

Öffentliche Urkunde

Quartierplanung Zentrum

Der unterzeichnende basellandschaftliche Notar Dr. Beat Fürstenberger mit Büro in Arlesheim beurkundet hiermit:

Die mit ... markierten Kapitel und Absätze wurden für diese Fassung gestrichen. Sie behandeln ausschliesslich bilaterale Aspekte oder enthielten Angaben zu Vertragsparteien.

Planungsstand
Genehmigungsverfahren

Auftrag
41.00153

Datum
5. Dezember 2024

Inhalt

1.	Vertragsparteien	3
2.	Allgemeine Bestimmungen	4
3.	Dienstbarkeiten	4
3.1	Bestehende Dienstbarkeiten	4
3.2	Bestellung von neuen Dienstbarkeiten im Allgemeinen	4
3.3	5
3.4	6
3.5	6
3.6	6
3.7	6
4.	Rechte und Pflichten während Planung, Bau und Betrieb	6
5.	Mobilitätsmanagement	8
6.	Erschliessung, Ver- und Entsorgung	9
7.	Schlussbestimmungen	9
8.	Unterschriften	11

Die folgenden Dokumente bilden integrierende Bestandteile dieses Vertrages:

Anhang 1	Quartierplanung Zentrum, Situationsplan 1:500
Anhang 2	Quartierplanung Zentrum, Schnittpläne 1:500
Anhang 3:	Quartierplanreglement Zentrum

Quartierplanvertrag

1. Vertragsparteien

...

2. Allgemeine Bestimmungen

Zweck	1	Dieser Vertrag regelt die Beziehungen zwischen den unter Klausel 1 aufgeführten Parteien innerhalb des Perimeters der Quartierplanung Zentrum. Er ist insbesondere Grundlage für die Gewährung von Dienstbarkeiten sowie die entsprechenden Beurkundungen im Grundbuch. Ziel des Vertrags ist, die Umsetzung und die Funktionsfähigkeit der Quartierplanung zu gewährleisten.
Bedeutung	2	Dieser Vertrag ist unter anderem der Vorvertrag für die später abzuschliessenden, öffentlich zu beurkundenden Hauptverträge (Dienstbarkeitsverträge etc.) und als solcher selbst öffentlich zu beurkunden. Die öffentliche Beurkundung dieses Vertrags ist Voraussetzung für die Genehmigung der Quartierplanung durch den Regierungsrat.
Grundlage	3	Dieser Vertrag basiert auf der Quartierplanung Zentrum (Situationsplan, Schnittpläne und Quartierplanreglement, Stand: 08.07.2024), beschlossen von der Gemeindeversammlung am 23.09.2024.
Bestandteile	4	Dieser Vertrag besteht aus seinem hier gezeigten Text und den im Inhaltsverzeichnis als Anhang aufgeführten Unterlagen.
Widerspruchfall	5	Im Falle eines Widerspruchs zu früher getroffenen Abmachungen, Vereinbarungen, Verträgen und anderen Verpflichtungen geht dieser Vertrag vor.

3. Dienstbarkeiten

3.1 Bestehende Dienstbarkeiten

Verweis	1	Hinsichtlich der auf den Parzellen im QP-Perimeter eingetragenen Dienstbarkeiten und auch für alle anderen bestehenden Eintragungen wird auf das Grundbuch verwiesen.
Löschung	2	Die ersatzlose Löschung einer oder mehrerer Dienstbarkeiten ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ersichtlich.

3.2 Bestellung von neuen Dienstbarkeiten im Allgemeinen

Grundsatz	1	Die Vertragsparteien gewähren sich alle für die Realisierung des Quartierplanes Zentrum erforderlichen Dienstbarkeiten, bzw. verpflichten sich auf entsprechende Aufforderung der Einwohnergemeinde Birsfelden, die erforderliche(n) Urkunde(n) zu unterzeichnen. Dies betrifft insbesondere die in der nachfolgenden Tabelle (Ziffer 3,3) aufgeführten neu zu bestellenden Dienstbarkeiten.
-----------	---	--

		Mitumfasst sind von diesem Grundsatz auch allfällige weitere einseitige und gegenseitige, für die vollständige Realisierung, die Bebauung bzw. den Betrieb gemäss Quartierplan notwendige Dienstbarkeiten, wie insbesondere zusätzliche Grenz-, Näher-, Überbau- und Nutzungsrechte, Geh- und Fahrrechte, Näherpflanzrechte oder Durchleitungsrechte.
Grundlagen	2	Grundlage für alle bereits jetzt bekannten und zu bestellenden Dienstbarkeiten bildet die Quartierplanung Zentrum, bestehend aus dem Situationsplan, den Schnittplänen und dem Quartierplanreglement (Stand: 08.07.2024).
Näherbaurechte im bes.	3	Die Vertragsparteien gewähren sich insbesondere die unter Ziffer 3.3 aufgeführten Grenzbaurechte sowie öffentlichen Geh- und Fahrrechte. Die erforderlichen Dienstbarkeitsverträge werden spätestens im Rahmen der Bauprojekte unterzeichnet, beglaubigt und im Grundbuch eingetragen.
Durchleitungs- und Anschlussrechte	4	Über die unter Ziffer 3.3 aufgeführten Dienstbarkeiten hinaus gewähren sich die Vertragsparteien entsprechend den Reglementen der Einwohnergemeinde Birsfelden einseitig und gegenseitig alle notwendigen Leitungsbau-, Durchleitungs- und Anschlussrechte für Wasser-, Abwasser-, Wärme-, Strom- und Kommunikationsleitungen etc. sowie die für Erstellung und Unterhalt notwendigen Zutritts- und Nutzungsrechte.
Gegenseitige Nutzung während Bau und Unterhalt	5	<p>Die Vertragsparteien dürfen in gegenseitiger Absprache unter grösstmöglicher gegenseitiger Rücksichtnahme für die Erstellung ihrer Bauten und Anlagen sowie für Unterhalts-, Sanierungs- und Renovationsarbeiten die jeweils einer anderen Vertragspartei zugehörigen Flächen als Abstellfläche für Baracken, Baumaterial, Baugerüste, Baumaschinen etc. nutzen.</p> <p>Die Vertragsparteien dulden eine solche Nutzung bis zum Zeitpunkt der Vollendung der jeweiligen Arbeiten. Die verursachende Vertragspartei stellt jeweils den ursprünglichen Zustand auf eigene Kosten wieder her.</p>
Kosten	6	Die Gewährung aller für die Realisierung der Quartierplanung erforderlichen Dienstbarkeiten erfolgt unentgeltlich. Die Kosten für die Eintragung der erforderlichen Dienstbarkeiten im Grundbuch (Geometer, Notariat, Grundbuchamt etc.) trägt jeweils die begünstigte Vertragspartei. Im Falle einer gegenseitigen Begünstigung werden die Kosten von beiden Vertragsparteien zu gleichen Teilen getragen.
Grenz-/Näherbaurechte zu Lasten Parzellen ausserhalb des Quartierplanperimeters	7	Dienstbarkeiten zu Lasten Parzellen ausserhalb des QP-Perimeters ... werden, falls für das Bauprojekt erforderlich, separat vereinbart. Die Realisierung der Quartierplanung ist ohne entsprechende Dienstbarkeiten möglich, weshalb der Abschluss diesbezüglicher Dienstbarkeiten auch keine Gültigkeitsbedingung für diesen Quartierplanvertrag bildet.

3.3 ...

3.4 ...

3.5 ...

3.6 ...

3.7 ...

4. Rechte und Pflichten während Planung, Bau und Betrieb

- | | | |
|----------------------------------|---|--|
| Varianzverfahren | 1 | Zur Qualitätssicherung der architektonischen Gestaltung der Gebäude innerhalb der im Quartierplan festgelegten Baubereiche sowie zur Gestaltung der privaten Freiräume ist vor Einreichung eines jeden Baugesuchs für Neubauten innerhalb der Baubereiche für oberirdische Bauten ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen. Als qualitätssicherndes Verfahrens werden Wettbewerbe, Studienaufträge und fachlich begleitete Workshopverfahren anerkannt. Die Bauherren verpflichten sich, die Ergebnisse des qualitätssichernden Verfahrens als verbindliche Grundlage für die Ausarbeitung der Bauprojekte bzw. der Baugesuche zu verwenden. Die Gemeinde erhält Einsitz in das Beurteilungsgremium des jeweiligen Varianzverfahrens. |
| Umgebungsplan | 2 | Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren sind die Nachweise zu erbringen, dass die Vorgaben der Quartierplanvorschriften zur Umgebungsgestaltung eingehalten werden. Diese Nachweise beinhalten insbesondere Lage, Gestaltung und Materialisierung von Wegen und Plätzen, Spielplätzen, Velounterständen, Terrainveränderungen und Stützmauern, die Art der Frei- und Grünflächen, Beläge und Bepflanzung, sowie die Lage von Ver- und Entsorgungsanlagen (Meteorwasser, Trafohäuschen, Container etc.).
Zur Beurteilung der Umgebungsgestaltung sind mit jedem Baugesuch jeweils ein auf das Varianzverfahren abgestützter Umgebungsplan, ein Entwässerungs- und ein Beleuchtungskonzept einzureichen. |
| Bemusterung und Materialisierung | 3 | Vor der Ausführung der Umgebungsarbeiten sind der Gemeinde die notwendigen Detailunterlagen zur Materialisierung der Wege, Plätze und zur Bepflanzung einzureichen. Mit den Arbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Zustimmung der Gemeinde vorliegt.
Spätere Änderungen an der Umgebungsgestaltung können nur mit Zustimmung des Gemeinderates erfolgen. |
| Baumabstand | 4 | Die Vertragsparteien verpflichten sich, die im Quartierplan vorgesehene Reduktion von Pflanzabständen und insbesondere Baumabständen gegenüber den gesetzlichen Regelungen (§ 131 EG-ZGB) zu akzeptieren und diese nicht anzufechten. Auf die Eintragung von Näherpflanzrechten im Grundbuch wird verzichtet. |

Baumpflege	5	Die Vertragsparteien erklären hiermit, dass sie bei der Pflanzung und der Pflege von Bäumen nach den Grundsätzen der modernen Baumpflege (Bund Schweizer Baumpflege) handeln, so dass deren langfristiger Erhalt gesichert ist.
Gewährleistung Baumschutz	6	Vor, während und nach einer Baumassnahme innerhalb oder unmittelbar angrenzend an die Baumschutzzone sind die geschützten Bäume in Abstimmung mit der Gemeinde und auf Grundlage eines durch ein Fachbüro erstellten Baumschutzkonzepts aktiv zu begleiten und vor schädlichen Eingriffen zu bewahren. Entsprechende Massnahmen sind durch eine ausgewiesene Fachperson vorzunehmen.
Ersatzmassnahmen	7	Grundsätzlich ist jeder gefälltete Baum durch mindestens zwei Neupflanzungen zu ersetzen. In erster Priorität sind die Neupflanzungen innerhalb des Quartierplanareals vorzusehen. Eine Kompensation im Perimeter der angrenzenden Zone für öffentliche Werke und Anlagen ist ebenfalls möglich. Sofern eine zeitgleiche Neupflanzung ausgeschlossen ist, z. B. aufgrund des noch nicht abgeschlossenen Varianzverfahrens für die Freiraumgestaltung, ist die Verpflichtung zum Ersatz in einem, eigens durch die Gemeinde geführten Kataster festzuhalten.
Kompensations- zahlungen	8	Ersatzpflanzungen für Baumfällungen auf Parzellen in Privateigentum sind grundsätzlich auf der gleichen Parzelle vorzunehmen. Auf Antrag ist es möglich, die Ersatzpflanzungen auch auf Parzellen im Eigentum der Gemeinde vorzunehmen. Die Kosten für diese Neupflanzungen sowie die Unterhalts- und Pflegemassnahmen der ersten 10 Jahre sind der jeweiligen privaten Grundeigentümerschaft weiter zu verrechnen. Die Vereinbarung einer jährlichen Kostenpauschale oder einer einmaligen, zweckgebundenen Kompensationszahlung ist möglich.
Gestaltung Freiraum	9	Die Gemeinde verpflichtet sich, die Gestaltung des öffentlichen Freiraumes auf Grundlage eines Varianzverfahrens umzusetzen. Als Varianzverfahren kann dabei ein Wettbewerb, ein Studienauftrag oder eine fachlich begleitete Workshopverfahren durchgeführt werden. Eine zeitliche und / oder räumliche Aufteilung der Varianzverfahren für den öffentlichen Freiraum ist grundsätzlich zulässig, bedarf aber der Gesamtkoordination durch die Gemeinde. Die Interessen der Bauherren angrenzender Bauprojekte sind im Vorfeld des Verfahrens einzuholen und im Verfahren angemessen zu berücksichtigen.
Dachbegrünung	10	Die Auswahl und Schichtstärke des für die Dachbegrünung eingesetzten Substrats sowie die Auswahl des Saatguts haben sich, soweit das Quartierplanreglement nichts Abweichendes vorgibt, an den Empfehlungen des Leitfadens "Flachdachbegrünung" der Stadtgärtnerei Basel (Juni 2020) zu orientieren.
Vermeidung von Lichtemissionen	11	Freiraumbeleuchtungen sind bezüglich Ausrichtung, Lichtlenkung, Helligkeit und Lichtsteuerung entsprechend dem Stand der Technik so einzurichten, dass unnötige Lichtemissionen vermieden werden. Beleuchtungsart und -stärke

sind den Verhältnissen anzupassen. Für die Freiraumbeleuchtung sind im Rahmen der Baugesuchverfahren verbindliche Beleuchtungskonzepte vorzulegen. Als Leitlinie gilt die SIA-Norm 491 «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum.

- | | | |
|-------------------------|----|---|
| Öffentliche Beleuchtung | 12 | Die Beleuchtung des öffentlichen Freiraums ist Sache der Einwohnergemeinde Birsfelden. Die Befestigungen und Zuführungen an den Fassaden für Abspannleuchten sind durch die jeweilige Grundstückeigentümerschaft bzw. jeweils Berechtigten zu planen und zu erstellen, wobei die Befestigungspunkte von der Gemeinde vorgegeben werden. |
| Vogelsichere Fassaden | 13 | Die vogelsichere Gestaltung von Fassaden hat sich am Leitfaden "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Vogelwarte Sempach (3. Auflage, 2022) zu orientieren. |

5. Mobilitätsmanagement

- | | | |
|--|---|---|
| Umsetzung reduziertes Parkplatzangebot | 1 | Mit der Realisierung eines reduzierten Parkplatzangebotes gemäss Quartierplan-Reglement verpflichten sich die Eigentümerinnen der Parzellen Nr. 96, 101 und 847 die unter § 7 Abs. 10 im Quartierplan-Reglement aufgeführten Massnahmen in Abhängigkeit des Reduktionswerts umzusetzen und dauerhaft zu gewährleisten. |
| Velo-Reparaturservice | 2 | <p>Die obligatorischen Serviceflächen der Reparatur-Infrastrukturen für Velos müssen jeweils mindestens 8 m² gross sein. Hier sind die notwendigen Werkzeuge für den Unterhalt und die Reparatur der Velos einschliesslich einer Pumpstation bereitzustellen.</p> <p>Bei einem Berechnungswert für Stamm-PP <0.3 ist pro 100 Velo-Abstellplätze eine betreute Reparatur-Infrastruktur vorzusehen, die mindestens vier Stunden pro Woche durch qualifiziertes Service-Personal zu besetzen ist.</p> <p>Bei einer Reduktion der Stamm-PP pro Wohnung auf weniger als 0.1 ist die fachliche Betreuung auf mindestens 8 Stunden pro Woche (verteilt auf mindestens zwei Tage) auszudehnen.</p> |
| Wirkungsprüfung Mobilitätsmassnahmen | 3 | <p>Drei Monate nach Vollvermietung (exkl. struktureller Leerstand) beginnt das Controlling. Nach weiteren zwei Jahren wird das Controlling wiederholt. Dabei wird untersucht, ob das reduzierte PW-PP-Angebot und die Mobilitätsmassnahmen das Mobilitätsbedürfnis der Bewohnerschaft abdecken. Dabei werden allfällige Erfahrungen/Rückmeldungen seitens der Anwohner/Behörden im Rahmen einer Umfrage mitberücksichtigt.</p> <p>Als Grundlage des Controllings ist durch die Grundeigentümerschaft / Baurechtsnehmenden ein Monitoring durchzuführen. Im Rahmen des Monitorings sind folgende Themen abzuhandeln: Ausweisung des Parkplatzbedarfs und Zuteilung der Stammplätze bei Wohnnutzungen, Auslastung der Parkmöglichkeiten</p> |

ten für Besucher, Auslastung der Veloabstellplätze, Nutzung der Sharing-Angebote, Befragung zur Verkehrsmittelwahl, Deckung der Mobilitätsbedürfnisse der Arealnutzer, Anzahl der Ausnahmegewilligungen, Allgemeine Erfahrungen aus dem Betrieb.

- | | | |
|-----------------------------|---|---|
| Sicherstellung Zielvorgaben | 4 | Die Zielvorgaben gelten als „nicht eingehalten“, wenn der Bedarf an Stamm-PP das Angebot um mehr als 5% übersteigt, oder bei anderen Indikatoren massgebende Abweichungen festzustellen sind. Sollte durch das Controlling eine Zielverfehlung festgestellt werden, sind geeignete Massnahmen aufzuzeigen und umzusetzen, bis das Erreichen des Ziels sichergestellt ist. |
|-----------------------------|---|---|

6. Erschliessung, Ver- und Entsorgung

- | | | |
|--------------------------------|---|---|
| Werkleitungen | 1 | Auf Grundlage der entsprechenden Reglemente der Einwohnergemeinde Birsfelden sorgt die Einwohnergemeinde Birsfelden für die rechtsgültige Erschliessung des Areals mit allen notwendigen Werkleitungen. |
| Photovoltaik und Dachbegrünung | 2 | Auf allen geeigneten Dachflächen sind Photovoltaikanlagen vorzusehen und mit der Dachbegrünung zu kombinieren. |
| Entsorgung | 3 | Die Entsorgung der quartierplanmässigen Bebauung erfolgt durch die Einwohnergemeinde Birsfelden nach dem kommunalen Abfallreglement. |

7. Schlussbestimmungen

- | | | |
|----------------------|---|--|
| Infrastrukturbeitrag | 1 | Der Infrastrukturbeitrag, gestützt auf § 2 Abs. 3 des kantonalen Gesetzes über die Abgeltung von Planungsmehrwerten, wird in je einer separaten Vereinbarung zwischen der Einwohnergemeinde Birsfelden und der jeweiligen Vertragspartei geregelt. Die Vereinbarung über Infrastrukturbeiträge wird gleichzeitig mit dem vorliegenden Vertrag abgeschlossen. |
| Befristung | 2 | Wird mit der Überbauung nach Quartierplan nicht innert fünf Jahren seit der Genehmigung durch den Regierungsrat begonnen oder ist sie nur zu einem kleinen Teil verwirklicht, ist die Quartierplanung Zentrum zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen oder aufzuheben. Gegebenenfalls ist die Genehmigung der Quartierplanung auf Antrag der Gemeinde oder anderer am Quartierplan beteiligter Personen vom Regierungsrat zu widerrufen (gemäss §47 Absatz 3 RPG BL). Die behördliche oder gerichtliche Beurteilung von Einsprachen gegen eine quartierplankonforme Baueingabe wird nicht an die Frist von fünf Jahren angerechnet, sondern verlängert die Frist entsprechend. |
| Rechtsnachfolge | 3 | 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, verbunden mit der Pflicht zur Weiterüberbindung und des Schadenersatzes im Unterlassungsfall.
Quartierplan- vertrag	4	<p>Die Einwohnergemeinde Birsfelden verpflichtet sich, diesen Vertrag vor dem Genehmigungsverfahren durch den Regierungsrat durch einen von ihr bezeichneten Notar ausfertigen zu lassen.</p> <p>Die Vertragsparteien verpflichten sich, diesen Vertrag unmittelbar nach Ausfertigung durch den Notar zu unterzeichnen und öffentlich beurkunden zu lassen.</p> <p>Die für diesen Vertrag anfallenden Notariatsgebühren werden gänzlich von der Einwohnergemeinde Birsfelden getragen.</p> <p>Der vorliegende Vertrag kann mangels gesetzlicher Grundlage nicht im Grundbuch erzeugt werden.</p>
Dienstbarkeitsver- träge	5	<p>Die Vertragsparteien verpflichten sich, unmittelbar nach Rechtskraft der Quartierplanung Zentrum, unter Berücksichtigung allfälliger Erwägungen des Regierungsrats oder eines Gerichtes, die auf Grundlage dieses Vertrags abzuschliessenden Dienstbarkeitsverträge mit einem von der Einwohnergemeinde Birsfelden bezeichneten Notar auszuarbeiten, zu unterzeichnen, öffentlich zu beurkunden und die Vereinbarungen bzw. Mutationen im Grundbuch Basel-Landschaft eintragen zu lassen.</p> <p>Die Kosten werden gemäss den Regelungen im vorliegenden Vertrag getragen.</p>
Gültigkeits- bedingung	6	<p>Wird die diesem Vertrag zugrundeliegende Quartierplanung Zentrum vom Regierungsrat nicht genehmigt oder von einem Gericht aufgehoben, fällt der vorliegende Vertrag mit all den darin geregelten Rechten und Pflichten ohne gegenseitigen Anspruch auf Entschädigung dahin.</p> <p>Wird die diesem Vertrag zugrunde liegende Quartierplanung Zentrum vom Regierungsrat teilweise genehmigt oder von einem Gericht teilweise aufgehoben, verpflichten sich die Vertragsparteien, den vorliegenden Vertrag zu überprüfen und allenfalls anzupassen.</p>

Die vorliegende Urkunde (einfach ausgefertigt im Original) wird von den Beteiligten selbst gelesen, von diesen als richtig abgefasst genehmigt und hierauf unterzeichnet.

Die Beteiligten haben sich je über ihre Identität je durch Vorlage eines amtlichen Ausweises legitimiert, soweit sie dem Notar nicht persönlich bekannt sind.

Sie 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.

8. Unterschriften

...