SEMINARSTRASSE

UNTERWARTWEG

MÜNCHENSTEINERSTRASSE

Wächterweg

Reichensteiner - Weg

Nussbaumstrasse

Aeppelibaden

Thiersteinerstrasse

Grdb. plan Nr 18

Arlesheim und Basel
Die Grundbuchgeometer:
R. Meier, A. Jaeckle

Arlesheim den 7.12.70.
Der Kreisgeometer:

N

- N NUTZFLÄCHE IN M²
- 4G. GESCHOSSZAHL
- OP OBERIRDISCHE PARKPLÄTZE
- UP UNTERIRDISCHE PARKPLÄTZE
- K KEHRICHTHÄUSCHEN
- A AUFGÄNGE EINSTELLHALLEN
- SP KLEINKINDERSPIELPLÄTZE
- SW SPIELWIESE
- T TRAFOSTATION
- R EIN- UND AUSFAHRTSRAMPEN
- (5) OBJEKTNUMMER

- FUSSWEG VON KANTON ERSTELLT, UNTERHALTEN UND GEREINIGT AUF PRIVATEM AREAL
- PRIVATWEG MIT BESCHRÄNKTEM FAHRRECHT (ZUBRINGERDIENST GESTATTET) UND GEHRECHT Z.G. DER EINWOHNERGEMEINDE MUTTENZ
- PRIVATE FUSSWEGE MIT GEHRECHT Z. G. DER EINWOHNERGEMEINDE MUTTENZ
- ÜBRIGE PRIVATE FUSSWEGE UND ZUGÄNGE
- PRIVATE PARKPLÄTZE UND DEREN ZUGANGSWEGE, EIN- UND AUSFAHRTEN ZU EINSTELLHALLEN
- QUARTIERPLAN - PERIMETER
- UNTERIRDISCHE BAUTEN
- ALTE PARZELLENGRENZEN
- NEUE PARZELLENGRENZEN

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

Projekt Verlängerung Seminarstrasse und Stichstrasse mit Kehrplatz
eingetragen: 16. Dez. 1970
Ingenieurbüro Daniel Rohner ETH/SIA
Arlesheim

Projekt Münchensteinerstrasse
eingetragen: 18. Juli 1969 Änd. 10. Nov. 1970
Ingenieurbüro Paul Bornhauser AG
Muttenz

GEMEINDE MUTTENZ

EXEMPLAR DER PLANUNGSSTELLE

QUARTIERPLANUNG UNTERWART

QUARTIERPLAN MIT NUTZUNG

Kant. Planungsstelle Baselland
Inventar No. 44/QP/419
44/ZP/0179

BESCHLÜSSE:

GEMEINDE:

Geminderat 3. FEBRUAR 1971
Gemeindeversammlung 25. FEBRUAR 1971
Auflage-Verfahren 15. MÄRZ 1971 – 14. APRIL 1971
Der Gemeindepräsident Fr. Brunner
Der Gemeindeverwalter Sumi

KANTON

Regierungsrats-Beschluss Nr. 2344 6. Juli 1971
~~Der Regierungspräsident~~
Der Landschreiber Lehmann
Amtsblatt Nr. 29 vom 22. Juli 1971

KANTON BASEL-LANDSCHAFT REGIERUNGSRAT

BURCKHARDT ARCHITEKTEN SIA BASEL

PLAN NR. 1265/01
DATUM 29.1.71/ma
MST. 1:500

Arlesheim und Basel:
Die Grundbuchgeometer: R. Meier, A. Jaeckle
Grdb. plan Nr. 28

Arlesheim den 10.7.69
Der Kreisgeometer:

ABTRETUNG Z. L. PARZ. 967
(BEI LANDUMLEGUNG ABZUTRETEN)

PFLICHTABTRETUNG	: 1'650	m²
ÜBRIGE ABTRETUNG	: 733	m²
TOTAL	2'383	m²

SEMINARSTRASSE

UNTERWARTWEG

MÜNCHENSTEINERSTRASSE

Rothbergstrasse

Nussbaumstrasse

Aeppeltbodem

Hachelweg

Flüelisteinerstrasse

Reichensteiner - Weg

Fendelsteiner - Weg

Im Kälchen

A 6'906 m²

B 1'876 m²

C 4'489 m²

D 2'629 m²

E 2'109 m²

F 5'916 m²

G 3'319 m²

H 1'963 m²

J 6'530 m²

K 6'530 m²

L 2'114 m²

M 2'601 m²

N 5'167 m²

O 6'105 m²

P 2'065 m²

KORPORATIONSPARZ. FÜR EINSTELLHALLEN
J. CUENI - ODERMATT
EINWOHNERGEMEINDE MUTTENZ
ERBENGEMEINSCHAFTEN HAGENBACH UND WIELAND
BAU- UND WOHNGENOSSENSCHAFT „AUF DEM HORNER"
RAWOBA AG. / F. TSCHANTRÉ AG.
BAU- UND WOHNGENOSSENSCHAFT „SCHWEIZERAU"

QUARTIERPLAN - PERIMETER
NEUE PARZELLENGRENZEN
ALTE PARZELLENGRENZEN
UNTERIRDISCHE BAUTEN

(5) OBJEKT NR.
E NEUE PARZELLENBEZ. MIT FLÄCHE

1. ABTRETUNGEN FÜR GEMEINDESTRASSEN :
- UNTERWARTWEG (BEREITS ABGETRETEN)
  - PFLICHTABTRETUNG : 529 m²
  - ÜBRIGE ABTRETUNG : 838 m²
- STICHSTRASSE MIT KEHRPLATZ
(BEI LANDUMLEGUNG ABZUTRETEN)
  - PFLICHTABTRETUNG : 1'687 m²
  - ÜBRIGE ABTRETUNG : 228 m²
  - TOTAL PFLICHTABTRETUNG : 2216 m²
  - TOTAL ÜBRIGE ABTRETUNG : 1066 m²
  - TOTAL ABTRETUNGEN : 3282 m²
2. ABTRETUNG FÜR KINDERGARTEN 1500 m²
3. ZUTEILUNG VON GEMEINDE
STRASSENAREAL 679 m²
4. ABTRETUNGEN FÜR KANTONSSTRASSE :
  - PFLICHTABTRETUNG 2'056 m²
  - ÜBRIGE ABTRETUNG 1'037 m²
  - TOTAL ABTRETUNG 3093 m²
5. ZUTEILUNG VON KANTON
STRASSENAREAL 164 m²

DIE VERMESSUNG IM GELÄNDE KANN GERINGFÜGIGE FLÄCHENDIFFERENZEN ZUR FOLGE HABEN

Projekt Verlängerung Seminarstrasse und Stichstrasse mit Kehrplatz eingetragen: 16. Dez. 1970 Ingenieurbüro Daniel Rohner ETH / SIA Arlesheim

Projekt Münchensteinerstrasse eingetragen: 18. Juli 1969 Änd. 10. Nov. 1970 Ingenieurbüro Paul Barnhauser AG Muttenz

Grdb. plan Nr 18

Arlesheim und Basel
Die Grundbuchgeometer:
R. Moser, A. Jaeggli

Arlesheim den 7.12.70
Der Kreisgeometer:
i. A. Sidler

GEMEINDE MUTTENZ

EXEMPLAR DER PLANUNGSSTELLE

QUARTIERPLANUNG UNTERWART

LANDABTRETUNGS- UND UMLEGUNGSPLAN

Kant. Planungsstelle Baselland
Inventar No. 44 / QP / 410 / 3
44 / LP / 0713

BESCHLÜSSE:

GEMEINDE:

Gemeinderat 3 FEBRUAR 1971
Gemeindeversammlung 25. FEBRUAR 1971
Auflage - Verfahren 15. MÄRZ 1971 – 14. APRIL 1971
Der Gemeindepräsident Fz. Brunner
Der Gemeindeverwalter Schmid

KANTON:

Regierungsrats - Beschluss Nr. 2344 6. Juli 1971
~~Der Regierungspräsident~~
Der Landschreiber Schmid
Amtsblatt Nr. 29 vom 22. Juli 1971

KANTON BASEL-LANDSCHAFT REGIERUNGSRAT

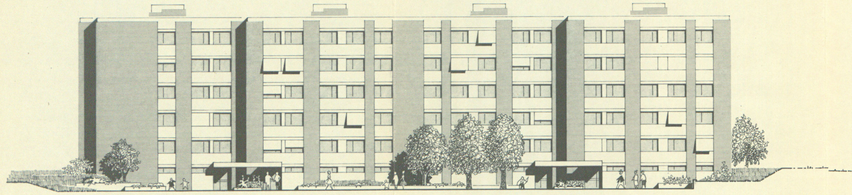
BURCKHARDT ARCHITEKTEN SIA BASEL

PLAN NR. 1265/02
DATUM 29.1.71/ma
MST. 1 : 500

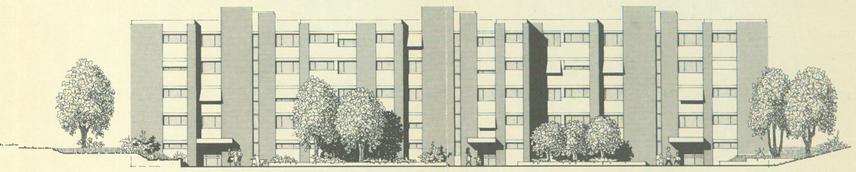
0 cm 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Arlesheim und Basel :
Die Grundbuchgeometer: R. Moser, A. Jaeggli
Grdb. plan Nr. 28

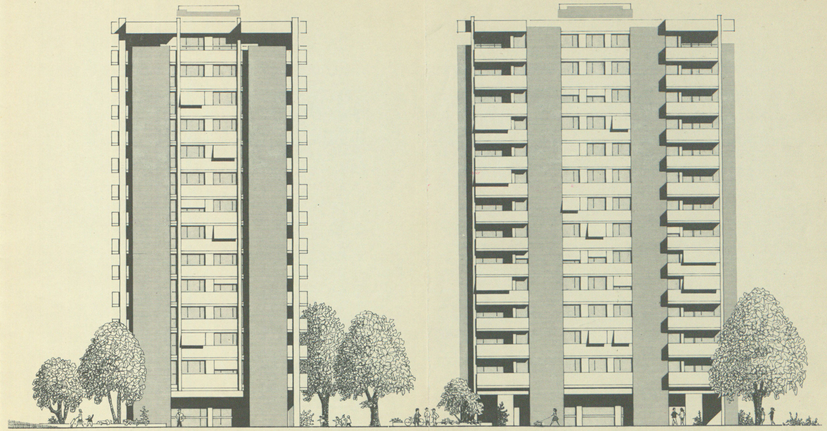
Arlesheim den 10.7.69
Der Kreisgeometer:



EINGANGSFASSADE



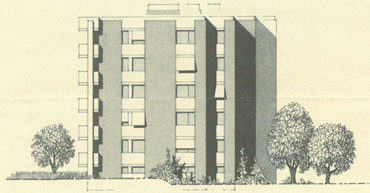
EINGANGSFASSADE



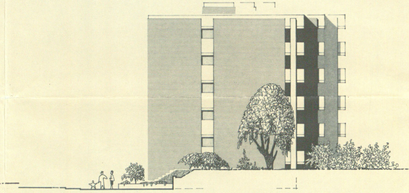
NORD- U. SÜDFASSADE

OST- U. WESTFASSADE

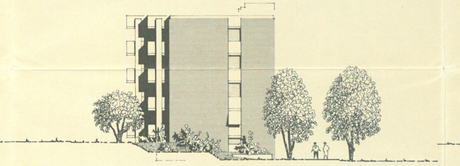
HOCHHÄUSER



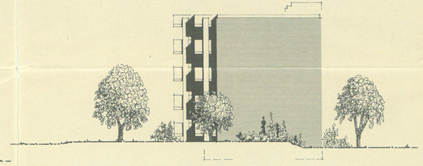
SÜDFASSADE



NORDFASSADE



OST- U. WESTFASSADE

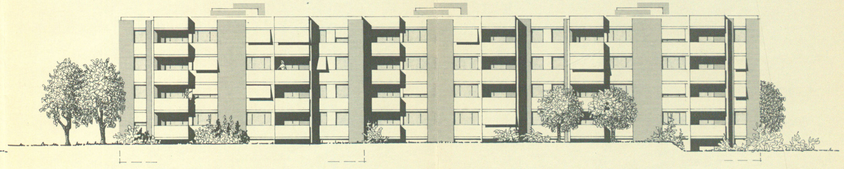


OST- U. WESTFASSADE VARIANTE



GARTENFASSADE

OST-WEST-BLÖCKE



GARTENFASSADE

NORD-SÜD-BLÖCKE

FASSADENGESTALTUNG:

Backstein-Sichtmauerwerk

Brüstungen: Sichtbeton oder Waschbeton, aber gruppenweise bei mehreren Bauten gleich

Alle drei Hochhäuser sind in ihrer äusseren Gestaltung gleich zu halten

STOCKWERKSHÖHEN:

Wohngeschosse		höchstens	2.75 m	ok-ok
Sockelgeschosse	Zeilenbauten	höchstens	2.75 m	ok-ok
	Hochhäuser	höchstens	4.00 m	ok-ok

GEMEINDE MUTTENZ

QUARTIERPLANUNG UNTERWART

FASSADENRICHTPLAN

EXEMPLAR DER PLANUNGSSTELLE

BESCHLÜSSE:

GEMEINDE:

Gemeinderat 3. FEBRUAR 1971

Gemeindeversammlung 25. FEBRUAR 1971

Auflage-Verfahren 15. MÄRZ 1971 — 14. APRIL 1971

Der Gemeindepräsident Fr. Bossmann

Der Gemeindeverwalter Schmid

KANTON:

Regierungsrats-Beschluss Nr. 2344 vom 6. Juli 1971

~~Der Regierungspräsident~~

Der Landschreiber Lehmann

Amtsblatt Nr. 29 vom 22. Juli 1971

KANTON BASEL-LANDSCHAFT REGIERUNGSRAT

BURCKHARDT ARCHITEKTEN SIA BASEL

PLAN NR. 1265/03

DATUM 29.1.71/kal

MST. 1 : 200

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

EXEMPLAR DER PLANUNGSSTELLE

GEMEINDE MUTTENZ
BAUVERWALTUNG

Def. Fassung
rev.5.2.1971

Quartierplanung "Unterwart"

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

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

REGLEMENT

1. Geltungsbereich, Inhalt

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

1.2 Die Vorschriften sind verbindlich für:
- Landabtretung für öffentliche Bauten und Verkehrsflächen
- Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten
- Art und Mass der Nutzung der Bauten
- Gestaltung der Freiflächen.

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

2. Landabtretung für öffentliche Bauten und Verkehrsflächen

2.1 Für die Landabtretungen an die öffentlichen Bauten und Verkehrsflächen ist der Landabtretungs- und Umlegungsplan 1:500 Nr. 1265/02 verbindlich.

2.2 Die mit rot bezeichneten Flächen für den Strassenausbau sind gemäss Quartierplan-Vertrag an die Gemeinde abzutreten, sofern dies nicht schon erfolgt ist.

Die mit blau bezeichneten Flächen für den Ausbau der Münchensteinerstrasse sind gemäss Vertrag an den Kanton abzutreten.

Die bauliche Nutzung wird für die das Pflichtmass übersteigende Landabtretung, gemäss Nutzungstabelle, gewährt.

2.3 Die mit grün bezeichnete Fläche von 1'500 m2 für die Erstellung eines Kindergartens ist gemäss Quartierplanvertrag an die Gemeinde abzutreten.

3. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

3.1 Für die Lage, Grösse und Geschosszahl der oberirdischen Bauten ist der Quartierplan Nr. 1265/01 verbindlich. Geringfügige Abweichungen der Gebäudeabmessungen sind zulässig.

Die kubische Gestaltung der Bauten hat sich nach dem Modell 1:500 zu richten. Für den Kindergarten und das Tagesheim sind Abweichungen möglich. Im übrigen wendet die Gemeinde für die Bauten die Gestaltungsvorschriften dieses Reglementes sinngemäss an.

3.2 Für die Architektur der Fassaden ist der Richtplan 1:200 Nr. 1265/03 wegweisend.

Für die Ausbildung der Sockelgeschosse und Liftaufbauten sind diese Richtpläne verbindlich.

3.3 Von den in den Richtplänen festgelegten Fassadenmaterialien kann nur abgewichen werden, wenn sich in ästhetischer Hinsicht eine bessere Lösung ergibt und die angestrebte Einheit gewährleistet bleibt. Für Ausnahmebewilligungen ist der Gemeinderat zuständig.

3.4 Die Farbe der Fassaden, Fenster, Balkone und Sonnenstoren ist so aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender Gesamteindruck entsteht. Die Dächer eingeschossiger Bauten sind zu humusieren und zu bepflanzen.

3.5 Lage und Grösse der unterirdischen Bauten sind generell festgehalten. Die Zahl der Auto-Abstellplätze hat im Minimum der Anzahl Wohnungen zu entsprechen.

3.6 Für das Areal der Quartierplanung sind höchstens zwei Gemeinschaftsantennen für Radio und Fernseher zulässig. Ein Anschluss an eine benachbarte Gemeinschaftsantenne ist möglich. Nach Inbetriebnahme einer kommunalen Gemeinschaftsantenne ist unter Berücksichtigung der geltenden Vorschriften an diese anzuschliessen.

3.7 Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für spätere Umbauten und Renovationen.

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

4. Art und Mass der Nutzung der Bauten

4.1 Alle Bauten - mit Ausnahme des Gebäudes Nr. 13 (Kindergarten/Tagesheim) - sind reine Wohnbauten, wobei die Einrichtung einzelner Büros sowie Ateliers und Praxisräume zulässig ist.

4.2 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.

4.3 Zur Nutzfläche werden gezählt: alle Geschossflächen, inkl. Umfassungsmauern, Innenwände, Treppenhäuser, Lift- und Leitungsschächte.

Nicht zur Nutzfläche zählen:

- unterirdische Garagen
- 50% der Wohnbalkone
- allgemein benützbare Mieterräumlichkeiten wie Waschküchen, Trocken- und Einstellräume, Kehrichthäuschen
- Kellergeschosse, soweit sie nicht gewerblicher Nutzung dienen
- Eingangshallen.

4.4 Anstelle des genehmigten obersten Wohngeschosses sind auch Dachterrassen mit Attika-Wohnungen zulässig, sofern die Einheit der Siedlung gewährleistet bleibt. Für solche Bewilligungen ist der Gemeinderat zuständig.
Die Nutzfläche wird wie folgt berechnet:

- Dachvorsprünge werden zur Nutzfläche gezählt, soweit sie das Mass von 1.00 m Ausladung überschreiten.
- Bei Pergolen und offenen Balkenrastern wird ein Streifen von 1.00 m Breite innerhalb dem äusseren Balken nicht zur Nutzfläche gerechnet. Die Restfläche wird mit 50% berücksichtigt.

5. Gestaltung der Freiflächen

5.1 Für die Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen ist durch die Grundeigentümer nach den Richtlinien des Quartierplanes nach Rücksprache mit dem Gemeinderat ein verbindlicher Gestaltungsplan zu erstellen.

5.2 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.

5.3 Privatwege mit Zubringerfunktion (Kehricht, Möbel- und Krankentransport, Feuerwehr usw.) sind mit entsprechendem Unterbau zu versehen. Sie sind im Quartierplan besonders gekennzeichnet.

5.4 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.

5.5 Gleichzeitig mit der Ueberbauung sind die erforderlichen Kinderspielplätze, inkl. den zugehörigen Gerätschaften sowie die Abstellplätze für Kehrichtbehälter durch die Grundeigentümer nach Gestaltungsplan zu erstellen. Diese Abstellplätze sind so auszubilden, dass damit die Bewohner nicht belästigt werden.

6. Ausnahmen von den Quartierplan-Vorschriften

Die Bewilligungsbehörde kann auf Antrag des Gemeinderates in Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen Ausnahmen von den Quartierplan-Vorschriften 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.

7. Realisierung der Quartierplan-Ueberbauung

7.1 Für die Realisierung des Ueberbauungsprojektes haben die Grundeigentümer auf Basis einer privatrechtlichen Vereinbarung (Quartierplan-Vertrag) eine Baulandumlegung durchzuführen.

7.2 Bei etappenweiser Realisierung der Quartierplan-Ueberbauung sind Nebenanlagen wie unterirdische Autoabstellplätze, private Wege und Plätze, Freiflächen, Kinderspielplätze usw. entsprechend der Grösse des jeweiligen Bauvolumens mitzuerstellen.

7.3 Ist die teilweise Erstellung einer Nebenanlage aus technischen Gründen nicht möglich oder aus finanziellen Gründen noch nicht zumutbar, so kann der Gemeinderat provisorische Anlagen bewilligen.

7.4 Die spätere Parzellierung der neu zugeteilten 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. Solche Parzellierungen bedürfen der Bewilligung des Gemeinderates, welche er jedoch nicht ohne zwingende Gründe verweigern kann.

8. Voraussetzung für die Genehmigung

Die Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass der Quartierplanvertrag zwischen der Gemeinde und den beteiligten Grundeigentümern allseitig unterzeichnet und öffentlich verurkundet ist.

9. Schlussbestimmungen

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

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

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

Genehmigt durch die Gemeindeversammlung vom

Der Präsident: Der Verwalter:

Fr. Brunner Schmid

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt

Der Präsident: Der Landschreiber:

Kant. Planungsstelle Baselland
Inventar No. [illegible]

Vom Regierungsrat des Kantons Basellandschaft genehmigt
~~Der Präsident~~ Der Landschreiber:
Nr. 2344
Liestal, den 6. Juli 1971 19

KANTON BASEL-LANDSCHAFT REGIERUNGSRAT

RESERVEEXEMPLAR

KANTON BASEL-LANDSCHAFT

ÖFFENTLICHE URKUNDE

di. betreffend

Quartierplanvertrag

"UNTERWART", Gemeinde Muttenz

Der unterzeichnete Bezirksschreiber zu Arlesheim, beurkundet hiermit:

Zwischen

1. Dem KANTON BASEL-LANDSCHAFT, vertreten durch

als Eigentümer folgender Parzelle des Grundbuchs Muttenz
Parz. 1202, mit einem Teilabschnitt von ca. 1 a 64 m2

2. Der EINWOHNERGEMEINDE MUTTENZ, als Eigentümerin folgender Parzellen des Grundbuchs Muttenz

a) Parz. 616, mit einem Teilabschnitt von ca. 6 a 79 m2
b) Parz. 961 11 a 82 m2

3. Der Firma Seiler - Tschantré AG, mit Sitz in Basel, Laufenstrasse 59 / Dornacherstrasse 270, vertreten durch

als Eigentümerin folgender Parzelle des Grundbuchs Muttenz
Parz. 960 23 a 73 m2

4. Der Rawoba AG, mit Sitz in Basel, Lautengartenstrasse 12, vertreten durch

als Eigentümerin folgender Parzelle des Grundbuchs Muttenz
Parz. 964 68 a 13 m2

773-3-67-10 000-U1

5. Josef Cueni-Odermatt, 1906, Architekt von und in Basel, Güterstrasse 124, in Gütertrennung lebend mit Pia Martha, als Eigentümer folgender Parzelle des Grundbuchs Muttenz
Parz. 962 59 a 28 m2

6. Der Bau- und Wohngenossenschaft "Auf dem Horner", mit Sitz in Muttenz, Seminarstrasse,
vertreten durch

als Eigentümerin folgender Parzellen des Grundbuchs Muttenz
Parz. 963 29 a 39 m2
Parz. 965 86 a 15 m2
Parz. 967, mit einem Teilabschnitt von ca. 28 a 19 m2
Parz. 1904 29 a 47 m2

7. Der Erbengemeinschaft
a) Anna Valerie Zellweger-Wieland, 1899, von und in Basel, St. Albanring 262, in Güterverbindung lebend mit Eberhard Zellweger, 1897, Pfarrer, und handelnd mit dessen Zustimmung
b) Karl Heinrich Wieland-Grisebach, 1903, Professor, Dr. phil. von und in Basel, Schäublinstrasse 35
c) Hans Emil Wieland-Michel, 1902, Kunstmaler, von Basel in Reinach, BL, Oberer Rebbergweg

als Eigentümer folgender Parzelle des Grundbuchs Muttenz
Parz. 966 127 a 61 m2

8. Der Erbengemeinschaft
a) Heinrich Hagenbach-Mylius, 1908, Dr. phil., Chemiker, von und in Basel, Salinenstrasse 1
b) Rudolf Eduard Hagenbach-Gansser, 1911, Dr. phil., Chemiker, von und in Basel, St. Albanring 149
c) Friedrich Jakob Hagenbach-Stähelin, 1913, Kaufmann, von Basel in Reinach, Lachenweg 15

als Eigentümer folgender Parzelle des Grundbuchs Muttenz
Parz. 3501 127 a 61 m2

9. Der Bau- und Wohngenossenschaft "Schweizerau" mit Sitz in Muttenz,
vertreten durch

als Eigentümerin folgender Parzelle des Grundbuchs Muttenz
Parz. 4068 53 a 46 m2

und der

EINWOHNERGEMEINDE MUTTENZ
vertreten durch den Gemeinderat und dieser wiederum durch die Herren Fritz Brunner, Gemeindepräsident und Ernst Schmid, Gemeindeverwalter, beide in Muttenz

wird hiermit folgender

QUARTIERPLANVERTRAG

abgeschlossen:

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

I. BAULANDUMLEGUNG

Die Grundeigentümer verpflichten sich, auf privatrechtlicher Basis die Baulandumlegung gemäss Landabtretungs- und Umlegungsplan sowie gemäss Quartierplanreglement nach Inkrafttreten dieses Vertrages und der dazugehörigen Vertragspläne (Landabtretungs- und Umlegungsplan Nr. 1265/02 sowie der Quartierplan Nr. 1265/01) durchzuführen und gleichzeitig den erforderlichen Flächenausgleich vorzunehmen. Die Baulandumlegung erfolgt nach § 62 des Baugesetzes vom 15. Juni 1967 (Neuzuteilung nach Flächen).

Die neuen Parzellen werden durch den vom Geometer zu erstellenden Vermarkungsplan verbindlich festgelegt.

Entschädigungen für besondere Vor- und Nachteile werden keine geltend gemacht.

Sollten sich bei der Aufnahme der Gebäude und der definitiven Vermarkung im Gelände Flächenänderungen ergeben, so ist das Differenzmass im Grundbuch zu bereinigen. Das Grundbuchamt wird hiermit zum voraus dazu ermächtigt. Entschädigungen für ein allfälliges Mehr- oder Mindermass werden seitens der Vertragsparteien nicht ausgerichtet. Die mit der Umlegung und Vermarkung verbundenen Kosten werden von den Parteien im Verhältnis zur zugeteilten Nutzfläche getragen.

II. LANDABTRETUNG FUER OEFFENTLICHE BAUTEN UND VERKEHRSFLAECHEN

a) Abtretungen an die Gemeinde Muttenz

Die im Landabtretungs- und Umlegungsplan mit rot bezeichneten Flächen für den Neu- und Ausbau von Strassen mit Trä- und

toirs werden durch die Gemeinde zum Preis von Fr. 15.-- pro m2 in Verrechnung mit den Anwänderbeiträgen entschädigt.

Für die das Pflichtmass übersteigende Abtretung wird die bauliche Nutzung gewährt.

Die innerhalb des Quartierplan-Perimeters liegenden Abtretungsflächen werden von den Grundeigentümern im Verhältnis der eingeworfenen Parzellenflächen abgetreten.

Die ausserhalb des Quartierplan-Perimeters liegende Abtretungsfläche ist vom Eigentümer der Parzelle Nr. 967 des Grundbuchs Muttenz abzutreten.

Die Beiträge an die Landerwerbskosten gemäss § 30 des Bau- und Strassenreglementes der Gemeinde Muttenz sind damit abgegolten.

Die mit grün bezeichnete Fläche von 1.500 m2 für die Erstellung eines Kindergartengebäudes wird durch die Grundeigentümer im Verhältnis der eingeworfenen Parzellenflächen unentgeltlich, aber ohne Nutzungsverlust, an die Gemeinde abgetreten.

Die obgenannten Flächen werden mit der Landumlegung abgetreten, sofern dies nicht bereits erfolgt ist.

Die innerhalb des Quartierplan-Perimeters liegende Fläche der Parzelle 616 wird den Grundeigentümern im Verhältnis der eingeworfenen Parzellenflächen zugeteilt und mit den Abtretungen verrechnet.

b) Abtretungen an den Kanton Basel-Landschaft

Die im Landabtretungs- und Umlegungsplan mit blau bezeichnete Landfläche von ca. 3.093 m2 (das genaue Mass ergibt die Vermessung) wird von den Grundeigentümern im Verhältnis der eingeworfenen Parzellenflächen für die Korrektion der Münchensteinerstrasse an den Kanton Basel-Landschaft zu folgenden Bedingungen abgetreten:

1.037 m2, für welche die Nutzung angerechnet wird, zum Preise von Fr. 15.-- / m2

ca. 2.056 m2, für welche keine Nutzung gewährt werden kann, zum Preise von Fr. 70.-- / m2

- Der Kanton Basel-Landschaft tritt zum Zeitpunkt der Korrektion Münchensteinerstrasse von der Parzelle Nr. 1202 eine Teilfläche von ca. 164 m2 (im Landabtretungs- und Umlegungsplan schraffiert) an die Grundeigentümer ab (Zuteilung im Verhältnis der eingeworfenen Parzellen-

flächen). Die Abtretung von der Strassenparzelle 1202 erfolgt zum Preise von Fr. 70.-- / m2.

- Die Grundeigentümer erklären sich damit einverstanden, dass die Trottoiranlage gemäss Quartierplan auf ihrem Areal erstellt wird. Sie sind bereit, dem Kanton zu diesem Zwecke die unentgeltlichen Dienstbarkeiten zu Lasten ihrer Parzellen einzuräumen. Die Trottoiranlage wird auf Kosten des Kantons erstellt, unterhalten und gereinigt. Der Kanton erklärt sich bereit, die Trottoiranlage allenfalls vorgängig der Strassenkorrektion zu errichten. Der Zeitpunkt der Erstellung wird in gegenseitigem Einvernehmen zwischen den Grundeigentümern, dem kantonalen Tiefbauamt und der Bauverwaltung Muttenz festgelegt.

- Der Kanton verzichtet auf die Erhebung eines Trottoirbeitrages.

- Die Grundeigentümer sind damit einverstanden, dass längs der Münchensteinerstrasse und im Bereich der Trottoiranlage in ihrem Areal die verschiedenen Werkleitungen und Beleuchtungsmasten verlegt bzw. erstellt werden, wobei sie sich bereit erklären, den Leitungsinhabern die erforderlichen Dienstbarkeiten unentgeltlich einzuräumen.

- Der Kaufpreis beträgt ca. Fr. 159.475.--

  wovon 1.037 m2 zu Fr. 15.-- / m2 und
  ca. 2.056 m2 zu Fr. 70.-- / m2

- und wird wie folgt regliert:

  50 % 30 Tage nach Verurkundung des Quartierplanvertrages
  Rest 30 Tage nach Vorliegen des Mutationsplanes nach erfolgter Korrektur der Münchensteinerstrasse unter Abzug der vom Kanton eingeworfenen Fläche von ca. 164 m2 zu Fr. 70.-- / m2.

- Die Grundeigentümer erklären sich damit einverstanden, dass nach Unterzeichnung des Quartierplan-Vertrages der Kanton das Areal für den Ausbau der Münchensteinerstrasse beanspruchen kann.

- Handänderungssteuer ist gemäss § 63, Absatz 1, des kantonalen Steuergesetzes keine zu entrichten. Die Mutationskosten für die Korrektion der Münchensteinerstrasse sowie für die vom Kanton zu erstellende Trottoiranlage gehen zu Lasten des Kantons. Die Verurkundungs- und Grundbuchgebühren übernimmt der Kanton im Verhältnis der von den Grundeigentümern an den Kanton abzutretenden Fläche und der Fläche des Quartierplan-Perimeters. Die Grundeigentümer haben die allfälligen steuerlichen Abgaben nach Ge-

setz zu entrichten.

c) Abtretung für Autobahnzubringer T 18 - N 2/3

Eine allfällige Abtretung für den Autobahnzubringer T 18 - N 2/3 erfolgt zu Lasten der dannzumaligen Anstösser. Die Entschädigung hierfür fällt ausschliesslich diesen Anstössern zu. Die Nutzung erfährt dadurch keine Einschränkung.

III. AUSBAU DER OEFFENTLICHEN VERKEHRSFLAECHEN

Die im Quartierplan bezeichneten öffentlichen Strassen und Trottoirs (Seminarstrasse und Unterwartweg) werden durch die Gemeinde bis zum Bezug der daran angeschlossenen Wohnungen erstellt, soweit dies nicht schon geschehen ist. Die betreffenden Bauvorhaben sind der Gemeinde mindestens 1½ Jahre vor Bezug der Wohnungen anzumelden.

Die Beiträge an die Baukosten gemäss § 31 des Bau- und Strassenreglementes der Gemeinde Muttenz werden mit dem Strassenbau fällig und mit der Landentschädigung verrechnet.

Die Anwänderbeiträge für die innerhalb des Quartierplan-Perimeters liegenden Strassenbauten werden im Verhältnis der zugeteilten Nutzflächen auf die Grundeigentümer verteilt.

Die Anwänderbeiträge für die ausserhalb des Quartierplan-Perimeters liegenden Strassenbauten gehen zu Lasten des Eigentümers der Parzelle 967 des Grundbuchs Muttenz.

IV. 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 VII 2 erwähnten unterirdischen Heizungs- und Warmwasseranlagen sowie einer allfälligen Erweiterung der Autoeinstellhallen - nicht weiter überbaut werden.

Bei einer Parzellierung entstehende über- oder unternutzte Parzellen dürfen nur nach Vertragsplan überbaut werden. Geringfügige Abweichungen vom Quartierplan zufolge veränderter Verhältnisse sind möglich. Sie bedürfen lediglich der Zustimmung des Gemeinderates.

V. GESTALTUNG DER BAUTEN UND FREIFLAECHEN

Den zukünftigen Bewohnern des Quartiers Unterwart soll durch eine ansprechende Gestaltung der Bauten und Anlagen ein lebendiger Wohnbezirk geschaffen werden.

Das geplante Quartier ist einheitlich zu gestalten, ohne dadurch den Bauten ein einförmiges Aussehen aufzuzwingen. Materialwahl und Farbgebung sind so aufeinander abzustimmen, dass die äussere Erscheinung der Bauten sich harmonisch ins Gesamtbild einfügt.

Die Gestaltung der Bauten hat im übrigen nach Quartierplanreglement und Fassadenrichtplan Nr. 1265/03 zu erfolgen.

Für die Gestaltung der Freiflächen ist der von den Grundeigentümern zu erstellende Gestaltungsplan massgebend, der die Umgebungsanlagen mit Grünflächen und Bepflanzungen allgemein verbindlich festlegt. Die Grundeigentümer verzichten dabei auf die Geltendmachung des Kapprechtes.

VI. 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 die Grundeigentümer gemeinsam. Die Kosten für Erstellung, Unterhalt und Betrieb werden von ihnen im Verhältnis zur zugeteilten Nutzfläche getragen, wobei die Regelung der Kosten und Zahlungsfälligkeiten durch die Grundeigentümer bis zum Zeitpunkt der Vorlage des verbindlichen Gestaltungsplanes gemäss Quartierplanreglement zu erfolgen hat.

Die für die Erstellung und den Unterhalt der Erschliessungsanlagen und Werkleitungen notwendigen Durchleitungs-, Zufahrt- und Zutrittsrechte werden mit der Unterzeichnung dieses Vertrages erteilt. 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. Für die Verwaltung und Benützung dieser Anlagen ist ein besonderes Reglement zu erstellen.

Die oberirdischen Parkplätze und die nur diesen dienenden Zugangswege und Zufahrten, sowie die Kehrichthäuschen sind von den jeweiligen Grundeigentümern privat zu erstellen und zu unterhalten. Einzelheiten bezüglich Benützung und Vermietung der Parkplätze sind zwischen den Grundeigentümern direkt zu regeln.

VII. GEMEINSAME ANLAGEN

1. Autoeinstellhallen mit Zufahrtsrampen

Die Grundeigentümer verpflichten sich, die im Quartierplan festgelegten unterirdischen Einstellhallen zusammen mit den zugeteilten Wohnbauten zu erstellen. Die hierfür im Landabtretungs- und Umlegungsplan eingetragenen Parzellen werden in Miteigentum aufgeteilt und als Korporationsparzellen ausgestaltet.

Die Zuteilung der Miteigentumsanteile erfolgt im Verhältnis der Nutzflächen der daran beteiligten Grundeigentümer. Die Eigentümer nachfolgender gemäss Vertragsplänen numerierten Objekte haben im Minimum einen Einstellplatz pro Wohnung zu erstellen. Die Einstellhallen sind folgenden Wohnbauten zugeteilt:

- Einstellhalle Objekt 14
  Objekt 1
  Objekt 2
  Objekt 3
- Einstellhalle Objekt 15
  Objekt 4
  Objekt 5
  Objekt 6
  Objekt 7
- Einstellhalle Objekt 16
  Objekt 10
  Objekt 12
- Einstellhalle Objekt 17
  Objekt 8
  Objekt 9
  Objekt 11

Die beteiligten Grundeigentümer dieser Korporationsparzellen stellen fest, dass die Auflösung des Miteigentums ohne Zustimmung aller Miteigentümer ausgeschlossen ist, weil die Korporationsparzellen für einen dauernden Zweck bestimmt sind (Art. 650 ZGB). Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Miteigentümer wird für alle Zeiten ausgeschlossen.

Die Kosten für die Erstellung, Betrieb und Unterhalt werden von den beteiligten Grundeigentümern anteilmässig im Verhältnis der zugeteilten PW-Einstellplätze getragen.

Die Grundeigentümer sind berechtigt, die Einstellhallen ihrer Natur entsprechend und im Ausmass ihres Miteigentumsanteils zu benützen. Einzelheiten bezüglich der Benützung, des Unterhalts, des Betriebs und der Verwaltung sind in besonderen Nutzungs- und Verwaltungsordnungen zu regeln.

2. Heizungs- und Warmwasseranlagen

Die Grundeigentümer sind bestrebt, gemeinsame Heiz- und Warmwasseraufbereitungsanlagen zu erstellen. Diese Anlagen können im Unterbaurecht als zentrale und gemeinsame Heizungs- und Warmwasseranlagen erstellt werden.

Vor dem Bau solcher gemeinsamen Anlagen haben sich die jeweilen beteiligten Grundeigentümer über die Kosten für Erstellung, Unterhalt und Betrieb sowie über die Kostenverteilung zu einigen.

Bei Erstellung von gemeinsamen Anlagen sind die Grundeigentümer verpflichtet, auf ihren Grundstücken den Einbau und die Beibehaltung der für den Bestand und Betrieb der Anlagen erforderlichen Durchleitungen zu dulden, ebenso die Durchführung der nötigen Kontrollen, Reparaturen und Erneuerung dieser Leitungen und den Zutritt der damit betrauten Personen.

3. Gemeinschaftsantennenanlage

Die Grundeigentümer verpflichten sich im Bedarfsfalle für die Erstellung von Gemeinschafts-Antennenanlagen für Radio und Fernsehen mit einem Netz von Leerrohren für den ev. späteren Anschluss aller Gebäude an eine kommunale Gemeinschaftsantenne. Für die Ueberbauung sind höchstens zwei Antennen zulässig. Die Erstellungs-, Betriebs- und Unterhaltskosten werden auf die beteiligten Grundeigentümer im Verhältnis zur Anzahl der angeschlossenen Wohnungen verteilt.

Der Standort der Anlagen richtet sich nach den technischen und wirtschaftlichen Erfordernissen. Die Grundeigentümer sind verpflichtet, auf ihren Grundstücken den Einbau und die Beibehaltung der für den Bestand und Betrieb der Gemeinschafts-Antennenanlagen für Radio und Fernsehen erforderlichen Durchleitungen zu dulden, ebenso die Durchführung der nötigen Kontrollen, Reparaturen und Erneuerungen dieser Leitungen und den Zutritt der damit betrauten Personen.

VIII. VERTEILUNGSSCHLUESSEL

a) Verteilung im Verhältnis der eingeworfenen Parzellenflächen

Eigentümer	%
Einwohnergemeinde Muttenz	1.87
Seiler-Tschantré AG Rawoba AG	14.46
J. Cueni-Odermatt	9.39
Bau- und Wohngenossenschaft "Auf dem Horner"	27.05

Erbengemeinschaft Hagenbach und Wieland	38.76
Bau- und Wohngenossenschaft "Schweizerau"	8.47
T o t a l	100.00

b) Verteilung im Verhältnis der zugeteilten Nutzflächen

Eigentümer	Objekt Nr.	%	%
Einwohnergemeinde Muttenz	13	1.97	1.97
Seiler-Tschantré AG Rawoba AG	10	13.60	13.60
J. Cueni-Odermatt	8	5.86	12.57
	9	6.71	
Bau- und Wohngenossenschaft "Auf dem Horner"	4	6.23	23.86
	5	5.01	
	6	6.26	
	7	6.36	
Erbengemeinschaft Hagenbach und Wieland	1	5.22	34.40
	2	5.22	
	3	10.36	
	11	13.60	
Bau- und Wohngenossenschaft "Schweizerau"	12	13.60	13.60
T o t a l	-	100.00	100.00

IX. DIENSTBARKEITEN

a) Die Grundeigentümer räumen sich hiermit für die Erstellung der im Quartierplan vorgesehenen ober- und unterirdischen Bauten alle erforderlichen Grenz- und Näherbaurechte wie auch die unter- und oberirdischen Baurechte ein.

Für die spätere Erstellung der öffentlichen Bauten auf der Gemeindeparzelle räumen die Eigentümer der daran anstossenden Parzellen ein Grenz- oder ev. Näherbaurecht ein.

b) Die Grundeigentümer räumen sich gegenseitig sowie der Einwohnergemeinde Muttenz folgende Dienstbarkeiten ein:

- Baubeschränkung; Ueberbauung gemäss Vertragsplan,
- Gehrecht auf den im Quartierplan besonders bezeichneten Wegen und Plätzen,
- beschränktes Fahrrecht für den Zubringerdienst auf den im Quartierplan bezeichneten Wegen,
- Durchleitungsrechte für Elektrisch-, Telephon-, Gas- und Wasser - sowie Kanalisations- und andere Leitungen.

c) Die Grundeigentümer räumen dem Kanton Basellandschaft folgende Dienstbarkeiten ein:

- Bau- und Gehrecht für den Fussweg längs der Münchensteinerstrasse
- Durchleitungsrechte für die Werkleitungen längs der Münchensteinerstrasse und im Fusswegareal

d) Alle Rechtseinräumungen erfolgen gegenseitig und unentgeltlich, vorbehältlich lit. e, für welche eine andere Regelung getroffen werden kann.

e) Für den Fall der Erstellung zentraler und gemeinsamer Heizungs- und Warmwasseranlagen räumen die Eigentümer der Parzellen, auf welchen solche Anlagen unterirdisch erstellt werden, den beteiligten Grundeigentümern ein dingliches Baurecht gemäss Art. 779 und 675 ZGB ein.

f) Der Gemeinderat Muttenz wird hiermit von den Grundeigentümern ermächtigt, die hiefür notwendigen Dienstbarkeiten zu begründen, sowie allfällige bestehende Dienstbarkeiten namens der Grundeigentümer zu bereinigen und im Grundbuch die erforderlichen Eintragungen zu veranlassen.

V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

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

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

c) Dieser Vertrag tritt mit der Genehmigung der Quartierplanung durch die Einwohnergemeindeversammlung Muttenz 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 des Gemeinderates abgeändert werden.

Die Quartierplanvorschriften, bestehend aus Landabtretungs- und Umlegungsplan, Quartierplanreglement sowie Fassadenrichtpläne bilden integrierende Bestandteile dieser öffentlichen Urkunde.

Der Quartierplanvertrag ist nach erfolger Rechtswirksamkeit im Grundbuch Muttenz auf den Parzellen 1202, 616, 960-967, 1904, 3501 und 4068 wie folgt anzumerken:

"Quartierplan Unterwart mit Vertrag"

Das Grundbuchamt Arlesheim wird hiermit beauftragt und ermächtigt, die erforderlichen Eintragungen vorzunehmen.

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

d) Die nachfolgenden Kosten werden im Verhältnis der zugeteilten Nutzflächen auf die Parteien verteilt:

- Gebühren für Beurkundung und Eintragung im Grundbuch nach Rechnungsstellung
- Fr. 20.000.-- für die Vorprojektierung der Gemeinde Muttenz innert 30 Tagen nach Unterzeichnung dieses Vertrages.

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.

Die Vertragsparteien bzw. deren Vertreter haben sich über ihre Identität vor dem unterzeichneten Urkundsbeamten durch Vorlage gültiger Ausweise ausgewiesen, 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 Bezirksschreiber zu Arlesheim, unterzeichnet.

Arlesheim, den

Die Vertragsparteien:

Für die Einwohnergemeinde Muttenz
Der Präsident: Der Verwalter:

Der Bezirksschreiber zu Arlesheim
als Urkundsbeamter:

Kant. Planungsstelle Baselland
Inventar No. 99 / QP / 470

Vom Regierungsrat des Kantons Basellandschaft genehmigt
~~Der Präsident:~~ Der Landschreiber:
No. 2344
Liestal, den 6. Juli 1971 19.....

KANTON BASEL-LANDSCHAFT REGIERUNGSRAT