

Quartierplanvertrag
«Untere Weiden II»

ENTWURF

Entwurf

22. Februar 2022

Inhalt

1	Vertragsparteien	3
2	Zweck, Grundlagen und Bestandteile	3
3	Aussenraum, Gestaltung und Nutzung	4
3.1	Ausgangslage und Zielsetzung	4
3.2	Vereinbarungen	4
4	Realisierung Projekt «Verlängerung der Talstrasse» (Verlegung Erschliessungsstrasse)	6
4.1	Ausgangslage und Zielsetzung	6
4.2	Vereinbarungen für den Fall der Realisierung einer Kantonsstrasse.....	6
4.3	Vereinbarungen für den Fall der Realisierung einer kommunalen Strasse	8
5	Erschliessung und Parkierung	10
5.1	Ausgangslage und Zielsetzung	10
5.2	Vereinbarungen	10
6	Verbindungsachse Ost-West (Parzelle Nr. 6606)	12
6.1	Ausgangslage und Zielsetzung	12
6.2	Errichtung einer Dienstbarkeit.....	12
6.3	Obligatorische Rechte und Pflichten	12
7	Gestaltung Birsraum	13
7.1	Ausgangslage und Zielsetzung	13
7.2	Vereinbarungen	13
8	Infrastrukturbeitrag	15
9	Zusammenfassung Dienstbarkeiten (Status Vorentwurf!)	16
9.1	Neu einzutragende Dienstbarkeiten	16
9.2	Weiterbestehende Dienstbarkeiten	17
9.3	Zu löschende Dienstbarkeiten	17
10	Schlussbestimmungen	18
11	Unterschriften	19
12	Anhang	20

1 Vertragsparteien

Die nachstehend aufgeführten Vertragsparteien schliessen den Quartierplanvertrag «Untere Weiden II» zur gleichnamiger Quartierplanung ab.

Einwohnergemeinde Arlesheim Domplatz 8 4144 Arlesheim	Eigentümerin der Parzellen Nr. 4483, Nr. 1101, Nr. 3443, Nr. 3445 und Nr. 2945
uptownBasel AG Schorenweg 10 4414 Arlesheim	Eigentümerin der Parzellen Nr. 2222, Nr. 6606 und Baurechtnemerin Parzellen Nr. 4489 (Alternativ sofern Parzellenkauf vor Regierungsratsbeschluss abgeschlossen:) Eigentümerin der Parzellen Nr. 2222, Nr. 4489, Nr. 4490, Nr. 4536 und Nr. 6606

2 Zweck, Grundlagen und Bestandteile

- Zweck*
- 1 Die vorgenannten Vertragsparteien vereinbaren die Aufstellung eines Quartierplanvertrages gemäss § 37 ff Raumplanungs- und Baugesetz, Kanton Basel-Landschaft betreffend der Quartierplanung «Untere Weiden II» sowie der im Zusammenhang stehenden angrenzenden Parzellen.
Der vorliegende Vertrag ist Grundlage für die Neuparzellierung und die Gewährung von Dienstbarkeiten sowie die entsprechenden Beurkundungen im Grundbuch.
- Ziel*
- 2 Ziel des Vertrags ist, die Umsetzung der Quartierplanung «Untere Weiden II» zu gewährleisten und die Flächen für die Realisierung einer möglichen Kantonsstrasse sicherzustellen.
- Grundlagen und Bestandteile*
- 3 Öffentlich-rechtliche Grundlagen dieses Quartierplanvertrages und somit dessen integrierende Bestandteile bilden:
 - Das Raumplanungs- und Baugesetz BL vom 8. Januar 1998 (GS 400)
 - Die Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz vom 27. Oktober 1998 (RBV; GS 400.11)
 - Der Quartierplan «Untere Weiden II» (Teilplan 1-3) inkl. Quartierplanreglement gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom **(30.03.2022)**.

Die im Anhang aufgeführten Beilagen bilden ebenfalls integrierende Bestandteile der vorliegenden Vereinbarung.
- Widerspruchsfall*
- 4 Im Falle eines Widerspruchs zu früher getroffenen Abmachungen, Vereinbarungen, Verträgen und anderen Verpflichtungen geht der vorliegende Vertrag vor.

3 Aussenraum, Gestaltung und Nutzung

3.1 Ausgangslage und Zielsetzung

Mit dem Vorprüfungsbericht vom 10.01.2022 sowie dem Zwischenbericht zur kantonalen Vorprüfung vom 22.11.2021 haben die kantonalen Fachstellen mehrere Artikel oder Absätze des Quartierplanreglements beanstandet, welche zuvor auf Wunsch der Gemeinde ins Reglement aufgenommen worden waren. Damit sie dennoch zur Umsetzung kommen, werden diese Auflagen nun im Quartierplanvertrag nachfolgend in Ziff. 3.2. Abs. 1-7 bilateral festgehalten.

3.2 Vereinbarungen

- | | | |
|---|---|--|
| <i>Beleuchtung</i> | 1 | Durch die uptownBasel AG ist ein Beleuchtungskonzept zum Aussenraum zu erstellen und umzusetzen. Als Leitlinie dafür gilt die Norm SIA 491 "Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum". Aussenbeleuchtungen müssen gegen oben abgeschirmt, nach unten ausgerichtet und mit Ausnahme der Strassenbeleuchtung zeitlich begrenzt sein. Zwischen 1.00 Uhr – 5.00 Uhr muss die Aussenbeleuchtung gedimmt werden. |
| <i>Reklame</i> | 2 | Die uptownBasel AG ist berechtigt, selbstleuchtende Reklamen bis auf maximal 16 m über dem massgebendem Terrain anzubringen. Diese müssen zwischen 23.00 Uhr - 5.00 Uhr ausgeschaltet werden. Allfällige verschärfende Massnahmen durch das kommunale Reglement über Reklameeinrichtungen der Einwohnergemeinde Arlesheim gehen dieser Vereinbarung vor. |
| <i>Kollisionsschutz für Vögel</i> | 3 | Die uptownBasel AG ist verpflichtet, für grössere Verglasungen (Türen, Fenster, Windschutzvorrichtungen und dergleichen) die im Merkblatt «Vogelkollisionen an Glas vermeiden» der Vogelwarte Sempach (2016) enthaltenen Vorgaben und Massnahmen umzusetzen. |
| <i>Grünflächenziffer und Vegetationsflächenziffer</i> | 4 | Die Grünflächenziffer innerhalb des Quartierplanareals beträgt gem. QR Ziff. 5 Abs. 6 mindestens 0.1 (10 %) und richtet sich nach § 48 Abs. 1 IVHB RBV. Gem. Ziff. 5 Abs. 9 QR werden folgende zusätzlichen Vorgaben zur Erhöhung der Arealdurchgrünung zwischen den Vertragspartnern über die Vegetationsflächenziffer geregelt: |
| <i>Vegetationsflächenziffer</i> | 5 | Die Vegetationsflächenziffer innerhalb gesamten Quartierplanareals soll mindestens 0.2 (20%) betragen. (KOMMENTAR: Sofern der Kauf der Parzelle Nr. 4489 erfolgte, wird der Satz wie folgt geändert: Die Vertragsparteien verpflichten sich, dass die Vegetationsflächenziffer innerhalb des gesamten Quartierplanareals mindestens 0.2 (20%) beträgt. |
| <i>Definition Vegetationsflächenziffer</i> | 6 | Die Vegetationsflächenziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Vegetationsfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. |
| <i>Definition anrechenbare Vegetationsfläche</i> | 7 | Als anrechenbare Vegetationsfläche gelten die Grünflächen gem. § 48 Abs. 1 IVHB RBV sowie <ol style="list-style-type: none">begrünte Flächen über unterirdischen Bauteilen.begrünte Flachdächer mit ihrer halben Fläche. Dies gilt auch für Dachbegrünungen, die unter Photovoltaikanlagen angelegt werden. |

Erfolgt die Bepflanzung der Parzelle ausschliesslich mit Arten gem. Pflanzenliste der Gemeinde Arlesheim, ergibt dies einen Bonus von absolut 5 % zur anrechenbaren Vegetationsfläche, bezogen auf die Grundstücksfläche. Für bestehende kronenbildende Bäume gelten keine Arteneinschränkungen.

- Fassadenbegrünung* 8 Die uptownBasel AG verpflichtet sich, bei den Gebäuden 6 und 9 die Möglichkeit einer innovativen Fassadenbegrünung mit Bäumen, spezifisch entlang der Südfassade, im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens (Wettbewerb oder ähnlich) als Anforderung einfließen zu lassen.
- PV-/Solarfassaden* 9 Das Energiekonzept der Arealentwicklung uptownBasel beinhaltet bereits die intensive Nutzung von Solarenergie und darüber hinaus die Nutzung der entstehenden Abwärme der Gebäude. Die uptownBasel AG verpflichtet sich, die Ausstattung der Fassade mit Energieelementen (Solarfassaden) im weiteren Verfahren zu prüfen. Dies soll im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens (Wettbewerb oder ähnlich) als Anforderung einfließen.
- Grösse und Gestaltung
Baufeld 9 /Hochhaus* 10 Die uptownBasel AG verpflichtet sich, zur Qualitätssicherung der architektonischen Gestaltung bei Gebäude 6 und 9 ein Verfahren (Wettbewerb oder ähnlich) durchzuführen. Die Form der Gebäude ist im Wettbewerb zu ermitteln. Bestimmungen im Quartierplan sollen dabei nicht präjudiziell wirken. In den Ausschreibungsunterlagen ist durch die uptownBasel AG festzuhalten, dass in der Beurteilung der Wettbewerbsbeiträge die städtebauliche Qualität und die Integration ins Ortsbild gegenüber der maximalen Ausnützung höher gewichtet werden.
- Kita* 11 Die uptownBasel AG verpflichtet sich, eine öffentliche Kita zu erstellen und zu betreiben, resp. betreiben zu lassen. Die Nutzungsart ist in QR Ziff. 5, Abs 1 definiert. Für die Kinderbetreuung ist ein Standort zu wählen, der innerhalb der Baubereiche 5 oder 9 liegt. Dieser Nutzung entsprechende erhöhte Sicherheitsaspekte sind bei der Standortwahl zu beachten.
- Die Räumlichkeiten sind durch die uptownBasel AG prioritär an eine im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bereits in Arlesheim ansässigen Institutionen zu vergeben. Die Institution verpflichtet sich, die Kita gemäss den Bedürfnissen und Qualitätsansprüchen (unter Anderem mindestens eine Grösse von 150m²-180 m²) von uptownBasel AG zu betreiben. Falls keine ortsansässigen Institutionen sich dafür qualifizieren, ist die uptownBasel AG berechtigt die Räumlichkeiten anderen Anbietern zur Verfügung zu stellen. Die Erstellung und Einrichtung kann bis zu einem Kostendach von CHF 250'000.- an die Sachleistungen angerechnet werden, sofern der Zuschuss aus dem Infrastrukturfonds sich in vergünstigten Mietkonditionen für die ersten 10 Jahre widerspiegelt.
- Die uptownBasel AG verpflichtet sich, den Mietvertrag mit der Kita-Betreiberin für 10 Jahre (fix) abzuschliessen. Die Mieterin (Kita-Betreiberin) erhält ein einseitiges Kündigungsrecht mit einer Kündigungsfrist von 6 Monaten.
- Falls die Bedürfnisse der uptownBasel AG nicht durch die gemäss Ziff. 3.2, Abs. 11 vorstehend auserwählte Kita erfüllt werden können, ist die uptownBasel AG berechtigt zusätzlich weitere Institutionen für die Kinderbetreuung zu erstellen und zu betreiben, resp. betreiben zu lassen.

4 Realisierung Projekt «Verlängerung der Talstrasse» (Verlegung Erschliessungsstrasse)

4.1 Ausgangslage und Zielsetzung

Die Einwohnergemeinde Arlesheim strebt zusammen mit der Gemeinde Münchenstein eine Entlastung des überregionalen Durchgangsverkehrs in den Wohngebieten entlang der Birseck- und der Baselstrasse in Arlesheim und entlang der Hauptstrasse in Münchenstein an. Mit der geplanten «Verlängerung der Talstrasse», die über das heutige Gelände von uptownBasel führt, soll dies realisiert werden. Der Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft hat im Frühjahr 2021 den Kredit zur Erstellung eines Vorprojekts bewilligt. Als Schlüsselement gilt die Verbindung der Talstrasse mit der Aliothstrasse, dabei soll die bestehende Talstrasse, die heute bis zum Sundgauer-Viadukt führt entlang der Bahnlinie bis auf die Höhe des Bahnhofs Münchenstein verlängert werden. Das Projekt «Verlängerung der Talstrasse» ist bereits heute durch die Einwohnergemeinde Arlesheim im kommunalen Strassennetzplan eingetragen. Die Mutation wurde im Mai 2020 vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt. Die Einwohnergemeinde Arlesheim wird dieses Teilstück im Zuge der Umlagerung der Kantonstrasse in den Talboden mit dem heutigen Kantonsstrassenteilstück Birseck- und Baselstrasse mit dem Kanton abtauschen. Deshalb ist die Einwohnergemeinde Arlesheim an der Planung der «Verlängerung der Talstrasse» nach Vorgaben einer Kantonstrasse des Kantons Basel-Landschaft interessiert. Grundlage bildet das aktuell laufende, vom Kanton Basel-Landschaft in Auftrag gegebene, Vorprojekt. Entlang der Parzellen Nr. 2222 und 6606 stehen dem Kanton Basel-Landschaft die Unterlagen zum Vorprojekt «Verlängerung Talstrasse bis Aliothstrasse (Münchenstein) als Kantonstrasse», erarbeitet durch Glaser Saxer Keller AG, vom 22.01.2021 zur Verfügung (Beilage 3). Wird die Kantonstrasse in den nächsten Jahren nicht erstellt, soll auf dem dafür vorgesehene Strassentrassee eine kommunale Erschliessungsstrasse als Ersatz für den heutigen, im Birsraum geführten Schorenweg erstellt werden. Die dazu benötigte Fläche (Parzelle Nr. YYYY) soll dazumal von der Einwohnergemeinde Arlesheim erworben werden (Beilage 2). Grundlage bilden das Vorprojekt «Verlängerung Talstrasse bis Aliothstrasse (Münchenstein) als kommunale Erschliessungsstrasse» von Glaser, Saxer, Keller AG vom 28.10.2021 (Beilage 4) und die rechtsgültigen Quartierpläne «Untere Weiden II» (Teilplan 1-3).

Den Parteien ist bewusst, dass die neue Kantonstrasse, resp. die kommunale Strasse entlang der Parzellen Nr. 2222 und 6606 erst nach der Realisierung von Gebäude Nr. 9 (Ersatz heutiger Schorenweg 10) erfolgen kann. Der vorgesehene Start der Realisierung der Kantonstrasse, resp. der kommunalen Strasse ist voraussichtlich ab dem Jahr 2026 möglich.

4.2 Vereinbarungen für den Fall der Realisierung einer Kantonstrasse

Flächenbedarf

- 1 Die uptownBasel AG verpflichtet sich die einzelnen Baufelder gemäss den vorliegenden Quartierplänen «Untere Weiden II» (Teilplan 1-3) zu bebauen, so dass das Projekt «Verlängerung der Talstrasse» als Kantonstrasse realisierbar ist. Die uptownBasel AG verpflichtet sich deshalb auch, die Freihaltefläche für die Realisierung der Kantonstrasse dazumal dem Kanton Basel-Landschaft zu verkaufen. Dies unter der Bedingung, dass die Einwohnergemeinde Arlesheim die abzutauschende Parzellenfläche Nr. YYYY (vgl. Ziff. 4.2, Abs 5 nachstehend) gegen das Kantonsstrassenteilstück Birseck- und Baselstrasse mit dem Kanton Basel-Landschaft eintauschen wird (vgl. Beilage 2).
- 2 Die für die Kantonstrasse benötigte Fläche wird in den Quartierplanunterlagen als «Freihaltefläche für Strassenausbau» deklariert. Die uptownBasel AG ist berechtigt, auf dieser Freihaltefläche temporäre Anlagen oder Grünbereiche zu errichten. Sie ist diesfalls aber auch verpflichtet, diese für die Erstellung der Kantonstrasse wieder zu entfernen.

Velovorzugsroute

- 3 Die uptownBasel AG stellt zudem betreffend die Velovorzugsroute zu Gunsten des Kantons Basel-Landschaft Folgendes sicher: Beschliesst der Kanton Basel-Landschaft die Erstellung einer Velovorzugsroute entlang der SBB Linie, bevor der Landrat die Erstellung der

Kantonsstrasse bewilligt, kann der Kanton Basel-Landschaft die entsprechende Fläche als provisorischen Veloweg realisieren. Die definitive Realisierung wird dann mit der Realisierung der Kantonsstrasse erfolgen. Solange der Kanton Basel-Landschaft auf diesem Teilstück keine kantonale Veloroute realisiert, ist die uptownBasel AG berechtigt auf dieser Fläche einen Fuss- & Veloweg zur Erschliessung der Parzellen Nr. 2222, 6606 und 1103 zu erstellen.

Nutzungsmass 4 Die maximal zulässige Überbauungsziffer im Quartierplanperimeter beträgt 0.54 (54 %). Die Definition der Überbauungsziffer richtet sich nach § 47 Abs. 1 IVHB RBV. Die an den Kanton Basel-Landschaft verkaufte Fläche sowie die an die Gemeinde Arlesheim abgetauschte Fläche werden in der Nutzungsberechnung (Überbauungsziffer) weiter berücksichtigt.

Tauschgeschäft zwischen der Gemeinde Arlesheim und uptownBasel AG/Parzellierung 5 Zum Zwecke der Realisierung einer Kantonsstrasse kommt es unter anderem zum folgenden Tauschgeschäft: Im Gegenzug zur Realisierung der Erschliessungsstrasse östlich der Parzelle Nr. 2222 und 6606, erhält die uptownBasel AG das Teilstück der Parzelle Nr. 4483 angrenzend an die Parzellen Nr. 2222/4489 und 6606 von der Einwohnergemeinde Arlesheim (vgl. Beilage 2):

Um ein Teilstück der Parzelle Nr. 4483 der uptownBasel AG mit der Gemeinde Arlesheim abtauschen zu können, wird eine neue Parzellen Nr. ZZZZ gegründet.

Die Parzellenfläche Nr. ZZZZ weist auf Basis der aktuellen Planung eine Fläche von total 2435 m² auf.

Die abzutauschende Parzellenfläche Nr. YYYY der Verlängerung der Talstrasse als kommunalen Erschliessungsstrasse weist auf Basis der aktuellen Planung eine Fläche von total 3331 m² auf. Die definitive Parzellierung der neuen Erschliessungsstrasse wird dann zumal auf Basis der Ausführungsprojekte festgelegt.

Der Abtausch der Flächen gilt als wertgleich.

Sobald die Erschliessung entlang der Bahnlinie vollständig vom Sundgauer Viadukt bis zur Gemeindegrenze Münchenstein (Aliothstrasse) realisiert ist, erfolgt der Abtausch der vorgenannten Parzellen zwischen der uptownBasel AG und der Einwohnergemeinde Arlesheim. Die Verlängerung der Talstrasse gilt erst dann als gleichwertiger Ersatz des Schorenwegs, wenn sämtliche heute durch den Schorenweg erschlossene Parzellen entweder durch die Verlängerung der Talstrasse oder weiter durch die bestehende nördliche Aliothstrasse erschlossen sind.

Nach der Fertigstellung der Verlängerung der Talstrasse entlang der Bahnlinie ist der Schorenweg verkehrstechnisch zu entlasten und zurückzubauen, wobei eine Notzufahrt zu den Parzellen Nr. 2222, 6606 und 4489 zu gewährleisten ist. Voraussichtlich wird dies ungefähr ab dem Jahr 2027 möglich sein.

Provisorische Erschliessungsstrasse 6 Bis zur Realisierung der Talstrasse als kantonale Erschliessungsstrasse ist die uptownBasel AG berechtigt, eine provisorische Erschliessungsstrasse mit geringeren technischen Ansprüchen zu realisieren.

4.3 Vereinbarungen für den Fall der Realisierung einer kommunalen Strasse

- | | | |
|--|---|--|
| <i>Planung</i> | 1 | Die Planung der Verlängerung Talstrasse als kommunale Erschliessungsstrasse erfolgt durch die jeweiligen Grundeigentümer der Parzellen Nr. 2222, 6606 und 1103 in Zusammenarbeit mit die Einwohnergemeinde Arlesheim. Die Planung beginnt spätestens ab Anfang 2024. (Damit können die anstehenden Landratsbeschlüsse berücksichtigt werden). |
| <i>Realisierung</i> | 2 | Die Realisierung der Verlängerung Talstrasse als kommunale Erschliessungsstrasse auf Höhe der Parzellen Nr. 2222 und 6606 erfolgt durch die uptownBasel AG und wird von der Einwohnergemeinde Arlesheim nach Vorgaben einer kommunalen Erschliessungsstrasse fachtechnisch begleitet. |
| <i>Bushaltestelle</i> | 3 | Im Rahmen der Erstellung der Verlängerung der Talstrasse als kommunale Erschliessungsstrasse ist eine Bushaltestelle zu realisieren. Die Kosten für die Planung und Realisierung der Bushaltestelle werden von der uptownBasel AG getragen und werden bis zu einem Kostendach von CHF 200'000.- mit dem Infrastrukturbeitrag verrechnet. |
| <i>Velovorzugsroute</i> | 4 | Sofern der Kanton Basel-Landschaft bis 2026 keine Velovorzugsroute realisiert, erstellt die uptownBasel AG einen Fuss- und Veloweg entlang der Parzellen Nr. 2222 und 6606. |
| <i>Nutzungsmass</i> | 5 | Die maximal zulässige Überbauungsziffer im Quartierplanperimeter beträgt 0.54 (54 %). Die Definition der Überbauungsziffer richtet sich nach § 47 Abs. 1 IVHB RBV. Die an die Gemeinde Arlesheim abgetauschten Flächen werden in der Nutzungsberechnung (Überbauungsziffer) weiter berücksichtigt. |
| <i>Tauschgeschäft zwischen der Gemeinde Arlesheim und uptown-Basel AG /Parzellierung</i> | 6 | Zum Zwecke der Realisierung einer kommunalen Strasse kommt es zu folgendem Tauschgeschäft: Im Gegenzug zur Realisierung der Erschliessungsstrasse östlich der Parzelle Nr. 2222 und 6606, erhält die uptownBasel AG das Teilstück der Parzelle Nr. 4483 angrenzend an die Parzellen Nr. 2222/4489 und 6606 von der Einwohnergemeinde Arlesheim (vgl. Beilage 2). |

Um ein Teilstück der Parzelle Nr. 4483 der uptownBasel AG mit der Gemeinde Arlesheim abtauschen zu können, wird eine neue Parzellen Nr. ZZZZ gegründet.

Die Parzellenfläche Nr. ZZZZ weist auf Basis der aktuellen Planung eine Fläche von total 2435 m² auf.

Die abzutauschende Parzellenfläche Nr. YYYYY der Verlängerung der Talstrasse als kommunalen Erschliessungsstrasse weist auf Basis der aktuellen Planung eine Fläche von total 3331 m² auf. Die definitive Parzellierung der neuen Erschliessungsstrasse wird dannzumal auf Basis der Ausführungsprojekte festgelegt.

Der Abtausch der Flächen gilt als wertgleich.

Sobald die Erschliessung entlang der Bahnlinie vollständig vom Sundgauer Viadukt bis zur Gemeindegrenze Münchenstein (Aliothstrasse) realisiert ist, erfolgt der Abtausch der vorgenannten Parzellen zwischen der uptownBasel AG und der Einwohnergemeinde Arlesheim. Die Verlängerung der Talstrasse gilt erst dann als gleichwertiger Ersatz des Schorenwegs, wenn sämtliche heute durch den Schorenweg erschlossenen Parzellen entweder durch die Verlängerung der Talstrasse oder weiter durch die bestehende nördliche Aliothstrasse erschlossen sind.

Nach der Fertigstellung der Verlängerung der Talstrasse entlang der Bahnlinie ist der Schorenweg verkehrstechnisch zu entlasten und zurückzubauen, wobei eine Notzufahrt zu den

Parzellen Nr. 2222, 6606 und 4489 zu gewährleisten ist. Voraussichtlich wird dies ungefähr ab dem Jahr 2027 möglich sein.

- | | | |
|--|---|--|
| <i>Provisorische Erschliessungsstrasse</i> | 7 | Bis zur Realisierung der Talstrasse als kommunale Erschliessungsstrasse ist die uptownBasel AG berechtigt, eine provisorische Erschliessungsstrasse mit geringeren technischen Ansprüchen zu realisieren. Wird die provisorische Erschliessungsstrasse im Anschluss zu einer kommunalen Strasse umgewidmet, erfolgt das Tauschgeschäft zwischen der Gemeinde Arlesheim und der uptownBasel AG gemäss Ziff. 4.3, Abs. 6 vorstehend. |
| <i>Finanzierung & Verrechnung</i> | 8 | Die Kosten für die Planung und die Realisierung der Verlängerung Talstrasse als kommunale Erschliessungsstrasse gehen zu Lasten der uptownBasel AG und werden als Selbsterschliessung deklariert. |
| <i>Kosten & Gebühren</i> | 9 | Die Kosten und Gebühren, die im Zusammenhang mit dem Verkauf (Geometer, Notariat, Grundbuchamt etc.) entstehen, werden zu je 50% zwischen der uptownBasel AG und der Einwohnergemeinde Arlesheim aufgeteilt. |

ENTWURF

5 Erschliessung und Parkierung

5.1 Ausgangslage und Zielsetzung

Damit der zu erwartende Verkehr auf dem gesamten Areal koordiniert werden kann, sind einzelne Zufahrtspunkte auf dem Gelände definiert. Ziel ist es, verschiedene Verkehrsträger wie Lastwagen, PW und Lieferwagen sowie Velofahrer und Fussgänger räumlich voneinander getrennt zu organisieren. Grundlage bildet das Verkehrsgutachten von Glaser, Saxer Keller AG vom 14.05.2021 (revidiert 27.01.2022) (Beilage 6).

Die besondere Vorgabe, dass aus umweltrechtlichen Aspekten (Grundwasser) nur ein Untergeschoss gebaut werden kann, führt dazu, dass ein Grossteil der unterirdischen Fläche für die vom Kanton geforderten Autoabstellplätze benötigt wird. Aus diesem Grund wird ein zusammenhängendes, eingeschossiges Untergeschoss realisiert, das über zwei Hauptzufahrten am Rande der Parzellen und eine mögliche Notausfahrt in der Mitte des Areals erschlossen wird. Durch diese Auftrennung der Zufahrten für Personen- / Lieferwagen und Lastwagen entsteht in der Mitte des Gesamtareales eine Zone für den Langsamverkehr.

5.2 Vereinbarungen

- | | | |
|--|---|--|
| <i>Parkierung im Untergeschoss</i> | 1 | Die Eigentümerin der Parzellen Nr. 2222, 4489 und 6606 vereinbaren die Realisierung eines zusammenhängenden Untergeschosses. |
| <i>Dienstbarkeit</i> | 2 | Die Eigentümerin der Parzellen Nr. 2222, 6606 und 4489 räumt sich dannzumal gegenseitig ein Fahrrecht für die Zufahrt sowie Rechte zur Benützung der unter- und oberirdischen Parkierung sowie für die Zufahrten auf das uptownBasel Areal ein. |
| <i>Zufahrt</i> | 3 | Die uptownBasel AG stellt sicher, dass die Haupteerschliessung des Untergeschosses für Personen- und Lieferwagen über zwei Zufahrten (Süd und Ost) erfolgt, wobei die Mitarbeiterfahrzeuge, die Lieferwagen und auch die Besucher direkt ins Untergeschoss geleitet werden. Die Zufahrt Ost wird über die Verlängerung der Talstrasse, die Zufahrt Süd direkt über den Schorenweg (Parzelle Nr. 2945) ins unterirdische Parksystem geführt.
Die Zufahrt zum Parkhaus im Baufeld Nr. 6 erfolgt über den Schorenweg (Parzelle Nr. 3443). |
| <i>Autoabstellplätze und Parkhaus</i> | 4 | Innerhalb des Quartierplanperimeters dürfen maximal 688 Autoabstellplätze erstellt werden. Davon dürfen maximal 50 oberirdische Autoabstellplätze erstellt werden, und diese nur in den im Quartierplan (Teilplan 3: Freiräume und Erschliessung) dafür festgelegten Bereichen. Die übrigen sind in der Einstellhalle oder im Parkhaus (Baubereich 6) zu erstellen. |
| <i>Umnutzung Parkhaus im Baufeld Nr. 6</i> | 5 | Sofern nicht alle Parkplätze im Parkhaus Gebäude 6 für den Endausbau der Arealentwicklung uptownBasel benötigt werden, lässt die Quartierplanung eine Umnutzung im geringen Masse zu. |
| <i>Knoten A</i> | 6 | Das Verkehrsgutachten von Glaser, Saxer Keller AG vom 14.05.2021 (revidiert 27.01.2022) zeigt auf, dass der heutige Knoten A (Kreuzung Talstrasse / Schorenweg) bereits bei einem Mehrverkehr von 20-25% an seine Leistungsgrenzen kommt, sofern die Verlängerung der Talstrasse als kommunale Erschliessungsstrasse umgesetzt wird. Da der öffentliche Verkehr (Bus) über diesen Knoten fährt, ist eine VQS C seitens Kanton Basel-Landschaft vorgeschrieben. Sollte der Kanton Basel-Landschaft sich entscheiden, keine Kantonsstrasse zu bauen, ist der Knoten A verkehrstechnisch aufzuwerten. |

Ist im Zeitpunkt der Unterzeichnung der vorliegenden Vereinbarung absehbar, dass in weniger als 5 Jahren keine Kantonsstrasse inkl. Verbesserung Knoten A realisiert wird, ist die uptownBasel AG berechtigt Massnahmen auszuarbeiten und umzusetzen, die eine ausreichende

Verkehrsqualität (VQS C) gewährleisten. Mögliche Massnahmen sind eine Lichtsignalanlage (LSA) oder ein Kreisell.

*Knoten A Finanzierung
Planung und Realisie-
rung*

- 7 Die Kosten für die Planung der verkehrstechnischen Verbesserung des Knoten A werden von der uptownBasel AG getragen und werden bis zu einem Kostendach von CHF 200'000.- mit dem Infrastrukturbeitrag verrechnet.
- 8 Die Kosten für die Realisierung der verkehrstechnischen Verbesserung vom Knoten A (Kreuzung Talstrasse / Schorenweg) sind von der uptownBasel AG zu tragen. Mit einem Kostendach von 1.5 Mio. CHF kann die uptownBasel AG die Finanzierung der verkehrstechnischen Verbesserung von Knoten A mit dem Infrastrukturbeitrag verrechnen. Allfällige nachfolgende verkehrstechnische Veränderungen von Knoten A sind von dieser Vereinbarung ausgeschlossen.

ENTWURF

6 Verbindungsachse Ost-West (Parzelle Nr. 6606)

6.1 Ausgangslage und Zielsetzung

Die beiden Parzellen Nr. 2222 und 6606 bilden entlang der zukünftigen Verlängerung der Talstrasse eine Front von ca. 300 Meter Länge. Fussgänger erreichen das Birsufer heute unter dem Sundgauer Viadukt im Süden und im Norden nördlich der Parzelle Nr. 1103 über die Aliothstrasse. Zirka in der Mitte dieser Strecke befindet sich die Fussgängerunterführung als Verbindung zur Tramstation Brown Boveri. Eine zusätzliche Durchquerung des Geländes für Fussgänger soll darum gewährleistet werden.

6.2 Errichtung einer Dienstbarkeit

Dienstbarkeit 1 Die Eigentümerin der Parzellen Nr. 6606 räumt der Einwohnergemeinde Arlesheim eine Dienstbarkeit «öffentliches Geh- und Fahrrecht» ein, wie folgt:

Zur Sicherstellung der Rechte der Öffentlichkeit aus der Quartierplanung Untere Weiden II duldet die Eigentümerin der belasteten Parzelle Nr. 6606 zu Gunsten der Einwohnergemeinde Arlesheim, gemäss der im Quartierplan dargestellten öffentlich zugänglichen Verbindungsachse für Fussgänger & Velofahrer, die öffentliche Begeh- und Befahrbarkeit.

2 Die vorliegende Dienstbarkeit ist auf der Liegenschaft GB Arlesheim Parzelle Nr. 6606 zu errichten und im Grundbuch einzutragen:

Last	öffentliches Geh- und Fahrrecht zu Gunsten Einwohnergemeinde Arlesheim
Berechtigte Person	Einwohnergemeinde Arlesheim
Recht	öffentliches Geh- und Fahrrecht mit Nebenleistungspflicht laut Quartierplanvertrag

6.3 Obligatorische Rechte und Pflichten

Planung & Realisierung 1 Die uptownBasel AG realisiert eine öffentlich zugängliche Verbindungsachse für Fussgänger & Velofahrer zwischen der neuen, östlichen Erschliessungsstrasse und dem Birsraum über die Parzelle Nr. 6606. Die Planung und Realisierung des öffentlichen Fuss- und Veloweges erfolgt durch die uptownBasel AG.

Termine 2 Die Bereitstellung dieser Verbindung erfolgt durch die uptownBasel AG provisorisch nach Abschluss der Bauarbeiten der Gebäude Nr. 1, 2, 5 und 8 und definitiv nach Fertigstellung der Verlängerung der Talstrasse entlang der Parzelle Nr. 2222 und 6606.

Spezifische Verkehrs- und Aufenthaltsregeln 3 Der Grundeigentümer hat die Möglichkeit spezifische Verkehrs- und Aufenthaltsregeln zu definieren.

Kosten 4 Die Kosten für die Planung und die Realisierung der Verbindungsachse Ost-West gehen zu Lasten der uptownBasel AG.

Betrieb und Unterhalt 5 Betrieb und Unterhalt sowie die Erneuerung erfolgen durch die Eigentümer der Parzelle Nr. 6606 und fallen zu ihren Lasten.

7 Gestaltung Birsraum

7.1 Ausgangslage und Zielsetzung

Der Birsraum ist ein ökologisch hochwertiger Bestandteil der Einwohnergemeinde Arlesheim. Als Naherholungsgebiet, Veloverkehrsachse und Fussgängerweg verbindet die Uferzone der Birs die Gemeinden der Birsstadt untereinander. Aus diesem Grund sind die Einwohnergemeinde Arlesheim und die uptownBasel AG übereingekommen eine ökologische Aufwertung entlang der nachfolgend genannten Parzellengrenzen zu ermöglichen und voranzutreiben. Grundlage bildet das Freiraumkonzept «Untere Weiden II» vom 25.09.2020 der Fontana Landschaftsarchitektur GmbH.

Bestandteil der Aufwertung des Birsraumes sollen der nördliche Teil der Parzelle Nr. 4489, die Parzellen Nr. 4490 und 4536 sowie der Teil der Parzelle Nr. 4483, welcher an die Parzelle Nr. 6606 und 4489 grenzt, sein. Durch die Realisierung der Verlängerung der Talstrasse und der Erschliessung der Parzellen Nr. 2222 und 6606 von der östlichen Seite kann der heute bestehende Schorenweg mehrheitlich zurückgebaut werden. Für die Parzellen Nr. 2222, 6606 und 4489 muss in jedem Fall im Bereich des heutigen Schorenweges eine Notzufahrt möglich bleiben.

7.2 Vereinbarungen

- | | | |
|-----------------------------------|---|---|
| <i>Ausgangslage und Bedingung</i> | 1 | Die uptownBasel AG beabsichtigt die Parzellen Nr. 4489, 4490 und 4536 vom Kanton Basel-Landschaft zu kaufen. |
| | 2 | Die nachfolgenden Vereinbarungen werden zwischen den Parteien unter der Bedingung vereinbart, dass die uptownBasel AG die Parzellen Nr. 4489, 4490, 4536 und das erwähnte Teilstück der Parzelle Nr. 4483 erwirbt. Andernfalls beschränken sich die Verpflichtungen für die Birsraumgestaltung auf die Parzelle Nr. 4489. |
| <i>Grundlage</i> | 3 | Die Birsraumgestaltung richtet sich nach dem Freiraumkonzept «Untere Weiden II» Arlesheim vom 25.09.2020 der Fontana Landschaftsarchitektur GmbH. |
| <i>Termine</i> | 4 | Nach der Fertigstellung der Verlängerung der Talstrasse entlang der Bahnlinie ist der Schorenweg verkehrstechnisch zu entlasten und zurückzubauen, was realistischerweise ab dem Jahr 2027 möglich wird. |
| <i>Planung</i> | 5 | Die Planung der Birsraumgestaltung auf der Parzellen Nr. 4489, 4490, 4536 und dem Teilstück der Parzelle Nr. 4483 erfolgt durch die uptownBasel AG. |
| <i>Realisierung</i> | 6 | Die Realisierung der Birsraumgestaltung auf der Parzellen Nr. 4489, 4490, 4536 und dem Teilstück der Parzelle Nr. 4483 erfolgt durch die uptownBasel AG bis spätestens 3 Jahre nach dem Landtausch, resp. der Fertigstellung der Verlängerung der Talstrasse. |
| <i>Dienstbarkeit</i> | 7 | Auf der neu gegründeten Parzellen Nr. zzzz räumt die uptownBasel AG der Einwohnergemeinde Arlesheim für Unterhaltsarbeiten ein Geh-& Fahrrecht ein, das im Grundbuch eingetragen wird (Notzufahrt). |
| <i>Einzäunung</i> | 8 | Für eine ökologisch sinnvolle Birsraumgestaltung wird die heute bestehende Einzäunung angrenzend an Parzelle Nr. 4490 und 4536 entfernt. |

Grünbereiche werden nicht eingezäunt.

<i>Standort Baumpflanzungen</i>	9	Gemäss QR Ziff. 6, Abs 2 sind innerhalb des Quartierplanperimeters mindestens 192 kronenbildende Bäume zu pflanzen. Sofern sich die Birsraumgestaltung auf die Parzellen Nr. 4490, 4536 sowie der Teilparzelle Nr. 4483 ausweitet, können die 192 kronenbildende Bäume über alle hier genannten Parzellen verteilt werden.
<i>Kosten Planung</i>	10	Die Kosten für die Planung der Birsraumgestaltung gehen zu Lasten der uptownBasel AG und werden mit einem Kostendach von CHF 280'000.- (Freiraumkonzept + Vorprojekt) mit dem Infrastrukturbeitrag verrechnet.
<i>Kosten Realisierung</i>	11	Die Kosten für die Realisierung der Birsraumgestaltung auf den Parzellen Nr. 4489, 4490, 4536 und dem Teilstück der Parzelle Nr. 4483 gehen zu Lasten der uptownBasel AG.
	12	Die Kosten für den Rückbau des Schorenwegs (Teilstück Parzelle Nr. 4483) gehen zu Lasten der uptownBasel AG.
<i>Betrieb und Unterhalt</i>	13	Der betriebliche Unterhalt, die Reinigung, die Schneeräumung und die Beleuchtung des Birsraumes werden durch den jeweiligen Grundeigentümer sichergestellt und fallen zu ihren Lasten.

ENTWURF

8 Infrastrukturbeitrag

Definition

1 Gemäss § 2 Abs. 3 des Gesetzes über die Abgeltung von Planungsmehrwerten vom 27. September 2018 können Gemeinden bei Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauungen mit der betroffenen Eigentümerschaft in einem verwaltungsrechtlichen Vertrag einen Infrastrukturbeitrag in Form von Geld-, Sach- oder Dienstleistungen vereinbaren, der mit dem Bauvorhaben in Zusammenhang steht.

Kriterien

2 Der Infrastrukturbeitrag beträgt ein Drittel des um die Planungskosten bereinigten Planungsmehrwertes.

Der Planungsmehrwert berechnet sich aus der Differenz der bisher zulässigen Bruttogeschossfläche der Quartierplanung «Untere Weiden» vom 5. September 1972 und der geplanten Bruttogeschossfläche der vorliegenden Quartierplanung «Untere Weiden II».

Der Landpreis richtet sich nach dem durchschnittlichen Gewerbelandpreis der Einwohnergemeinde Arlesheim. Der Infrastrukturbeitrag beträgt CHF 5'250'448.00 (=bereinigter Planungsmehrwert /3) resp. CHF 5'250'000.-- (gerundeter Infrastrukturbeitrag). Die Berechnungsgrundlagen des Infrastrukturbeitrages ergeben sich aus der Beilage 7, welche integrierender Bestandteil der vorliegenden Vereinbarung ist.

Vom berechneten Planungswert können Planungskosten sowie Massnahmen, die einen Ausgleich zur verdichteten Bauweise schaffen, abgezogen werden.

- Die effektiven Planungskosten, maximal CHF 150'000.- für die Quartierplanung (inkl. fachtechnischer Abklärungen zu Energie, Verkehr, Lärm, Geologie etc.).
- Maximal CHF 150'000.- für die Durchführung eines Varianzverfahrens, Wettbewerbs oder Studienauftrages.

Vom gerundeten Infrastrukturbeitrag können Sachleistungen im öffentlichen Interesse innerhalb und angrenzend des Quartierplanperimeters, in der Höhe von voraussichtlich CHF 2'554'000.-- in Anrechnung gebracht werden. Die Kosten der Sachleistungen sind geschätzt und werden nach Ausführung belegt und entsprechend nach den tatsächlichen Kosten abgezogen:

Verechenbare Werte	2'544'000.00	CHF	Vereinbarte Leistungen zu Gunsten der Öffentlichkeit, direkt durch uptownBasel finanziert.
Sachleistungen			vgl. Herleitung: 5 Sachleistungen
Kosten Freiraumkonzept Birsraum	100'000.00	CHF	Kostendach
Kosten Vorprojekt Birsraum	180'000.00	CHF	Kostendach
Kosten Realisierung Bushaltestelle	200'000.00	CHF	Kostendach
Kosten Planung Knoten A	200'000.00	CHF	Kostendach
Kosten Realisierung Knoten A	1'500'000.00	CHF	Kostendach
Kostenbeteiligung KITA	250'000.00	CHF	Kostendach
SNBS Zertifizierung Gebäude 5	28'500.00	CHF	gem. Preisliste SNBS
SNBS Zertifizierung Gebäude 6	28'500.00	CHF	gem. Preisliste SNBS
SNBS Zertifizierung Gebäude 8	28'500.00	CHF	gem. Preisliste SNBS
SNBS Zertifizierung Gebäude 9	28'500.00	CHF	gem. Preisliste SNBS

Voraussichtlich zu leistende Geldleistung

3 Aufgrund der vorgenannten Kriterien ergibt sich für die Quartierplanung «Untere Weiden II» folgende, von der uptownBasel AG voraussichtlich zu leistende Geldleistung zugunsten der Einwohnergemeinde Arlesheim: CHF 2'706'000.00.—

Fälligkeit

4 Der vereinbarte bzw. geschuldete Geldbetrag wird prozentual mit der Erteilung der rechtskräftigen Baubewilligung für die einzelnen Etappen der Quartierplanüberbauung fällig. Die Sachleistungen werden prozentual mit dem angegebenen Kostendach auf die einzelnen Bauetappen angerechnet, eine Schlussrechnung inkl. exakter Aufwandabrechnung für die jeweiligen Sachleistungspositionen wird beim letzten Baugesuch durchgeführt.

9 Zusammenfassung Dienstbarkeiten (Status Vorentwurf!)

Die Parzelle Nr. ZZZZ ist Platzhalter für den zukünftig abparzellierte Teil der Parzelle Nr. 4483 (Schorenweg, im Besitz der Einwohnergemeinde Arlesheim), welcher gegen die Fläche für die kommunale Erschliessungsstrasse im Osten des Areals Parzelle Nr. YYYY zwischen der uptownBasel AG und der Einwohnergemeinde Arlesheim abgetauscht wird.

Die beschriebenen Dienstbarkeiten sind noch nicht abschliessend kontrolliert und überarbeitet.

9.1 Neu einzutragende Dienstbarkeiten

Die Eigentümer, der in Ziff. 1 aufgeführten Parzellen oder deren Rechtsnachfolger räumen sich gegenseitig folgende Rechte und Pflichten ein. Die Gewährung der entsprechenden Rechte erfolgt unentgeltlich.

Baurechte	Legende	Dienstbarkeit	zu Gunsten Pz. Nr.	zu Lasten Pz. Nr.
-		Näherbaurecht	2222, 4489, 6606,	2222, 4489, 6606,
-		Näherpflanzrecht	2222, 4489, 6606, ZZZZ, 4490, 4536	2222, 4489, 6606, ZZZZ, 4490, 4536
-		Überbaurecht	2222, 4489, 6606,	2222, 4489, 6606,
<i>Zugangs- und Wegrechte</i>				
Zugangs- und Wegrechte	Legende	Dienstbarkeit	zu Gunsten Pz. Nr.	zu Lasten Pz. Nr.
-		Zufahrtsrecht unter- & oberirdische Parkanlagen	2222, 4489, 6606,	2222, 4489, 6606
-		Durchfahrtsrecht	2222, 4489, 6606, ZZZZ, 4490, 4536	2222, 4489, 6606, ZZZZ, 4490, 4536
-		Gehrecht	2222, 4489, 6606, ZZZZ, 4490, 4536	2222, 4489, 6606, ZZZZ, 4490, 4536
ZW 1		Gehrecht und Durchfahrtsrecht Veloverkehr entlang öffentl. Verbindungsachse	Einwohnergemeinde Arlesheim	2222, 6606, 4490, 4536, ZZZZ
ZW 2		Geh- und Fahrrecht für Zugang Unterhaltsarbeiten und Notfallzufahrt bei Birsau	Einwohnergemeinde Arlesheim	2222, 4489, 6606, 4490, 4536, ZZZZ
<i>Nutzungsrechte</i>				
Nutzungsrechte	Legende	Dienstbarkeit	zu Gunsten Pz. Nr.	zu Lasten Pz. Nr.
N 1		Mitbenutzungsrecht unter- & oberirdische Parkanlagen	2222, 4489, 6606,	2222, 4489, 6606
-		Mitbenutzungsrecht Veloabstellplätze	2222, 4489, 6606,	2222, 6606
-		Recht zur temporären Realisierung Veloabstellplätze	2222, 6606	2222, 6606

Durchleitungs- und

<u>Anschlussrechte</u>	<u>Legende</u>	<u>Dienstbarkeit</u>	<u>zu Gunsten Pz. Nr.</u>	<u>zu Lasten Pz. Nr.</u>
-		Gewährung aller Durchleitungs- und Anschlussrechte mit für Erstellung und Unterhalt notwendigen Zutritts- und Nutzungsrechten	2222, 4489, 6606, ZZZZ, YYYY, 4490, 4536	2222, 4489, 6606, ZZZZ, YYYY, 4490, 4536

<u>Baubeschränkung</u>	<u>Legende</u>	<u>Dienstbarkeit</u>	<u>zu Gunsten Pz. Nr.</u>	<u>zu Lasten Pz. Nr.</u>
-		Verbot für Einfriedungen bei Grünbereichen		2222, 4489, 6606, ZZZZ, 4490, 4536

<u>Pflichten</u>	<u>Legende</u>	<u>Dienstbarkeit</u>	<u>zu Gunsten Pz. Nr.</u>	<u>zu Lasten Pz. Nr.</u>
	P 1	Unterhalt öffentliche Verbindungsachse Ost-West	Einwohnergemeinde Arlesheim	6606
	P 2	Unterhalt, Reinigung, Schneeräumung und Beleuchtung Birsraum	Einwohnergemeinde Arlesheim	2222, 4489, 6606, 4490, 4536, ZZZZ

9.2 Weiterbestehende Dienstbarkeiten

Folgende Dienstbarkeiten werden beibehalten.

	<u>Legende</u>	<u>Dienstbarkeit</u>	<u>zu Gunsten Pz. Nr.</u>	<u>zu Lasten Pz. Nr.</u>
<i>Pz. Nr. 2222</i>		Wasserdurchleitungsrecht	Einwohnergemeinde Arlesheim	2222
<i>Pz. Nr. 4489</i>		Durchleitung Meteorwasserleitung	2222	4489

9.3 Zu löschende Dienstbarkeiten

Folgende bestehende Dienstbarkeiten werden von den Vertragsparteien aufgelöst. Diese Änderungen sind im Grundbuch nachzuführen.

	<u>Legende</u>	<u>Dienstbarkeit</u>	<u>zu Gunsten Pz. Nr.</u>	<u>zu Lasten Pz. Nr.</u>
<i>Pz. Nr. 2222</i>		Einzäunung	2222, 4489, 6606	2222, 4489, 6606
<i>Pz. Nr. 4489</i>		Baurecht auf 4'627 m ² für Zufahrt Abstellplatz und Lager, bis 30.06.2030	Rosetabor I SA	4489

Falls Käuferfolgreich vor RR Abschluss

10 Schlussbestimmungen

- Beurkundung* 1 Der Quartierplanvertrag muss spätestens bei der regierungsrätlichen Genehmigung von allen Vertragsparteien unterzeichnet und öffentlich beurkundet sein.
Die öffentliche Beurkundung dieses Quartierplanvertrags und der später abzuschliessenden Verträge sind durch die uptownBasel AG zu veranlassen. Die Kosten gehen zu Lasten der uptownBasel AG.
- Abschluss der Verträge* 2 Die Vertragsparteien verpflichten sich, unmittelbar nach Genehmigung der Quartierplanung durch den Regierungsrat unter Berücksichtigung allfälliger Erwägungen des Regierungsrats die auf Grundlage dieses Quartierplanvertrags abzuschliessenden Verträge mit einem von der uptownBasel AG beauftragten Notar auszuarbeiten, zu unterzeichnen, öffentlich zu beurkunden und die vereinbarten Dienstbarkeiten im Grundbuch Basel-Landschaft eintragen zu lassen.
- Befristung* 3 Wird mit der Überbauung nach Quartierplan nicht innert fünf Jahren seit der Genehmigung durch den Regierungsrat begonnen, ist der Quartierplanvertrag zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen. Die behördliche oder gerichtliche Beurteilung von Einsprachen gegen eine quartierplankonforme Baueingabe wird nicht an die Frist von 5 Jahren angerechnet, sondern verlängert die Frist entsprechend.
- Rechtsnachfolge* 4 Die Vertragsparteien verpflichten sich, bei einem Verkauf ihres Eigentums, sei es ganz oder teilweise, sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag und allen damit zusammenhängenden Vereinbarungen dem neuen Eigentümer oder Rechtsnachfolger zu überbinden.
- Gültigkeitsbedingung* 5 Wird die diesem Vertrag zugrundeliegende Quartierplanung bestehend aus Quartierplänen und Quartierplanreglement vom Regierungsrat nicht genehmigt, fällt der vorliegende Quartierplanvertrag mit all den darin geregelten Rechten und Pflichten ohne gegenseitigen Anspruch auf Entschädigung dahin.
- 6 Wird die diesem Vertrag zugrundeliegende Quartierplanung bestehend aus Quartierplänen und Quartierplanreglement vom Regierungsrat teilweise genehmigt, verpflichten sich die Vertragsparteien, den vorliegenden Quartierplanvertrag zu überprüfen und allenfalls anzupassen.

11 Unterschriften

Einwohnergemeinde Arlesheim Domplatz 8 4144 Arlesheim	Eigentümerin der Parzellen Nr. 4483, Nr. 1101, Nr. 3443, Nr. 3445 und Nr. 2945
Vertreten durch Name, Vorname	
uptownBasel AG Schorenweg 10 4414 Arlesheim	Eigentümerin der Parzellen Nr. 2222, Nr. 6606 und Baurechtnehmerin Parzellen Nr. 4489 <i>(Alternativ sofern Parzellenkauf vor Regierungsratsbeschluss abgeschlossen:)</i> Eigentümerin der Parzellen Nr. 2222, Nr. 4489, Nr. 4490, Nr. 4536 und Nr. 6606
Vertreten durch Name, Vorname	

12 Anhang

- Beilage 1 20210922_Plan Grundeigentumsverhältnisse (Ausgangslage) (Jermann Ingenieure + Geometer AG) noch zu überarbeiten
- Beilage 2 20210922_Plan Abparzellierung und Landabtausch (Jermann Ingenieure + Geometer AG) noch zu überarbeiten
- Beilage 3 20210122_Verlängerung Talstrasse bis Aliothstrasse (Münchenstein) als Kantonsstrasse (Glaser Saxer Keller AG)
- Beilage 4 20211028_Verlängerung Talstrasse bis Aliothstrasse (Münchenstein) als kommunale Erschliessungsstrasse (Glaser Saxer Keller AG)
- Beilage 5 20200925_Freiraumkonzept_Untere_Weiden II (Fontana Landschaftsarchitektur GmbH)
- Beilage 6 20210514_Verkehrsgutachten inkl. Anhänge 1-14 (revidiert 27.01.2022) (Glaser Saxer Keller AG)
- Beilage 7 20220207_Infrastrukturbeitrag_QP Untere Weiden II

ENTWURF