

KANTON BASELSTADT

ÖFFENTLICHE URKUNDE

betreffend die

Gesamtüberbauung "JURASTRASSE" in A e s c h

und über eine

B A U L A N D U M L E G U N G

Der unterzeichnete Bezirksschreiber zu Arlesheim beurkundet hiermit:

I. Gesamtüberbauung

- a) Johannes T s c h o p p - Schneider, Magaziner, in Güterverbindung lebend mit Elisa, von Ziefen, wohnhaft in Aesch, Jurastrasse 25, als Eigentümer der Parzelle 926,
- b) Hugo T r a t h - Solèr, SBB-Angestellter, in Güterverbindung lebend mit Ursula Maria, von Egerkingen, wohnhaft in Aesch, Schofhübelweg 6, als Eigentümer der Parzelle 923,
- c) Anna H o f n e r - Vogel, in Güterverbindung lebend mit Willi und handelnd mit dessen Zustimmung, von Duggingen, wohnhaft in Aesch, als Eigentümer der Parzelle 927,
- d) Paul M e y e r - Frischknecht, Kaufmann, in Güterverbindung lebend mit Paula, von und wohnhaft in Aesch, Jurastrasse 29, als Eigentümer der Parzelle 922,
- e) Robert H ä r i n g - Nebel, Chemiarbeiter, in Güterverbindung lebend mit Cäcilia, von und wohnhaft in Aesch, Jurastrasse 17, als Eigentümer der Parzellen 909 und 924,

schliessen in Verbindung mit der

E I N W O H N E R G E M E I N D E A E S C H,
vertreten durch die Herren Benno Vogel, Gemeindepräsident,
und Hans Jurt, Gemeindeverwalter, beide in Aesch,

folgende Vereinbarung ab:

Auf dem Gebiet nördlich der Jurastrasse in Aesch werden in Ermangelung gesetzlicher Grundlagen für einen Quartierplan, auf zum Teil privatrechtlicher Basis, die Voraussetzungen für eine gute differenzierte Gesamtüberbauung auf den in der nachgenannten Baulandumlegung neuzugeteilten Parzellen, geschaffen.

Die vorgenannten Eigentümer sub a) bis d) verpflichten sich demzufolge, zur Ueberbauung der Grundstücke gegenseitig folgende Bedingungen einzuhalten:

- a) Die Ueberbauung erfolgt nach der in den beiliegenden Vertragsplänen 1 & 2, die einen integrierenden Vertragsbestandteil bilden, dargestellten Art.
- b) Im Allgemeinen gelten die Vorschriften des Zonenreglementes GU 4 und ZR 9/63 sowie im speziellen die nachstehenden Punkte:

1. Lage und Form der Baukörper:

Die im Vertragsplan 1 angegebene Lage und Form der Baukörper ist bezüglich Standort und Orientierung verbindlich. Die Darstellung von Länge und Breite der Baukörper dient nur als Richtlinie. Die Ausführungsprojekte können davon unwesentliche Abweichungen aufweisen. Ausser den angegebenen Baukörpern sind keine weiteren Gebäude mehr zulässig.

2. Geschosszahl:

Für die Geschosszahl der einzelnen Baukörper sind die im Vertragsplan 1 enthaltenen Angaben massgebend.

Es bedeutet: G = Vollgeschoss normaler Höhe
 UB = unterirdische Garage (müssen ganz überdeckt sein)
 OB = Garage gem. Normblatt 8/63
 K = Kinderspielplatz

3. Nutzfläche der Baukörper:

Für die Nutzflächen (Gebäudegrundriss x Geschosszahl) der einzelnen Baukörper sind die im Vertragsplan 2 enthaltenen

Angaben massgebend.

Geringfügige Nutzungsumlagerungen auf Grundstücken des gleichen Eigentümers sind soweit zulässig, als diese im Rahmen der Gesamtüberbauung nicht auffallen.

Zur Nutzfläche werden gezählt:

Alle Voll- und Dachgeschosse inkl. Umfassungsmauern, Schächte, Laubengänge und dergleichen.

Nicht zur Nutzfläche werden gezählt:

Alle offenen Terrassen und Dachterrassen, Unterflurgaragen, Kellergeschosse, Garagen gemäss ZR 8/63 und Ergänzungsbestimmungen.

4. Bau- und Gestaltungsvorschriften:

Die Grundeigentümer verpflichten sich folgende Gestaltungsvorschriften einzuhalten:

- a) Sämtliche Bauten haben eine einheitliche Bedachung aufzuweisen.
- b) Alle Bauten sind in ihrer äusseren Erscheinung so aufeinander abzustimmen, dass ein befriedigender Gesamteindruck entsteht.
- c) Die Farbgebung muss mit allen Grundeigentümern abgeklärt werden. Die Ausführungsprojekte bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates. Dieser befindet nach Anhören der Baukommission.
- d) Die Beleuchtung der privaten Wege muss nach Angabe der Gemeinde auf Kosten der Landeigentümer erfolgen.
- e) Es ist eine gemeinsame Fernseh- und Radioantenne zu erstellen.
- f) Die Besitzer der Parzellen 926 und 922 verpflichten sich, auf ihren Parzellen und auf ihre Kosten einen der Ueberbauung entsprechenden Kinderspielplatz zu erstellen.

5. Einfriedigungen und Anpassungsarbeiten:

a) Einfriedigungen:

Die Eigentümer vereinbaren, dass sämtliche Einfriedigungen als Staketenhag mit Stellriemen ausgeführt werden und die Kosten von den aneinandergrenzenden Parzellenbesitzern je

zur Hälfte geteilt werden.

Die Einwohnergemeinde Aesch verpflichtet sich, das Hagstück der Parzelle 922 von Herrn P. Meyer-Frischknecht, welches zwecks Erstellung der neuen Erschliessungsstrasse und des Kehrplatzes entfernt werden muss, auf ihre Kosten zu versetzen.

b) Anpassungen:

Herr J. Tschopp-Schneider verpflichtet sich, die bestehende Einfriedigung der Parzelle 927 (Anna Hofner-Vogel) entlang der Parzellengrenze 926 (J. Tschopp) auf seine Kosten zu entfernen. Ferner verpflichtet sich Herr J. Tschopp-Schneider, die Anpassungsarbeiten (auffüllen auf die Höhe der alten Parzelle und humusieren des aufgefüllten Terrains) der aus der hienach aufgeführten Baulandumlegung hervorgehenden neuen Parzelle 927 auf seine Kosten auszuführen.

Herr Robert Häring-Nebel und Herr Johann Tschopp-Schneider vereinbaren:

1. Die bestehende Einfriedigung nördlich der Parzelle 909 (Häring) zu entfernen.
2. Das der Parzelle 909 durch die Baulandumlegung neu zugeteilte Areal anzupassen (auffüllen auf die Höhe der bestehenden Parzelle und humusieren).
3. Eine neue Einfriedigung gemäss den Vorschriften in Abs. 5a hievor zu erstellen.
4. Die entstehenden Kosten für die sub. 1 - 3 hievor erwähnten Arbeiten je zur Hälfte zu übernehmen.

6. Strassenareal:

Die Eigentümer verpflichten sich, das für die Verbreiterung des Ziegelbüntenweges und für den Ausbau des Kehrplatzes erforderliche Areal unentgeltlich an die Gemeinde abzutreten, wobei das abgetretene Areal zur Nutzung gerechnet werden kann.

An die Strassenbaukosten haben die Landeigentümer die regulatorischen Beiträge zu entrichten.

Kanalisation, Wasser & Beleuchtung im Ziegelbüntenweg und in

der Jurastrasse (Sackgasse) gehen voll zu Lasten der Gemeinde Aesch. Für die Kanalisations- und Wasseranschlussgebühren sind die reglementarischen Beiträge zu entrichten.

7. Spätere Parzellierung:

Eine spätere Parzellierung ist prinzipiell möglich, jedoch nur unter der Voraussetzung, dass die in den Vertragsplänen festgelegte Ueberbauung gewährleistet bleibt.

8. Garagen und Parkplätze:

Die in den Vertragsplänen eingetragenen Parkplätze und Garagen auf privatem Areal gelten im Minimum als verbindlich und sind mit der Erstellung des entsprechenden Baues zu verwirklichen.

9. Baupolizeiliche Vorschriften:

Die baupolizeilichen Vorschriften für die einzelnen Objekte sind im Baugesetz geregelt.

10. Rechtsnachfolger:

Die unterzeichneten Grundeigentümer anerkennen die in diesem Vertrag festgehaltenen Bedingungen und verpflichten sich, bei einem allfälligen Verkauf der Grundstücke, den Rechtsnachfolger auf diesen Vertrag aufmerksam zu machen und diesen zu verpflichten, die Vertragsbestimmungen zu anerkennen.

11. Gerichtsbarkeit:

Ueber Streitigkeiten, die aus diesem Vertrag entstehen, entscheidet der Gerichtspräsident von Arlesheim nach Anhören der Kant. Baudirektion in Liestal.

12. Vertragsänderungen:

Vertrags- und Planänderungen, die der Idee der Gesamtüberbauung nicht abträglich sind, können vom Gemeinderat Aesch mit den direkt Beteiligten und den an die Gesamtüberbauung anstossenden Grundeigentümern vorgenommen werden.

13. Kündigung:

Die Kündigung dieses Vertrages erfordert das Einverständnis aller Beteiligten.

Die vorgenannten Vereinbarungen sind im Grundbuch auf Parzellen 926, 923, 927 und 922 wie folgt anzumerken:

"Vereinbarung betr. die Gesamtüberbauung JURASTRASSE"

II. Baulandumlegung

Im Rahmen der vorgenannten Gesamtüberbauung und gestützt auf den als Grundlage hierfür dienenden Mutationsplan Nr. 1419 nehmen die nachgenannten Grundstückseigentümer folgende

B A U L A N D U M L E G U N G

vor:

Grundbuch A e s c h:

	<u>alter</u> <u>BESITZSTAND</u>		<u>neuer</u> <u>BESITZSTAND</u>	
	Parz.	Fläche	Parz.	Fläche
<u>Einwohnergemeinde Aesch</u>	913	906	913	1225
<u>Robert Häring-Nebel</u>	909	492	909	641
	924	158	---	---
<u>Paul Meyer-Frischknecht</u>	922	2924	922	2766
<u>Hugo Trath-Solèr</u>	923	302	---	---
<u>Johannes Tschopp-Schneider</u>	926	2517	926	2667
<u>Anna Hofner-Vogel</u>	927	550	927	550

Auf den Ursprungsparzellen sind im Grundbuch eingetragen:

Vormerkungen:

a/Parz. 913, 909, 922, 923, 924 und 927: Keine.
a/Parz. 926: Nachrückschlagsrecht zu Lit. R 569.

Dienstbarkeiten:

a/Parz. 922, 923, 924 und 927: Keine.
a/Parz. 913: Last : Kanalisationdurchleitungsrecht zu Gunsten Staat Baselland.

a/Parz. 909: Last : Wohnrecht zu Gunsten Bertha Häring-Heggendorn,
Wwe.

Last : Oeffentliches Fusswegrecht.

a/Parz. 926: Last : Oeffentliches Fusswegrecht.

Anmerkungen:

a/Parz. 909, 922, 923, 924, 926 und 927:

1. Zonenplan und Zonenreglement
2. Teilzonenplanung "Dorf".

a/Parz. 909 und 924:

3. Landwirtschaftliche Liegenschaft.

a/Parz. 913: Keine.

Grundpfandrechte:

a/Parz. 922:

Lit. Q fol. 105, Schuldbrief zu Gunsten der Basellandschaftlichen Kantonalbank, vom 2. August 1949.

a/Parz. 926:

Im ersten Range:

Lit. R 565 und Beleg 2299, Schuldbrief mit Pfandbeschwerung zu Gunsten der Basellandschaftlichen Hypothekenbank, vom 1. März 1952 und 11. September 1958.

Im zweiten Range:

Lit. R 569, Schuldbrief zu Gunsten der Basellandschaftlichen Hypothekenbank, vom 1. März 1952.

a/Parz. 927:

Lit. L fol. 344 und Beleg 811/1963, Schuldbrief zu Gunsten der Basellandschaftlichen Hypothekenbank, vom 29. April 1942 und 8. März 1963.

a/Parz. 913, 909, 923 und 924: Keine.

Bezüglich der gesetzlichen Pfandrechte wird auf § 100 des kantonalen Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuche verwiesen.

Der Mutationsplan Nr. 1419 bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages.

In bezug auf die Baulandumlegung gelten folgende Bestimmungen:

- a) Für die von Herrn Hugo Frath-Solèr heute in die Baulandumlegung eingeschlossene Parzelle 923 mit 302 m² wird ihm als Ausgleich bzw. Ersatz, nach erfolgter Ueberbauung der Parzelle 926 mit Blockbauten durch Herrn Johannes Tschopp-Schneider, ein an die Wegparzelle 905 angrenzender Abschnitt der heutigen Parzelle 926, abzüglich des prozentualen Strassenabtretungsanteils, zugeteilt. Herr Johannes Tschopp-Schneider als Eigen-

tümer der Parzelle 926 verpflichtet sich, sofort nach Fertigstellung der projektierten Blockbauten, jedoch spätestens innert zwei Jahren nach erfolgter Eintragung der heutigen Baulandumlegung im Grundbuch, das alte Wohnhaus Nr. 25 auf seine Kosten abzubrechen und den Herrn Hugo Frath-Solèr abzutretenden Landabschnitt mutieren zu lassen.

Dieses Areal ist Herrn Frath planiert in sein Eigentum zu übergeben. Herr Johannes Tschopp-Schneider verpflichtet sich heute schon, den hierfür erforderlichen Mutationsplan sowie den Uebertragungsakt zu unterzeichnen. Die Kosten für den Mutationsplan sowie den Uebertragungsakt gehen zu Lasten Herrn Tschopp. Bis zur Unterzeichnung des Uebertragungsaktes bleibt Herr Johannes Tschopp-Schneider Alleineigentümer der Parzelle 926 und wird bis zu diesem Zeitpunkt das Wohnhaus Nr. 25 an der Jurastrasse ohne Entrichtung irgend einer Entschädigung an Herrn Hugo Frath bewohnen.

- b) Das für die Neuanlage und die Verbreiterung der bestehenden Wegparzelle 913 (Ziegelbünthenweg) erforderliche Areal wird im Rahmen der Baulandumlegung von den Grundeigentümern an die Gemeinde Aesch kostenlos abgetreten.
- c) Die übrige Minder- oder Mehrzuteilungen aus der gegenwärtigen Baulandumlegung gelten als ausgeglichen.

Der Antritt der neuzugeheilten Parzellen und Abschnitte erfolgt mit der Eigentumsübertragung im Grundbuch.

Die Eigentümer der mit Grundpfandrechten belasteten Parzellen haben dafür besorgt zu sein, dass die Neuzuteilung vom Hypothekargläubiger genehmigt wird und dass die abgetretenen Abschnitte aus der Pfandhaft der vorerwähnten Hypotheken entlassen werden.

Die Uebernahme von Wegareal seitens der Einwohnergemeinde Aesch liegt gemäss Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung Aesch vom 6. Mai 1960, genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Basellandschaft am 25. Mai 1960, in der Kompetenz des Gemeinderates Aesch.

Die Gebühren für diese Beurkundung, für die Eintragung im Grundbuch, sowie die Geometerkosten bezahlen die Grundeigentümer Robert Häring-Nebel, Paul Meyer-Frischknecht, Hugo Brath-Solèr, Johannes Tschopp-Schneider und Anna Hofner-Vogel je zu 1/5 Anteil.

Die Vertragsparteien bzw. deren Vertreter sind dem unterzeichneten Urkundsbeamten persönlich bekannt.

Der Bezirksschreiber zu Arlesheim wird beauftragt, die Eigentumsübertragung gleichzeitig mit der Eintragung des Mutationsplanes Nr. 1419 und der Eintragung der hier beantragten Anmerkung sowie nach Vorliegen der Zustimmung durch die Hypothekargläubiger, im Grundbuch zu veranlassen.

URKUNDLICH DESSEN wird dieser Vertrag nach geschehener Lesung von den Vertragsparteien bzw. deren Vertretern als vollständig und richtig anerkannt und von denselben und mir, dem Bezirksschreiber zu Arlesheim, unterzeichnet.

Aesch, den 2. Dezember 1966

Die Vertragsparteien:

sig. Rob. Häring-Nebel

sig. P. Meyer

sig. Willy Hofner-Vogel

sig. Anna Hofner-Vogel

sig. Hugo Brath-Solèr

sig. Hans Tschopp-Schneider

Für die Einwohnergemeinde Aesch

Der Präsident: Der Verwalter:

sig. Benno Vogel

sig. Hans Jurt

Im Grundbuch
eingetragen am: 20. Dez. 1966
Grundbuchamt Arlesheim
Der Grundbuchverwalter:



Der Bezirksschreiber zu Arlesheim
als Urkundsbeamter:

sig. Feigenwinter

EXEMPLAR DER PLANUNGSSTELLE

BAULANDUMLEGUNG

EIGENTÜMER	EINGEWORFENE FLÄCHE	STRASSENABZUG 5.8 %	BAULANDANSPRUCH
J.Tschopp-Schneider	2'517 m ²	146 m ²	2'371 m ²
H.Erath-Solér	302 m ²	18 m ²	284 m ²
H.Vogel Erben	550 m ²	--	550 m ²
P.Meyer-Frischknecht	2'924 m ²	170 m ²	2'754 m ²
	6'293 m ²	334 m ²	5'959 m ²

Die genauen Ausmasse der Parzellen werden vom Geometer anlässlich der Durchführung der Landumlegung festgelegt.

NUTZUNG

EIGENTÜMER	EINGEWORFENE FLÄCHE	NUTZUNGSAN- SPRUCH 60 %	NUTZUNGSNACHWEIS OBJEKT FLÄCHEN
J.Tschopp-Schneider	2'517 m ²	1'511 m ²	1 661 m ² 2 850 m ² 1511 m ²
H.Erath-Solér	302 m ²	181 m ²	3 181 m ²
H.Vogel Erben	550 m ²	330 m ²	4 330 m ²
P.Meyer-Frischknecht	2'924 m ²	1'755 m ²	5 185 m ² 6 883 m ² 7 687 m ² 1755 m ²
	6'293 m ²	3'777 m ²	3777 m ²

BESCHLÜSSE

Mit diesem Vertragsplan 2 als Bestadteil des zugehörigen Vertrages erklären ich einverstanden:

J.Tschopp-Schneider Aesch

H.Erath-Solér Aesch

H.Vogel Erben Aesch

P.Meyer-Frischknecht Aesch

Einwohnergemeinde Aesch

Namens des Gemeinderates:

Der Präsident

Der Verwalter

Aesch, den



Kant. Planungsstelle Baselland

Inventar No. 1/GU/-1/0

Vom Regierungsrat des Kantons Basellandschaft genehmigt
Der Präsident: Der Landschreiber:

S. Merlin
Liestal, den 11. Oktober 1966