

Gemeinde Lausen

Kanton Basel-Landschaft



Quartierplanung "LIDL"

Quartierplan-Vertrag

Entwurf

26. Oktober 2022

(gelb hinterlegt = Anpassungen aufgrund Rückmeldung Gemeinde)

(grün hinterlegt = Anpassungen aufgrund Rückmeldung TBA)



Inhaltsverzeichnis

1. Vertragsgegenstand	1
2. Vertragsparteien	1
2.1 Gemeinde Lausen	1
2.2 Kanton Basel-Landschaft	1
2.3 LIDL Schweiz AG	1
3. Vertragsbestimmungen	2
3.1 Herstellung Strassenverkehrsanschluss für das QP-Areal über den Kreisel	2
3.2 Infrastrukturbeitrag	3
4. Schlussbestimmungen	4
4.1 Vollzugsüberwachung	4
4.2 Beurkundung	4
4.3 Rechtsnachfolge	4
4.4 Streitigkeiten und Gerichtsstand	4
4.5 Widerspruchsfall	4
5. Vertragsabschluss	4
5.1 Vertragsausstellung	4
5.2 Inkraftsetzung	5
5.3 Vertragsauflösung	5

Anhänge

Anhang 1: Variante V1 für den zusätzlichen Kreiselanschluss, Verkehrsgutachten "Anschluss Lidl-Filiale Lausen, Optimierung" Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG, 5. November 2021

Anhang 2: Beschluss der Bau- und Umweltschutzdirektion vom betreffend Handlungsvollmacht für das Hochbauamt

1. Vertragsgegenstand

Der Quartierplan-Vertrag stützt sich auf § 46 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG-BL) ab. Mit dem Quartierplan-Vertrag werden, in Ergänzung zu den öffentlich-rechtlichen Quartierplan-Vorschriften, weitere Inhalte zwischen den Vertragsparteien geregelt bzw. festgelegt, welche zur Realisierung und Sicherstellung der Funktion der Quartierplanung "LIDL" erforderlich sind.

Der Quartierplan-Vertrag besteht aus diesem Text und den Beilagen, welche diesem Vertrag als integrierte Bestandteile (Anhang 1 und 2) beigefügt sind.

Der Quartierplan-Vertrag basiert auf dem Beschluss des Gemeinderates Lausen vom und dem Beschluss der Gemeindeversammlung vom über den Quartierplan sowie das Quartierplan-Reglement "LIDL".

Die Parzelle Nr. 2392 (GB Lausen) befindet sich im Eigentum des Kantons Basel-Landschaft und wird im nachfolgenden Vertragstext erwähnt. Diese Parzelle ist jedoch nicht Teil des Quartierplanes bzw. befindet sich ausserhalb des Quartierplanperimeters.

2. Vertragsparteien

2.1 Gemeinde Lausen

Grammontstrasse 1, 4415 Lausen
Vertreten durch den Gemeinderat
(als erlassende Gemeinde der Quartierplanung "LIDL")

2.2 Kanton Basel-Landschaft

Rheinstrasse 29, 4410 Liestal
Vertreten durch die Bau- und Umweltschutzdirektion, Hochbauamt für diese handelnd gemäss beiliegendem Beschluss der BUD vom (Anhang 2)
Als Eigentümer der Parzelle Nr. 2392, Strassenparzelle mit Kreisel (GB Lausen)
(Parzelle ausserhalb des Quartierplanareals liegend)
Im Vertrag als Kanton BL aufgeführt.

2.3 LIDL Schweiz AG

Dunantstrasse 15, 8570 Weinfelden
Als Eigentümerin der Parzelle Nr. 155 (GB Lausen)
(Parzelle innerhalb des Quartierplanareals liegend)

3. Vertragsbestimmungen

3.1 Herstellung Strassenverkehrsanschluss für das QP-Areal über den Kreisel

Erläuterungen zum Sachverhalt

Die heutige Arealzufahrt im mittleren Bereich des Areals entlang der Hauptstrasse soll aufgehoben werden. Anstelle dessen soll die strassenverkehrsmässige Erschliessung über einen neuen Anschluss am bestehenden Kreisel auf der Parzelle Nr. 2392 (GB Lausen) erfolgen. Die Strassenparzelle und damit auch der Kreisel sind Bestandteil des kantonalen Strassennetzes. Der Kanton ist auch Eigentümerin dieser Strassenverkehrsanlage. Der Kanton BL bzw. das zuständige Tiefbauamt (Fachbereich Verkehrstechnik) hat, gestützt auf das Verkehrsgutachten "Anschluss Lidl-Filiale Lausen, Optimierung" von Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG, einem zusätzlichen Anschluss zugestimmt und sich dabei für die Variante 1 ausgesprochen (siehe Anhang 1). Nachfolgend werden die Modalitäten, Bedingungen/Vorgaben für Realisierung für den zusätzlichen Kreiselschluss geregelt.

- 3.1.1 Grundlage für die bauliche und verkehrstechnische Realisierung bildet die Variante 1 gemäss dem Verkehrsgutachten "Anschluss Lidl-Filiale Lausen, Optimierung" von Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG, 5. November 2021 (Anhang 1). Auf dieser Grundlage kann der zusätzliche Kreiselschluss unter den nachfolgend aufgeführten Bedingungen und Vorgaben umgesetzt werden.
- 3.1.2 Die Planungshoheit liegt beim Kanton BL **dazu vertreten durch das Tiefbauamt Kreis 2**. Der Kanton BL kann die Zuständigkeit für die Herstellung des Kreiselschlusses an die Eigentümerschaft der Parzelle Nr. 155 (GB Lausen) abtreten. Die Zuständigkeit umfasst Planung/Projektierung, Submission sowie Realisierung. Die Planung/Projektierung, der Planungsablauf sowie die Durchführung der Submission und die Realisierung erfolgen nach den Vorgaben des Kantons BL. Nach Abschluss der Realisierung wird durch den Kanton BL eine Abnahme vorgenommen. Die Eigentümerschaft der Parzelle Nr. 155 (GB Lausen) wird aufgrund einer mängelfreien Abnahme aus der ihr übertragenen Zuständigkeit entlassen.
- 3.1.3 Der Zeitpunkt der baulichen Realisierung ist mit dem Kanton BL abzustimmen.
- 3.1.4 Die Kosten für die Herstellung des Kreiselschlusses werden vollumfänglich bis zur mängelfreien Abnahme durch den Kanton BL von der Eigentümerin der Parzelle Nr. 155 (GB Lausen) getragen. Die Kosten umfassen:
- Kosten für Planung/Projektierung
 - Kosten der baulichen Realisierung
 - Kosten für die Bauleitung während baulicher Realisierung
 - Kosten für Sicherungsmassnahmen während der Realisierung (Baustelle / Verkehrsführung)
 - Kosten für Anpassungen bei der Markierung
 - Kosten für bauliche Anpassungen auf dem Areal der Parzelle Nr. 155 (GB Lausen) im Bereich des Anschlusses sowie im Bereich der heutigen Einfahrt und der Ausbildung von zwei hindernisfreien Zugängen ab der Hauptstrasse
 - Kosten für allfällige Leitungsumlegungen oder allfällig erforderliche Belastungsverstärkungsmassnahmen (nach Vorgaben des Leitungseigentümers)
 - Kosten für allfällige Anpassungen bei der Beleuchtung

- 3.1.5 Die Eigentümerin der Parzelle Nr. 155 (GB Lausen) verpflichtet sich im Weiteren:
- Zur Schliessung der heutigen Einfahrt und Gestaltung dieses Bereichs gemäss den Vorgaben des Quartierplans nach erfolgter Inbetriebnahme des neuen Kreiselschlusses;
 - Vornehmen einer baulichen Anpassung beim bestehenden Retentionsbecken, sofern diese Retentionsbecken durch den neuen Kreiselschluss tangiert wird;
 - Ausbildung und dauerhafte Gewährleistung der beiden im Quartierplan definierten hindernisfreien Fussgängerzugänge ab der Hauptstrasse.

3.2 Infrastrukturbeitrag

3.2.1 Für die Quartierplanung "LIDL" wird ein Infrastrukturbeitrag gestützt auf § 2 Abs. 3 des kantonalen Gesetzes über die Abgeltung von Planungsmehrwertabgaben (GAP) erhoben.

3.2.2 Für die sich aus der Quartierplanung ergebenden Vorteile bezahlt die Grundeigentümerschaft der Quartierplanung bzw. deren allfälligen Rechtsnachfolger einen Infrastrukturbeitrag von CHF 10.00 (Franken zehn) pro Quadratmeter Bruttogeschossfläche nach BGF-Definition gemäss Quartierplan-Reglement für die mit der Quartierplanung ermöglichten Erweiterung zum bestehenden Verkaufsgebäude. Nicht angerechnet wird und als nicht beitragspflichtig gilt die Fläche des Bestandbaus vor der Quartierplanung.

3.2.3 Dieser Infrastrukturbeitrag ist unabhängig anderer Regelungen nach Erhalt der Baubewilligung, spätestens bei Baubeginn, gestützt auf die jeweils bewilligten Bruttogeschossflächen ($x \text{ m}^2 \text{ BGF} \dot{=} \text{CHF } 10.00$) durch die Einwohnergemeinde Lausen in Rechnung zu stellen.

3.2.4 Der Infrastrukturbeitrag kann nicht den Kosten für die Herstellung der Strassenverkehrsanbindung an den Kreisel nach Ziffer 3.1 angerechnet werden.

3.2.5 Die Entrichtung eines Infrastrukturbeitrags entbindet nicht von der Entrichtung von öffentlich-rechtlichen Anschlussbeiträgen gestützt auf entsprechende Reglementen der Gemeinde Lausen.

4. Schlussbestimmungen

4.1 Vollzugsüberwachung

Der Gemeinderat überwacht den Vollzug der in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen.

4.2 Beurkundung

4.2.1 Dieser Vertrag ist notariell zu beurkunden.

4.2.2 Die Kosten der Beurkundung werden durch die Eigentümerin der Parzelle Nr. 155 (GB Lausen) getragen.

4.3 Rechtsnachfolge

4.3.1 Die Vertragsparteien verpflichten sich, die sie jeweils betreffenden Bestimmungen dieses Vertrages einem oder mehreren Rechtsnachfolgern sowie einer allfälligen Baurechtsnehmerschaft in allen Teilen zu überbinden.

4.3.2 Sie haften für jeden Schaden, der durch die Unterlassung dieser Verpflichtung gegenüber der Öffentlichkeit und anderen allenfalls betroffenen Grundeigentümern oder Baurechtsnehmern entstehen könnte.

4.4 Streitigkeiten und Gerichtsstand

4.4.1 Bei allfälligen Streitigkeiten unter den Vertragsparteien, dies sich aus diesem Vertrag ergeben, ist zur Klärung ein zweistufiges Verfahren anzuwenden. In der ersten Stufe wird ein Mediationsverfahren (Streitbelegung unter Beizug einer unabhängigen Drittperson) durchgeführt. Kann keine Klärung im Rahmen der Mediation beigeführt werden, erfolgt in der zweiten Stufe eine gerichtliche Klärung.

4.4.2 Zuständig für die Beurteilung allfälliger Streitigkeiten im Rahmen der zweiten Stufe bzw. bei einer gerichtlichen Klärung sind die ordentlichen Gerichte.

4.4.3 Als Mediationsstand / Gerichtsstand wird vereinbart: 4415 Lausen.

4.5 Widerspruchsfall

Im Falle eines Widerspruchs zu früher getroffenen Abmachungen, Vereinbarungen, Verträgen und anderen Verpflichtungen geht der vorliegende Vertrag vor.

5. Vertragsabschluss

5.1 Vertragsausstellung

5.1.1 Dieser Vertrag wird in einem Original ausgestellt und durch die Vertragsparteien unterzeichnet. Das Vertragsoriginal verbleibt bei dem für die Verurkundung verantwortlichen Notariat.

5.1.2 Die Vertragsparteien erhalten die von ihnen gewünschte Anzahl beglaubigter Vertragskopien.

5.2 Inkraftsetzung

Der Quartierplan-Vertrag tritt mit der allseitigen Unterzeichnung durch die Vertragsparteien **und** der Genehmigung der Quartierplanung "LIDL" durch den Regierungsrat in Kraft.

5.3 Vertragsauflösung

5.3.1 Bei einer Aufhebung der Quartierplan-Vorschriften "LIDL" wird auch dieser damit verbundene Quartierplan-Vertrag aufgehoben.

5.3.2 Ist zum Zeitpunkt der Aufhebung der Anschluss des Areals an den Kreisel nicht umgesetzt, wird dieser Anschluss hinfällig. Im Zusammenhang mit der Folgeplanung an die Quartierplanung **und einer damit verbundenen Nutzungsänderung** ist in diesem Falle der Anschluss an das Strassenverkehrsnetz in Koordination mit dem Kanton BL und der Gemeinde Lausen neu definieren. Für die Planung des nicht realisierten Anschlusses generierten Kosten besteht kein Anspruch auf Rückerstattung.

Die vorliegende Vertragsurkunde wird von den vorgenannten Parteien bzw. deren Vertretern selbst gelesen, als richtig abgefasst genehmigt und unterschrieben. Diese haben sich über ihre Identität durch Vorlage amtlicher Ausweise legitimiert, soweit sie dem Notar nicht persönlich bekannt sind. Sie erklären mit ihrer Unterschrift, dass weder Beschränkungen der Handlungsfähigkeit bestehen, noch Verfahren auf Beschränkung der Handlungsfähigkeit eingeleitet oder im Gange sind. Diese Urkunde wird alsdann auch von mir, der Notarin/dem Notar, unterzeichnet und mit meinem Amtsstempel versehen.

Vertragsunterzeichnung: Folgeseite

Gemeinde Lausen

Grammontstrasse 1, 4415 Lausen

Vertreten durch den Gemeinderat

als erlassende Gemeinde der Quartierplanung "LIDL"

.....

Ort, Datum

.....

Der Gemeindepräsident

.....

Der Gemeindeverwalter

Kanton Basel-Landschaft

Rheinstrasse 29, 4410 Liestal

Vertreten durch das Hochbauamt

als Eigentümerin der Parzelle Nr. 2392 (GB Lausen)

.....

Ort, Datum

.....

xxx

xxx

LIDL Schweiz AG

Dunantstrasse 15, 8570 Weinfelden

als Eigentümerin der Parzelle Nr. 155 (GB Lausen)

.....

Ort, Datum

.....

xxx

xxx

Die Verurkundung findet auf der Gemeindeverwaltung der Einwohnergemeinde Lausen statt.

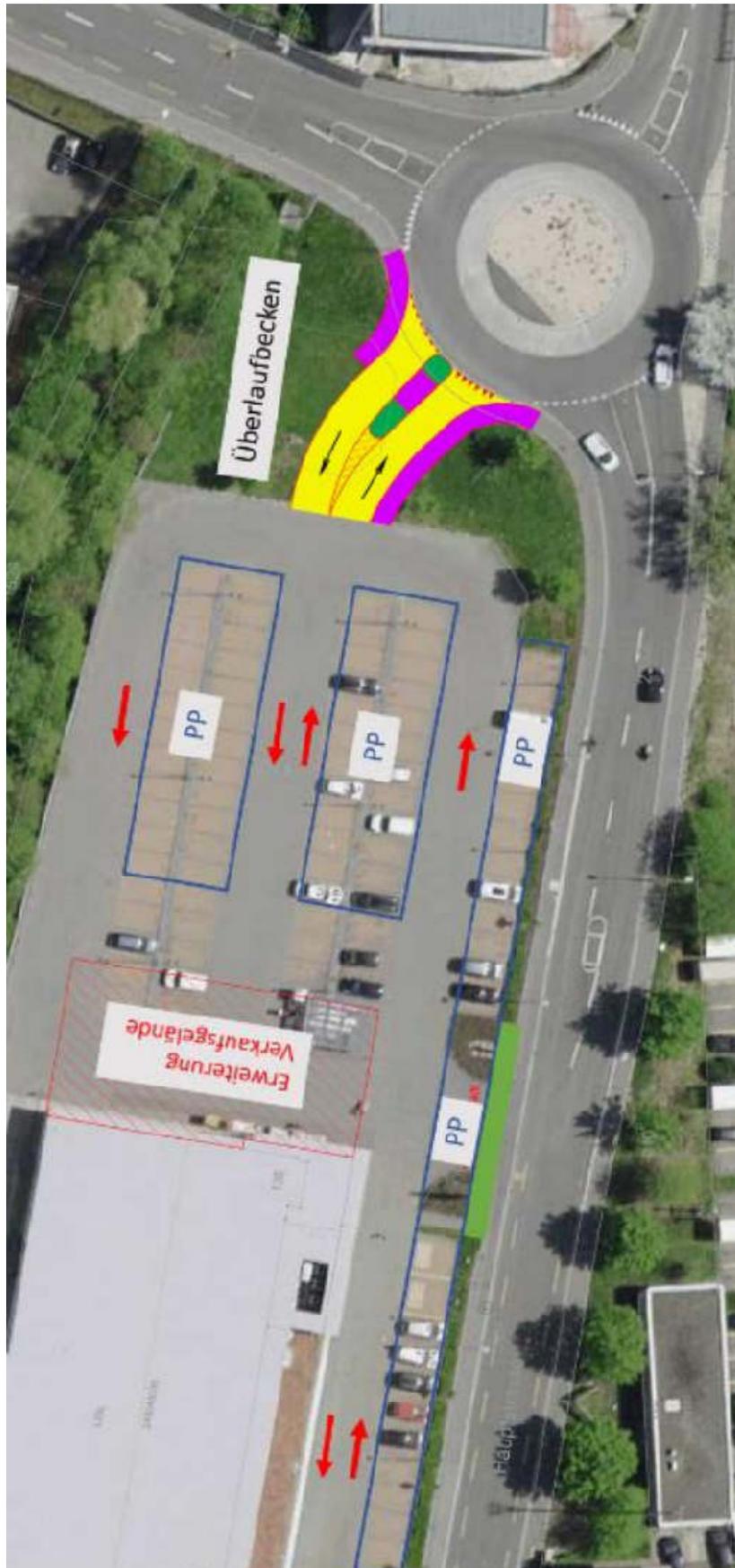
Lausen, den

Die Notarin / Der Notar:

.....

(.....)

Anhang 1: Variante V1 für den zusätzlichen Kreiselausschluss, Verkehrsgutachten "Anschluss Lidl-Filiale Lausen, Optimierung", Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG, 5. November 2021



Anhang 2: Beschluss der Bau- und Umweltschutzdirektion vom betreffend Handlungsvollmacht
für das Hochbauamt