



Kanton Basel-Landschaft

Schlussfassung

ÖFFENTLICHE URKUNDE

betreffend

QUARTIERPLANVERTRAG
(Quartierplan "Winzerweg", Allschwil)

Der unterzeichnende basellandschaftliche Notar beurkundet hiermit:

Zwischen der

Thomi-Hopf-Stiftung THS als Grundeigentümerin der Parzelle C-1336, vertreten durch

xxx
xxx

und der

Einwohnergemeinde Allschwil (UID-Nr. CHE-115.090.780), in 4123 Allschwil, Baslerstrasse 111 (UID-Nr. CHE-115.090.780), hierbei vertreten durch den Gemeinderat, für diesen handelnd Frau lic. iur. Nicole Nüssli-Kaiser, von Allschwil BL und Zürich, in Allschwil BL, Gemeindepräsidentin, und Herr Dr. Albert Schnyder, von, in Basel, Gemeindeverwalter a.i.

wird gemäss kantonalem Raumplanungs- und Baugesetz folgender

QUARTIERPLANVERTRAG

abgeschlossen:

1. Einleitung

- 1.1 Die vorgenannten Vertragsparteien vereinbaren die Aufstellung eines Quartierplanes gemäss § 37 ff des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes bezüglich der vorgenannten Parzelle C-1336 des Grundbuches Allschwil.
- 1.2 Der vorliegende Quartierplanvertrag regelt, was nicht Gegenstand des Quartierplanes an sich, des Quartierplanreglements oder der dort vorgeschriebenen besonderen Vereinbarungen ist.
- 1.3 Der vorliegende Quartierplanvertrag entspricht dem heutigen Kenntnisstand und den Absichten der Parteien. Das darauf beruhende Bauprojekt Winzerpark soll mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand realisiert, nachhaltig, d.h. auf Dauer selbsttragend, betrieben und veränderten Bedürfnissen angepasst werden können. Bei Bedarf verständigen sich die Parteien über die notwendigen Anpassungen.

Sofern und soweit es zur Vermeidung von zusätzlichen Kosten oder Kostenrisiken der Einwohnergemeinde Allschwil aufgrund des derzeit in Vernehmlassung befindlichen Altersbetreuungs- und Pflegegesetzes oder ähnlicher neuer Gesetze nötig ist, verständigen sich die Parteien über die notwendigen Anpassungen des vorliegenden Quartierplanvertrags.

- 1.4 Die **Thomi-Hopf-Stiftung** verpflichtet sich und allfällige Rechtsnachfolger, bei der Überbauung ihrer Grundstücke die Vereinbarungen dieses Vertrages und die Quartierplanvorschriften einzuhalten.

2. Realisierung der Überbauung

- 2.1 Die Autoeinstellhalle auf der Parzelle C-1336 wird mit Humus bedeckt und dient sodann als halböffentliche Grün- und Freifläche gemäss Quartierplan. Die halböffentlichen Bereiche sind im Allgemeineigentum der Bewohnenden oder deren Rechtsnachfolger und sind durch diese zu unterhalten.
- 2.2 Für die Abfallentsorgung müssen die notwendigen Einrichtungen und Flächen für die Kehrichtentsorgung und die Separatsammlungen erstellt werden. Zum Zeitpunkt des Baugesuchverfahrens ist ein Abfallentsorgungskonzept einzureichen, welches durch die Einwohnergemeinde Allschwil als integrierender Bestandteil des Baugesuches zu genehmigen ist. Die Entsorgung von folgenden Abfallarten sind zwingend aufzuzeigen: Kehricht und Sperrgut, Altpapier/Karton, Altmetall, Küchen-/Bioabfälle, Gartenabfälle, Sonderabfälle.
- 2.3 Die Anpassung des Winzerweges muss in Koordination mit der QP-Zufahrt erstellt werden. Die Planung für die Anpassung des Winzerweges muss vorgängig der Ausführungsarbeiten von der Hauptabteilung Tiefbau/Umwelt genehmigt werden.

- 2.4 Die Einwohnergemeinde Allschwil setzt sich bei den kantonalen Behörden dafür ein, dass die Erschliessung der Baustelle über die bisherige Zufahrt und über den Winzerweg erfolgen kann, sofern dadurch der landwirtschaftliche Verkehr und die Fussgänger nicht behindert werden.
- 2.5 Der Heckenschutz ist auch während der Bauzeit von der Eigentümerschaft zu gewährleisten mit Ausnahme der im als Beilage 1 beigehefteten Aushubplan vom 28.10.2016 schraffiert bezeichneten Flächen.

3. Dienstbarkeiten

Die **Thomi-Hopf-Stiftung** räumt hiermit für sich und allfällige Rechtsnachfolger, gestützt auf den Quartierplan "Winzerweg", welcher einen integrierenden Bestandteil dieser Urkunde bildet, auf Parzelle C-1336 folgende Dienstbarkeiten ein:

- 3.1 Last: *öffentliches Gehrecht zu Gunsten der Einwohnergemeinde Allschwil*

Wörtliche Fassung:

Die jeweilige Eigentümerschaft der Parzelle C-1336 duldet im Einmündungsbereich des Winzerwegs ein unentgeltliches öffentliches Gehrecht, welches Fussgängern als Verbindung zwischen Querung der Oberwilerstrasse und Winzerweg dient. Über Lage und Ausmass gibt der als Beilage 2 beigehefteten Situationsplan vom 01.11.2016 Aufschluss, welcher einen integrierenden Bestandteil des Quartierplanvertrages bildet.

Obligatorische Bestimmung:

Die Kosten für den baulichen und betrieblichen Unterhalt sowie allfällige Haftungsansprüche, welche sich aus der Unterhaltungspflicht ergeben können, gehen vollständig zu Lasten der jeweiligen Eigentümerin der Parzelle C-1336. Diese obligatorische Bestimmung ist bei einer Veräusserung der Parzelle von der jeweiligen Eigentümerschaft auf den Rechtsnachfolger zu überbinden.

- 3.2 Last: *Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Einwohnergemeinde Allschwil und des Kantons Basel-Landschaft*

Wörtliche Fassung:

Die jeweilige Eigentümerschaft der Parzelle C-1336 duldet auf der Quartierhaupterschliessung ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Einwohnergemeinde Allschwil (z.B. für die Abfallentsorgung) sowie des Kantons Basel-Landschaft bzw. der von ihnen beauftragten Dritten. *Der Einwohnergemeinde oder von ihr beauftragten Dritten wird ausserdem der Zugang zu den Parzellen C-992, C-990, C-989, C-988 (geschütztes Feldgehölz) für den Unterhalt gewährt und sichergestellt.* Über Lage und Ausmass gibt der Quartierplan Mst. 1:500 Aufschluss, welcher einen integrierenden Bestandteil des Quartierplanvertrages bildet.

Obligatorische Bestimmung:

Die Kosten für den baulichen und betrieblichen Unterhalt sowie allfällige Haftungsansprüche, welche sich aus der Unterhaltungspflicht ergeben können, gehen vollständig zu Lasten der jeweiligen Eigentümerin der Parzelle C-1336. Diese obligatorische Bestimmung ist bei einer Veräusserung der Parzelle von der jeweiligen Eigentümerschaft auf den Rechtsnachfolger zu überbinden.

Grundbuchamtliche Eintragungen:

Das Grundbuchamt wird zur Eintragung dieser Dienstbarkeiten (3.1 und 3.2) ermächtigt. Diese Urkunde gilt als Anmeldung hierfür.

3.3 *Eventuelles Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Eigentümerschaft der Parzelle C-961*

Die jeweilige Eigentümerschaft der Parzelle C-1336 ist bereit, bei Bedarf der Eigentümerschaft der Parzelle C-961 zum Zwecke der Parzellenerschliessung ein Geh- und Fahrwegrecht zu Gunsten der Eigentümerschaft der Parzelle C-961 einzuräumen. Über die Modalitäten wird sie sich mit der Eigentümerschaft der Parzelle C-961 zur gegebenen Zeit verständigen.

4. Finanzielle Vereinbarungen

4.1 Infrastrukturbeitrag

Die Grundeigentümer, respektive deren allfällige Rechtsnachfolger leisten an die Einwohnergemeinde Allschwil einen einmaligen allgemeinen Infrastrukturbeitrag (GRB Nr. 745 vom 26.09.2007) von CHF 20.00 (zwanzig Franken) pro Quadratmeter der Nutzfläche (Bruttogeschossfläche, BGF), bei vollständiger Realisierung der Quartierplanung mit BGF von 10'150 m², zehntausendeinhundertfünfzig Quadratmeter. Der Infrastrukturbeitrag wird mit dem Erhalt der Baubewilligung zur Zahlung fällig und gestützt auf den „Zürcher Index der Wohnbaukosten“ (ZIWb) zum dannzumaligen Zeitpunkt indexiert. Basis für die Indexierung des Infrastrukturbeitrages von CHF 20.00 bildet der ZIWb-Indexstand vom 1. April 2005 mit 100,0 Punkten.

4.2 Die Quartierplan-Betreiber haben ohne Kostenfolge für die Gemeinde ein Transportdienst-Angebot zwischen dem Quartierplanareal und dem Dorfzentrum anzubieten.

4.3 Erschliessungsbeiträge

Für die Beitragsleistungen der Grundeigentümerinnen bzw. der Grundeigentümer an die öffentlichen Werke (Kanalisation, Wasser) der Gemeinde sind die einschlägigen Reglemente massgebend.

4.4 Realisierungskosten

Von der Grundeigentümerin der Parzelle C-1336 respektive deren allfällige Rechtsnachfolgerinnen und Rechtsnachfolger sind im Zusammenhang mit der Realisierung der Überbauung folgende Kosten zu tragen:

- a) *Aufwand für alle Anpassungsarbeiten an das öffentliche Areal, wie z. B. Randabschlussabsenkungen, Versetzen von Hydranten, allfällige Kandelaberverschiebungen, Ergänzungen von Rabatten und Belagsarbeiten. Sämtliche Arbeiten sind vor der Ausführung mit der Hauptabteilung Tiefbau / Umwelt abzusprechen.*
- b) *Aufwand für die Einrichtungen für die Abfallentsorgung.*
- c) *Aufwand für sämtliche Anpassungen des Winzerweges inklusive Einmündung in die Oberwilerstrasse.*
- d) *Aufwand für die Holzereiarbeiten an den geschützten Hecken/Feldgehölzen und für die ökologischen Ergänzungspflanzungen*

4.5 Unterhalt

Sämtlicher Aufwand für den baulichen und betrieblichen Unterhalt aller Flächen auf der Parzelle C-1336, des Zugangs zu den Alterswohnungen, der Flächen für die Separatsammlungen und Kehrrichtentsorgung, der Grünflächen sowie der Hecken und Feldgehölze gehen zu Lasten der Grundeigentümerin.

Für den Unterhalt der Hecken und Säume ist in Absprache mit der Hauptabteilung Tiefbau/Umwelt ein Unterhaltskonzept zu erstellen, welches verbindlich umgesetzt werden muss.

5. Vereinbarungen betreffend Wohnen im Alter

Gemäss Quartierplan-Reglement (§ 2 Abs.1) ist in den Hauptbauten A bis E „Wohnen im Alter“ vorgesehen. In vorliegendem Quartierplan „Winzerweg“ wird Wohnen im Alter als „Betreutes Wohnen“ definiert. In den Hauptbauten A bis E dürfen 20% der Wohnungen die Richtmietwerte gemäss Art. 10 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung nicht überschreiten. Eine professionelle und kompetente Führung des betreuten Wohnangebots soll durch eine enge Zusammenarbeit mit einer auf ambulante Pflegeleistungen spezialisierte Organisation (PO) sichergestellt werden. Es werden max. 60 Wohnungen eingerichtet.

Möglicher Wohnungstyp	Anzahl Wohnungen	Wohnfläche in m ²
2½ Zimmer	29	Ca. 60 bis 80 m ²
3½ Zimmer	27	Ca. 95 bis 105 m ²
4½ Zimmer	4	Ca. 125 bis 165 m ²
Hobbyräume	4	

Alle Wohnungen müssen folgende Anforderungen für das "Betreute Wohnen" im Sinne des Alterskonzepts der Einwohnergemeinde Allschwil erfüllen:

- Hindernisfreie Bauweise gemäss SIA500
- Angebot eines Grundservices
 - Ansprechperson vor Ort für einfache Hilfeleistungen,
 - 24h Notfallbereitschaft,
 - Anwesenheitskontrolle.
- angemessene gemeinsame Infrastruktur

Die im Grundservice aufgeführten Leistungen sind durch den Vermieter oder Dritte anzubieten. Für die Mieter EL-konformer Wohnungen dürfen sie nicht Bestandteil des Mietzinses sein; diese Mieter dürfen auch nicht verpflichtet sein, das Angebot zu nutzen. Die Preise für solche Leistungen, die vom Vermieter bzw. Quartierplan-Betreiber erbracht werden, sind nicht gewinnorientiert zu gestalten.

Mitwirkung der Gemeinde

Mit Einreichung des Baugesuchs legt die Eigentümerin dem Gemeinderat ein Betriebskonzept für das Betreute Wohnen zur Genehmigung vor. Dieses ist Bestandteil des Baugesuchs. Die Funktionsfähigkeit desselben kann von der Gemeinde überprüft werden. Für die Wohnungen mit EL-konformen Mieten legt die Eigentümerin der Gemeinde jährlich unaufgefordert zwei Listen vor: eine erste per Ende Jahr mit den für das Folgejahr geltenden Mietzinsen und eine zweite per Ende März des Folgejahres mit den Namen der Mieter der entsprechenden Wohnungen.

6. Transportdienst

Die Eigentümerin hat einen Transportdienst zu betreiben.

Die Gemeinde unterstützt die Eigentümerschaft bei der Suche eines geeigneten Standplatzes in der Nähe des öffentlichen Verkehrs.

7. Anmerkung

Der vorliegende Quartierplanvertrag ist mit Inkrafttreten des Quartierplanes und des Quartierplanreglements wie folgt auf der Parzelle C-1336 anzumerken:

- Quartierplanvertrag "Winzerweg".

8. Anwendbares Recht und Gerichtsstand

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

9. Schlussbestimmungen

- 9.1 Die **Thomi-Hopf-Stiftung** verpflichtet sich hiermit, diesen Quartierplanvertrag 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.
- 9.2 Die durch die vorliegende Urkunde anfallenden Beurkundungs- und Grundbuchgebühren sowie die Kosten für den Quartierplan gehen vollumfänglich zu Lasten der Eigentümerin.
- 9.3 Der Einwohnerrat der Gemeinde Allschwil hat am **00.00.2017** dem neuen Quartierplan "Winzerweg", umfassend die Parzelle Nr. C-1336 bestehend aus dem Quartierplan und dem Quartierplanreglement, zugestimmt.
- 9.4 Der Quartierplan "Winzerweg" mit dem zugehörigen Quartierplanreglement bedürfen der rechtskräftigen Zustimmung durch den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft.
- 9.5 Die Urkundsperson wird zur Anmeldung an die Zivilrechtsverwaltung BL, Grundbuchamt, zu den erforderlichen Eintragungen, gestützt auf diese Urkunde, ermächtigt, sobald die rechtskräftige Zustimmung (Beschluss) des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft vorliegt.

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 in der Gemeindeverwaltung 4123 Allschwil statt.

Basel,

Thomi-Hopf-Stiftung
vertreten durch

XXX

.....

Allschwil,

Einwohnergemeinde Allschwil
vertreten durch den Gemeinderat
Präsidentin Verwalter a. i

Nicole Nüssli Dr. Albert Schnyder

.....

.....