

BEBAUUNG RÖSERNTAL
DER RAURICA IMMOBILIENGESSELLSCHAFT LIESTAL
VERTRAGSPLAN

EXEMPLAR DER PLANUNGSSTELLE

LEGENDE

G VOLLGESCHOSS
S SOCKELGESCHOSS
N NUTZFLÄCHE
P PARKPLÄTZE

AUTOEINSTELLPLÄTZE
EINSTELLHALLE 73
PARKPLÄTZE 58
TOTAL 131

BESCHLUSS

DER EIGENTÜMER DER PARZELLE NR 225
ERKLÄRT SICH MIT DEM RICHTPLAN ALS
BESTANDTEIL DES DAZU GEHÖRENDE VER-
TRAGES EINVERSTANDEN :

LIESTAL -7. Juli 1966

RAURICA IMMOBILIENGESSELLSCHAFT

EINWOHNERGEMEINSCHAFT
LIESTAL



NAMENS DES GEMEINDERATES :

DER PRÄSIDENT

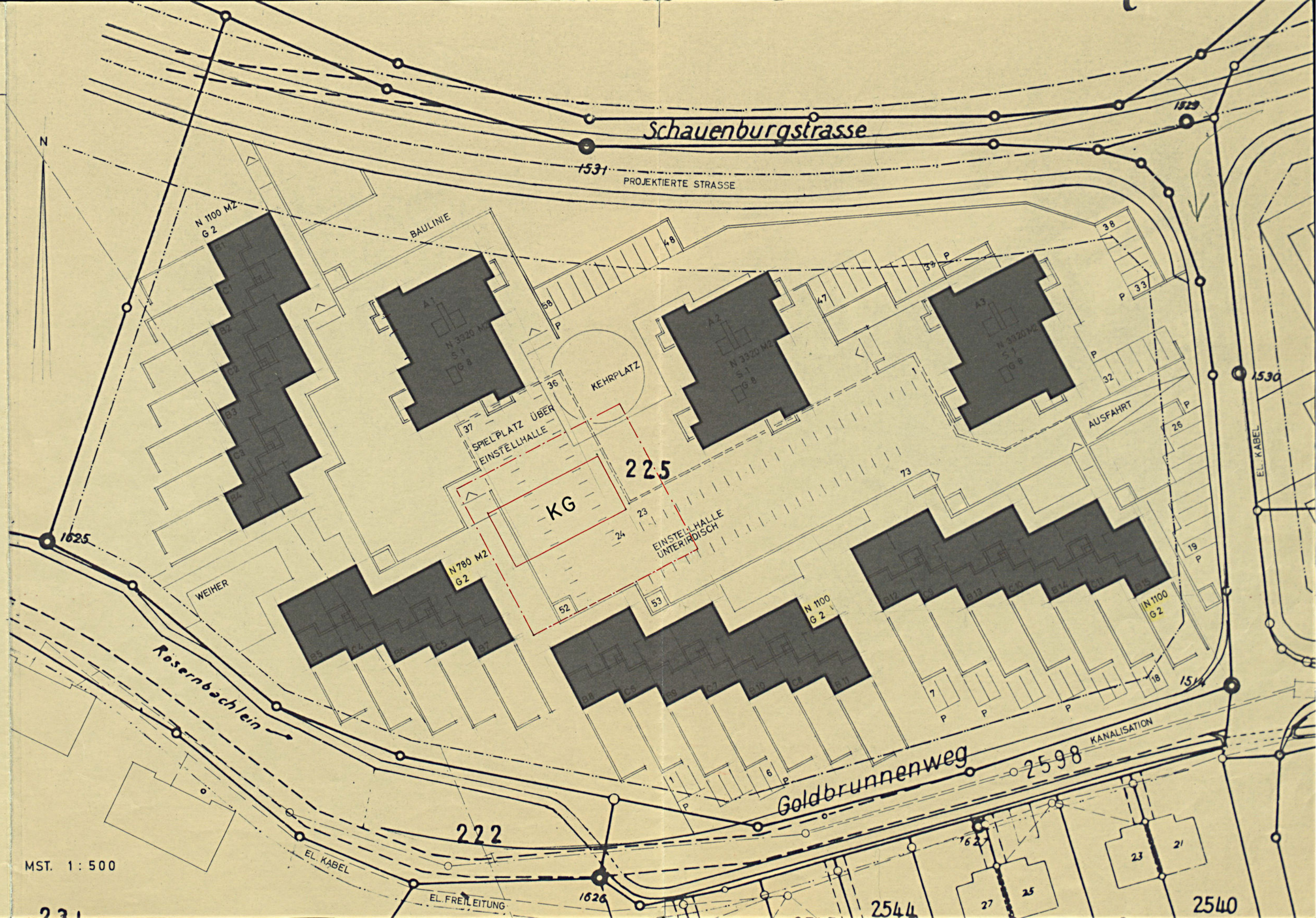
F. Lüscher

LIESTAL, DEN -7. Juli 1966 DER VERWALTER

Max Rutz



MST. 1:500



Öffentliche Urkunde
über die Gesamtüberbauung "Büsnertal" Gemeinde Liestal

Der unterzeichnete Bezirksschreiber in Liestal
beurkundet hiemit:

Zwischen der

Baurica Immobilien AG, mit Sitz in Arlesheim, Dornachweg 4,
vertreten durch die beiden kollektivzeichnungsberechtigten
Geschäftsführer Dr. Hugo Stöcklin, in Bottmingen und Dr. Hans
Jundt, in Liestal,

hienach jeweils Grundeigentümerin genannt,

und der

Einwohnergemeinde Liestal,

vertreten durch den Gemeinderat, für diesen handelnd die Herren
Fritz Dettwiler, Gemeindepräsident und Max Stutz, Gemeinde-
schreiber, beide in Liestal,

wird folgender Vertrag abgeschlossen:

Die ~~im~~ im ~~Grundbuch~~ Grundbuch ~~von Liestal~~ von Liestal - 177,58 ar Munzach - eine differenzierte
Gesamtüberbauung durchgeführt werden soll.

Im Hinblick darauf vereinbaren sie, gestützt auf die Bestimmungen
des Zonenreglementes und der Zonen-Übergangsordnung der Gemeinde
Liestal sowie auf den Vertragsplan des Architekturbüros H. Zwipfer,
Basel/Liestal, der einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages
bildet, was folgt:

1. Lage und Form der Baukörper

Die im Vertragsplan angegebene Lage und Form der Baukörper ist
hinsichtlich Standort und Orientierung verbindlich. Die Darstel-
lung von Länge und Breite der Baukörper dient nur als Richtlinie.
Die Ausführungsprojekte können davon unwesentliche Abweichungen
aufweisen. Ausser den eingetragenen Baukörpern sind keine weiteren
mehr zulässig (Ausnahme Ziff. 6).

2. Geschoszahl der Baukörper

Für die Geschoszahl der einzelnen Baukörper sind die im Vertrags-
plan enthaltenen Angaben massgebend (G = Vollgeschoss normaler
Höhe).

3. Nutzfläche der Baukörper

Für die Berechnung der Nutzflächen gelten die Bestimmungen der
Zonen-Übergangsordnung. Für die einzelnen Baukörper sind die im
Vertragsplan enthaltenen Angaben massgebend.

Bei der Berechnung der zulässigen Gesamtnutzung wird das der Gemeinde für deren Strassen abzutretende Areal voll mitberücksichtigt, ebenso ein allfälliges Kindergartenareal, ohne Rücksicht auf dessen Ueberbauung (vgl. Ziff. 6).

4. Baugestaltung

Die Grundeigentümerin verpflichtet sich zur Einhaltung folgender Bau- und Gestaltungsvorschriften:

- a) die Mehrfamilienhäuser haben eine einheitliche Bedachung aufzuweisen;
- X b) alle Bauten sind in ihrer äusseren Erscheinung so aufeinander abzustimmen, dass ein befriedigender Gesamteindruck entsteht;
- c) die Ausführungsprojekte und die Farbgebung bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates;
- d) für UKW und Fernsehen ist eine Gemeinschaftsantenne vorzusehen;
- e) das Problem der Kehrriechtabfuhr ist im Einvernehmen mit der Gemeinde zu lösen.

5. Strassenareal

Das für die Neuanlage und die Verbreiterung von bestehenden Strassen erforderliche Areal wird der Gemeinde unentgeltlich abgetreten.

Die Mutation erfolgt sofort nach Unterzeichnung dieses Vertrages durch die Parteien.

An den Strassenerstellungskosten beteiligt sich die Grundeigentümerin nach Massgabe des Baureglementes der Gemeinde.

6. Kindergarten

Die Grundeigentümerin räumt der Gemeinde das Recht ein, auf Areal der Parzelle 225 nach ihrer Wahl in einer der nachstehend genannten Formen einen den Bedürfnissen der Gemeinde dienenden Kindergarten einzurichten.

a) Miete eines Einfamilienhauses

Mietet die Gemeinde im Zeitpunkt der Erstellung der Bauten eines der vorgesehenen Einfamilienhäuser, so wird ihr dieses von Anfang an so eingerichtet, dass es den Bedürfnissen für einen Kindergarten so gut als möglich entspricht (teilweise Weglassung von Zwischenwänden, mehrere W.C.-Anlagen anstelle der Küche). Bei Kündigung des Mietverhältnisses durch die Gemeinde gehen die nötigen baulichen Änderungen zur Einrichtung einer Wohnung zu Lasten der Gemeinde. Der von der Gemeinde zu entrichtende Mietzins wird gleich hoch angesetzt wie derjenige für die übrigen Einfamilienhäuser des analogen Types.

Entschliesst sich die Gemeinde erst zu einem späteren Zeitpunkt zur Miete eines Hauses, so gehen die vorzunehmenden baulichen Anpassungen zu ihren Lasten.

b) Baurecht

Verzichtet die Gemeinde auf die Miete eines Einfamilienhauses, so steht ihr jederzeit das Recht zu, an der im Vertragsplan bezeichneten Lage auf Areal der Parzelle Nr. 225 selbst einen Kindergarten-Pavillon zu bauen. Das dazu benötigte Areal im Halte von ca. 800 m² wird ihr von der Grundeigentümerin in Form eines unentgeltlichen Baurechtes zur Verfügung gestellt, ohne dass die Nutzfläche der übrigen Baukörper beeinträchtigt wird.

7. Zugang zum Kindergarten

Falls ein Kindergarten eingerichtet wird berechtigt die Grundeigentümerin die Gemeinde zum Zugang und ermächtigt sie, auf ihre Kosten einen entsprechenden Fussweg von einer der umliegenden Gemeindestrassen aus zu erstellen.

8. Spätere Parzellierung

Eine spätere Parzellierung des Grundstückes ist prinzipiell möglich, jedoch nur unter der Voraussetzung, dass die im Vertragsplan festgelegte Ueberbauung gewährleistet bleibt. Bei einer solchen Parzellierung entstehende über- oder unternutzte Parzellen dürfen nur im Rahmen der im Vertragsplan angegebenen Nutzung überbaut werden. Für alle diese späteren Parzellierungen ist das Einverständnis des Gemeinderates erforderlich.

Die Grundeigentümerin hat im Falle der Parzellierung die nötigen Geh- und Fahrrechte zu bestellen, um den Zugang zu den einzelnen Gebäuden zu erhalten; ebenso allenfalls notwendige Leitungsrechte.

9. Garagen und Parkplätze

Alle im Vertragsplan angegebenen Unterflur-Garagen werden bei der Ermittlung der Nutzung nicht mitberücksichtigt.

Die im Vertragsplan eingetragenen Parkplätze auf privatem Areal gelten im Minimum als verbindlich und sind mit der Erstellung des entsprechenden Baues auszuführen.

10. Freiflächen

Die Freifläche muss den Mietern und ihren Kindern als Spiel- und Erholungsfläche zur Verfügung gestellt werden. Auf die vorhandene Bestockung längs dem Rösernbach ist nach Möglichkeit Rücksicht zu nehmen.

11. Untersuchung des Baugrundes

Allfällige Baugrunduntersuchungen und Sondierungen gehen zu Lasten der Grundeigentümerin.

12. Baupolizeiliche Vorschriften

Die baupolizeilichen Vorschriften für die einzelnen Objekte werden von der Baudirektion festgelegt.

13. Kanalisation und Wasser

Die Gemeinde verpflichtet sich, die vorgesehenen Bauten an ihre Kanalisation und an ihre Niederzonenwasserversorgung anzuschliessen. Die allfällige Installation von Druckerhöhungspumpen hat auf Kosten der Grundeigentümerin zu erfolgen.

Die Anschlussgebühren werden nach Massgabe der einschlägigen Gemeinde-Reglemente der Grundeigentümerin belastet.

14. Verlegung der bestehenden Wasserhauptleitung der Gemeinde

Die durch die Parzelle 225 führende Wasserhauptleitung Ø 125 mm der Wasserversorgung Liestal, für die im Grundbuch ein Leitungsrecht eingetragen ist, wird durch die Gemeinde in westlicher Richtung so verlegt, dass sie die projektierte Ueberbauung der Parzelle 225 nicht mehr stört. Die diesbezüglichen Kosten werden je zur Hälfte von der Grundeigentümerin und der Einwohnergemeinde Liestal übernommen.

15. Inkrafttreten, Rücktritt, Hinfall

Dieser Vertrag tritt mit der Genehmigung der entsprechenden Zonenplanänderung durch die Einwohnergemeindeversammlung und mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Bewilligt die Einwohnergemeindeversammlung den für die Verlängerung der Wasserhauptleitung notwendigen Kredit nicht, so ist die Grundeigentümerin innert drei Monaten seit dem Versammlungstermin berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten.

Wenn innert einer Frist von 10 Jahren seit Inkrafttreten des Vertrages mit der Ueberbauung nicht begonnen worden ist, fällt dieser Vertrag dahin.

16. Rechtsnachfolger

Die unterzeichnete Grundeigentümerin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag enthaltenen Bedingungen bei einem allfälligen Verkauf auf ihre Rechtsnachfolger zu übertragen.

17. Gerichtsstand

Die Parteien erwählen Gerichtsstand in Liestal. Vorbehalten ist der Weiterzug nach den Bestimmungen der basellandschaftlichen Prozessordnung.

18. Anmerkung im Grundbuch

Im Grundbuch sind die zwischen der Gemeinde und der Grundeigentümerin bestehenden Abmachungen unter dem Titel "Ueberbauungsvertrag" auf Parzelle Nr. 225 des Grundbuches von Liestal anzumerken. Die Vertragsschliessenden ermächtigen den Urkundsbeamten, diesen Vertrag beim Grundbuchamt Liestal zur Anmerkung im Grundbuch anzumelden, sobald die Bedingungen gemäss Ziffer 15 Absatz 1 hievor erfüllt sind.

Vorstehender Vertrag ist den Vertragsschliessenden vorgelesen, von ihnen hierauf als richtig abgefasst genehmigt und eigenhändig mit ihren Namen unterschrieben worden.

Die Vertragsschliessenden sind dem Urkundsbeamten persönlich und als handlungsfähig bekannt.

Die Urkunde wird zuletzt auch vom Urkundsbeamten unterzeichnet und mit seinem amtlichen Siegel versehen.

Die Verurkundung findet statt im Büro der Bezirksschreiberei in Liestal, den siebten Juli neunzehnhundertsechszig.

Liestal, den 7. Juli 1966.

Die Vertragsschliessenden:



EINWOHNERGEMEINDE LIESTAL
namens des Gemeinderates,

Der Präsident:
H. Müller

Der Schreiber:
Hans Bütz

RAURICA Immobilien AG

J. Müller / J. Müller



Der Bezirksschreiber in Liestal
als Urkundsperson:

Müller

Beglaubigung.

Diese ~~hier~~ ^{hier} Seite umfassende Photokopie
stimmt mit dem Original vollständig überein,
was bescheinigt:

Liestal, den 12 Juli 1966



Bezirksschreiberei Liestal

Der Bezirksschreiber: *i. H.*

[Handwritten signature]

Gesamtüberbauung auf Parzelle 225, Röserntal (Schauenburgerstrasse)
durch die Raurica Immobilien AG

Im Jahre 1965 reichte die Raurica Immobilien AG, Arlesheim, ein Bauprojekt für eine Gesamtüberbauung der Parzelle 225 ein, worauf verschiedene Vorabklärungen und Verhandlungen stattfanden, so dass nun das Genehmigungsverfahren durchgeführt werden kann.

Beschrieb des Gesamtüberbauungsprojektes:

3 Mehrfamilienhäuser à 9 Stockwerke
26 Einfamilienhäuser à 2 Stockwerke, zusammengefasst in 4 Gruppen
1 unterirdische Autoeinstellhalle mit 73 Parkplätzen
58 oberirdische Parkplätze

Total sollen zirka 120 Wohnungen gebaut werden.

Die Bauparzelle Nr. 225 liegt in der Zone für dreigeschossige Wohnbauten. Die Zonenübergangsordnung teilt sie in die Zonen B und C ein. Die zur Verwirklichung nötige Änderung der Zonenübergangsordnung wird mit separatem Antrag vorgelegt.

Im Gesamtüberbauungsvertrag, der vom Gemeinderat grundsätzlich gutgeheissen wurde, wird der Einwohnergemeinde das nötige Land für die Randstrassen reserviert. Die Abtretung dieses Areals erfolgt unentgeltlich, wobei der Bauherrschaft das Recht der Bruttonutzung zugestanden wird. Ferner besteht die Möglichkeit, einen Kindergarten zu erstellen.

Die Bau- und Planungskommission hat zum Projekt positiv Stellung genommen, und auch die kantonale Kommission für Gesamtüberbauungen und Hochhäuser hat ihm am 31. August 1965 zugestimmt.

Unter Verweisung auf die Projektpläne und das Modell stellt Ihnen der Gemeinderat zur gemeinsamen Beschlussfassung folgenden Antrag:

Genehmigung der Gesamtüberbauung Röserntal, Parzelle 225, im Sinne der Bestimmungen der Zonenübergangsordnung der Gemeinde (Abschnitt Verfahren) und des der Vorlage beigelegten Situationsplanes 1:1000 vom Mai 1966.

Liestal, 31. Mai 1966

Nr. 9 / 1966

Beilage: Situationsplan

Namens des Gemeinderates

der Präsident: *W. Müller*

der Gemeindeschreiber:

M. G. G. G.

Beschluss der Gemeindekommission vom 15. Juni 1966

Die Gemeindekommission und der Gemeinderat stimmen der vorliegenden Gesamtüberbauung gemäss den Projektplänen und dem Modell einstimmig zu.

Liestal, 17. Juni 1966

Für die Gemeindekommission

Der Präsident:

sig. H. Brodbeck

Der Aktuar:

sig. M. Gysin

Gesamtüberbauung Schauenburgstrasse

Projektverfasser:

H. Zwimpfer
Architekturbüro
Basel/Liestal

Situation 1:1000

Legende:

- G Vollgeschoss
- S Sockelgeschoss
- OP Oberirdische Parkplätze
- UP Unterirdische Parkplätze
- KG Kindergarten
- (vorgesehener Standort)

