EXENPLAR DER PLANUNGSSTELLE

Kant. Planungsstelle Baselland
Inventar No. 44/GU1 3/0

GEMEINDE MUTTENZ

GESAMTÜBERBAUUNG DONNERBAUM-SCHWEIZERAU

VERTRAGSPLAN

Situation 1:500

0 cm 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Beschluss des Gemeinderates: 7. DEZ. 1966
Beschluss der Gde-Kommission: 22. MAI 1967
Beschluss der Gde-Versammlung: 26. MAI 1967
Planauflage: vom 5. JUNI bis 4. JULI 1967

Publiziert im Amtsblatt Nr. 22 vom 1. JUNI 1967

Eingetragen im Grundbuch
..... den .....

Namens des Gemeinderates
Der Präsident: ..... Der Verwalter: .....

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-landschaft genehmigt mit
Beschluss Nr. 843 vom: 26. März 1968
Der Präsident: ..... Der Landschreiber: .....

Muttenz, 1. Dezember 1966

W. SENN Architekt Basel

EXEMPLAR DER KONTROLLSTELLE

Inventar No. 44 [illegible] 310

GEMEINDE MUTTENZ
BAUVERWALTUNG

Definitive Vorlage
9.12.1966

Oeffentliche Urkunde
für die Erstellung
von Wohnbauten im Gebiet Donnerbaum - Schweizerau
Gemeinde Muttenz

Der unterzeichnete Bezirksschreiber zu Arlesheim beurkundet hiermit:

Die Schweizerischen Bundesbahnen, Kreisdirektion II, Luzern, als

Eigentümerin folgender Parzellen, bzw. Teile derselben, des Grundbuches von Muttenz

Parz. 326, 566, 567, 570, 574, 575, 1753, 3061,) im Plan rot umrandet

erklären hiermit

in Verbindung mit der Einwohnergemeinde Muttenz, in Ermangelung gesetzlicher Grundlagen für einen Quartierplan, auf zum Teil privatrechtlicher Basis, die Voraussetzung für eine gute Gesamtüberbauung der obenerwähnten Grundstücke zu schaffen. Sie verpflichten sich demzufolge gegenseitig zur Einhaltung folgender Bedingungen.

1. Aufhebung bestehender Vorschriften

Mit der Genehmigung des Vertrags- und Teilzonenplanes "Donnerbaum - Schweizerau" durch die Gemeindeversammlung werden die nachstehenden Reglemente und Pläne ausser Kraft gesetzt, resp. ersetzt:

a) Zonenplan und Zonenreglement der Gemeinde Muttenz vom 8. Juli 1954

b) Teilzonenplan Ueberbauung Stegacker vom 30. Oktober 1962 mit dazugehörendem Teilzonenreglement Stegacker

c) Oeffentliche Urkunde für die Erstellung von Wohnhochhäusern im "Donnerbaum".

2. Planung

Am 30. Oktober 1962 hat der Regierungsrat den Teilzonenplan Stegacker genehmigt. Nach dieser Planung waren ein Laden und drei Wohnhochhäuser mit 133 Wohnungen projektiert. Ein Hochhaus ist fertig erstellt, die andern zwei Hochhäuser sind noch im Bau.

In einer weiteren Etappe hat Architekt W. Senn längs der Schweizeraustrasse vier 3-geschossige Wohnbauten mit 48 Wohnungen projektiert. Diese Planung brachte auch eine Aenderung des genehmigten Teilzonenplanes Stegacker, indem der früher projektierte Laden erweitert werden muss, und auch das Areal für die spätere Erstellung eines Kindergartens auszuscheiden ist. Da die vier 3-geschossigen Wohnbauten noch ausserhalb dem Baugebiet liegen, ist eine Erweiterung der Bauzone und des Kanalisationsperimeters erforderlich.

Die Planung unterliegt der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung von Muttenz. Zur Vereinfachung des Verfahrens soll der bestehende Teilzonenplan und das Teilzonenreglement Stegacker ausser Kraft gesetzt werden, und durch den das ganze Gebiet umfassenden Teilzonenplan "Donnerbaum - Schweizerau" ersetzt werden.

Für die Ueberbauung sind die nachstehenden Unterlagen verbindlich:

a) **Vertragsplan 1:500 vom 1. Dezember 1966**
mit der Stellung der ober- und unterirdischen Bauten, incl. zugehörender Nutzung sowie Verkehrswege und Anlage der PW-Abstellplätze.

Die Erstellung von weiteren in der Planung nicht vorgesehenen Bauten wie Autoboxen und Abstellräume etc. ist nicht gestattet.

b) Plan No. 1101 vom 20.1.1966
Ansichten und Schnitt A-A, Haustyp E, F, G

Plan No. 1103 vom 20.1.1966
Ansichten und Schnitt B-B, Haustyp D

c) Die "öffentliche Urkunde über einen Vorvertrag zu einen Tauschvertrag mit Kaufrecht und Vollmacht" vom 3. September 1963 ist integrierender Bestandteil.

3. Parkierung

In Anwendung der Normen des Verbandes schweiz. Strassenfachmänner sind die S.B.B. zur Erstellung der erforderlichen Garagen und Abstellplätze verpflichtet.

Einstellhallen

Nebst der bestehenden unterirdischen Einstellhalle No. 1 mit 28 PW-Abstellplätzen werden die im Vertragsplan bezeichneten Hallen No. 2, 3 und 4 mit insgesamt ca. 106 PW-Abstellplätzen erstellt. Die Hallen müssen bei Eigenbedarf erstellt werden.

Oberirdische Abstellplätze

Für kurzfristige Parkierer sind bei den Hochhäusern und längs der Schweizerhausstrasse oberirdische PW-Abstellplätze vorgesehen.

Die Erstellung der Abstellplätze bei den Hochhäusern ist Sache der S.B.B.

Für die Erstellung der Abstellplätze längs der Schweizerausstrasse wird mit der S.B.B. folgende Vereinbarung getroffen:

a) Die Gemeinde erstellt die PW-Abstellplätze sowie das Trottoir und die Baumallee in eigenen Kosten.

b) Die S.B.B. treten das erforderliche Land gratis an die Gemeinde ab.
Die bauliche Nutzung wird durch die Landabtretung nicht geschmälert.
Die S.B.B. haben an die Baukosten keine weiteren Beiträge zu leisten.

c) Die Abstellplätze erhalten, solange die Gemeinde Eigentümerin des Bodens ist, öffentlichen Charakter. Um Dauerparkierungen möglichst zu vermeiden,

- wird die Gemeinde, sobald das Angebot für die Kurzparkierung auf diesem Platz nicht mehr genügt, eine angemessene zeitliche Parkierungsbeschränkung einführen und die erforderliche Signalisation auf eigene Kosten aufstellen,
- werden die S.B.B. ihre Mieter verpflichten, die Motorfahrzeuge für die Dauerparkierung in den unterirdischen Hallen einzustellen.

Die S.B.B. erhalten am Land, das sie für die Anlage dieser Parkplätze und des Trottoirs der Gemeinde abtreten, ein unbeschränktes Rückkaufsrecht, das jeweils ganz oder teilweise ausgeübt werden kann, wobei der Gemeinde die ausgewiesenen Anlagekosten für den betreffenden Abschnitt (ohne Zinsvergütung) zu ersetzen sind.

4. Verbindungsstrasse zwischen Schweizeraustrasse und Birsfelderstrasse

Die im Vertragsplan vorgesehene Verbindungsstrasse zwischen der Schweizeraustrasse und der Birsfelderstrasse dient der S.B.B. als Zufahrt zu den unterirdischen Einstellhallen, und zur Warenanlieferung für den projektierten Laden. Da auch ein öffentliches Interesse an der Verbindungsstrasse besteht, erklärt sich die Gemeinde bereit, dieselbe nach ihren Normalien auszubauen, und anschliessend in Eigentum und Unterhalt zu übernehmen.

Die S.B.B. treten das zur Anlage von Fahrbahn und Trottoir erforderliche Land gratis an die Gemeinde ab, und leisten an die totalen Baukosten einen Beitrag von 50%.

5. Kindergarten

Der im Vertragsplan vorgesehene Kindergarten wird durch die Gemeinde bei Bedarf erstellt.

Die S.B.B. stellen das im Vertragsplan bezeichnete Land von ca. 1'500 m2 für die Gebäulichkeiten mit Pausenplatz und Spielwiese unentgeltlich für die Dauer der heutigen Ueberbauung, bestehend aus den drei in den Jahren 1965 - 1967 gebauten Hochhäuser, im Baurecht zur Verfügung.

Die Gemeinde verpflichtet sich, den Kindergarten auf ihre Kosten zu bauen, zu unterhalten und zu betreiben.

Die Detailplanung des Kindergartens erfolgt im Einvernehmen mit den S.B.B.

6. Unterirdisches Baurecht zugunsten der S.B.B. für unterirdische PW-Einstellhallen

Die Gemeinde Muttenz gewährt der S.B.B. unentgeltlich ein unterirdisches Baurecht für die Anlage der im Vertragsplan bezeichneten unterirdischen PW-Einstellhallen No. 1, 2, 4.

Die Einräumung des Baurechtes für die unterirdischen PW-Einstellhallen setzt voraus, dass die Gemeinde Muttenz die Parzelle 1449 Grundbuch Muttenz, haltend 95 m2 Bauland, von der Siedlungsgenossenschaft Donnerbaum zu Eigentum erwerben kann. Das ist möglich, wenn die S.B.B. der Siedlungsgenossenschaft Donnerbaum einen Landabschnitt der Parzelle 326, haltend ca. 100 m2, zwischen der projektierten Birsfelderstrasse und der Schweizeraustrasse, nördlich der Liegenschaft Schweizeraustrasse 22, unentgeltlich zu Eigentum abtreten. Die S.B.B. sind mit dieser Landabtretung einverstanden.

Die Erstellungs- und Unterhaltskosten der Hallen sind ausschliesslich Sache der S.B.B.

Für die OK fertige Decken sind folgende Höhenkoten einzuhalten:

Halle 2	H =	277.10 m
Halle 3 und 4	H =	275.00 m

Die S.B.B. hat die Stärke der Decken so zu bemessen, dass sie mit einem Meter Humus überdeckt und mit Bäumen bepflanzt werden können. Für die Dichtigkeit der Konstruktion ist die Eigentümerin der PW-Einstellhallen verantwortlich.

Die S.B.B. hat nach Fertigstellung der Hallen über der Decke den Humus von 1.00 m Stärke einzubringen und das Terrain ordnungsgemäss instandzustellen sowie dem vorherigen Zustand entsprechend wieder zu bepflanzen.

7. Fussweg zwischen Schweizerausstrasse und Birsfelderstrasse

Die S.B.B. und die Gemeinde bauen längs der gemeinsamen Grenze einen Fussweg von 3 m Breite nach dem im Vertragsplan eingezeichneten Trasse.

Bezüglich Bau, Unterhalt, Beleuchtung und Benützung wird in Abänderung der öffentlichen Urkunde vom 3. September 1963 vereinbart:

a) Die S.B.B. ist damit einverstanden, dass der Fussweg längs der gemeinsamen Grenze zwischen Punkt A und B des Vertragsplanes je zur Hälfte auf dem Areal der Gemeinde und der S.B.B. erstellt wird. Die S.B.B. stellt das hiefür benötigte Land unentgeltlich zur Verfügung.

Dieses Teilstück wird als öffentlicher Fussweg auf Kosten der Gemeinde gebaut und mit einem öffentlichen Fusswegrecht belastet.

b) Das Teilstück zwischen Punkt B + C, in welchem der Fussweg ganz auf dem Areal der S.B.B. liegt, wird auf Kosten der S.B.B. erstellt, und mit einem öffentlichen Fusswegrecht belastet.

c) Die Installation der Beleuchtung ist am ganzen Fussweg einheitlich auszuführen. Im Teilstück A - B gehen die Kosten zulasten der Gemeinde, und im Teilstück B - C zulasten der S.B.B.

d) Der Unterhalt des Fussweges und der Betrieb der Beleuchtung, incl. Stromlieferung, ist auf der ganzen Strecke von A - C Aufgabe der Gemeinde.

8. Zugang nach den Kirchacker

Die S.B.B. gestatten der Gemeinde die Mitbenützung des Dienstweges für den Fussgängerverkehr von der Passerelle bei S.B.B./ km 3.360 bis über die Hafenbahn. Die Kosten für eine allfällige Signalisation gehen zulasten der Gemeinde, welche auch die gesetzliche Haftpflicht der S.B.B. versichert. Aus dieser Bewilligung soll den S.B.B. keine Mehrbelastung entstehen.

9. Gestaltung der Freifläche und Parzellierung

Um ein ansprechendes Gesamtbild zu erreichen, wird im Areal eine einheitliche Bepflanzung vorgenommen. Es werden nach Massgabe des Fortschrittes der Ueberbauung die nötigen Kinderspielplätze angelegt.

Im Innern des Areals der Gesamtüberbauung wird auf die Erstellung von Einfriedigungen verzichtet.

Eine evtl. Unterteilung der Ueberbauung in einzelne Parzellenabschnitte bedarf der Genehmigung des Gemeinderates.

10. Kanalisation

Im Planungsgebiet liegt eine öffentliche Kanalisation, welche durch die unterirdischen Einstellhallen Nr. 1 und 2 und das mittlere Hochhaus teilweise überbaut ist.

Die S.B.B. gewähren der Gemeinde Muttenz, resp. dem Kanton Baselland, das Durchleitungsrecht für diese Kanalisation, und gestatten den öffentlichen Organen den Zutritt für den Unterhalt und die Reinigung der Leitungen und Schächte.

11. Projektänderungen

Aenderungen des Projektes können vom Gemeinderat bewilligt werden, sofern die nachstehenden Voraussetzungen erfüllt sind:

a) Die dem genehmigten Projekt zugrunde liegende Gesamtkonzeption darf in [illegible] nicht geändert werden.

b) Die dem genehmigten Projekt zugrunde liegende Nutzung darf nicht überschritten werden.

Der Gemeinderat stellt in Verbindung mit der Baukommission fest, ob diese Voraussetzungen erfüllt sind. Vorbehalten bleibt das Verfahren gemäss Ziffer 13 und 14.

12. Rechtsnachfolge

Bei einem Verkauf der innerhalb dem Planungsgebiet liegenden Parzellen, bzw. Teile derselben, No. 326, 566, 567, 570, 574, 575, 1753, 3061 sind die Bedingungen dieses Vertrages dem Rechtsnachfolger zu übertragen. Zu diesem Zweck ist der Vertrag auf den vorerwähnten Parzellen im Grundbuch anzumerken. Der Gemeinderat Muttenz wird zur Grundbuchanmeldung ermächtigt.

13. Einsprachen

Gegen Baugesuche, die den Bedingungen des Vertrages nicht entsprechen, kann der Gemeinderat von Muttenz Einsprache erheben.

14. Gerichtsstand

Ueber Streitigkeiten, die sich aus diesem Vertrag ergeben, entscheidet erstinstanzlich der Bezirksgerichtspräsident von Arlesheim nach Anhören der Parteien sowie der Baudirektion und in Planungsfragen nach Anhören der kantonalen Planungskommission von Baselland.

12. Vertragsänderungen

Vertragsänderungen können nur im Einverständnis aller Beteiligten oder deren Rechtsnachfolger und der Einwohnergemeinde Muttenz, vertreten durch den Gemeinderat, vorgenommen werden.

Diese Urkunde wird einfach ausgefertigt. Die Parteien und die Bauverwaltung erhalten Kopien. Das Original bleibt beim Grundbuchamt Arlesheim.

URKUNDLICH DESSEN ist dieser Akt nach geschehener Lesung von den eingangs erwähnten Parteien als vollständig und richtig anerkannt und denselben und mir, dem Bezirksschreiber zu Arlesheim, unterzeichnet worden.

Beurkundet in

Namens des Gemeinderates Muttenz:

Der Präsident: Der Verwalter:

Grundeigentümer:

Schweizerische Bundesbahnen, Kreisdirektion II, Luzern

Der Bezirksschreiber zu Arlesheim:

Vom Regierungsrat des Kantons Basellandschaft genehmigt

Der Präsident: Der Landschreiber:

Sadinger Ulmann

Liestal, den 26. März 1968

Eingetragen im Grundbuch

..... den ..... 19.....

Grundbuchamt