

OEFFENTLICHE URKUNDE

Version
14. Oktober 2020

betreffend

QUARTIERPLAN-VERTRAG
(Quartierplan ALBA, Allschwil)

Der unterzeichnende basellandschaftliche Notar, Dr. Beat Fürstenberger, mit Büro in 4144 Arlesheim, Faissgärtli 17, beurkundet hiermit:

zwischen der

JP Bachgraben AG (UID-Nr. CHE-XXX.XXX.XXX), mit Sitz in Rheinstrasse 6, 4056 Basel, als Quartierplanerstellerin, *hierbei vertreten durch XXX und XXX,*

und der

Einwohnergemeinde Allschwil (UID-Nr. CHE-115.090.780), mit Sitz in 4123 Allschwil, Baslerstrasse 111, *hierbei vertreten durch den Gemeinderat, für diesen handelnd Frau Nicole Nüssli-Kaiser, von Allschwil und Zürich, in Allschwil, Gemeindepräsidentin, und Herr Patrick Dill, von Allschwil und Pratteln, in Allschwil, Leiter Gemeindeverwaltung,*

wird gemäss kantonalem Raumplanungs- und Baugesetz folgender

QUARTIERPLAN-VERTRAG

abgeschlossen:

1. Einleitung

- 1.1 Die vorgenannten Vertragsparteien vereinbaren die Aufstellung eines Quartierplanes gemäss § 37 ff des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes bezüglich der Parzellen Nr. 5652, 5666 und 5668 des Grundbuches Allschwil Sektion A.
- 1.2 Der vorliegende Quartierplan-Vertrag regelt, was nicht Gegenstand des Quartierplanes an sich, des Quartierplan-Reglements oder der dort vorgeschriebenen besonderen Vereinbarungen ist.
- 1.3 Die **JP Bachgraben AG** verpflichtet sich und allfällige Rechtsnachfolger, bei der Überbauung der Grundstücke die Vereinbarungen dieses Vertrages und die Quartierplanvorschriften einzuhalten.

2. Realisierung der Überbauung

- 2.1 Der Vorplatz vor dem Baufeld A zur Lachenstrasse hin dient als öffentliche Fläche. Die Ausgestaltung des Platzes erfolgt in Absprache mit der Gemeinde Allschwil, Bereich Bau – Raumplanung – Umwelt, und wird mit dem im Rahmen der Baueingabe zu erarbeitenden Nachweis zur Umgebungsgestaltung festgelegt. Die Quartierplanerstellerin verpflichtet sich, den Vorplatz dauernd zu belassen, zu reinigen, zu unterhalten und im Bedarfsfalle zu erneuern.
- 2.2 Die Planung für die Anpassung der Kiesstrasse, der Lachenstrasse und des Hegenheimermattwegs muss vorgängig der Ausführungsarbeiten von der Gemeinde Allschwil, Bereich Bau – Raumplanung – Umwelt, genehmigt werden.
- 2.3 Mit der Quartierplan-Überbauung wird die Einhaltung der Zielwerte gemäss SIA-Effizienzpfad Energie (SIA 2040) angestrebt. Der Zielerreichungsgrad ist mit der Gemeinde vor der Baugesuchseingabe festzulegen, im Baugesuch zu dokumentieren und durch die Gemeinde Allschwil, Bereich Bau – Raumplanung – Umwelt, als integrierender Bestandteil des Baugesuches genehmigen zu lassen.
- 2.4 **Nutzung Erdgeschoss / 1. Obergeschoss**
Vorgenannte Stockwerke, welche baulich und organisatorisch als Einheit zu verstehen sind, sollen mit einer möglichst vielfältigen Nutzung belebt werden. Um jungen Firmen, privaten Organisationen, die öffentliche Interessen vertreten (NGO) und / oder umsatzschwächeren Unternehmen das Mieten von Flächen erschwinglich zu machen, werden in diesen beiden Geschossen mindestens 500 m² zu einem reduzierten Mietzins von maximal CHF 130.00/m² (Rohbau II) angeboten. Vorgenannte Mietzinsobergrenze beschränkt sich zeitlich auf zwanzig (20) Jahre ab Erstbezug (=Inbetriebnahme des Erdgeschosses oder des 1. Obergeschosses). Nach Ablauf vorgenannter Laufzeit steht es der Eigentümerin frei, die Flächen zu den dann vorherrschenden marktüblichen Konditionen anzubieten.

Ein Bericht zu den erzielten Mietzinsen inklusive Aufstellung zum aktuellen Nutzungsmix ist der Gemeinde Allschwil in den obgenannten ersten zwanzig (20) Jahren periodisch alle zwei Jahre zur Prüfung vorzulegen, beginnend zum Zeitpunkt des ersten Mietvertragsabschlusses (reduzierter Mietzins).

2.5 Publikumsorientierte Nutzung

Die JP Bachgraben AG verpflichtet sich, den angestrebten Nutzungsmix (siehe Ziffer 2.4) über diesen unter Ziffer 2.4 definierten Zeitraum von 20 Jahren beizubehalten und bei Vermietungen (im Erdgeschoss) publikumsorientierte Nutzungen vorzuziehen. Sollte die dann vorherrschende Marktlage über einen Zeitraum von sechs (6) Monaten hinaus keine Nachfrage für publikumsorientierte Nutzungen ergeben, ist die JP Bachgraben AG angehalten, die Gemeindevertreter (Bereich Bau- Raumplanung-, Umwelt) hierüber zu informieren und eine Anfrage bezüglich anderweitiger Vermietung zu stellen. Der Anfrage ist ein aktueller Auszug zum Nutzungsmix beizulegen.

Die Gemeinde Allschwil ist gegenüber der JP Bachgraben AG verpflichtet, die vorgenannte Anfrage innert 90 Tagen zu beantworten.

Erfolgt keine fristgerechte Rückmeldung seitens der Gemeinde, steht es der JP Bachgraben AG frei, die Flächen ungeachtet der Nutzungsausrichtung frei zu vermieten.

Beim Vorliegen von Interessenten verpflichtet sich die JP Bachgraben AG Vertragsgespräche mit dem von der Gemeinde angegebenen Interessenten (publikumsorientierter Nutzung) zu führen. Diese Interessenten müssen zwingend in das Gesamtkonzept des Gebäudes passend integriert werden können und dürfen durch Ihre Nutzung (Verwendungszweck) den bestehenden Nutzungsmix nicht stören. Sollte innert einer Frist von 90 Tagen kein Mietvertragsabschluss erfolgen, ist die JP Bachgraben AG von jeglicher Verpflichtung befreit und kann die Fläche auf dem freien Markt nach eigenem Ermessen anbieten.

Für die Vermietung der publikumsorientierten Flächen ist die JP Bachgraben AG, nach Ablauf der unter Ziffer 2.4 genannten Laufzeit, von der Verpflichtung der reduzierten Mietzinsen (CHF 130.00/m²) in vollem Umfang entbunden. Demzufolge steht es der JP Bachgraben AG ab diesem Zeitpunkt frei, die Mietflächen zu den dann geltenden Marktmietzinsen zu vermieten. Eine anderweitige Nutzung als die publikumsorientierte, gemäss den vorangehenden Abschnitten, führt nicht zu einer vorzeitigen Aufhebung des reduzierten Mietzinses. Der Gemeinde Allschwil (Bereich Bau-, Raumplanung, Umwelt) steht ein Kontroll- und Akteneinsichtsrecht zu. Stellt die Gemeinde Allschwil fest, dass die JP Bachgraben AG einem Gewerbebetreiber (publikumsorientierte Nutzung) bewusst ein höheres Angebot (abweichend von der Marktmiete) unterbreitet, um höhere Einnahmen zu generieren, steht der Gemeinde Allschwil der gesamte Mehrertrag (Differenz zwischen Marktmiete und effektiver Miete) zu.

2.6 Die priorisierten Massnahmen gemäss dem verbindlichen Mobilitätskonzept werden auf Stufe Baugesuch in Form eines Kurzkonzepts dargestellt. Der Statusnachweis erfolgt dann ein halbes Jahr vor Inbetriebnahme der neuen Nutzung:

- a. Management der "Transportation Allowance" (Vergütung bei Verzicht auf Auto-PP);
- b. Mitarbeitererhebung (periodische Befragung zum Mobilitätsverhalten);
- c. Velofreundliche Infrastruktur (Lade- und Pumpstationen, Garderoben);
- d. Info-Dossier Mobilität (Information als Grundvoraussetzung für Veränderung des Verkehrsverhaltens);
- e. Aktionen und Anlässe (Wahrnehmung des Velos als Verkehrsmittel fördern);
- f. e-Sharing (Förderung der Nutzung von externer Sharing-Angeboten).

Im Weiteren muss ein Bericht zur Umsetzung des Mobilitätskonzepts der Gemeinde Allschwil periodisch alle zwei Jahre zur Prüfung vorgelegt werden.

3. Dienstbarkeiten

Die **Quartierplanerstellerin** räumt hiermit für sich und allfällige Rechtsnachfolger, gestützt auf den Quartierplan ALBA, welcher einen integrierenden Bestandteil dieser Urkunde bildet, auf den Parzellen Nr. 5652, 5666 und 5668 des Grundbuches Allschwil Sektion A folgende Dienstbarkeiten ein:

Geh- und Aufenthaltsrecht für die Allgemeinheit

auf Parzelle Nr. 5668 Grundbuch Allschwil Sektion A:

Last: Geh- und Aufenthaltsrecht für die Allgemeinheit zugunsten der Einwohnergemeinde Allschwil (UID CHE-105.949.857)

Wörtliche Fassung:

«Die jeweilige Eigentümerschaft der belasteten Parzelle duldet auf dem Vorplatz vor dem Bau-
feld A zur Lachenstrasse hin **ein Geh- und Aufenthaltsrecht, jedoch kein Nutzungsrecht
wie bspw. Marktstände oder dergleichen, für die Allgemeinheit, eingetragen zugunsten
der Einwohnergemeinde Allschwil (öffentlich-rechtliche Körperschaft), gemäss den
Bestimmungen der vorliegenden öffentlichen Urkunde. Diese Dienstbarkeit wird unbefristet
eingeräumt. Über Lage und Ausmass gibt der Quartierplan Aufschluss.**»

Obligatorische Bestimmungen

Leitungsrechte und weitere Dienstbarkeiten

Im Zusammenhang mit den Bauvorhaben sowie Aussenraumgestaltungen und Nutzungen gemäss der Quartierplanung ALBA und den eventuell daraus resultierenden Detailparzellierungen gelten sämtliche notwendig werdenden Dienstbarkeiten (Grenz- und Näherbaurechte, ober- bzw. unterirdische Überbaurechte, Nutzungs-, Geh- und Fahrrechte, Durchleitungsrechte für Werkleitungen etc.) innerhalb des Quartierplan-Perimeters im Grundsatz als erteilt. Die berechnete Grundeigentümerschaft ist autorisiert, die notwendigen Rechte beim Grundbuch anzumelden bzw. die jeweilige Eigentümerschaft der belasteten Parzelle(n) ist verpflichtet, auf erste Aufforderung hin die notwendige(n) öffentlichen Urkunde(n) zur Bestellung dieser Dienstbarkeit(en) im Grundbuch zu unterzeichnen. Die Einräumung dieser Dienstbarkeit(en) erfolgt gegenseitig unentgeltlich.

4. Finanzielle Vereinbarungen

4.1 Infrastrukturbeitrag

Zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Quartierplans hat die Quartierplanerstellerin einen Infrastrukturbeitrag in der Höhe von CHF 25'000.00 an die Einwohnergemeinde Allschwil zu leisten. Mit offiziellem Baubeginn (effektivem Baustart) leistet die Quartierplanerstellerin eine Schlusszahlung in Höhe von CHF 100'000.00.

4.2 Erschliessungsbeiträge

Für die Beitragsleistungen der Grundeigentümerinnen bzw. der Grundeigentümer an die öffentlichen Werke (Kanalisation, Wasser) der Gemeinde sind die einschlägigen Reglemente massgebend. Die Beiträge werden jedoch unabhängig von der Anzahl der

bestehenden Anschlüsse unter Berücksichtigung von früher geleisteten Beiträgen in jedem Fall neu erhoben.

4.3 Realisierungskosten

Von der Grundeigentümerin der Parzellen Nr. 5652, 5666 und 5668 des Grundbuches Allschwil Sektion A respektive deren allfälligen Rechtsnachfolgerinnen und Rechtsnachfolgern sind im Zusammenhang mit der Realisierung der Quartierplanung folgende Kosten zu tragen:

- a) *Erstellung und Unterhaltung des öffentlich zugänglichen Platzes.*
- b) *Angebot für mietzinsreduzierte Flächen im Erd- und 1. Obergeschoss auf eine Dauer von 15 Jahren.*
- c) *Aufwand für alle Anpassungsarbeiten an das Trottoir, wie z.B. Randabschlussabsenkungen, Versetzen von Hydranten, allfällige Kandelaberverschiebungen, Ergänzungen von Rabatten und Belagsarbeiten. Sämtliche Arbeiten sind vor der Ausführung mit dem Bereich Bau – Raumplanung – Umwelt abzusprechen.*
- d) *Aufwand für sämtliche Einrichtungen für die Abfallentsorgung.*
- e) *Aufwand für sämtliche Anpassungen an der Kiesstrasse, der Lachenstrasse und dem Hegenheimerweg. Sämtliche Arbeiten sind vor der Ausführung mit dem Bereich Bau – Raumplanung – Umwelt abzusprechen.*

5. Anwendbares Recht und Gerichtsstand

Dieser Vertrag untersteht schweizerischem Recht, insbesondere der Baugesetzgebung des Kantons Basel-Landschaft und der Einwohnergemeinde Allschwil. Ausschliesslicher Gerichtsstand ist Allschwil.

6. Schlussbestimmungen

- 6.1 Die **Quartierplanerstellerin** verpflichtet sich hiermit, diesen Quartierplan-Vertrag mit sämtlichen Rechten und Pflichten ihren allfälligen Rechtsnachfolgern, Baurechtsnehmern, Stockwerkeigentümern und deren Gemeinschaften zu überbinden. Sie haften für alle Schäden, die der Einwohnergemeinde Allschwil aus der Unterlassung dieser Verpflichtung entstehen.
- 6.2 Die durch die vorliegende Urkunde anfallenden Beurkundungs- und Grundbuchgebühren sowie die Kosten für den Vertragsplan gehen vollumfänglich zu Lasten der **Quartierplanerstellerin**.
- 6.3 Der Einwohnerrat der Gemeinde Allschwil hat am **XX.XX.20XX** dem neuen Quartierplan ALBA, umfassend die Parzellen Nr. Nr. 5652, 5666 und 5668 des Grundbuches Allschwil Sektion A, bestehend aus dem Quartierplan und dem Quartierplan-Reglement, zugestimmt.
- 6.4 Der Quartierplan ALBA mit dem zugehörigen Quartierplan-Reglement bedürfen der rechtskräftigen Zustimmung durch den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft (Eintragungsvorbehalt zu dieser Urkunde). Dem instrumentierenden Notar ist ein Auszug aus dem Protokoll zu Händen des Grundbuchamtes zuzustellen.
- 6.5 Folgendes Dokument bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Urkunde:
- (1) Quartierplan, Situation und Schnitt, 1:500, datiert vom **XX. XXXX 20XX**
- 6.6 Die Urkundsperson wird zur Anmeldung an die Zivilrechtsverwaltung BL, Grundbuchamt, zu den erforderlichen Eintragungen im Grundbuch Allschwil Sektion A, gestützt auf diese Urkunde, ermächtigt, sobald die rechtskräftige Zustimmung (Beschluss) des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft vorliegt:

(1) Dienstbarkeit gemäss Ziffer 3 hiavor

Die vorliegende Urkunde gilt als Anmeldung hierzu.

Die vorliegende Urkunde wird von den Beteiligten selbst gelesen, von ihnen als richtig abgefasst genehmigt und hierauf unterzeichnet.

Die Beteiligten haben sich über ihre Identität durch Vorlage amtlicher Ausweise legitimiert, soweit sie dem Notar nicht persönlich bekannt sind. Die Beteiligten erklären mit ihrer Unterschrift, dass weder Beschränkungen der Handlungsfähigkeit bestehen, noch Verfahren auf Beschränkung der Handlungsfähigkeit eingeleitet oder im Gange sind.

Diese Urkunde wird alsdann auch vom Notar unterzeichnet und mit seinem Amtsstempel versehen.

Die Beurkundung dieses Vertrages findet im Büro des Notars in Arlesheim bzw. in 4123 Allschwil an der Baslerstrasse 111 (Büro der Gemeindeverwaltung) statt.

Arlesheim/Allschwil, den ...

Die Vertragsparteien:

.....
XXX

(für die JP Bachgraben AG)

.....
XXX

(für die JP Bachgraben AG)

.....
Nicole Nüssli-Kaiser
(für die Einwohnergemeinde Allschwil)

.....
Patrick Dill
(für die Einwohnergemeinde Allschwil)

Der Notar:

.....
Dr. Beat Fürstenberger