

Gemeinde Lausen  
Basellandschaftliche Beamtenversicherungskasse

QUARTIERPLANVERTRAG "STUTZ"

18. Februar 1992

## Inhalt

1. Einleitung
2. Ordentliche Auflagen bei Quartierplanungen
3. Uebrige Auflagen
4. Schlussbestimmungen

Ueber die Quartierplanüberbauung "Stutz" wird zwischen der Einwohnergemeinde Lausen und der Eigentümerin dieses Quartierplanareals, der Basellandschaftlichen Beamtenversicherungskasse, Liestal, hienach BVK genannt, folgender Quartierplanvertrag abgeschlossen:

## 1. EINLEITUNG

1.1 Die Parteien kommen überein, in Anbetracht eines mittels Wettbewerb neu bestimmten Bauprojektes den von der Einwohnergemeindeversammlung am 24. März 1982 genehmigten Quartierplanvertrag teilweise aufzuheben und wie nachstehend zu ergänzen. Dabei wird in Berücksichtigung heutiger Erkenntnisse mit Bezug auf Energie und Umweltschutz und basierend auf den von der Einwohnergemeindeversammlung am 24. März 1982 erlassenen Richtlinien und Auflagen folgendes vereinbart:

1.2 Das im damaligen Quartierplanvertrag ausgeschiedene Areal für die Realisierung einer Grossüberbauung bleibt in seiner ursprünglichen Form bestehen. Ebenso wird die damals zugrunde gelegte Nutzung des Areals unverändert mit 34 750 Quadratmeter übernommen.

1.3 Das nunmehr vorliegende Bauprojekt berücksichtigt die damaligen Auflagen bezüglich Einbezug eines Kindergartens und Schaffung von Zonen mit Zentrumsfunktion und die Erstellung von Alterswohnungen. Bezüglich deren Lage und Gestaltung wird auf die Quartierpläne und das Quartierplan-Reglement verwiesen. Diese bilden auch einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages.

## 2. ORDENTLICHE AUFLAGEN BEI QUARTIERPLANUNGEN

Die von der Gemeindeversammlung am 24. März 1982 beschlossenen Richtlinien für Quartierplanungen gelten als integrierender Bestandteil dieses Vertrages, sofern sie in Anlehnung an das neue Ueberbauungsprojekt nicht einer Aenderung, wie hienach aufgeführt, bedürfen.

2.1 Bevorschussung (Art. 1.1 Richtlinien für Quartierplanungen)  
Die Parteien stellen fest, dass der Abschnitt Ringstrasse, der zur Erschliessung des Quartierplanareals gehört, bereits erstellt und von der BVK im Rahmen der bestehenden Bevorschussungsregelung auch bezahlt ist. Mit Bezug auf die Erstellung des angrenzenden Strassenabschnittes Edletenstrasse wird ebenfalls festgehalten, dass diesbezüglich eine Vereinbarung mit der Gemeinde und weiteren Anstössern abgeschlossen ist, die den Richtlinien für Quartierplanungen (Art. 1.1) entspricht. Für alle übrigen Erschliessungen ist jeweils eine entsprechende Bevorschussungsregelung in separaten Verträgen zwischen den Parteien abzuschliessen.

## 2.2 Kindergarten (Art. 2.4 Richtlinien für Quartierplanungen)

Die BVK trägt die Kosten für die Erstellung des geplanten Kindergartens und stellt dazu das erforderliche Areal unentgeltlich zur Verfügung. Die Gemeinde Lausen ist dabei bestrebt, den architektonischen Charakter der Ueberbauung - resultierend aus dem Wettbewerb - auch beim Kindergartengebäude zu wahren. Die Gemeinde orientiert vor der def. Wahl des Architekten die BVK. Unterhalt und Werterhaltung des Gebäudes Kindergarten gehen ausschliesslich zu Lasten der Gemeinde. Der Zeitpunkt für die Erstellung des Kindergartens wird dannzumal nach Bedarf von der Gemeinde festgesetzt.

## 2.3 Strassen und Wege (Art. 3.1 Richtlinien für Quartierplanungen)

Die BVK tritt das für die Erstellung einer Bushaltestelle an der Ringstrasse erforderliche Areal unentgeltlich ab. Die Kosten für die Erstellung der Bushaltestelle trägt die Gemeinde.

2.4 Alle noch zu erstellenden Fusswegverbindungen innerhalb des Quartierplanperimeters werden durch die BVK erstellt und bezahlt. Das Areal des bisherigen Trottoirs, das ursprünglich von der BVK an die Gemeinde abgetreten wurde, wird wieder kostenlos der BVK zugeteilt. Der Unterhalt der Fusswegverbindungen längs der Ringstrasse, Hasenackerstrasse, Stutzstrasse, Weiherhofstrasse und längs des Kindergartenareals gemäss beiliegendem Situationsplan wird von der Gemeinde übernommen. An die Erstellungskosten dieser Fusswege leistet die Gemeinde einen Anteil von einem Drittel. Die Erstellung und der Unterhalt der Beleuchtung dieser obgenannten Fusswege werden ebenfalls von der Gemeinde übernommen.

2.5 Die beiden Kreuzungskorrekturen an der Ringstrasse werden wie folgt finanziert:

a) Kreuzung Ringstrasse/Weiherhofstrasse/Edletenstrasse je 1/2 Anteil zu Lasten der Gemeinde und BVK.

b) Kreisel Ringstrasse/Hasenackerstrasse zu Lasten Strassenbau Hasenackerstrasse mit reglementarischen Anwänderbeiträgen.

2.6 Die Gemeinde bewilligt der BVK die Ueberdeckung der Ringstrasse auf eine Länge von ca. 70 m mit einem minimalen Lichtraumprofil von 4.50 m Höhe. Alle hiefür anfallenden Erstellungs- und Unterhaltskosten inkl. notwendige Beleuchtung gehen voll zu Lasten der BVK.

## 3. UEBRIGE AUFLAGEN

### 3.1 Realisierungszeit der Ueberbauung

Die Parteien vereinbaren einen separaten Realisierungsplan, welcher der schon bestehenden und allenfalls noch sich zu entwickelnden Infrastruktur der Gemeinde zur Bewirtschaftung des gesamten Areals gebührend Rechnung trägt. Die Erstetappe darf im Verhältnis zur Gesamtüberbauung einen prozentual grösseren Anteil von Wohnobjekten beinhalten, namentlich können die vorgesehenen Einfamilienhäuser insgesamt realisiert werden. Vorgesehen wird vorerst das nordöstlich der Ringstrasse gelegene Areal inklusive unterirdischer Autoeinstellhalle. Als kürzeste Realisierungszeit gelten sechs Jahre ab Baubeginn der ersten Etappe.

### 3.2 Alters- und Sozialwohnungen

Für die vorgesehenen Alters- und behindertengerecht zu erstellenden Wohnungen bestehen allenfalls Subventionsmöglichkeiten. Die BVK ist bemüht, diese Wohnungen zu akzeptablen Mietbedingungen ohne Subvention zu erstellen. Sollten diese Wohnungen dennoch Subventionen beanspruchen, sind bei der Erstellung der Wohnungen je nach Subventionsgeber die bestehenden eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Vorschriften einzuhalten. Sofern das definitive Projekt diese Wohnungen nicht in die ordentliche Nutzung miteinbezieht, dürfen die künftigen Anlagekosten keinen Landanteil zur Festsetzung der Mieten beinhalten. Die BVK legt danzumal die Berechnung der Mietzinsen für diese Wohnungen der Gemeinde zur Genehmigung vor. Die Gemeinde ihrerseits verpflichtet sich zur zweckgebundenen Freigabe dieser Objekte, falls nachgewiesen ist, dass diese nicht an ältere und/oder invalid gewordene Personen vermietet werden können.

## **4. SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

### 4.1 Rechtsnachfolge

Die BVK als jetzige Landeigentümerin verpflichtet sich, sämtliche Bestimmungen dieses Vertrages und der übrigen Quartierplanvorlagen, namentlich auch das Quartierplanreglement und die dazugehörigen Ueberbauungspläne einem oder mehreren Rechtsnachfolgern in allen Teilen zu überbinden. Sie haftet für allen Schaden, der durch die Unterlassung dieser Verpflichtung gegenüber der Öffentlichkeit und andern allenfalls betroffenen Grundeigentümern oder Baurechtsnehmern entstehen könnte.

### 4.2 Schiedsgericht

Die Parteien einigen sich heute schon, allfällige Streitigkeiten aus diesem Vertrag endgültig durch ein Schiedsgericht beurteilen zu lassen. Die Partei, die das Schiedsgericht anrufen will, bestimmt ihren Schiedsrichter und setzt der anderen Partei eine Frist von einem Monat zur Bestimmung ihres Schiedsrichters. Als Obmann wird der jeweils amtierende Präsident des Obergerichts des Kantons Basel-Landschaft bestimmt, der auch bei unbenutztem Ablauf der Frist zur Bestimmung eines Schiedsrichters einen solchen innert nützlicher Zeit direkt bestimmt. Das Schiedsgericht bestimmt über das Verfahren und dessen Kosten nach eigenem Ermessen und bemüht sich in jedem Fall, das Verfahren beschleunigt durchzuführen.

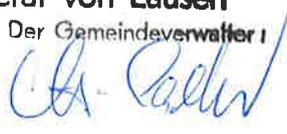
### 4.3 Inkraftsetzung

Bei Nichtgenehmigung dieses Quartierplanvertrages und seiner integrierender Bestandteile durch die Einwohnergemeindeversammlung oder den Regierungsrat, bleibt der eingangs erwähnte Quartierplanvertrag vom 24. März 1982/7. Juli 1982 in Kraft. Der nunmehr vorliegende Vertrag tritt sofort in Kraft nach Vorliegen der rechtsgültigen Unterzeichnung durch die Parteien und Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft.

Von der Einwohnergemeindeversammlung Lausen genehmigt am  
25. März 1992 (Genehmigung durch Regierungsrat nicht erforderlich).

Lausen/Liestal, den 11. August 1992

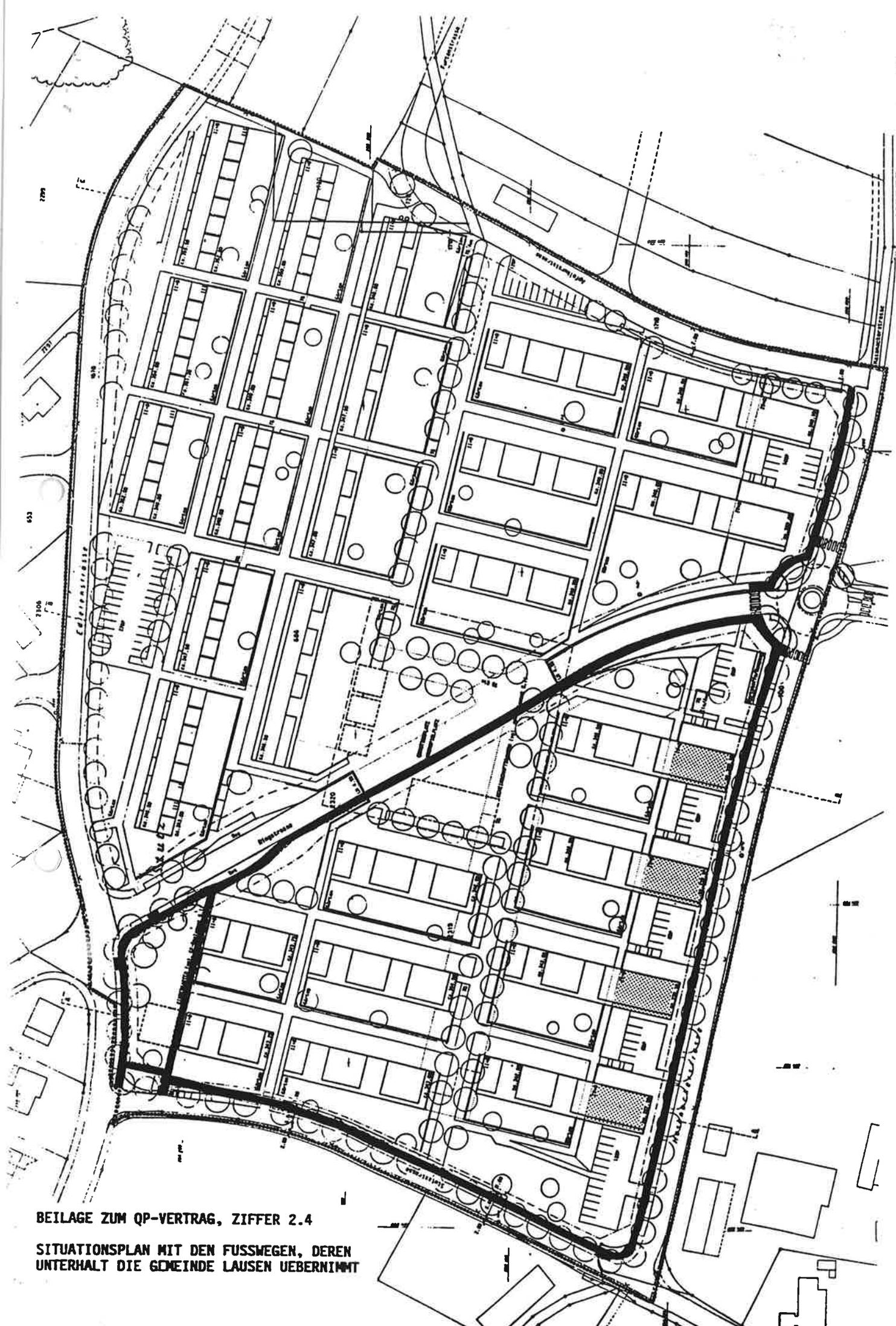
Namens der Gemeinde Lausen

Für den Gemeinderat von Lausen  
Der Gemeinderäsident:   
Der Gemeindeverwalter: 

Namens der Basellandschaftlichen Beamtenversicherungskasse

Der Geschäftsführer:





BEILAGE ZUM QP-VERTRAG, ZIFFER 2.4

SITUATIONSPLAN MIT DEN FUSSWEGEN, DEREN  
UNTERHALT DIE GEMEINDE LAUSEN UEBERNIMMT