

ÖFFENTLICHE URKUNDE

über einen

Quartierplan-Vertrag

Quartierplanung „Fraisa-Areal“ Oberdorf BL

Der unterzeichnete basellandschaftliche Notar beurkundet:

Fraisa SA (CHE-111.727.124)
Gurzelenstrasse 7, 4512 Bellach

Fraisa

und die

Einwohnergemeinde Oberdorf BL
Dorfmatthstrasse 6, 4436 Oberdorf

Gemeinde

(Fraisa und die Gemeinde nachfolgend die **Vertragsparteien**)

PRÄAMBEL

- A. Die Fraisa ist Eigentümerin der Liegenschaften Grundbuch Oberdorf BL Parzellen Nr. 1149 und 1158. Die Einwohnergemeinde Oberdorf ist Eigentümerin der Parzelle Nr. 1138. Die Parzellen Nr. 1149, 1158 und 1138 bilden gemeinsam das **Quartierplanareal**.

Die Fraisa beabsichtigt, auf dem Quartierplanareal hochwertige Wohnnutzung zu entwickeln (das **Projekt**). Mit der Realisierung des Projekts kann die Gemeinde ihre innere Reserve für die Siedlungsentwicklung nutzen.

Das Projekt soll ideal mit dem Dorfzentrum der Gemeinde korrespondieren. Zu diesem Zweck soll die öffentliche Anbindung durch den nordwestlichen Teil des Quartierplanareals über den Bereich an der Vorderen Frenke (**Frenke**) erfolgen. Dieser Bereich soll auch als öffentlicher Grüngürtel und Fussweg dienen.

- B. Die Fraisa hat in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde für die Umsetzung des Projekts eine Quartierplanung im Sinne der §§ 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 (RBG; GS 400) erarbeitet (die **Quartierplanung "Fraisa-Areal"**).

VERTRAGSBESTIMMUNGEN

1 Vertragsbestandteile und -grundlagen

Im Sinne von § 43 Abs. 1 Lit a RBG regeln die Parteien in Ergänzung zu den öffentlich-rechtlichen Vorschriften die privatrechtlichen Belange der Quartierplanung, die zur Realisierung und Sicherstellung der Funktion der Quartierplanung "Fraisa-Areal" erforderlich sind.

Öffentlich-rechtliche Grundlagen dieses Quartierplanvertrages und somit dessen integrierende Bestandteile bilden:

- Das Raumplanungs- und Baugesetz BL vom 08. Januar 1998 (GS 400)
- Die Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz vom 27. Oktober 1998 (RBV; GS 400.11)
- Der Quartierplan "Fraisa-Areal" inklusive Quartierplanreglement vom 19.1.2018

Der Begleitbericht vom 19.1.2018 hat erläuternden Charakter.

Der Servitutplan vom 19.1.2018 (Anhang) bildet Bestandteil der nachfolgenden Begründung von Dienstbarkeiten.

2 Bestehende Durchleitung-, Weg- und Näherbaurechte

Die Vertragsparteien kommen überein, dass innerhalb des Quartierplanareals die Zugangs- und Durchgangsmöglichkeiten für Nichtbewohner der Überbauung gewährleistet bleiben.

Allfällige, der Quartierplanung widersprechende Dienstbarkeiten wie bspw. Benützungsrechte an Parkplätzen etc. auf den Parzellen des Quartierplanareals sind zu bereinigen (§67 RBG).

3 Errichtung neuer Durchleitungsrechte

Im Bereich des Quartierplanareals gelten Durchleitungsrechte für Leitungsführungen im öffentlichen wie im gegenseitigen Interesse, unter Berücksichtigung der zukünftigen Bauten, als erteilt. Die Einräumung der entsprechenden Dienstbarkeiten erfolgt unentgeltlich. Die Einwohnergemeinde Oberdorf kann bei Bedarf die entsprechenden Leitungstrassees als Durchleitungsrechte zu ihren Gunsten im Grundbuch eintragen lassen.

4 Abtausch der Parzellen Nr. 1138 und Nr. 217 / Nr. 218

Um die Funktionalität der Quartierplanung sicherstellen zu können, werden die Parzelle Nr. 1138 (Einwohnergemeinde Oberdorf) haltend 38m² und die Parzellen Nr. 217/218 (Fraisa SA) haltend 62m² +153m² = 215m² abgetauscht. Die Flächen werden im heutigen Zustand übergeben. Auf der Parzelle Nr. 1138 ist zu Gunsten der Parzelle Nr. 110 ein Benützungsrecht für 2 Parkplätze eingetragen. Für diese 2 Parkplätze bietet die Fraisa SA Ersatz für 2 oberirdische Parkplätze auf dem Areal der Quartierplanung an.

Auf den Parzellen Nr. 217/218 (215m²) kann die Gemeinde Parkplätze erstellen.

Die Parzelle Nr. 1138 wird mit der Parzelle Nr. 1149 vereinigt.

Der Abtausch erfolgt kostenlos.

5 Öffentlicher Fussweg

5.1. Weg- und Nutzungsrechte auf dem öffentlichen Quartierplatz und dem öffentlichen Weg

Die Parteien errichten auf den Parzellen Nr. 1138, 1149 und 1158 eine Dienstbarkeit „öffentlicher Fussweg“ wie folgt:

Zur Sicherstellung der Rechte der Öffentlichkeit aus der Quartierplanung „Fraisa-Areal“ duldet die jeweilige Eigentümerschaft der belasteten Parzellen zu Gunsten der Einwohnergemeinde Oberdorf BL gemäss im Quartierplan dargestellten "öffentlicher Fussweg" die öffentliche Begehbarkeit auf dem Fussweg. Der Fussweg kann auch parallel zur internen Erschliessungsstrasse (Bereich private Erschliessung) ähnlich einem Trottoir erstellt werden. Der

Durchgang auf dem im Quartierplan eingetragenen Weg entlang der Vorderen Frenke muss dauernd gewährleistet sein.

5.2. Grundbucheintrag

Die vorliegenden Dienstbarkeiten sind auf folgenden Liegenschaften zu errichten und im Grundbuch einzutragen:

GB Oberdorf BL Parzellen Nr. 1149 (inkl. 1138), 1158 der Fraisa SA

Last	öffentliches Fussweg- und Nutzungsrecht zu Gunsten Einwohnergemeinde Oberdorf
Berechtigte Person	Einwohnergemeinde Oberdorf
Recht	öffentliches Fusswegrecht und Nutzungsrecht mit Nebenleistungspflicht laut Quartierplanvertrag

5.3. Obligatorische Rechte und Pflichten

Planung und Erstellung des öffentlichen Weges

Die Fraisa bzw. ihre Rechtsnachfolge plant und erstellt den öffentlichen Weg (inkl. einer allfälligen Beleuchtung, einfache Wegbeleuchtung ohne Kandelaaber) auf eigene Kosten in Absprache mit der Einwohnergemeinde Oberdorf. Eine allfällige Fusswegbeleuchtung wird auf das Aussenraumbeleuchtungskonzept der Überbauung abgestimmt.

Die Bauabnahme erfolgt durch die Einwohnergemeinde Oberdorf nach geltender SIA-Norm.

Unterhalt und Reinigung

Der bauliche und betriebliche Unterhalt des Weges entlang der Frenke inklusive Beleuchtung obliegt der Dienstbarkeitsberechtigten. Sie trägt die Kosten. Die Fusswegbeleuchtung wird an die öffentliche Beleuchtung angeschlossen.

Unentgeltliche Bestellung und Ausübung

Die Dienstbarkeitsberechtigte hat den Dienstbarkeitsbelasteten weder für die Einräumung noch für die Ausübung der Dienstbarkeitsrechte ein Entgelt zu leisten.

5.4. Dauer, Beendigung und Anpassung der Dienstbarkeit

Die Berechtigung, die eingeräumten Dienstbarkeiten zu nutzen, beginnt mit der Bauvollendung (Bauabnahme) des Weges entlang der Frenke.

Die Dauer der Dienstbarkeit ist nicht befristet.

Sollte die Quartierplanung „Fraisa-Areal“ nicht gemäss der vorliegenden Fassung in Kraft treten oder nachträglich angepasst werden, verpflichten sich die Dienstbarkeitsbelasteten und die Dienstbarkeitsberechtigte, diesen Dienstbarkeitsvertrag, falls erforderlich, den geänderten Bestimmungen anzupassen.

Sollte die Quartierplanung "Fraisa-Areal" nicht innerhalb von 10 Jahren in Kraft treten oder nachträglich dahinfallen, so hat die Dienstbarkeitsbelastete das Recht, diesen Dienstbarkeitsvertrags schriftlich zu kündigen.

Im Falle einer Kündigung ist die Dienstbarkeitsberechtigte verpflichtet, innert einer Frist von 6 Monaten seit Erhalt der Kündigung diese Dienstbarkeit im Grundbuch auf ihre Kosten löschen zu lassen.

5.5. Haftung

Die Dienstbarkeitsberechtigte haftet gegenüber Dritten für Schäden, welche sich in Zusammenhang mit ihrer Zuständigkeit ergeben.

6 Infrastrukturbeitrag

Für die sich aus der Quartierplanung ergebenden Vorteile bezahlt die Fraisa SA, respektive deren Rechtsnachfolger einen Infrastrukturbeitrag von CHF 15.00 pro Quadratmeter realisierte Bruttogeschossfläche gemäss Quartierplan, d.h. CHF 108'000.00 (bei Realisierung der maximalen BGF von 7'200 m²), an die Einwohnergemeinde Oberdorf.

Dieser Infrastrukturbeitrag ist unabhängig anderer Regelungen nach Erhalt der Baubewilligung, spätestens bei Baubeginn, gestützt auf die jeweils bewilligten Bruttogeschossflächen (xxx m² BGF à CHF 15.00), zu bezahlen.

Sollten die Kosten für den Rückbau der bestehenden Gebäude und die Sanierung aller für die Realisierung der Neubebauung Quartierplanung "Fraisa Areal" notwendigen Grundstücke (Löschen aus dem Kataster belasteter Standorte, Gebäude und Boden) geringer als insgesamt CHF 2.0 Mio. (inkl. MWST) ausfallen, wird zusätzlich ein Aufpreis des Infrastrukturbeitrags um CHF 5.- / qm BGF, d.h. maximal CHF 36'000.- geleistet. Zu diesem Zweck werden dem Gemeinderat die Abbruch- und Entsorgungskosten offengelegt. Der Aufpreis des Infrastrukturbeitrags ist nach Offenlegung der Abbruch- und Entsorgungskosten und nach Vorliegen der Baubewilligung 30 Tage nach Eingang der Rechnung zu leisten.

7 Koordination Baustellenverkehr

Die Vertragsparteien kommen überein, dass im Rahmen des Baugesuches für die Realisierung der Wohnüberbauung die Regelung des Baustellenverkehrs in Koordination mit den zuständigen kommunalen und kantonalen Behörden zu erfolgen hat.

8 Schlussbestimmungen

8.1 Öffentliche Beurkundung

Dieser Vertrag ist öffentlich zu beurkunden.

8.2. Grundbucheintragungen der Dienstbarkeiten

Mit der öffentlichen Beurkundung des vorliegenden Vertrages ermächtigen die Vertragsschliessenden den unterzeichnenden Notar, den vorliegenden Vertrag grundbuchlich behandeln zu lassen und die Dienstbarkeiten ins Grundbuch eintragen zu lassen. Bestehende Grundbucheintragungen sind zu bereinigen. Die Kosten gehen zu Lasten der Grundeigentümerschaft.

8.3 Rechtsnachfolge

Die Vertragsparteien verpflichten sich, sämtliche Rechte und Pflichten aus der vorliegenden Vereinbarung auf die Rechtsnachfolger zu überbinden.

Sie haften für allen Schaden, der durch die Unterlassung dieser Verpflichtung gegenüber der Öffentlichkeit und anderen allenfalls betroffenen Grundeigentümern entstehen könnten.

9 Vertragsabschluss

9.1 Vertragsausfertigung

Der Vertrag wird in einem Original ausgestellt und durch die Vertragsparteien unterzeichnet. Das Original verbleibt beim unterzeichnenden Notar. Die Parteien erhalten die von ihnen gewünschte Anzahl beglaubigter Kopien.

9.2 Kosten- und Gebührentragung

Die Kosten der Verurkundung dieses Vertrages trägt die Fraisa SA bzw. deren Rechtsnachfolge zu 100%.

Die der Errichtung der vorliegenden Dienstbarkeit wegen ergehenden Servitutplan-, Notariats- und Grundbuchkosten trägt die Fraisa SA bzw. deren Rechtsnachfolge zu 100%.

9.3 Inkraftsetzung

Der Quartierplanvertrag tritt mit der Unterzeichnung durch die Vertragsparteien und den erforderlichen Genehmigungen der Quartierplanung "Fraisa-Areal" durch den Regierungsrat in Kraft.

9.4 Streitigkeiten und Gerichtsstand

Zuständig für die Beurteilung allfälliger Streitigkeiten unter den Vertragsparteien sind die ordentlichen Gerichte. Als Gerichtsstand vereinbaren die Parteien Oberdorf BL.

9.5 Anhänge

Folgende Anhänge werden dieser Urkunde beigefügt und stellen einen integrierenden Bestandteil derselben dar:

Anhang: Servitutplan vom 19.1.2018

Vorliegende Urkunde ist von den Vertragsschliessenden bzw. deren Vertretern gelesen, von ihnen als richtig abgefasst genehmigt und eigenhändig mit ihrem Namen unterschrieben worden.

Die Vertragsschliessenden sind dem Notar persönlich bekannt oder haben ihre Identität durch amtlichen Ausweis belegt.

Fraisa SA (CHE-111.727.124)
Gurzelenstrasse 7, 4512 Bellach

vertreten durch den Verwaltungsratspräsident

Josef Maushart

.....

.....

Ort, Datum, Unterschrift

und *Hanspeter Kocher* Mitglied der Geschäftsleitung

.....

.....

Ort, Datum, Unterschrift

Einwohnergemeinde Oberdorf BL
Dorfmattestrasse 6, 4436 Oberdorf

vertreten durch den

Gemeindepräsidenten
Piero Grumelli

.....

.....

Ort, Datum Unterschrift

und die

Gemeindeverwalterin
Rikita Senn

.....

.....

Ort, Datum Unterschrift

ANHANG

