

Kanton Basel-Landschaft  
Gemeinde Münchenstein



**Exemplar  
Amt für Raumplanung**

**43/TZP/2/1**

**Nachgeführtes Reglement**

**Mutation  
RRB 1173  
vom 11.05.1993**

# **Vorschriften und Reglement zum TZP Birseck**

Gesamtüberbauung Baselstrasse – Birseckstrasse

**Vertrag vom 04.11.1963 und Nachtrag zum Vertrag vom 19.11.1963**

zwischen den Grundeigentümer und dem Gemeinderat Münchenstein

## Vertrag

Die unterzeichneten Grundeigentümer erklären sich bereit, auf privatrechtlicher Basis eine Gesamtüberbauung durchzuführen, d.h. ihr Bauvorhaben nach Vertragsplan (Situationsplan 1:500, Nr. 1036/1 vom 23.4.1963, rev. 10.5.1963) zu erstellen.

Vertragspartner sind die in der Folge aufgeführten Grundeigentümer und der Gemeinderat von Münchenstein.

Die Eigentümer der Parzellen:

Nr. 106, 107	Chr.-.Merian'sche Stiftung, Basel
Nr. 130, 3447, 3622	Versicherungskasse des Schweiz Eisenbahnerverbandes, Basel
Nr. 1606, 1608	Herrn Bernhard Straessle, Münchenstein
Nr. 2392	Herrn J . Erb, Münchenstein
Nr. 1839	Frau Anna Treuer, Münchenstein
Nr. 1840	Herrn Adolf Kopp, Münchenstein
Nr. 3428	Herrn Rudolf Emter, Münchenstein

unter sich einerseits und der Gemeinderat von Münchenstein andererseits kommen überein, dass das Gebiet Baselstrasse – Birseckstrasse in Münchenstein bei einer Neuüberbauung der einzelnen Parzellen nach der im Vertragsplan dargestellten Art zu überbauen sei.

Sie einigen sich dabei über folgende Punkte:

### **1. Lage der Baukörper**

Die im Vertragsplan angegebene Lage der Baukörper ist Verbindlich.

In den Ausführungsprojekten kann von den Längen- und Breitenmassen geringfügig abgewichen werden. Ausser den angegebenen Baukörpern sind keine weiteren mehr zulässig.

### **2. Geschosszahl der Baukörper**

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

Es bedeuten:           G = Vollgeschoss normaler Höhe  
                              D = Dachgeschoss  
                              S = Sockelgeschoss

Für Sockelgeschosse gelten folgende Regeln:

Sie können enthalten: Abstellräume, Waschküchen, Trockenräume und dergleichen. In den Hochhäusern 1 Abwartswohnung und 1 Sitzungszimmer der Genossenschaft.

Sie müssen enthalten: Eingangshalle (in den Hochhäusern mindestens 1/3 der Grundfläche inkl. Treppenhaus).

Sie dürfen nicht enthalten: Mietwohnungen und Einzelzimmer für Wohnzwecke.

## **Ergänzungen zu Ziffer 2**

### **1. Sockelgeschosse**

Die Sockelgeschosse der Hochhäuser dürfen in ihrer vollen Höhe in Erscheinung treten.

Die Sockelgeschosse der übrigen Gebäude dürfen maximal 180 cm über den gewachsenen Boden hinausragen, mit Ausnahme der Eingangspartien, der Abwartwohnung und der Büro der Genossenschaft.

### **2. Abwartwohnung und Büro der Genossenschaft**

In den Sockelgeschossen der Hochhäuser werden keine Abwartwohnungen und Sitzungszimmer der Genossenschaft untergebracht.

Das Sitzungszimmer mit Büro und 1 Abwartwohnung (früher 2 Wohnungen) darf in die Sockelgeschosse des 3- + 4-geschossigen Gebäudes verlegt werden.

Auch in den von den übrigen Grundbesitzern zu erstellenden Neubauten können im Sockelgeschoss Wohnräume im Sinn obiger Aenderung eingerichtet werden.

### **3. Nutzfläche der Baukörper**

Die .Nutzung beträgt 85 % der Parzellengrundflächen inkl. abzutretendes Areal für die Erschliessungsstrassen

Für die Nutzflächen (Gebäudergrundriss x Geschosszahl) der einzelnen Baukörper sind die im Vertragsplan enthaltenen Angaben massgebend. Geringfügige Nutzungsverlagerungen auf Grundstücken gleichen Eigentümers sind zulässig, sofern sie das Gesamtbild der Ueberbauung nicht wesentlich ändern. Bei der Neuüberbauung dürfen keine Kleinbauten und Kleintierstallungen erstellt werden.

Zur Nutzflächen werden gezählt:

Alle Vollgeschosse inkl. Umfassungsmauern der Gebäude, Treppenhäuser, Liftanlagen, Laubengänge und dergleichen.

Nicht gezählt werden:

Balkone, Loggen, Unterflurgaragen, Sockelgeschosse, Kellergeschosse, je eine Abwartwohnung pro Hochhaus.

### **4. Bau- und Gestaltungsvorschriften**

Die Grundeigentümer verpflichten sich, folgende Bau- und Gestaltungsvorschriften einzuhalten:

- a) Die Mehrfamilienhäuser haben eine einheitliche Bedachung aufzuweisen (Flachfächer, Auskragungen höchstens 20 cm).
- b) Alle Bauten sind in ihrer äusseren Erscheinung (Materialwahl und Farbgebung) so aufeinander abzustimmen, dass eine befriedigender Gesamteindruck entsteht.
- c) Lift- + Treppenhaus-Aufbauten sind nicht gestattet.

## **Ergänzungen zu Ziffer 4**

### **c) Lift und Treppenhäusenaufbauten**

In den 2-, 3- und 4-geschossigen Bauten, dort, wo der Liftmotorenraum im Keller-, bzw. Sockelgeschoss untergebracht wird, darf der Liftschacht um die gesetzlich vorgeschriebene Ueberfahrtshöhe erhöht werden.

## **5. Freiwillige Baulandumlegung**

Da die im Vertragsplan dargestellte Ueberbauung nur auf Grund der Parzellenumlegung zwischen der Chr.Merian'schen Stiftung und Herrn B. Straessle möglich ist, verpflichten sich die Grundeigentümer sofort nach Genehmigung des Gemeindeversammlungsbeschlusses durch den Regierungsrat, die Landumlegung in die Wege zu leiten.

Diese Umlegung hat auf freiwilliger Basis gemäss dem im Vertragsplan angegebenen Konzept bei flächengleichem Abtausch zu erfolgen.

Bezüglich der neuen Gartengestaltung wird ausserhalb dieses Vertrages eine Regelung getroffen.

## **6. Strassenareal**

Das für die Erschliessungsstrasse erforderliche Areal wird von den Eigentümern der Parzellen Nr. 106 und 107 an die Gemeinde gratis abgetreten. An den Baukosten der Strassenerstellung beteiligt sich die Gemeinde gemäss Strassenreglement.

Die Erstellungskosten für Kanalisation, Wasser und Beleuchtung gehen unter Vorbehalt der regulatorischen Anschlussbeiträge voll zu Lasten der Gemeinde.

## **7. Spätere Parzellierung**

Eine spätere Parzellierung der Grundstücke ist nur zulässig, wenn 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.

## **8. Garagen und Parkplätze**

Die Vertragspartner einigen sich in einem separaten Vertrag über die Benützung der unterirdischen Einstellhalle.

Die im Vertragsplan eingetragene Mindestzahl von Parkplätzen auf privatem Areal ist mit der Erstellung des entsprechenden Baues auszuführen.

## **9. Gestaltung der Freiflächen**

Zur Erreichung eines ansprechenden Gesamtbildes verpflichten sich die Grundeigentümer für eine aufeinander abgestimmte Bepflanzung.

Sie verzichten auf die Geltendmachung des Kapprechtes. Die zu jeder Liegenschaft gehörende Freifläche muss den Mietern, insbesondere deren Kinder, als Spiel- und Erholungsflächen zur Verfügung gestellt werden. Auf dem Areal der Gesamtüberbauung sehen die Eigentümer von der Erstellung von Einfriedigungen ab.

## **10. Untersuchung des Baugrundes**

Event. notwendig werdende Baugrunduntersuchungen und Sondierungen gehen zu Lasten der Grundeigentümer.

## **11. Baupolizeiliche Vorschriften**

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

## **12. Grenz- und Näherbaurecht**

Die für die Ueberbauung nach Vertragsplan erforderlichen Grenz- und Näherbaurechte werden als Grunddienstbarkeiten im Grundbuch gesondert eingetragen. Die betr. Grundeigentümer geben aber bereits mit der Unterzeichnung dieses Vertrages ihre Zustimmung zur Eintragung der Rechte und Lasten im Grundbuch.

## **13. Geh- und Fahrrecht**

Die Grundeigentümer verpflichten sich, einander die auf Grund des Vertragsplanes notwendigen Geh- und Fahrrechte einzuräumen.

Die Ausübung dieser Rechte darf jedoch erst nach erfolgter Strasenerstellung geltend gemacht werden. Sie sind im Grundbuch einzutragen. Nach Abzug eines allfälligen Gemeindebeitrages werden die Strasenerstellungskosten entsprechend der Benützungsmöglichkeit auf die betr. Parzellen verteilt. Sie sind nach Fertigstellung der Strassen zu entrichten.

## **14. Rechtsnachfolger**

Die unterzeichneten Grundeigentümer anerkennen die in diesem Vertrag festgehaltenen Bedingungen. Sie verpflichten sich, diese auf allfällige Rechtsnachfolger zu übertragen.

## **15. Aufhebung eines Wegrechtes**

Die im alten Situationsplan auf den Parzellen Nr. 3428 und 1840, Nr. 106 und 107, Nr. 130, 3447 und 3622 eingetragenen Gehrechte sind bei deren Neuüberbauung zu löschen.

## **16. Gerichtsstand**

Ueber Streitigkeiten, die sich aus diesem Vertrage ergeben, entscheidet der Bezirksgerichtspräsident von Arlesheim nach Anhören der Baudirektion.

## **17. Inkrafttreten**

Dieser Vertrag tritt unter dem Vorbehalt, dass die entsprechende Zonenplanänderung durch die Einwohnergemeindeversammlung beschlossen und durch den Regierungsrat genehmigt wird, mit der Unterzeichnung in Kraft.

## **18. Projektionskosten der Gesamtüberbauung**

Die Honorarkosten für die Projektierung der Gesamtüberbauung werden nach speziellen Vereinbarungen verrechnet.

## **Die Gesamtüberbauungsvorschriften werden ergänzt (43/TZP/2/1):**

### **Ausnahmebestimmung:**

1. In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann die Bewilligungsbehörde auf Antrag des Gemeinderates Ausnahmen von den Gesamtüberbauungsvorschriften bewilligen.

Dies gilt insbesondere für Massnahmen, die der Steigerung der Wohnqualität, der Energieeinsparung, der Nutzung neuer Energietechniken dienen.

2. Ausnahmen für bauliche oder gestalterische Einzelmassnahmen, die für das architektonische Erscheinungsbild, das städtebauliche Konzept, die Erschliessung, die Umgebungsgestaltung von präjudizieller Bedeutung sind, dürfen jedoch nur aufgrund eines Gesamtkonzeptes erteilt werden. Dieses bedarf der Genehmigung des Gemeinderates und der zuständigen kantonalen Instanzen und ist für alle weiteren gleichartigen Ausnahmen richtungsweisend. Es ist integrierender Bestandteil des entsprechenden Baugesuchs und ist mit diesem öffentlich aufzulegen.

Vertrag:

Münchenstein, den .....1963

Die Grundeigentümer:

Parz. Nr. 106 + 107  
Chr. Merian'sche Stiftung

Parz. Nr. 130, 3447 + 3622  
Versicherungskasse des Schweiz.  
Eisenbahnerverbandes

Parz. Nr. 3428  
Herrn Rudolf Entler, Münchenstein

Parz. Nr. 2392  
Herrn Josef Erb, Münchenstein

Parz. Nr. 1840  
Herrn Adolf Kopp, Münchenstein

Parz. Nr. 1606 + 1608  
Herrn Bernhard Straessle, Münchenstein

Parz. Nr. 1839  
Frau Anna Treuer, Münchenstein

Unterschrift:  
CHR. MERIAN'SCHE STIFTUNG

Der Verwalter:  
*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*R. Entler*

*J. Erb*

*ad. Kopp*

*B. Straessle*

*A. Treuer*

Namens des Gemeinderates:

Präsident:

*[Handwritten signature]* - 4. NOV. 1963

Der Gemeindeverwalter:

*[Handwritten signature]*

Nachtrag Vertrag:

Münchenstein, den .....1963

Die Grundeigentümer:

Unterschrift:

Parz. Nr. 106 + 107  
Chr. Merian'sche Stiftung

*Merian*  
.....

Parz. Nr. 130, 3447 + 3622  
Versicherungskasse des Schweiz.  
Eisenbahnerverbandes

*Kopp*  
.....

Parz. Nr. 3428  
Herrn Rudolf Emter, Münchenstein

*R. Emter*  
.....

Parz. Nr. 2392  
Herrn Josef Erb, Münchenstein

*J. Erb*  
.....

Parz. Nr. 1840  
Herrn Adolf Kopp, Münchenstein

*A. Kopp*  
.....

Parz. Nr. 1606 + 1608  
Herrn Bernhard Straessle, Münchenstein

*B. Straessle*  
.....

Parz. Nr. 1839  
Frau Anna Treuer, Münchenstein

*A. Treuer*  
.....

Namens des Gemeinderates:

*A. Braun*  
.....

Der Präsident:

19. Nov. 1963

Der Gemeindeverwalter:

*W. Rufener*  
.....