



Gemeinde Münchenstein
Kanton Basel-Landschaft

Quartierplanung "Spenglerpark"

Quartierplan-Vertrag

Vertrag nach § 46 RBG (BL)

Entwurf

Impressum

Ersteller



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

Bearbeitung

www.stierli-ruggli.ch

Ralph Christen

Datum

18. November 2019

Status

Entwurf

Inhaltsverzeichnis

1. Vertragsgegenstand.....	1
2. Vertragsparteien	1
2.1 Einwohnergemeinde Münchenstein	1
2.2 Credit Suisse Anlagestiftung Real Estate Switzerland	1
3. Vertragsbestimmungen	2
3.1 Generalklausel für Dienstbarkeiten zwecks Realisierung und Funktion der Quartierplanung von Parzellen innerhalb des Quartierplan-Perimeters	2
3.2 Öffentliches Fusswegrecht und Radwegrecht	2
3.3 Benutzungsrecht Veloabstellanlage bei Haltestelle Spengler	2
3.4 Zustands- und Massnahmenbericht zur Bepflanzung und Gestaltung des Aussenraums	2
3.5 Monitoring zum Verkehrszustand	3
3.6 Strassenerschliessung Parzelle Nr. 4257.....	3
4. Schlussbestimmungen	4
4.1 Grundbucheintragung der Dienstbarkeiten	4
4.2 Vollzugsüberwachung.....	4
4.3 Öffentliche Beurkundung	4
4.4 Rechtsnachfolge	4
4.5 Streitigkeiten und Gerichtsstand.....	4
5. Vertragsabschluss	5
5.1 Vertragsausstellung	5
5.2 Inkraftsetzung	5
5.3 Vertragsauflösung.....	5
5.4 Beilagen	5
5.5 Unterzeichnung.....	6

1. Vertragsgegenstand

Der Quartierplan-Vertrag stützt sich auf § 46 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG BL) ab. Mit dem Quartierplan-Vertrag werden, in Ergänzung zu den öffentlich-rechtlichen Quartierplan-Vorschriften, privat-rechtliche sowie nutzungsbedingt betriebliche Inhalte zwischen den Vertragspartnern geregelt bzw. festgelegt, welche zur Realisierung und Sicherstellung der Funktion der Quartierplanung "Spenglerpark" erforderlich sind.

2. Vertragsparteien

2.1 Einwohnergemeinde Münchenstein

Schulackerstrasse 4
4142 Münchenstein
Vertreten durch den Gemeinderat

als erlassende Einwohnergemeinde der mit diesem Vertrag verbundenen Quartierplanung
als Eigentümerin der Parzelle Nr. 4827, in 4142 Münchenstein

2.2 Credit Suisse Anlagestiftung Real Estate Switzerland

c/o Credit Suisse AG
Sihlcity – Kalandergasse 4
8045 Zürich

vertreten durch
Credit Suisse Asset Management (SCHWEIZ) AG
Sihlcity – Kalandergasse 4
8045 Zürich

als Eigentümerin der Parzelle Nr. 4257, in 4142 Münchenstein

3. Vertragsbestimmungen

3.1 Generalklausel für Dienstbarkeiten zwecks Realisierung und Funktion der Quartierplanung von Parzellen innerhalb des Quartierplan-Perimeters

3.1.1 Die im Quartierplan durch die entsprechenden Parzellen Nr. 4257 und 4827 involvierten Grundeigentümer gewähren sich gegenseitig und umfassend alle erforderlichen Dienstbarkeiten, welche für die Realisierung und Funktion der Überbauung und Nutzung gemäss den Quartierplan-Vorschriften (Plan und Reglement) erforderlich sind. Dies gilt auch für allfällig spätere Neuparzellierungen.

3.1.2 Die Gewährung dieser Dienstbarkeiten nach Ziffer 3.1.1 erfolgt unentgeltlich.

3.2 Öffentliches Fusswegrecht und Radwegrecht

Die Eigentümerin der Parzelle Nr. 4257 gewährt ein öffentliches Fussweg- und Radwegrecht gemäss Festlegungen im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:1'000) zu Gunsten der Einwohnergemeinde Münchenstein (in der Legende zum Quartierplan, Situationsplan als „Fuss- und Velowegverbindung“ sowie „Fusswegverbindung“ bezeichnet).

Die Kosten für die Erstellung und den Unterhalt der Fusswegverbindungen auf der Parzelle Nr. 4257 werden vollumfänglich von der Eigentümerin der Parzelle Nr. 4257 getragen, diejenigen für die Erstellung und den Unterhalt der Radwegverbindungen auf der Parzelle Nr. 4257 werden von der Eigentümerin der Parzelle Nr. 4257 sowie der Einwohnergemeinde Münchenstein je zur Hälfte getragen.

Die Erstellung und der Unterhalt werden durch die Eigentümerin der Parzelle Nr. 4257 vorgenommen. Die Kostenbeteiligung der Einwohnergemeinde Münchenstein richtet sich nach Ziffer 5.2 des Infrastrukturvertrages vom 19. April 2019.

3.3 Benutzungsrecht Veloabstellanlage bei Haltestelle Spengler

Die Eigentümerin der Parzelle Nr. 4257 gewährt ein Benutzungsrecht der Veloabstellanlage bei der Tramhaltestelle Spengler gemäss Festlegungen im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:1'000) zu Gunsten der Einwohnergemeinde Münchenstein.

Die Kosten für den Unterhalt der Veloabstellanlage auf der Parzelle Nr. 4257 werden von der Eigentümerin der Parzelle Nr. 4257 sowie der Einwohnergemeinde Münchenstein je zur Hälfte getragen.

3.4 Zustands- und Massnahmenbericht zur Bepflanzung und Gestaltung des Aussenraums

Die Eigentümerin der Parzelle Nr. 4257 verpflichtet sich, nach Fertigstellung der Neugestaltung der Aussenraumanlage gemäss Quartierplan dem Gemeinderat alle 5 Jahre einen Zustands- und Massnahmenbericht zu den im Quartierplan-Reglement definierten Grundsätzen bezüglich Gestaltung und Pflege des Aussenraums einzureichen. In Absprache mit dem Gemeinderat sind darauf basierend allfällige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

3.5 Monitoring zum Verkehrszustand

Die Eigentümerin der Parzelle Nr. 4257 verpflichtet sich, dem Gemeinderat 2 Jahre nach Realisierung des Hochhauses gemäss Quartierplan, ein Monitoring zum Verkehrszustand (insb. Parkplatzauslastung, Belastung Anschluss Areal an der Ruchfeldstrasse, Modalsplit) für das gesamte Areal bzw. für die realisierte bauliche Nutzung des Quartierplan-Areals einzureichen. Im Falle einer massgebenden Überschreitung des im Verkehrsgutachten (Stand 28. August 2019) prognostizierten Fahrtenaufkommens oder grösseren Verkehrsproblemen im Umfeld des Areals (Parkierung, Suchverkehr), die einen nachvollziehbaren Bezug zur Quartierplanung haben, muss ein Mobilitätsmanagementkonzept mit Massnahmen zur Reduktion des Fahrtenaufkommens erstellt und umgesetzt werden. Der Gemeinderat kann bei Bedarf zur späteren Beurteilung des Verkehrszustands auch nach Einführung eines Mobilitätsmanagementkonzepts erneute Monitorings verlangen.

3.6 Strassenerschliessung Parzelle Nr. 4257

Die heutige Strassenerschliessung der Parzelle Nr. 4257 erfolgt über die im Eigentum der Christoph Merian Stiftung befindlichen Strassengrundstücke Parzelle Nr. 2273 sowie Nr. 4822, welche je mit einem Baurecht zu Gunsten der Christoph Merian Stiftung belastet sind (Baurechts-Parzellen Nrn. 4821 bzw. 4823). Diese Baurechte sind befristet bis am 8. März 2073. Die Baurechte sind ihrerseits belastet mit einem Fahrwegrecht für Motorfahrzeuge, u.a. zu Gunsten der Parzelle Nr. 4257 (Dienstbarkeit Nr. 19830214.102). Es ist davon auszugehen, dass die Fahrwegrechte mit dem Ablauf der Baurechte von Gesetzes wegen dahinfallen.

Die Einwohnergemeinde Münchenstein garantiert dauerhaft die Sicherstellung einer funktionstüchtigen, rechtskonformen sowie rechtlich gesicherten Strassenerschliessung der Parzelle Nr. 4257 auch nach einem allfälligen Wegfall der vorgenannte, bestehenden Fahrwegrechte zu Gunsten der Parzelle Nr. 4257, unter Berücksichtigung der Erschliessungsvorgaben des Quartierplanes „Spenglerpark“.

Diese Sicherstellung der Strassenerschliessung von Parzelle Nr. 4257 ist rechtzeitig, spätestens vor Ablauf von 10 Jahren ab Inkrafttreten dieses Vertrages durch die Einwohnergemeinde Münchenstein zu vollziehen, z.B. durch Eintragung entsprechender Dienstbarkeiten oder mittels hoheitlicher Anordnungen.

4. Schlussbestimmungen

4.1 Grundbucheintragung der Dienstbarkeiten

4.1.1 Die unter Ziffer 2 aufgeführten Vertragsparteien verpflichten sich zur Abgabe aller erforderlichen Erklärungen zum Eintrag der in diesem Vertrag vereinbarten Dienstbarkeiten im Grundbuch respektive zum Abschluss und zur Eintragung der für die Sicherstellung der aus diesem Quartierplan-Vertrag 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 sowie die Plangrundlagen noch geringfügig ändern, wobei der Sinn und Zweck dieses Vertrags erhalten bleiben muss.

4.1.2 Die Kosten der Dienstbarkeitseintragungen werden durch den jeweils Berechtigten/Begünstigten getragen.

4.2 Vollzugsüberwachung

4.2.1 Der Gemeinderat Münchenstein überwacht den Vollzug der in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen.

4.3 Öffentliche Beurkundung

4.3.1 Dieser Vertrag ist öffentlich zu beurkunden.

4.3.2 Die Kosten der Beurkundung tragen die Einwohnergemeinde Münchenstein und die Eigentümerin der Parzelle Nr. 4257 je zur Hälfte.

4.4 Rechtsnachfolge

4.4.1 Die Vertragsparteien verpflichten sich, die sie jeweils betreffenden Bestimmungen dieses Vertrages 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 dieser Verpflichtung gegenüber der Öffentlichkeit und anderen allenfalls betroffenen Grundeigentümern oder Baurechtsnehmern entstehen könnte.

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: 4142 Münchenstein

5. Vertragsabschluss

5.1 Vertragsausstellung

- 5.1.1 Dieser Vertrag 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

- 5.2.1 Der Quartierplan-Vertrag tritt mit der allseitigen Unterzeichnung durch die Vertragspartner **und** der Genehmigung der Quartierplanung "Spenglerpark" durch den Regierungsrat Basel-Landschaft in Kraft.

5.3 Vertragsauflösung

- 5.3.1 Bei einer Aufhebung der Quartierplan-Vorschriften "Spenglerpark" wird auch dieser damit verbundene Quartierplan-Vertrag aufgehoben.
- 5.3.2 Zum Zeitpunkt der Aufhebung der Quartierplan-Vorschriften "Spenglerpark" nicht im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeiten sowie anderweitige vertraglich definierte Rechte und Pflichten, welche bis zur Aufhebung nicht eingefordert wurden, werden damit hinfällig.
- 5.3.3 Zum Zeitpunkt der Aufhebung der Quartierplan-Vorschriften "Spenglerpark" im Grundbuch eingetragene, aber aufgrund nicht erfolgter Realisierung nicht beanspruchte Dienstbarkeiten werden gelöscht.

5.4 Beilagen

- 5.4.1 Folgende Beilagen sind dem Vertrag beigefügt und stellen einen integrierenden Vertragsbestandteil dar:

- Beilage 1 (Planunterlagen, Quartierplan gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 16. Dezember 2019)
- Beilage 2 (Quartierplanreglement gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 16. Dezember 2019)
- Beilage 3 (Vollmachten & Beglaubigungen)

5.5 Unterzeichnung

Einwohnergemeinde Münchenstein

Schulackerstrasse 4, 4142 Münchenstein

Vertreten durch den Gemeinderat

.....
Ort, Datum

Der Präsident
Giorgio Lüthi

.....
Unterschrift

Der Verwalter
Stefan Friedli

.....
Unterschrift

Credit Suisse Anlagestiftung

c/o Credit Suisse, Kalanderplatz 1, 8045 Zürich

.....
Ort, Datum

.....
.....

.....
Unterschrift

.....
.....

.....
Unterschrift