

Quartierplanung und
Baulandumlegung "Brühl"

QUARTIERPLAN

Situation 1:500

BESCHLÜSSE

Gemeinderat 16.12.69
Gemeindeversammlung 13.1.70
Ablageverfahren 22.1.-20.2.70
Der Gemeindepräsident *Führl*
Der Gemeindeverwalter *Bertall*
Regierungsratsbeschluss Nr. 2027 vom 12. Juni 1973
Die zuständige Amtsstelle der Landschaftsplanung
Amtsblatt Nr. 27 vom 5.7.73

R.G. OTTO
NICOLAS HOSCH
ARCHITEKT BSA SIA
ARCHITEKT PSAI
LIESTAL
BASEL

LEGENDE

- Perimetergrenze
- Alte Grundstücksgrenze
- Alte Grundstücksnummer
- Neue Grundstücksgrenze
- Ordnungsnummer
- Neue Grundstücksfläche
- private Fussgänger-Wege
- private Wege mit Zubringerfunktion
- PO Parkplätze oberirdisch
- PU Parkplätze unterirdisch

GEMEINDE LAUSEN

QP + BLU BRUEHL
1972

Durch die Quartierplanung und Baulandumlegung ändert sich der bisherige Grundbesitz wie folgt:

ALTER		BESITZSTAND					
Parz. Nr.	Eig. Nr.	Eigentümer	Kulturarten	Fläche pro Parz. m ²	Abzug Pflichtteil 7.10%	Abzug Teil Ronda 1.20%	Anspruch m ²
359 1300	1	Einwohnergemeinde Lausen	Weg Weg	490 112			602
1212 1326 1367	2	Ronda SA	Acker Geb. u. Platz Platz	1862 559 292	194		2519
365	2	Ronda SA	Acker	5691	407	63	5221
1361 1376	3	Riehentor AG	Bauland Acker	1880 2588	320	50	4098
375	4	Gebr. Weibel Inhaber Eugen Weibel	Geb. u. Acker	1937	139	21	1777
361 362 374	5	E. u. G. Spaini u. Gebr. Weibel	Acker Acker Acker	1951 1972 1443		60	4922

NEUER BESITZSTAND

Ord. Nr.	Eigentümer	Kulturarten	Zuteilung m ²	Mehr-zuteilung m ²	Minder-zuteilung m ²	Bemerkungen
1.2 1.3	Einwohnergemeinde	Strasse Strasse	1166 357	921		Verkehrsfäche
1.1		Bauland	500	500		Nutzfläche
2.1	Ronda SA	Geb. u. Bauland	2753	234		
2.2	Ronda SA	Bauland	5034		187	
3	Riehentor AG	Bauland	4098			
4	Gebr. Weibel Inhaber Eugen Weibel	Geb. u. Bauland	1777			
5	E. u. G. Spaini u. Gebr. Weibel	Bauland	5092	170		

DIESER PLAN BILDET EINEN INTEGRIERENDEN BESTANDTEIL DES QUARTIERPLAN-
VERTRAGES SOWIE DER PRIVATRECHTLICHEN VEREINBARUNG

UNTERSCHRIFTEN:

Für den Gemeinderat von Lausen
Der Gemeinderatspräsident: *Führl*
Der Gemeindeverwalter: *Bertall*

RIEHENTOR A.G.
Strobel

RONDA AG LAUSEN
Strobel

GEBR. WEIBEL
Inh. Eug. Weibel
Bauingenieur
Weibel

GENERALUNTERNEHMUNG
LOUIS VITO DIANNINO SPAINI
ATTILIO
Spaini

H. GFELLER, dipl. Ing. ETH/SIA
Ingenieur und Vermessungsbüro
4410 Liestal

1:500

Quartierplanung und
Baulandumlegung "Brühl"

VERTRAGSPLAN

Situation 1:500

R.G. OTTO
NICOLAS HOSCH

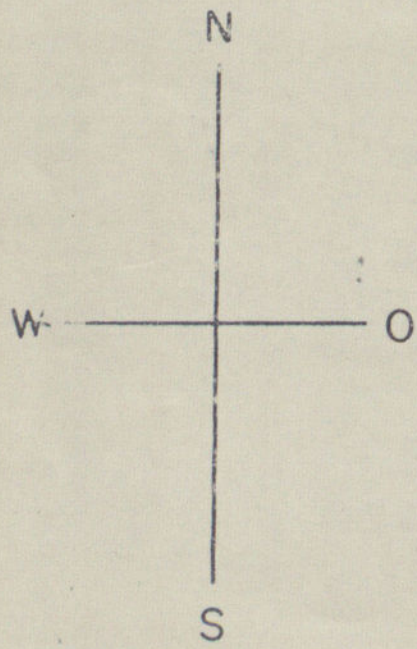
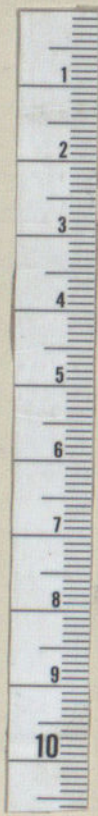
ARCHITEKT BSA SIA
ARCHITEKT PSAI

LIESTAL
BASEL

6.3.73

LEGENDE

- Perimetergrenze
- Alte Grundstücksgrenze
- 365 Alte Grundstücksnummer
- Neue Grundstücksgrenze
- 4 Ordnungsnummer
- 502 m² Neue Grundstücksfläche
- Einwohnergemeinde Lausen
- Ronda SA
- Ronda SA
- Riehentor AG
- Geb. Weibel
- Spaini / Weibel



Parzelle 21
maximal zulässige
Nutzfläche 1651.80 m²

Parzellen: 2.2+4.5
maximal zulässige
Nutzfläche 8002.20 m²

Parzelle 3:
maximal zulässige
Nutzfläche 2580.80 m²

H. GFELLER, dipl. Ing. ETH/SIA
Ingenieur- und Vermessungsbüro
4410 Liestal

1:500

Durch die Quartierplanung und Baulandumlegung ändert sich der bisherige Grundbesitz wie folgt:

ALTER		BESITZSTAND					
Parz. Nr.	Eig. Nr.	Eigentümer	Kulturarten	Fläche pro Parz. m ²	Abzug Pflichtteil 7.16%	Abzug Teil Ronda 1.20%	Anspruch m ²
359 ¹ 1300	1	Einwohnergemeinde Lausen	Weg Weg	490 112			602
1212 1326 1367	2	Ronda SA	Acker Geb. u. Platz Platz	1862 559 292	194		2519
365	2	Ronda SA	Acker	5691	407	63	5221
1361 1376	3	Riehentor AG	Bauland Acker	1880 2588	320	50	4098
375	4	Gebr. Weibel Inhaber Eugen Weibel	Geb. u. Acker	1937	139	21	1777
361 362 374	5	E.u.G. Spaini u. Gebr. Weibel	Acker Acker Acker	1951 1972 1443		60	4922

NEUER BESITZSTAND						
Ord. Nr.	Eigentümer	Kulturarten	Zuteilung m ²	Mehr-zuteilung m ²	Minder-zuteilung m ²	Bemerkungen
1.2 1.3	Einwohnergemeinde	Strasse Strasse	1166 357	921		Verkehrsfläche
1.1		Bauland	500	500		Nutzfläche
2.1	Ronda SA	Geb. u. Bauland	2753	234		
2.2	Ronda SA	Bauland	5034		187	
3	Riehentor AG	Bauland	4098			
4	Gebr. Weibel Inhaber Eugen Weibel	Geb. u. Bauland	1777			
5	E.u.G. Spaini u. Gebr. Weibel	Bauland	5092	170		

DIESER PLAN BILDET EINEN INTEGRIERENDEN BESTANDTEIL DES QUARTIERPLAN-
VERTRAGES SOWIE DER PRIVATRECHTLICHEN VEREINBARUNG

UNTERSCHRIFTEN:

Für den Gemeinderat von Lausen
Der Gemeinderatspräsident: *Thum*
Der Gemeindeverwalter: *Estall*

RIEHENTOR A.G.
Emmanuel

RONDA A.G. LAUSEN
Thum

GEBR. WEIBEL
Ing. Eug. Weibel
Bäumlihof
4415 LAUSEN
Thum

GENERALVERNEHMUNG
LOUS/SA/SPAINI
LAUSEN
Thum

Gemeinde Lausen

Kanton Baselland

Q U A R T I E R P L A N U N G " B R U E H L "

Die Einwohnergemeinde Lausen erlässt gestützt auf § 4 des Baugesetzes vom 15. Juni 1967 für das Gebiet "Brühl" Quartierplan-Vorschriften, bestehend aus:

- Quartierplan 1 (Strassenlinien- und Baulinienplan)
- Quartierplan 2 (Eauvolumenplan)
- Reglement

A. Reglement**1. Geltungsbereich, Inhalt**

- 1.1 Die Quartierplan-Vorschriften finden Anwendung innerhalb des Quartierplan-Perimeters.
- 1.2 Die Vorschriften sind verbindlich für:
 - Strassenlinien und Landabtretungen für öffentliche Strassen
 - Art und Mass der Nutzung der Bauten
 - Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten
 - Gestaltung der Freiflächen

Daneben legen sie fest, unter welchen Voraussetzungen die Quartierplan-Vorschriften vom Regierungsrat genehmigt werden können und enthalten Bestimmungen für die Realisierung der Planung.

Zusätzlich werden im Vertragsplan die Neuzuteilungen der Grundstücke sowie durch privatrechtliche Vereinbarung, Bau und Benützung gemeinsamer Anlagen festgelegt (vergleiche Ziffer 6.1 und 7).

2. Landabtretung für öffentliche Strassen

- 2.1 Die im Quartierplan enthaltenen öffentlichen Strassen sind inbezug auf Lage und Ausbaubreite verbindlich.
- 2.2 Die Gemeinde erstellt diese Verkehrsflächen. Für die Beitragsleistung der Grundeigentümer an die Bodenerwerbs- und Erstellungskosten der Gemeindestrassen gilt das Baureglement der Gemeinde.

3. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

- 3.1 Lage und Grösse der Bauten (Grundfläche, Geschosszahl) sowie Lage und Zahl der Pflichtparkplätze gemäss Quartierplan sind verbindlich. Die Erstellung weiterer Bauten ist nicht zulässig. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Ziffer 6.3.

- 3.2 Geringfügige Abweichungen bezüglich der Baukörper sind soweit möglich, als sie im Rahmen der Ueberbauung nicht auffallen. Sie bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates und der Baudirektion.
- 3.3 Die Normalgeschosse dürfen von OK Fussboden bis OK Decke 3.00 Meter nicht übersteigen. Ausnahme bildet das Erdgeschoss des Wohlfahrtsgebäudes auf Parzelle 1212 mit 3.50 Meter.
- 3.4 Ein allfälliges Sockelgeschoss darf beim Wohlfahrtsgebäude auf Parzelle 1212 bis OK Decke das gewachsene Terrain maximal 2.80 Meter überragen. Dasselbe gilt für Block El.
- 3.5 Alle Baukörper sind mit Flachdächern ohne Auskragungen zu versehen, ausgenommen das Attikageschoss des Wohlfahrtsgebäudes auf Parzelle 1212.
- 3.6 Liftaufbauten sind zulässig.
- 3.7 Die Baukörper A bis G müssen in ihrer Erscheinung (Fassaden, Material und Farbe) äusserlich übereinstimmen. Material und Farbe von Fassaden, Fenstern, Balkonen und Sonnenstoren aller Baukörper sind so aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender Gesamteindruck entsteht, welcher das Quartier als eine bauliche Einheit erscheinen lässt.
- 3.8 Der Kindergarten muss in seiner Erscheinung (Fassaden, Material und Farbe) äusserlich mit den Baukörpern von Ziffer 3.7 übereinstimmen. Das Flachdach kann mit Auskragungen versehen werden.
- 3.9 Das Areal der Quartierplanung wird am gemeindeeigenen Fernsehverkabelungsnetz angeschlossen.
- 3.10 Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für spätere Umbauten und Renovationen.

4. Art und Mass der Nutzung

- 4.1 Alle Bauten, mit Ausnahme des Kindergartens, sind als Wohnbauten zu erstellen. Im Wohlfahrtsgebäude, Parzelle 1212, befindet sich im Erdgeschoss eine Fabrikkantine.
- 4.2 Die Nutzung der einzelnen Baukörper wird im Quartierplan 2 festgelegt. (Zuteilungstabelle)
- 4.3 Geringfügige Nutzungsverlagerungen auf Grundstücken der beteiligten Eigentümer sind mit Zustimmung des Gemeinderates und der Baudirektion soweit zulässig, als sie die Ueberbauung gemäss Quartierplan nicht beeinträchtigen.
- 4.4 Die Gesamtnutzung der im Quartierplan zu erstellenden Wohnbauten darf 60 % der eingeworfenen Flächen nicht überschreiten.

- 4.5 Zur Nutzfläche werden gezählt: Alle Geschossflächen inkl. Umfassungsmauern, Innenwände, Treppenhäuser, Lift- und Leitungsschächte.
Nicht zur Nutzung zählen:
- unterirdische Garagen
 - Wohnbalkone
 - Kellergeschosse, soweit sie nicht gewerblicher Nutzung dienen.
 - Eingangshallen (ohne Treppenanlagen)
 - pro Wohnung ein Abstellraum von max. 5 m² Grundfläche ohne natürliche Belichtung.
 - allgemein benützbare Mieterräumlichkeiten, wie Waschküchen, Trocken- und Einstellräume.

5. Gestaltung der Freiflächen

- 5.1 Für die Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen ist durch den Grundeigentümer nach den Richtlinien des Quartierplanes ein verbindlicher Gestaltungsplan zu erstellen.
- 5.2 Die Freiflächen, mit Ausnahme des Kindergartens und der Parzellengrenze gegen die T2, dürfen nicht mit Hecken oder Mauern umgeben werden. Der Block längs der T2 ist mittels Bepflanzung gegen Lärmimmission zu schützen.
- 5.3 Die Ausführung der privaten Weg- und Platzanlagen hat grundsätzlich nach Quartierplan zu erfolgen. Für die Gestaltung dieser Wege und Plätze sowie für die Beleuchtung dieser Anlagen ist durch die Grundeigentümer ein verbindliches, einheitliches Projekt zu erstellen.
- 5.4 Privatwege mit Zubringerfunktion (Kehricht-, Möbel- und Krankentransport, Feuerwehr) sind mit entsprechendem Unterbau zu versehen.
- 5.5 Spätere Veränderungen am privaten Wegnetz können nur mit Zustimmung vom Gemeinderat vorgenommen werden. Die Einheitlichkeit der Wegbeläge und der Beleuchtung muss jedoch erhalten bleiben.
- 5.6 Gleichzeitig mit der Ueberbauung sind die erforderlichen Kinderspielplätze inkl. der zugehörigen Geräte durch die Grundeigentümer zu erstellen.

6. Realisierung der Quartierplanüberbauung

- 6.1 Für die Realisierung des Ueberbauungsprojektes haben die Grundeigentümer auf Basis einer privatrechtlichen Vereinbarung (Quartierplanvertrag) eine Baulandumlegung durchzuführen.

- 6.2 Bei etappenweiser Realisierung der Quartierplanüberbauung sind in der Regel Nebenanlagen wie ober- und unterirdische Autoabstellplätze, private Wege und Plätze, Grünflächen, Kinderspielplätze entsprechend der Grösse des jeweiligen Bauvolumens mitzuerstellen.
- 6.3 Ist die teilweise Erstellung einer Nebenanlage aus technischen Gründen nicht möglich, oder aus finanziellen Gründen noch nicht zumutbar, so kann die Bau-
direktion auf Antrag des Gemeinderates prov. Anlagen bewilligen.
- 6.4 Die spätere Parzellierung der neu zugeteilten Grundstücke ist gestattet, wenn die Verwirklichung und der Bestand der Quartierplanung dadurch nicht in Frage gestellt wird.

7. Voraussetzungen für die Genehmigung

Die Genehmigung der Quartierplanvorschriften durch den Regierungsrat kann erst erfolgen wenn:

- Die durch privatrechtliche Vereinbarung zustandekomene Baulandumlegung abgeschlossen, d.h. der öffentlich beurkundete Vermarktungsplan, als Rechtsgrundaussweis für die Eintragung des neuen Besitzstandes in das Grundbuch, von sämtlichen dinglich Berechtigten unterzeichnet ist (§ 72 Baugesetz).
- Der Quartierplanvertrag öffentlich verkündet und von den beteiligten Grundeigentümern unterzeichnet ist.

8. Schlussbestimmungen

- 8.1 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 22 und §§ 25 ff der Vollziehungsverordnung zum Baugesetz bleibt vorbehalten.
- 8.2 Alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden früheren Zonenvorschriften gelten als aufgehoben. Im übrigen gilt das Reglement über die Auflagen für Quartierplanungen.
- 8.3 Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

20. März 1973

Für den Gemeinderat von Lausen
Der Gemeindepräsident: Der Gemeindeverwalter:

Tühnli

Eestau

RIEHENTOR A.G.

Eestau

Prüfer

GEBR. WEIBEL

Inh. Eug. Weibel
Bauunternehmung

4415 LAUSEN

Heidi Weibel

GENERALUNTERNEHMUNG

LOUIS, ELIO + GIANNINO SPAINI
BRATTELN

Prüfer

BESCHLÜSSE

Gemeinderat _____ 16.12.69

Gemeindeversammlung _____ 13.1.70

Ablageverfahren _____ 22.1-20.2.70

Der Gemeindepräsident *Tühnli*

Der Gemeindeverwalter *Eestau*

Regierungsratsbeschluss Nr. 2027 vom 12. Juni 1973

Die zuständige Amtsstelle Der Landschreiber:

Belung

Amtsblatt Nr. _____ vom _____

GERÄTE	ZULÄSSIG	VORHANDEN
A	1'020,0 m ²	1'027,59 m ²
B	2'040,0 m ²	2'048,68 m ²
Bg. Nr. C 984/80	1'542,0 m² 1'530,0 m ²	1'542,0 m² 1'536,48 m ²
D	2'040,0 m ²	2'048,64 m ²
E	1'440,0 m ²	1'444,11 m ²
F 9'310.0	1'240,0 m ²	1'240,69 m ²
G	1'340,85 m ²	?
H	1'599,61 m ²	?

UNGÜLTIG

T (9'346.19) ? - 36,19 m²

C = BG. 2242/80 1'530,0
1'519,50 m² 1'542,0 m²