
Mutation "Parzellen Nrn. 2658/2954"

Vereinbarung Qualitätssicherung

Vereinbarung zwischen der Einwohnergemeinde Arlesheim und der Basler Leben AG zur Qualitätssicherung für die Bebauung der Parzelle Nr. 2658

Stand Verfahren: Beschlussfassung
Stand Dokument: 11.10.2021

grün hinterlegt = als Dienstbarkeit im Grundbuch einzutragen



Impressum

Auftraggeber

Basler Leben AG
Aeschengraben 21
4002 Basel

Auftragnehmer



Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38, Postfach
4415 Lausen 061 / 926 84 30

www.stierli-ruggli.ch
info@stierli-ruggli.ch

Bearbeitung

Noémie Augustin

Version

Mutation_Vereinbarung_Qualitaetssicherung.docx

Inhaltsverzeichnis

1	Vertragsparteien.....	1
1.1	Basler Leben AG.....	1
1.2	Einwohnergemeinde Arlesheim	1
2	Ausgangslage.....	1
3	Vertragsbestimmungen	1
3.1	Bebauung	1
3.2	Nachhaltigkeitsstandard.....	1
3.3	Aussenraumgestaltung	2
3.4	Öffentlicher Spielplatz.....	2
3.5	Parkierung	3
3.6	Durchleitungsrechte	3
3.7	Infrastrukturbeitrag / Planungsmehrwertabgabe	3
4	Schlussbestimmungen	3
4.1	Grundbucheintragung der Dienstbarkeiten	3
4.2	Vollzugsüberwachung.....	4
4.3	Öffentliche Beurkundung	4
4.4	Rechtsnachfolge und Haftung.....	4
4.5	Streitigkeiten und Gerichtsstand	4
5	Vertragsabschluss	4
5.1	Vertragsausstellung	4
5.2	Inkraftsetzung	4
5.3	Vertragsauflösung.....	5
5.4	Vertragsunterzeichnung.....	6
Anhang 1	Städtebauliches Grobkonzept für Neubebauung Parzelle Nr. 2658	
Anhang 2	Richtungsweisendes Aussenraumkonzept	

1 Vertragsparteien

1.1 Basler Leben AG

Aeschengraben 21, 4051 Basel

Eigentümerin der Parzelle Nr. 2658 in 4144 Arlesheim

vertreten durch [Name 1] sowie [Name 2]

1.2 Einwohnergemeinde Arlesheim

Domplatz 8, 4144 Arlesheim

Eigentümerin der Parzelle Nr. 2954 in 4144 Arlesheim

vertreten durch den Gemeinderat, seinerseits vertreten durch [Name 1] sowie [Name 2]

2 Ausgangslage

Infolge der von der Gemeindeversammlung abgelehnten Quartierplanung "Schneckenbündten II" hat der Gemeinderat an der Sitzung vom 09.03.2021 beschlossen, dass die Parzellen Nrn. 2658 / 2954 der Wohn- und Geschäftszone WG4 zugewiesen werden sollen. Mit der Festlegung einer Regelbauzone entfällt grundsätzlich die Möglichkeit der Qualitätssicherung über spezifische öffentlich-rechtliche Nutzungs- und Gestaltungsvorschriften. Zur Sicherstellung einer qualitätsvollen Überbauung sollen die zentralen Aspekte der Qualitätssicherung deshalb in einer zusätzlichen Vereinbarung zwischen der Gemeinde und der Basler Leben AG als Eigentümerin der Parzelle Nr. 2658 geregelt werden.

Die vorliegende Vereinbarung gilt somit in Ergänzung zu den für die Parzelle Nr. 2658 geltenden Bau- und Nutzungsvorschriften gemäss Zonenvorschriften Siedlung (RRB Nr. 1024 vom 04.07.2017) sowie in Ergänzung zur Mutation "Parzellen Nrn. 2658 / 2954" (Platzhalter Beschlussdatum GV).

3 Vertragsbestimmungen

3.1 Bebauung

3.1.1 Die Eigentümerin der Parzelle Nr. 2658 verpflichtet sich, die Neubauten (Hauptbauten) auf Parzelle Nr. 2658 gemäss dem in Anhang 1 dargestellten städtebaulichen Grobkonzept zu entwickeln (Darstellungen gelten als richtungsweisend). Es ist ein ausgeglichener Wohnungsmix mit insgesamt ca. 60-65 Wohnungen vorzusehen.

3.1.2 Wesentliche Abweichungen vom städtebaulichen Grobkonzept betreffend Anzahl und Anordnung der Gebäudekörper sind nur in Absprache mit dem Gemeinderat zulässig.

3.2 Nachhaltigkeitsstandard

3.2.1 Die Eigentümerin der Parzelle Nr. 2658 verpflichtet sich, für die Neubauten (Hauptbauten) auf Parzelle Nr. 2658 den Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) oder mit Zustimmung des Gemeinderats einen gleichwertigen Standard für nachhaltiges Bauen anzuwenden.

- 3.2.2 Die Umsetzung des Nachhaltigkeitsstandards ist im Rahmen des Baugesuchsverfahrens mittels entsprechender Dokumentation soweit als möglich zu belegen und nach Fertigstellung der Bauten mittels einer Zertifizierung oder – falls eine Zertifizierung aufgrund von externen Faktoren nicht möglich sein sollte – eines Gutachtens durch die SNBS-Zertifizierungsstelle nachzuweisen.
- 3.2.3 Die Kosten für die Zertifizierung bzw. Begutachtung der Neubauten durch die SNBS-Zertifizierungsstelle werden durch die Eigentümerin der Parzelle Nr. 2658 getragen.

3.3 Aussenraumgestaltung

- 3.3.1 Die Eigentümerin der Parzelle Nr. 2658 verpflichtet sich, eine sorgfältige, gut auf die Umgebung abgestimmte Aussenraumgestaltung vorzunehmen. Das in Anhang 2 enthaltene Aussenraumkonzept gilt dafür als richtungsweisende Grundlage. Bei wesentlichen Abweichungen vom Aussenraumkonzept betreffend Charakter und Funktion der Aussenraumtypen gemäss Anhang 2 sind nur in Absprache mit dem Gemeinderat zulässig.
- 3.3.2 Die Eigentümerin der Parzelle Nr. 2658 verpflichtet sich, im Rahmen des Baugesuchsverfahrens durch entsprechende Planunterlagen den Nachweis zu erbringen, dass die Vorgaben zur Aussenraumgestaltung (Ziffern 3.3.1 / 3.4.1 / 3.5) eingehalten werden.
- 3.3.3 Die Aussenraumgestaltung der Parzellen Nrn. 2658 und 2954 wird vollständig durch die Eigentümerin der Parzelle Nr. 2658 realisiert. Die Arbeiten auf Parzelle Nr. 2954 sind mit der Gemeinde zu koordinieren und müssen vor Auftragserteilung durch diese bestätigt werden.

Für die Finanzierung wird folgendes festgelegt: Erhebt die Einwohnergemeinde Arlesheim im Zusammenhang mit der Mutation "Parzelle Nr. 2658 / 2954" einen Infrastrukturbeitrag resp. eine Planungsmehrwertabgabe, so wird die Aussenraumgestaltung auf den Parzellen Nrn. 2658 und 2954 vollständig durch die Eigentümerin der Parzelle Nr. 2658 finanziert. Die Kosten für die Aussenraumgestaltung der Parzelle Nr. 2954 werden an den Infrastrukturbeitrag resp. die Planungsmehrwertabgabe angerechnet. Erhebt die Einwohnergemeinde Arlesheim keinen Infrastrukturbeitrag resp. keine Planungsmehrwertabgabe, so erfolgt die Finanzierung der Aussenraumgestaltung durch die jeweiligen Grundeigentümerinnen.

- 3.3.4 Der bauliche und betriebliche Unterhalt erfolgt durch die jeweiligen Grundeigentümerinnen. Die Unterhaltsarbeiten im Bereich der Parzellengrenze bzw. an parzellenübergreifenden Infrastrukturen / Bepflanzungen (z. Bsp. Spiel- / Aufenthaltsinfrastrukturen, Waldmantel etc.) sind zwischen den Eigentümerinnen zu koordinieren.

3.4 Öffentlicher Spielplatz

- 3.4.1 Die Eigentümerin der Parzelle Nr. 2658 und die Einwohnergemeinde Arlesheim vereinbaren, dass auf der Parzelle Nr. 2658 als Bestandteil der Aussenraumgestaltung ein öffentlicher Spielplatz erstellt wird. Die genaue Lage resp. der Umfang und die Gestaltung des Spielplatzes sind in den Baugesuchsunterlagen darzustellen.
- 3.4.2 Der Spielplatz wird vollständig durch die Eigentümerin der Parzelle Nr. 2658 realisiert. Die Finanzierung erfolgt vollständig durch die Eigentümerin der Parzelle Nr. 2658. Erhebt die Einwohnergemeinde Arlesheim im Zusammenhang mit der Mutation "Parzelle Nr. 2658 / 2954" einen Infrastrukturbeitrag resp. eine Planungsmehrwertabgabe, so werden die Kosten für den öffentlichen Spielplatz an den Infrastrukturbeitrag resp. die Planungsmehrwertabgabe angerechnet.
- 3.4.3 Die Eigentümerin der Parzelle Nr. 2658 gewährt der Einwohnergemeinde Arlesheim ein öffentliches Nutzungs- und Aufenthaltsrecht für den öffentlichen Spielplatz. Der genaue Umfang des öffentlichen Nutzungs- und Aufenthaltsrechts ergibt sich aus den Baubewilligungsunterlagen. Die Einräumung dieser Dienstbarkeit erfolgt unentgeltlich.

- 3.4.4 Der bauliche und betriebliche Unterhalt des öffentlichen Spielplatzes (Gerätschaften, Untergrund, dazugehörige Sitz- / Aufenthaltsgelegenheiten) wird durch die Gemeinde ausgeführt. Dies gilt in Abweichung von Ziffer 3.3.4.
- 3.4.5 Die Gemeinde ist aus Sicherheitsgründen berechtigt, die Nutzung von Gerätschaften und dazugehörigen Sitz- / Aufenthaltsgelegenheiten zu verbieten bzw. die diese abzumontieren. Für den Ersatz der Gerätschaften und dazugehörigen Sitz- und Aufenthaltsgelegenheiten ist die Eigentümerin zuständig. Auf Antrag der Eigentümerin beteiligt sich die Gemeinde zu 50% an den Kosten für den Ersatz. Die erforderlichen Mittel werden aus dem Infrastrukturfonds bereitgestellt.
- 3.4.6 Die Gemeinde ist berechtigt, die Beschilderung des öffentlichen Spielplatzes gemäss "Verordnung über die Benutzung und Gebühren für die Allmend, gemeindeeigene Räumlichkeiten, Anlagen und Einrichtungen sowie über die Bewilligung von Gelegenheitswirtschaften und Freinachtbewilligungen" anzubringen.
- 3.4.7 Aufgrund ihrer Sachherrschaft haftet die Einwohnergemeinde Arlesheim als Grund- und Werkeigentümerin gemäss Art. 679 ZGB und Art. 58 OR.

3.5 Parkierung

Die Eigentümerin der Parzelle Nr. 2658 verpflichtet sich, die Autoparkplätze der Überbauung unterirdisch anzuordnen. Davon ausgenommen sind 1-2 Besucherparkplätze, welche oberirdisch angeordnet werden dürfen. Darüber hinaus ist das Areal oberirdisch autofrei.

3.6 Durchleitungsrechte

- 3.6.1 Im Bereich der Parzelle Nr. 2658 gelten Durchleitungsrechte für Leitungsführungen im öffentlichen sowie gegenseitigen Interesse als erteilt. Die Einräumung der entsprechenden Dienstbarkeiten erfolgt unentgeltlich.
- 3.6.2 Die Einwohnergemeinde Arlesheim kann bei Bedarf entsprechenden Leitungstrasses als Durchleitungsrechte zu ihren Gunsten im Grundbuch eintragen lassen.

3.7 Infrastrukturbeitrag / Planungsmehrwertabgabe

Zur Abgeltung des durch die Mutation "Parzelle Nr. 2658 / 2954" bedingten Bodenmehrerts erhebt die Einwohnergemeinde Arlesheim einen Infrastrukturbeitrag resp. eine Planungsmehrwertabgabe, sofern dies die übergeordnete Gesetzgebung zulässt. Massgeblich für die Erhebung des Infrastrukturbeitrags resp. der Planungsmehrwertabgabe sind die gesetzlichen Rahmenbedingungen und gemeindeeigenen Reglemente zum Zeitpunkt der Baugesuchsbewilligung.

4 Schlussbestimmungen

4.1 Grundbucheintragung der Dienstbarkeiten

- 4.1.1 Die unter Ziffer 1 aufgeführten Vertragsparteien verpflichten sich zur Abgabe aller erforderlichen Erklärungen zum Eintrag der in dieser Vereinbarung vereinbarten Dienstbarkeiten im Grundbuch respektive zum Abschluss und zur Eintragung der für die Sicherstellung der aus dieser Vereinbarung hervorgehenden Rechte und Pflichten erforderlichen Dienstbarkeitsverträge im Grundbuch zum Zeitpunkt des Baubewilligungsverfahrens, spätestens aber vor Erteilung einer Baubewilligung. Dabei können sich der genaue Wortlaut der Dienstbarkeiten noch geringfügig ändern, wobei der Sinn und Zweck dieses Vertrags erhalten bleiben muss.

4.1.2 Die Kosten der Eintragungen neuer Dienstbarkeiten werden durch den jeweils Berechtigten/Begünstigten getragen, die Kosten der Mutation bestehender Dienstbarkeiten durch den jeweiligen Verursacher.

4.2 Vollzugsüberwachung

Die Gemeinderat Arlesheim überwacht den Vollzug der in dieser Vereinbarung festgelegten Bestimmungen.

4.3 Öffentliche Beurkundung

4.3.1 Diese Vereinbarung ist öffentlich zu beurkunden.

4.3.2 Die Kosten der Beurkundung tragen die Einwohnergemeinde Arlesheim und die Eigentümerin der Parzelle Nr. 2658 zu je 50 %.

4.4 Rechtsnachfolge und Haftung

4.4.1 Die Vertragsparteien gemäss Ziffer 1 haben die Pflicht, die sie jeweils betreffenden Bestimmungen dieser Vereinbarung einem oder mehreren Rechtsnachfolgern sowie einer allfälligen Baurechtsnehmerschaft in allen Teilen zu überbinden.

4.4.2 Sie haften für allen Schaden, der durch die Unterlassung der aus diesem Vertrag erwachsenden Verpflichtungen gegenüber der Öffentlichkeit und anderen allenfalls betroffenen Grundeigentümern oder Baurechtsnehmern entstehen könnte. Dies umfasst insbesondere Unterhaltspflichten baulicher und betrieblicher Natur.

4.5 Streitigkeiten und Gerichtsstand

4.5.1 Zuständig für die Beurteilung allfälliger Streitigkeiten unter den Vertragsparteien sind die ordentlichen Gerichte.

4.5.2 Als Gerichtsstand wird vereinbart: 4144 Arlesheim

5 Vertragsabschluss

5.1 Vertragsausstellung

5.1.1 Diese Vereinbarung wird in einem Original ausgestellt und durch die Vertragspartner unterzeichnet. Das Vertragsoriginal verbleibt bei dem für die Verurkundung verantwortlichen Notariat.

5.1.2 Die Vertragsparteien erhalten die von ihnen gewünschte Anzahl beglaubigter Vertragskopien.

5.2 Inkraftsetzung

Diese Vereinbarung tritt mit der allseitigen Unterzeichnung durch die Vertragsparteien **und** der erforderlichen Genehmigung der Mutation "Parzelle Nr. 2658 / 2954" durch den Regierungsrat Basel-Landschaft in Kraft.

5.3 Vertragsauflösung

- 5.3.1 Die vorliegende Vereinbarung kann nur in gegenseitigem Einvernehmen zwischen den Vertragsparteien gemäss Ziffer 1 resp. deren Rechtsnachfolgern und allfälligen Baurechtsnehmerschaften aufgelöst werden.
- 5.3.2 Zum Zeitpunkt der Vertragsauflösung nicht im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeiten sowie anderweitige vertraglich definierte Rechte und Pflichten, welche bis zur Aufhebung nicht eingefordert wurden, werden damit hinfällig.

5.4 Vertragsunterzeichnung

Basler Leben AG
Aeschengraben 21
4051 Basel

.....
Ort, Datum

[Name 1]

.....
Unterschrift

[Name 2]

.....
Unterschrift

Einwohnergemeinde Arlesheim
Domplatz 8
4144 Arlesheim

.....
Ort, Datum

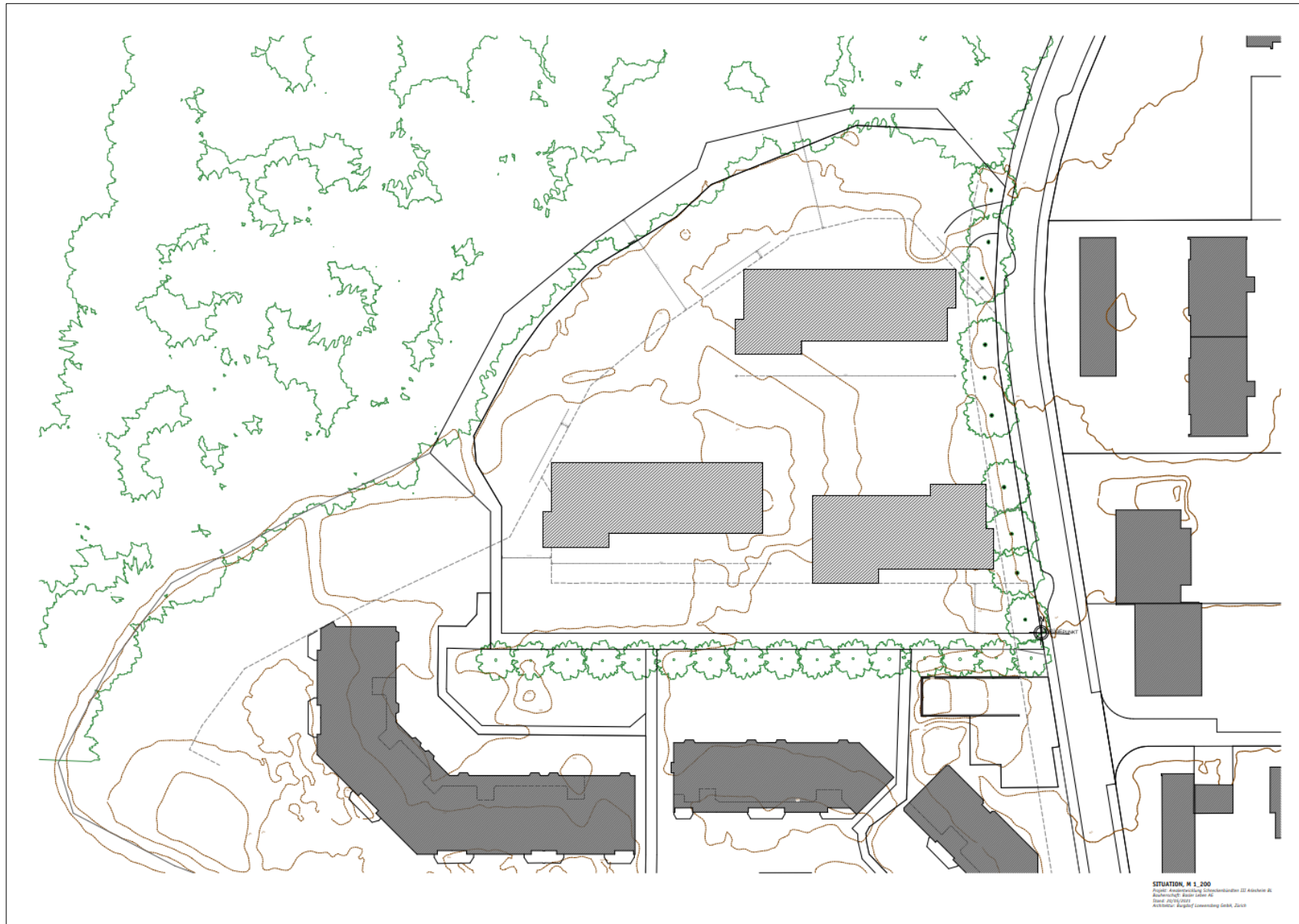
Der Gemeindepräsident

.....
Unterschrift

Der Gemeindeverwalter

.....
Unterschrift

Anhang 1 Städtebauliches Grobkonzept für Neubebauung Parzelle Nr. 2658 (Burgdorf Loewensberg GmbH, Stand 20.05.2021)



Anhang 2 Richtungsweisendes Aussenraumkonzept (Studio Karst GmbH, Stand 28.05.2021)

