

QUARTIERPLANUNG AM DEICH - THERWIL

QUARTIERPLAN

Mst. 1 : 500

Pl. Gr. 60 / 84

Dat. 20.6.74

Gez.

Pl. Nr. 108

Objekt

123

THE

Zwimpfer-Meyer

Architekten

Postfach CH-4002 Basel

Güterstrasse 144

Tel. 061 35 88 08

Büro Binningen BL

Bollwerkstrasse 15

Rev. 12.8.74 / 16.10.74 / 15.12.74 /

RESERVEEXEMPLAR

65/QP/2/0

65/ZP/2/6

BESCHLÜSSE

GEMEINDE

GEMEINDERAT

GEMEINDEVERSAMMLUNG

AUFLAGE - VERFAHREN

DER GEMEINDEPRÄSIDENT

DER GEMEINDESCHREIBER

KANTON

REG. RATS BESCHLUSS NR. 174 VOM 3. JUNI 1975

DER LANDSCHREIBER

AMTSBLATT NR. 23

VOM 12.6.75

GEMEINDEVERSAMMLUNG

THERWIL

12.6.75

DIE GRUNDEIGENTÜMER

PARZELLE 484

sig. Cécile Kunz, Leo Kunz

sig. Hanni Gutzwiller

sig. Rösli Gutzwiller

sig. Trudi Gutzwiller

sig. Hofstetter AG, H.J. Scholer

H. Brendel

PARZELLE 486

sig. Paul Gutzwiller

PARZELLE 4

sig. Zaugg

PARZELLE 5

sig. M. Portmann

sig. K. Portmann

LEGENDE

QUARTIERPLAN PERIMETER

ALTE PARZELLENGRENZEN

NEUE PARZELLENGRENZEN

STRASSEN LINIEN

BAULINIEN

BAUOBJEKTE

ZULÄSSIGE NUTZFLÄCHE

VOLLGESCHOSSE

VORDÄCHER

OBERIRDISCHE PFLICHPARKPLÄTZE (BESUCHER)

UNTERIRDISCHE PFLICHPARKPLÄTZE

BEGRENZUNG DER UNTERIRDISCHEN EINSTELLHALLE

STÜTZMAUERN U. TRENNMAUERN BEI DEN REIHENH.

ÖFFENTLICHES GEHRECHT

POLYGON 1037 305.90 m ü.M. ± ± 0.00

GRÜNFLÄCHEN

HOCHSTÄMMIGE BÄUME

BEST. BAUTEN

Gemeinde Therwil

Planblatt Nr. 3

TEICHSTRASSE

Am Deich

RAURACHERSTRASSE

RINGSTRASSE - SUD

1:500

9. Okt. 1974

Kreisgeometerbüro Binningen

Weiherrmattstrasse 2

4102 Binningen

H. Binningen

Situationsplan

EINSTELLHALLE I

EINSTELLHALLE II

KINDERGARTEN

SPIELPLATZ KLEINKINDER

SPIELPLATZ

1 3 G N 1393.3 M²

2 4 G N 2320 M²

3 2 G N 710.2 M²

4 2 G N 806.5 M²

5 3 G N 1389.5 M²

6 3 G N 1033.5 M²

7 1 G N 383 M²

2436

486

51

15

607

388

1.66

QUARTIERPLANUNG AM DEICH - THERWIL

LANDABTRETUNGSPLAN

Mst.1 : 500

Pl. Gr.60 / 63

Dat.16.10.74

Gez.

Pl. Nr.109

Objekt

123

THE

Zwimpfer-Meyer

Architekten

Postfach CH-4002 Basel

Güterstrasse 144

Tel. 061 35 88 08

Büro Binningen BL

Bollwerkstrasse 15

Rev.15.12.74

EXEMPLAR DER PLANUNGSSTELLE

65 / QP/2 / 0

LEGENDE

- LANDABTRETUNGSFLÄCHE FÜR RAURACHERSTRASSE
- LANDABTRETUNGSFLÄCHE FÜR TROTTOIR TEICHSTRASSE
- LANDABTRETUNG FÜR KINDERGARTEN
- ALTE PARZELLENGRENZE
- NEUE PARZELLENGRENZE
- AUFGEHOBENE PARZELLENGRENZE

BESCHLÜSSE

GEMEINDE

GEMEINDERAT

GEMEINDEVERSAMMLUNG

AUFLAGE-VERFAHREN

DER GEMEINDEPRÄSIDENT

DER GEMEINDESCHREIBER

KANTON

REG.RATS BESCHLUSS NR. 1746 VOM 13.1.1975

DER LANDSCHREIBER: *Gm*

AMTSBLATT NR. 23 VOM 12.6.75

DIE GRUNDEIGENTÜMER

- PARZELLE 484

sig. Cécile Kunz

Leo Kunz

sig. Hanni Gutzwiller

sig. Rösli Gutzwiller

sig. Trudi Gutzwiller

sig. Hofstetter AG, H.J. Scholer

H. Brendel
- PARZELLE 486

sig. Paul Gutzwiller
- PARZELLE 4

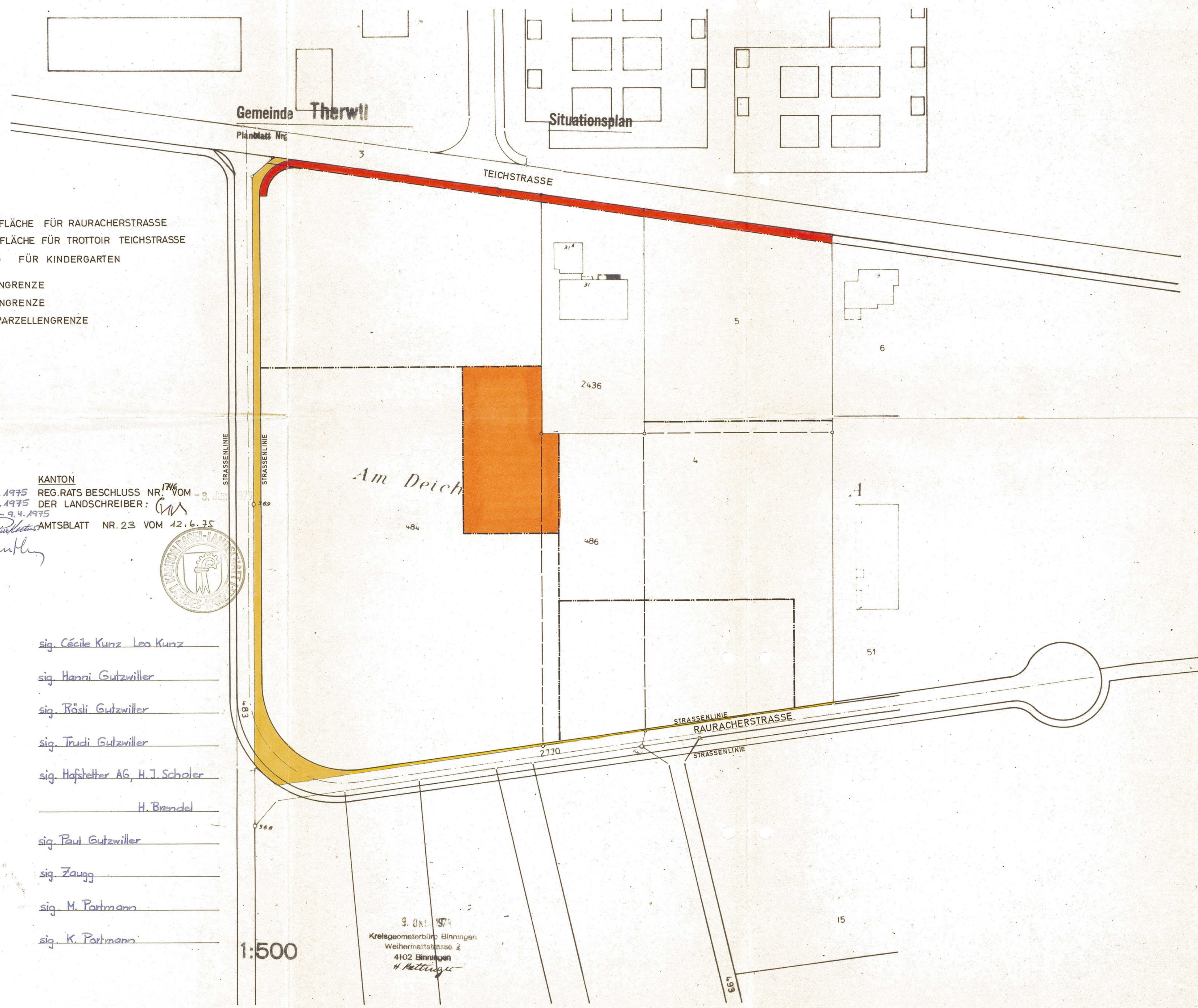
sig. Zaugg
- PARZELLE 5

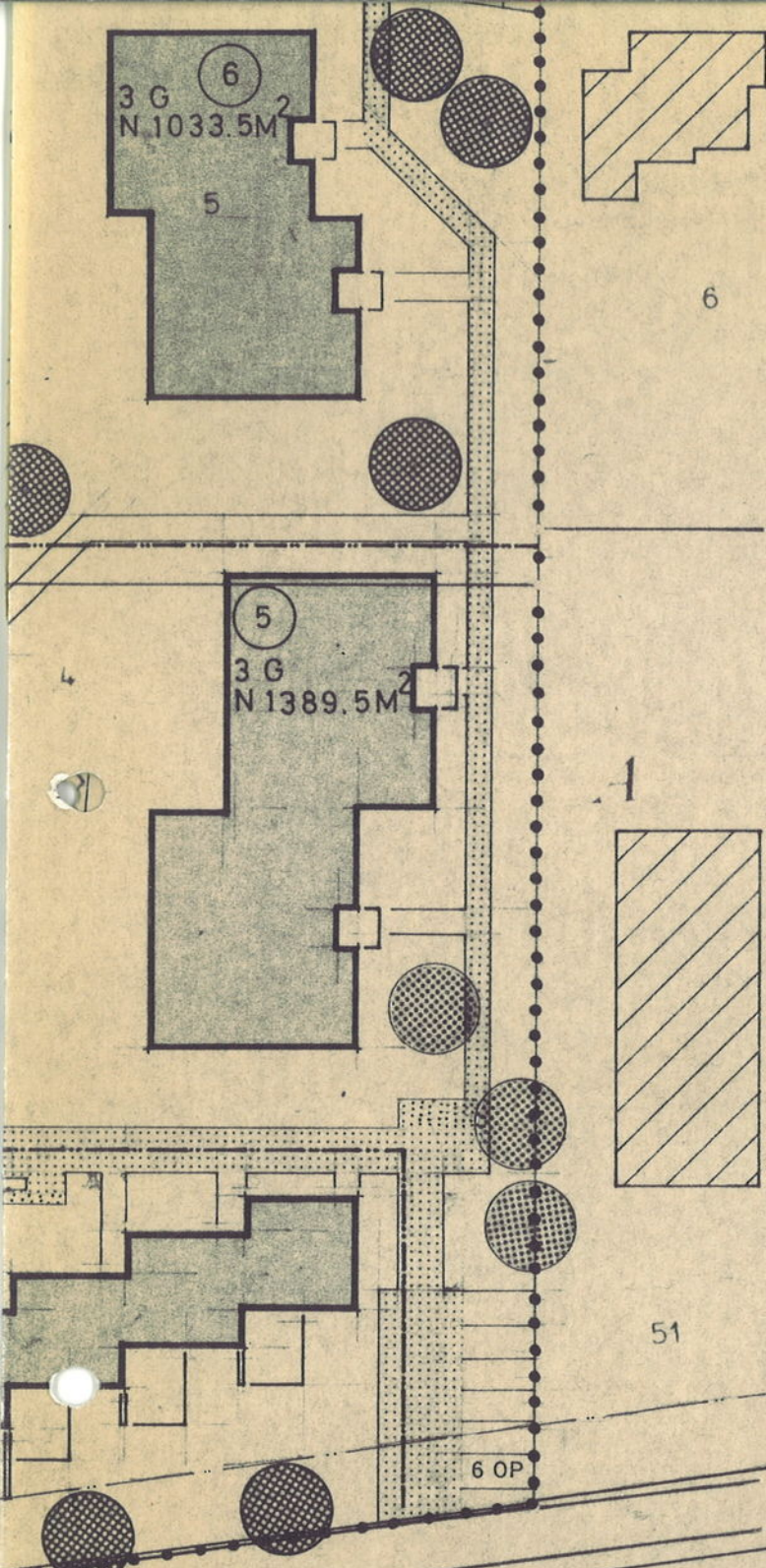
sig. M. Portmann

sig. K. Portmann

1:500

9. Okt. 1974
Kreisgeometerbüro Binningen
Weihermattstrasse 2
4102 Binningen
H. Böttiger





- Abwiedlungen können
sollener werden. Es ist
jedoch zu überlegen, was
die verbleibenden Bauvolumina
Nr. 5 u. 6 genutzt werden
sollen (auch als Reithänne
od. lediglich als Wohnfläche)?
- wenn Gemeinde die Ab-
wiedlungen als zu weitge-
hend betrachtet, müssen
sie des DP vorgezogen
werden.



QUARTIERPLANUNG AM DEICH THERWIL
SITUATIONSPLAN

THE

15/8/78

M. 1 : 500

GEMEINDE THERWIL

RESERVEEXEMPLAR

65/QR/2/0

Q U A R T I E R P L A N U N G " A M D E I C H "

REGLEMENT VOM 1. OKTOBER 1974 (27. Februar 1975)

Die Einwohnergemeinde Therwil erlässt, gestützt auf § 4 des Baugesetzes vom 15. Juni 1967, für das Gebiet "Am Deich" Quartierplan-Vorschriften, bestehend aus Quartierplan und Reglement sowie dem Landabtretungsplan.

Als Richtlinie für die kubische Gestaltung der Bauten dient das Modell 1:500.

1. Geltungsbereich, Inhalt

1.1 Die Quartierplan-Vorschriften finden Anwendung innerhalb des Quartierplan-Perimeters.

1.2 Die Vorschriften sind verbindlich für:

- Landabtretung für öffentliche Verkehrsflächen und Kindergartenareal
- Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten
- Art und Mass der Nutzung der Bauten
- Gestaltung der Freiflächen.

Daneben enthält des Reglement Ausnahmebestimmungen sowie Vorschriften über die Realisierung der Quartierplan-Ueberbauung.

2. Landabtretung für öffentliche Verkehrsflächen

2.1 Für die Landabtretungen an die öffentlichen Verkehrsflächen ist der Bau- und Strassenlinienplan Nr. 1'683 a (letzte Korrektur 1.2.74) verbindlich.

Die bauliche Nutzung wird für diese Abtretungen gemäss Quartierplanvertrag gewährt.

3. Landabtretung für Kindergartenareal

3.1 Für das Kindergartenareal wird eine Landabtretung von 5% der eingeworfenen Fläche vorgenommen.

3.2 Die bauliche Nutzung für das abgetretene Areal wird gemäss Quartierplanvertrag gewährt.

4. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

4.1 Für die Lage, Grösse und Geschosszahl der oberirdischen Bauten ist der Quartierplan verbindlich. Geringfügige Abweichungen der Gebäudeabmessungen sind zulässig.

4.2 Die Normalgeschosse dürfen von OK Fussboden bis OK Decke 3.00 m nicht übersteigen. Die Höhenbegrenzung der Bauten resultiert aus der im Quartierplan festgelegten maximalen Vollgeschosszahl.

Als Vollgeschoss gilt jedes Stockwerk, das vollständig über Terrain liegt.

Wenn die Dachflächen als begehbare Terrassen ausgebaut werden, dürfen die Ueberdeckungen von Zugangstreppen die Höhengrenze überschreiten, sofern sie als Erweiterung der Gebäudestaffelung in Erscheinung treten. Liftaufbauten dürfen die fertige Dachfläche um max. 1.50 m überragen.

4.3 Infolge des hohen Grundwasserspiegels kann das Terrain im Quartierplanperimeter bis zu max. 2.00 m aufgefüllt werden, sodass die heutige Topographie auf der erhöhten Kote wieder sichtbar wird. Die erhöhte Kote ist bei der Projektierung als gewachsenes Terrain zu betrachten. Der Boden des 1. Vollgeschosses darf max. 50 cm über der neuen Terrainkote oder max. 2.50 m über dem bestehenden Terrain liegen. Die Auffüllungen sind jeweils auf das technisch notwendige Minimum zu halten, Kellergeschosse und Autoeinstellhallen sollen jedoch nach Möglichkeit über dem obersten Grundwasserstand erstellt werden. Der Uebergang zu den Nachbarparzellen und Strassen ist harmonisch zu gestalten.

4.4 Die Gestaltung der Einfamilienhausüberbauung an der Rauracherstrasse soll harmonisch zu den Mehrfamilienhäusern sein. Durch Materialwahl und Farbgebung soll ein einheitlicher Gesamteindruck entstehen.

Zwischen den einzelnen Reihenhäusern sind ca. 2.00 m hohe und je nach Staffelung ca. 3.00 m lange Trennmauern zu erstellen.

4.5 Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für spätere Umbauten und Renovationen.

Dem Gemeinderat steht bezüglich Materialwahl und Gestaltung der Bauten ein Mitspracherecht zu.

4.6 Alle Gebäude sind mit Flachdächern zu versehen. Balkonüberdeckungen sind zulässig.

4.7 Lage und Grösse der unterirdischen Bauten sind generell festgehalten. Die Zahl der unterirdischen Autoeinstellplätze hat im Minimum der Anzahl Wohnungen zu entsprechen.

Die Autoeinstellhallen dürfen ihrem Zwecke nicht entfremdet werden. § 7 der Vollziehungsverordnung zum kantonalen Baugesetz bleibt vorbehalten. Die oberirdisch angelegten Parkplätze haben ausschliesslich Besuchern zur Verfügung zu stehen.

- 4.8 Die Gebäude sind der Gemeinschaftsantennenanlage der Gemeinde anzuschliessen. Im übrigen gilt das spezielle Reglement der Gemeinde.
- 4.9 Bei Oelfeuerung ist für die gesamte Quartierplanung höchstens eine Heizanlage zulässig.
- 4.10 Pro Mehrfamilienhaus ist 1 Bastelraum von ca. 30 m² Grösse für deren Bewohner vorzusehen.

5. Art und Mass der Nutzung der Bauten

- 5.1 Alle Bauten sind reine Wohnbauten, wobei die Einrichtung einzelner Büros, Ateliers oder Praxisräume zulässig ist.
- 5.2 Für das Mass der Nutzung der einzelnen Baukörper ist die im Quartierplan mit (N) bezeichnete Nutzfläche mit Ausnahme geringfügiger Abweichungen verbindlich. Die Gesamtnutzfläche darf nicht überschritten werden.
- 5.3 Zur Nutzfläche werden gezählt: alle Geschossflächen, inkl. Umfassungsmauern, Innenwände, Treppenhäuser, Lift- und Leitungsschächte

Nicht zur Nutzfläche zählen:
 - unterirdische Garagen
 - Wohnbalkone und Dachterrassen
 - Allgemein benützbare Mieterräumlichkeiten wie Waschküchen, Trocken- und Einstellräume, Kehrlichthäuschen, Spiel- und Bastelräume
 - Kaminanlage bei nur einer Heizzentrale

- Kellergeschosse, soweit sie nicht gewerblicher Nutzung dienen
- Eingangshallen
- pro Wohnung oder Einfamilienhaus ein Abstellraum (Reduit) von max. 5 m² Fläche ohne natürliche Belichtung.

6. Gestaltung der Freiflächen

- 6.1 Zur Gestaltung der Freiflächen haben die Grundeigentümer auf der Basis des Quartierplanes einen verbindlichen Gestaltungsplan zu erstellen, der alle wesentlichen Elemente der Freiflächen wie Wege, Plätze, Besucherparkplätze, Spielplätze, Bepflanzung, Beleuchtung, Kehr-richthäuschen oder -plätze, Einfriedungen usw. darstellt. Er ist vor Einreichung des ersten Baugesuches auszuarbeiten. Dem Gemeinderat steht bei der Ausarbeitung der Umgebungsarbeiten ein Mitspracherecht zu.
- 6.2 Privatwege mit Zubringerfunktion (Kehricht, Möbel- und Krankentransport, Feuerwehr usw.) sind mit entsprechendem Unterbau zu versehen. Sie sind im Quartierplan besonders gekennzeichnet (öffentliches Gehrecht).
- 6.3 Spätere Veränderungen am privaten Wegnetz können nur mit Zustimmung des Gemeinderates vorgenommen werden. Die Einheitlichkeit der Wegbeläge und der Beleuchtung muss dabei jedoch erhalten bleiben.
- 6.4 Gleichzeitig mit der Ueberbauung sind die erforderlichen Kinderspielplätze inkl. zugehörige Gerätschaften sowie die Abstellplätze für Kehrichtbehälter durch die Grundeigentümer nach Gestaltungsplan zu erstellen. Diese Kehrichtplätze sind so auszubilden, dass damit die Bewohner nicht belästigt werden.

7. Ausnahmen von Quartierplan-Vorschriften

Die Bewilligungsbehörde kann auf Antrag des Gemeinderates in Erwägung der öffentlichen und privaten Interessen Ausnahmen von den Quartierplanvorschriften bewilligen, sofern besondere Verhältnisse es rechtfertigen und die nachstehenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- Die dem Quartierplan zugrunde liegende Gesamtkonzeption darf in städtebaulicher, architektonischer und gestalterischer Hinsicht nicht gestört werden.
- Die dem Ueberbauungsprojekt zugrunde liegende Nutzung darf nicht überschritten werden.

8. Realisierung der Quartierplan-Ueberbauung

- 8.1 Für die Realisierung haben die Grundeigentümer auf der Basis einer privatrechtlichen Vereinbarung (Quartierplan-Vertrag) eine Baulandumlegung durchzuführen.
- 8.2 Bei etappenweiser Realisierung der Quartierplan-Ueberbauung sind Nebenanlagen wie unterirdische Autoabstellplätze, private Wege und Plätze, Freiflächen, Kinderspielflächen usw. entsprechend der Grösse des jeweiligen Bauvolumens mitzuerstellen.
- 8.3 Ist die teilweise Erstellung einer Nebenanlage aus technischen Gründen nicht möglich oder aus finanziellen Gründen nicht zumutbar, so kann der Gemeinderat provisorische Anlagen bewilligen.
- 8.4 Die spätere Parzellierung der Grundstücke ist ohne Rücksicht auf das Nutzungsmass der neu entstehenden Parzellen gestattet, wenn die Verwirklichung und der Bestand der Quartierplanung dadurch nicht in Frage gestellt wird.

9. Voraussetzung für die Genehmigung

Die Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass die Baulandumlegung gemäss Ziffer 8.1 und gemäss § 72 des kantonalen Baugesetzes abgeschlossen ist und dass der Quartierplanvertrag zwischen der Gemeinde und den beteiligten Grundeigentümern allseitig unterzeichnet und öffentlich verkündet ist.

10. Schlussbestimmungen

10.1 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 22 und § 25 ff. der Vollziehungsverordnung zum Baugesetz bleibt vorbehalten.

10.2 Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren Zonenvorschriften gelten als aufgehoben.

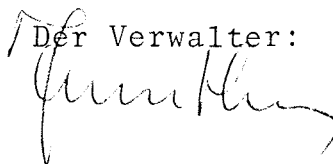
10.3 Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

Von der Gemeindeversammlung genehmigt: ...27. Februar 1975.....

Der Präsident:

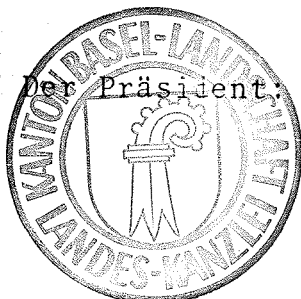


Der Verwalter:



Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt:

...3. Juni 1975.....



Der Präsident:

Der Landschreiber:



Nr. .3. Oeffentliche Urkunde
betreffend Quartierplanvertrag
"Am Deich", Gemeinde Therwil

Der unterzeichnete Gemeindeverwalter von Therwil beurkundet hiermit folgende öffentliche Urkunde:

zwischen

1. Erbgemeinschaft zu gesamter Hand, nämlich

- a) Kunz-Gutzwiller Cécile, Hausfrau, in Güterverbindung lebend mit Leo Kunz und mit dessen Zustimmung handelnd, wohnhaft in Oberwil, im Thomasgarten 22,
- b) Gutzwiller Hedwig Louise, von Therwil, ledig und eigenen Rechts, wohnhaft in Zürich, Huttenstrasse 26, hiebei vertreten durch e) Gutzwiller Gertrud Lina
- c) Gutzwiller Johanna Martha von Therwil, ledig und eigenen Rechts, wohnhaft in Oberwil, Hallenstrasse 20,
- d) Gutzwiller Rosa Klara, von Therwil, ledig und eigenen Rechts, wohnhaft in Oberwil, Hallenstrasse 20,
- e) Gutzwiller Gertrud Lina, von Therwil, ledig und eigenen Rechts, wohnhaft in Oberwil, Hallenstrasse 20,

1.1 Firma Hofstetter AG, mit Sitz in Basel, Malzgasse 9, hiebei vertreten durch Hr. H.J. Scholer und Hr. H. Brendel

Als Eigentümer zu gesamter Hand eine einfache Gesellschaft bildend, der Parzelle 484 des Katasterbuches der Gemeinde Therwil

2. Gutzwiller-Schaaf Paul, Landwirt, in Güterverbindung lebend mit Anna, von und in Therwil, Bahnhofstrasse 3

Eigentümer der Parzelle 486 des Katasterbuches der Gemeinde Therwil

3. Gutzwiller Adolf von Therwil, ledig und bevormundet, vertreten durch Amtsvormund Eugène Zaugg, Paradiesstrasse 1, Binningen

Eigentümer der Parzelle 4 des Katasterbuches der Gemeinde Therwil

4. a) Portmann Marie von Escholzmann, ledig und eigenen Rechts, wohnhaft in Therwil, Hinterkirchweg 44

- b) Portmann Karl von Escholzmann, ledig und eigenen Rechts, wohnhaft in Therwil, Hinterkirchweg 44

Eigentümer der Parzelle 5 des Katasterbuches der Gemeinde Therwil

und

der Einwohnergemeinde Therwil

vertreten durch den Gemeinderat und dieser wiederum durch den Gemeindepräsidenten Erwin Burkolter-Hecht und den Stellvertreter des Gemeindeverwalters Peter Gschwind-Farine beide von und in Therwil,

wird hiermit folgender

Quartierplanvertrag

abgeschlossen:

Die vorstehend aufgeführten Parteien kommen überein, die ihnen aus den Quartierplanvorschriften "Am Deich Therwil" zustehenden Rechte und Pflichten unter sich wie folgt zu regeln:

1. Baulandumlegung

- 1.1 Die im Reglement zum Quartierplan vorgeschriebene Baulandumlegung wird gemäss nachstehenden Bestimmungen auf privatrechtlichem Weg durchgeführt (Paragraph 72 des Baugesetzes).
- 1.2 Der Perimeter der Baulandumlegung ist im Vertragsplan festgelegt.
- 1.3 Massgebend für die Baulandumlegung sind das Umlegungsschema gemäss Vertragsplan 1:500 mit der Neuzuteilungs-Tabelle.
- 1.4 Allfällige geringfügige Veränderungen im definitiven Ausmass der Grundstücke erfolgen entschädigungslos.
- 1.5 Die Grundeigentümer verpflichten sich, den auf Grund vorstehender Bestimmungen erstellten Vermarkungsplan rechtsgültig zu unterzeichnen.
- 1.6 Die Eigentümer der zu erstellenden unterirdischen Autoeinstellhalle verpflichten sich, diese in Stockwerkeigentum aufzuteilen.
- 1.7 Die Kosten der Baulandumlegung inklusive Vermarkung werden von den Grundeigentümern im Verhältnis der ihnen gemäss Quartierplan zustehenden Nutzflächen getragen.

2. Landabtretung für öffentliche Verkehrsflächen und Kindergarten

Die Landabtretung für den Ausbau der Rauracherstrasse erfolgt gemäss Bau- und Strassenlinienplan Nr. 1683 a (letzte Korrektur 1.2.74) unentgeltlich an die Gemeinde, wobei jeder

Grundeigentümer, mit Ausnahme des Grundeigentümers der Parzelle 5, Geschwister Portmann, im Verhältnis der ihm gemäss Quartierplan zustehenden Nutzflächen belastet wird. Im gleichen Verhältnis sind allfällige Erträgnisse aus Abtretungen zu verteilen.

Die Landabtretung für das Trottoir an der Teichstrasse wird durch die Grundeigentümer noch erfolgen.

Die im Landabtretungsplan mit gelb bezeichnete Fläche für den Kindergarten beträgt 5% der eingeworfenen Fläche und wird unentgeltlich an die Gemeinde abgetreten.

Für die vorgenannten Abtretungen wird die bauliche Nutzung gewährt.

3. Ausbau von öffentlichen Verkehrsflächen

Die Rauracherstrasse mit Trottoir wird durch die Gemeinde erstellt.

Die Wohnbauvorhaben sind der Gemeinde mindestens zwölf Monate vor Bezug der ersten Wohnungen zu melden.

Die Beiträge an die Strassenbaukosten werden mit dem Strassenbau fällig. Sie werden von den Grundeigentümern entsprechend dem kommunalen Strassenreglement getragen.

Für den Ausbau der Rauracherstrasse erfolgt von Seiten der Eigentümer der Parzelle 5, Geschwister Portmann, keine Kostenbeteiligung.

4. Ueberbauung der Parzellen

Die Grundeigentümer verpflichten sich, bei der Ueberbauung ihrer Grundstücke die Vereinbarungen dieses Vertrages und der von allen Vertragsparteien unterzeichneten Vertragspläne einzuhalten.

Ausser mit den im Quartierplan festgelegten ober- und unterirdischen Bauten dürfen die Parzellen - mit Ausnahme der in Ziff. 7 erwähnten unterirdischen Anlagen sowie einer allfälligen Erweiterung der Autoeinstellhalle - nicht weiter überbaut werden.

Bei einer Parzellierung entstehende über- oder unternutzte Parzellen dürfen nur nach Vertragsplan überbaut werden. Geringsfügige Abweichungen vom Quartierplan zufolge veränderter Verhältnisse sind im Rahmen des Quartierplanreglementes möglich. Sie bedürfen der Zustimmung der Bewilligungsbehörde.

Die Gesamtnutzfläche berechnet sich wie folgt:

- Parzelle Nr. 4		
Gutzwiller Adolf	<u>2'779 m2</u>	
zulässige Nutzfläche 50%		1'389,5 m2
- Parzelle Nr. 5		
Geschw. Portmann	<u>2'067 m2</u>	
zulässige Nutzfläche 50%		1'033,5 m2
- Parzelle Nr. 486		
Gutzwiller Paul	<u>1'613 m2</u>	
zulässige Nutzfläche 50%		806,5 m2
- Parzelle Nr. 484 Anteil		
Geschw. Gutzwiller Oberwil	<u>2'786,6 m2</u>	
zulässige Nutzfläche 50%		1'393,3 m2
- Parzelle Nr. 484 Anteil		
Firma Hofstetter AG, Basel	<u>6'060,4 m2</u>	
zulässige Nutzfläche 50%		<u>3'030,2 m2</u>
TOTAL ZULAESSIGE NUTZFLAECHE		7'653,0 m2
		=====

5. Gestaltung der Bauten und Freiflächen

Für die äussere Gestaltung der Bauten und Freiflächen ist das Quartierplanreglement und der verbindliche Gestaltungsplan für die Freiflächen massgebend.

6. Private, Erschliessungs- und andere Anlagen

Die Erstellung von Bauten und Anlagen der Ver- und Entsorgung, der Erschliessung und der Umgebungsgestaltung wie Spielplätze, Wege, Plätze, Wasserleitungen, Beleuchtung der Wege und Plätze, Zuleitungskabel für Elektrizität etc. erfolgt durch jeden Grundeigentümer unabhängig vom andern. Der Zeitpunkt der Erstellung der Erschliessungsanlagen richtet sich nach den bau- und wohntechnischen Gegebenheiten und Erfordernissen. Die Grundeigentümer sorgen für einen einwandfreien Unterhalt dieser Anlagen. Deren Benützung durch die Bewohner der Ueberbauung ist im Rahmen der Zweckbestimmung uneingeschränkt.

7. Autoeinstellhalle und Besucherparkplätze

Die Grundeigentümer verpflichten sich, die im Quartierplan festgelegte unterirdische Autoeinstellhalle zusammen mit den Wohnbauten zu erstellen. Die Einstellhalle hat im Minimum einen Einstellplatz pro Wohnung oder Einfamilienhaus zu enthalten. § 7 der Vollziehungsverordnung zum Baugesetz bleibt vorbehalten. Die Kosten für Erstellung, Betrieb und Unterhalt der Einstellhalle werden von den Eigentümern im Verhältnis der zugeteilten Einstellplätze getragen.

Dazu erstellen die Grundeigentümer noch pro 4 Wohnungen 1 oberirdischen Besucherparkplatz, welche an die Mieter oder Eigentümer der Einfamilienhäuser und Wohnungen weder vermietet noch verkauft werden dürfen. Die Kosten für Erstellung und Unterhalt der Besucherparkplätze sind auf die Wohnbauten im Verhältnis der Nutzflächen zu verteilen.

Einstellhalle und Besucherparkplätze können bei Bedarf als Korporationsparzellen ausgeschieden werden.

8. Heizungs- und Warmwasseranlagen, Hilfsanlagen

Heizungs- und Warmwasseranlagen dürfen als separate unterirdische Bauten am jeweils technisch günstigsten Standort erstellt werden, auch wenn sie im Quartierplan nicht speziell eingezeichnet sind. Dies gilt auch für andere technische Hilfsanlagen. Bei Oelfeuerung ist für die ganze Quartierplanung höchstens nur eine Heizanlage zulässig.

9. Gemeinschaftsantennenanlage

Die Gebäude sind an die kommunale Gemeinschaftsantennenanlage anzuschliessen. Die Erstellungs-, Betriebs- und Unterhaltskosten werden gemäss GGA-Reglement der Gemeinde Therwil verrechnet. Die Grundeigentümer sind verpflichtet, auf ihren Grundstücken den Einbau und die Beibehaltung der für den Bestand und Betrieb der Gemeinschaftsantennenanlage für Radio und Fernsehen erforderlichen Durchleitungen zu dulden, ebenso die Durchführung der nötigen Kontrollen, die Reparaturen und Erneuerungen dieser Leitungen und den Zutritt der damit betrauten Personen.

10. Verteilungsschlüssel

Die von den Grundeigentümern aus diesem Vertrag erwachsenden, gemeinsam zu tragenden Kosten werden von ihnen - abweichende Vereinbarungen vorbehalten - im Verhältnis der zugeteilten Nutzflächen getragen. Die genannten Kosten umfassen ferner sämtliche Gebühren für Beurkundung und Eintragung im Fertigungsprotokoll, wie auch die Honorare und Spesen für die Planung.

11. Dienstbarkeiten

Die Grundeigentümer verpflichten sich hiermit, alle für die Erstellung der im Quartierplan vorgesehenen ober- und unter-

irdische Bauten, sowie für allfällige Hilfsanlagen gemäss Ziff. 8 erforderlichen Dienstbarkeiten, wie Grenz- und Näherbaurechte, Durchleitungsrechte, oberirdische Benützungrechte usw. zu begründen.

Insbesondere räumen die Grundeigentümer einander, sowie der Einwohnergemeinde Therwil folgende Dienstbarkeiten ein:

- Baubeschränkung (Ueberbauung nach Quartierplan)
- Gehrecht auf den im Quartierplan besonders bezeichneten Wege und Plätze.

Die Gemeinde räumt den Grundeigentümern die Dienstbarkeit zum Bau der unterirdischen Einstellhalle auf dem Kindergartenareal ein. Der Kindergarten, sowie damit zusammenhängende Investitionen wie Stützen etc. in der Einstellhalle, ebenso allfällige Anschlüsse an die Heizung gehen zu Lasten der Gemeinde.

Alle Rechtseinräumungen erfolgen unentgeltlich und wo nötig gegenseitig.

Die Grundeigentümer verpflichten sich auch, allfällige bestehende Dienstbarkeiten zu bereinigen und im Fertigungsprotokoll die erforderlichen Eintragungen zu veranlassen.

12. Schlussbestimmungen

Die Grundeigentümer verpflichten sich, sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag allfälligen Rechtsnachfolgern, Baurechtsnehmern, Stockwerkeigentümern und deren Gemeinschaften zu überbinden.

Gegenüber Baugesuchen, die dem Vertragsplan und den Bestimmungen dieses Vertrages nicht entsprechen, haben der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Therwil sowie sämtliche Unterzeichner dieses Vertrages ein Einspracherecht.

Dieser Vertrag tritt mit der Genehmigung der Quartierplanung durch die Einwohnergemeindeversammlung Therwil und durch den

Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft in Rechtskraft.

Er kann nur im Einverständnis sämtlicher Vertragsunterzeichner oder deren Rechtsnachfolger und unter Vorbehalt der Genehmigung durch den Gemeinderat abgeändert werden.

Die Quartierplanvorschriften, bestehend aus Landabtretungsplan, Quartierplan und Quartierplanreglement bilden integrierende Bestandteile dieser öffentlichen Urkunde.

Der Quartierplanvertrag ist nach erfolgter Rechtswirksamkeit im Fertigungsprotokoll Therwil auf den Parzellen 4, 5, 484, 486 wie folgt anzumerken:

"Quartierplanvorschriften Am Deich mit Vertrag"

Die Gemeindeverwaltung Therwil wird hiermit beauftragt und ermächtigt, die erforderlichen Eintragungen vorzunehmen.

Diese Urkunde wird einfach ausgefertigt. Die Parteien erhalten Kopien. Das Original bleibt bei der Gemeindeverwaltung Therwil.

13. Schiedsgericht

Bei allfälligen Streitigkeiten, die sich aus diesem Vertrag ergeben können, unterwerfen sich die Vertragsunterzeichner unter Ausschluss der ordentlichen Gerichte dem endgültigen Urteil eines Schiedsgerichtes unter Verzicht auf Weiterziehung. Jede Partei ernennt einen Schiedsrichter, wobei zwei oder mehr Parteien mit gleichen Interessen nur einen Schiedsrichter ernennen. Die Partei, welche das Schiedsgericht anrufen will, bestimmt ihren Schiedsrichter und setzt der andern Partei eine Frist von 14 Tagen zur Bestimmung ihres Schiedsrichters. Bei unbenütztem Ablauf dieser Frist bestimmt der Obmann des Schiedsgerichtes, der vorsitzende Gerichtspräsident des Bezirksgerichtes Arlesheim, den andern Schiedsrichter. Dies gilt auch dann, wenn sich zwei oder mehr Parteien mit gleichen Interessen nicht auf einen Schiedsrichter einigen können.

Das Schiedsgericht hat die Parteien anzuhören, ordnet aber im übrigen das Verfahren und die Kosten völlig frei.

14. Der Gemeinderat als Vormundschaftsbehörde hat diesen Vertrag für den bevormundeten Adolf Gutzwiller gemäss Art. 421 Ziff. 1 ZGB genehmigt.

Die Vertragsparteien bzw. deren Vertreter haben sich über ihre Identität vor dem unterzeichneten Urkundsbeamten durch Vorlage gültiger Ausweise auszuweisen, soweit sie ihm nicht persönlich bekannt sind.

Urkundlich dessen wird dieser Vertrag nach geschehener Lesung von den Vertragsparteien bzw. deren Vertreter als vollständig und richtig anerkannt und von denselben und mir, dem Gemeindeverwalter zu Therwil unterzeichnet.

Therwil, den 20. Januar 1975..... Die Vertragsparteien:

Kunz-Gutzwiller Cécile und Leo

.....
Cécile Kunz Leo Kunz

Gutzwiller Johanna Martha

.....
Martha Gutzwiller

Gutzwiller Gertrud Lina

.....
Gertrud Gutzwiller

Gutzwiller-Schaaf Paul

.....
Paul Gutzwiller

Portmann Marie

.....
Marie Portmann

Gutzwiller Hedwig Louise
vertreten durch Gutzwiller
Gertrud Lina

.....
Gertrud Gutzwiller

Gutzwiller Rosa Klara

.....
Rosa Gutzwiller

Hofstetter AG vertreten durch:
H. J. Scholer H. Brendel

.....
H. J. Scholer H. Brendel

Gutzwiller Adolf vertreten durch:
Amtsvormund Eugène Zaugg

.....
Eugène Zaugg

Portmann Karl

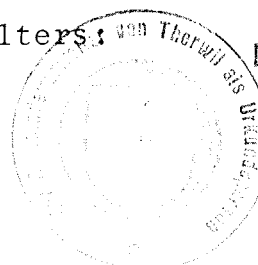
.....
Karl Portmann

für die Einwohnergemeinde Therwil
Der Gemeindepräsident:

.....
Gemeindepräsident

Der Stellvertreter des Gemeindeverwalters: Der Gemeindeverwalter:

.....
Stellvertreter des Gemeindeverwalters



.....
Gemeindeverwalter

Quartierplan

Mutation

Ergänzungsbestimmungen für Gesamt- und Quartierplan-Überbauungen

EB QP1 für Ausnahmen von den Gesamtüberbauungs- und Quartierplanvorschriften

EB QP2 für Windfänge, Zwischenklimaräume, Aussenisolationen

Exemplar

Inventar Nr.

Beschluss des Gemeinderates: 14.10.91
 Beschl. der Gde.-Kommission: 14.01.92
 Beschl. der Gde.-Versammlung: 28.01.92
 Beschl. des Einwohnerrates: --
 Referendumsfrist: 29.01. - 28.02.92
 Urnenabstimmung: --
 Publik. d. Planaufl. im Amtsblatt Nr. 11 vom 12.03.92
 Planaufgabe: 16.03. - 15.04.92

Namens des Gemeinderates

Der Präsident: Der Gemeindeschreiber:

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft
 genehmigt
 mit Beschluss Nr. 2657 vom 18. Aug. 1992
 Publikation des Regierungsratsbeschlusses
 im Amtsblatt Nr. 34 vom 20. Aug. 1992

Der Landschreiber:

Der nachfolgende Reglementstext gilt für folgende Arealüberbauungen:

- | | | |
|---|----------------|------------------|
| 1 | "Au I" | vom 06.10.67 |
| 2 | "In der Au II" | vom 05.01.68 |
| 3 | "Birmattweg" | vom 22./23.01.74 |
| 4 | "In der Au" | vom 17.03.67 |
| 5 | "Mühleboden" | vom 15.09.67 |
| 6 | "Am Deich" | vom 27.02.75 |
| 7 | "Wilacker" | vom 03.11.67 |

65/GÜ/1/1
 65/GÜ/2/1
 65/GÜ/3/1
 65/GÜ/4/1
 65/GÜ/5/1
 65/QR/1/1
 65/QR/2/1

Ergänzungsbestimmungen (EB) für Gesamt- und Quartierplan-Überbauungen

EB QP1 für Ausnahmen von den Gesamtüberbauungs- und Quartierplanvorschriften

EB QP2 für Windfänge, Zwischenklimaräume, Aussenisolationen

Der nachfolgende Reglementstext gilt für folgende Arealüberbauungen:

1	"Au I"	vom 06.10.67
2	"In der Au II"	vom 05.01.68
3	"Birmattweg"	vom 22./23.01.74
4	"In der Au"	vom 17.03.67
5	"Mühleboden"	vom 15.09.67
6	"Am Deich"	vom 27.02.75
7	"Wilacker"	vom 03.11.67

Ergänzungsbestimmung QP1 für **Ausnahmen allgemeiner Art**

- A In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles kann die Bewilligungsbehörde auf Antrag des Gemeinderates Ausnahmen von den Gesamtüberbauungs-/Quartierplan-Vorschriften bewilligen. Dies gilt insbesondere für Massnahmen, die entweder
- der Steigerung der Wohnqualität
 - der Energieeinsparung
 - der Nutzung erneuerbarer Energien dienen.
- B Ausnahmen für bauliche oder gestalterische Einzelmassnahmen, die entweder für
- das architektonische Erscheinungsbild
 - das städtebauliche Konzept
 - die Erschliessung
 - die Umgebungsgestaltung
- von präjudizieller Bedeutung sind, dürfen jedoch nur aufgrund eines Gesamtkonzeptes erteilt werden. Dieses bedarf der Genehmigung des Gemeinderates und ist für alle weiteren gleichartigen Ausnahmen richtungsweisend. Es ist integrierender Bestandteil des entsprechenden Baugesuches und ist mit diesem öffentlich aufzulegen.
-

Ergänzungsbestimmung QP2 für **Windfänge, Zwischenklimaräume und Aussenisolationen**

Im Interesse des haushälterischen Umganges mit Energie werden nachstehende Bauteile nicht zur überbauten Fläche und nicht zur Nutzfläche gezählt:

- A **Unbeheizte Windfänge** für Hauseingänge
- | | |
|-------------------------------|---|
| bis zu max. 4 m ² | bei Einfamilienhäusern und Reiheneinfamilienhäusern und bei von aussen zugänglichen Wohnungen |
| bis zu max. 10 m ² | bei Mehrfamilienhäusern |

- B Unbeheizte, verglaste Zwischenklimaräume** wie z.B. Wintergärten, Veranden und Balkon- oder Sitzplatzverglasungen
bis zu max. 15 m² bei Einfamilienhäusern
bis zu max. 15 m² je Wohnung

Die Dachform von Wintergärten und Windfängen innerhalb des Zonenprofils ist frei.
Das Dach von Wintergärten muss weitgehend verglast sein.

Aufgrund von bereits bestehenden, baulichen Vorgaben, sind geringfügige Abweichungen von den festgelegten Massen ausnahmsweise möglich.

C Aussenisolationen von bestehenden Gebäuden

D Gesamtkonzepte

Die unter A, B, C aufgeführten Massnahmen dürfen nur aufgrund eines Gesamtkonzeptes bewilligt und erstellt werden. Dieses bedarf der Genehmigung des Gemeinderates. In diesem Gesamtkonzept sind folgende Grundsätze zu berücksichtigen:

- Die baulichen Massnahmen dürfen das Gesamtbild der einzelnen Arealüberbauung nicht beeinträchtigen. Sie sind in ihren wesentlichsten architektonischen Merkmalen und in der Grundstruktur aufeinander abzustimmen.
- Materialwahl und Farbgebung bedürfen ebenfalls der Zustimmung des Gemeinderates.