



ENTWICKLUNGSPLANUNG DREISPITZ

Exekutivorgane der Planungspartner Städtebaulicher Rahmenvertrag über die Entwicklung des Dreispitzareals

März 2008

Erarbeitung: Planungspartner Entwicklungsplanung Dreispitz
Verbindlichkeit: Verbindlichkeit für die Unterzeichnenden zur Umsetzung in der
weiteren Entwicklungsplanung
zum Download in der baselstädtischen Gesetzessammlung (Nr. 685.250)
im Folgenden als unterzeichnete Version

Städtebaulicher Rahmenvertrag

685.250

Regierungsratsbeschluss betreffend Genehmigung des Städtebaulichen Rahmenvertrags über die Entwicklung des Dreispitzareals

Vom 4. März 2008

Der Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt beschliesst:

Der Städtebauliche Rahmenvertrag zwischen der Christoph Merian-Stiftung (CMS), dem Kanton Basel-Stadt (BS), der Gemeinde Münchenstein (Münchenstein) und dem Kanton Basel-Landschaft (BL) über die Entwicklung des Dreispitzareals in der Gemeinde Münchenstein und in Basel-Stadt wird genehmigt.

Städtebaulicher Rahmenvertrag zwischen

der Christoph Merian-Stiftung (CMS),
dem Kanton Basel-Stadt (BS),
der Gemeinde Münchenstein (Münchenstein),
und
dem Kanton Basel-Landschaft (BL)
über die Entwicklung
des Dreispitzareals in der Gemeinde Münchenstein
und in Basel-Stadt

Vom 14./12./19./31. März 2008

Ingress

Seit einigen Jahren befassen sich die Vertragsparteien mit den Möglichkeiten der städtebaulichen Entwicklung des Dreispitzareals (Dreispitz). Basierend auf der städtebaulichen Studie des Basler Architekturbüros Herzog & De Meuron beabsichtigen der Kanton Basel-Stadt und die Gemeinde Münchenstein in Zusammenarbeit mit der CMS und dem Kanton Basel-Landschaft je für ihr Hoheitsgebiet aufeinander abgestimmte Nutzungsplanungen für den Dreispitz zu erarbeiten. Übergeordnete Zielsetzung ist dabei die Umwandlung des in sich geschlossenen Gewerbegebietes zu einem in die umgebende Siedlungsstruktur integrierten Agglomerationsteil mit gemischter Nutzung. Dabei wird eine funktionale Vernetzung mit den umliegenden Quartieren Gundeldingen, Wolf, Lange Heid, Bruderholz sowie der Brüglinger Ebene angestrebt.

Städtebaulicher Rahmenvertrag

zwischen

der Christoph Merian-Stiftung (CMS),

dem Kanton Basel-Stadt (BS),

der Gemeinde Münchenstein (Münchenstein),

und

dem Kanton Basel-Landschaft (BL)

über die Entwicklung des Dreispitzareals in der Gemeinde Münchenstein und in Basel-Stadt

Ingress

Seit einigen Jahren befassen sich die Vertragsparteien mit den Möglichkeiten der städtebaulichen Entwicklung des Dreispitzareals (Dreispitz). Basierend auf der städtebaulichen Studie des Basler Architekturbüros Herzog & De Meuron beabsichtigen der Kanton Basel-Stadt und die Gemeinde Münchenstein in Zusammenarbeit mit der CMS und dem Kanton Basel-Landschaft je für ihr Hoheitsgebiet aufeinander abgestimmte Nutzungsplanungen für den Dreispitz zu erarbeiten. Übergeordnete Zielsetzung ist dabei die Umwandlung des in sich geschlossenen Gewerbegebietes zu einem in die umgebende Siedlungsstruktur integrierten Agglomerationsteil mit gemischter Nutzung. Dabei wird eine funktionale Vernetzung mit den umliegenden Quartieren Gundeldingen, Wolf, Lange Heid, Bruderholz sowie der Brüglinger Ebene angestrebt.

Unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten muss der so angestrebte Transformationsprozess für alle Beteiligten Vertragsparteien in einem wirtschaftlich tragbaren Rahmen stattfinden und die Verdrängung wertschöpfungsschwacher Nutzungen eingrenzen. Dazu wird ein Ausgleich zwischen den Investitionen (Infrastruktur, Betrieb etc.) und den Erträgen / Mehrwerten (Baurechtszinsen, Steueraufkommen etc.) zwischen den Vertragsparteien angestrebt.

Sobald die Nutzungsplanungen in Rechtskraft erwachsen sind, wird es darum gehen, ihre Umsetzung unter Beachtung umweltrechtlicher und wirtschaftlicher Grundsätze kantonsübergreifend zu realisieren, wobei der CMS eine aktive Rolle zukommen

wird. Um die erforderliche Flexibilität bei der langfristigen Entwicklung des Gebiets zu ermöglichen, sollen die dem Transformationsprozess zugrunde liegenden Planungsinstrumente einen möglichst grossen Handlungsspielraum zulassen.

Mit dem vorliegenden Vertrag werden die Rahmenbedingungen der Zusammenarbeit der Vertragsparteien geregelt. Es werden die Zuständigkeiten und Kompetenzen im Planungs- und Entwicklungsprozess festgehalten, wobei die Zusammenarbeit unter dem Primat der Kooperation stehen soll.

Art. 1 Kompetenzen der Vertragsparteien

- ¹ Die CMS bewirtschaftet ab dem 1. Januar 2008 den Dreispitz selbst.
- ² Die Kompetenzen der Gebietskörperschaften (Kantons Basel-Stadt, Gemeinde Münchenstein und Kanton Basel-Landschaft) betreffend die Nutzungsplanung sowie zur Erteilung der Baubewilligungen ergeben sich aus der jeweils massgebenden Bau- und Planungsgesetzgebung.

Art. 2 Entwicklungsziele

- ¹ Die Vertragsparteien legen Wert auf eine hoch stehende und vorbildliche Umsetzung der nachfolgend aufgeführten, übergeordneten Entwicklungsziele. Insbesondere gilt dies bezüglich der stadträumlichen, baulichen und funktionellen Entwicklung des Dreispitz, der Wahl und Anwendung der Instrumente zur Umsetzung des Transformationsprozesses sowie der Planungskultur zwischen allen Beteiligten.
- ² Entwicklungsziele unter raumrelevanten und wirtschaftlichen Gesichtspunkten sind:
 - a. die Öffnung und Transformation des heutigen Dreispitz hin zu einem lebendigen und urbanen Agglomerationsteil und die Verbesserung der Anbindung an die benachbarten Quartiere;
 - b. die Entwicklung nach Innen, mit einer gebietsspezifischen baulichen Verdichtung unter Berücksichtigung von umweltrechtlichen Vorgaben und Umsetzung von zukunftsweisenden Massnahmen, wie insbesondere bezüglich der Luftqualität, der Lärmentwicklung und des Energieverbrauchs. Angestrebt werden oberirdisch maximal 800'000 m² Bruttogeschossflächen (BGF), die Flächen der Parkieranlagen werden nicht zur BGF gezählt;
 - c. die Schaffung von mehr Grün- und Freiräumen von hoher Qualität und hoher ökologischer Wertigkeit innerhalb des Dreispitz¹. Als Zielgrösse für die Grün- und Freiflächen wird, abgeleitet aus dem Freiraumkonzept der Firma

¹ Auch im Sinne des ökologischen Ersatzes und Ausgleichs gemäss Art. 18 ff. NHG und der ökologischen Vernetzung.

Metron AG aus dem Jahr 2005, insgesamt eine Fläche von ca. 70'000 m², umfassend Pärke und Plätze sowie Vorbereiche, Gleisareale, Durchgänge und private Grün und Freiflächen angestrebt. Mindestens 90% der Grün- und Freiflächen müssen öffentlich zugänglich sein. Die Vorbereiche, Gleisareale und Durchgänge dürfen eine Fläche von zusammen ca. 10'000 m² nicht wesentlich unterschreiten;

- d. das Erreichen einer vorbildlichen städtebaulichen Qualität;
- e. die umweltschonende Umsetzung des Transformationsprozesses, wobei die Entwicklung des Dreispitz dann als umweltschonend eingestuft werden kann, wenn trotz intensiverer Nutzung des Gebiets die Umweltbelastung gleich bleibend oder abnehmend ist.
- f. die Etablierung einer Gesamtverkehrsstrategie mit einer hohen Priorität des Langsam- und des öffentlichen Verkehrs, die unter Einbezug von Massnahmen für den MIV, für den Langsamverkehr sowie zur Beeinflussung der Verkehrsnachfrage² die Einhaltung der umweltrechtlichen Rahmenbedingungen im Verkehrsbereich ermöglicht. Um diese Rahmenbedingungen einhalten zu können, darf das tägliche Verkehrsaufkommen (DTV) von maximal 32'000 Personenwagen (inkl. Lieferwagen) und maximal 2500 LKW zu keinem Zeitpunkt der Entwicklung überschritten werden;
- g. die Ansiedlung zusätzlicher Arbeitsplätze und höherwertiger Nutzungen wie Dienstleistungen bei gleichzeitiger Berücksichtigung und dem weitestgehenden Erhalt bestehender gewerblicher Nutzungen und der Ermöglichung wertschöpfungsextensiver Nutzungen auch in Zukunft;
- h. die Ansiedlung von Nutzungen mit regionaler Ausstrahlung und von hohem öffentlichen Interesse, wie z.B. die Hochschule für Gestaltung und Kunst;
- i. die Etablierung eines deutlichen Wohnanteils im Umfang von mindestens 143'000 m² BGF in den Entwicklungsgebieten und begleitenden Massnahmen zur Eindämmung erheblich störender Lärmemissionen;
- j. die Umsetzung der Planung unter für alle Parteien wirtschaftlich tragbaren Rahmenbedingungen, wobei die Finanzierung der Transformation vor allem durch neue Nutzungen und ausgeglichenen Entwicklungsvoraussetzungen zwischen Basel-Stadt und Münchenstein erfolgen soll.

³ Entwicklungsziele unter prozessualen Gesichtspunkten sind:

- a. eine Planung, die partnerschaftlich, grenzüberschreitend, interkommunal und interkantonal erfolgt. Sie stellt einen Prozess des gemeinsamen Lernens, Kommunizierens und Kooperierens dar;
- b. die Einbindung der Öffentlichkeit über den Beirat Dreispitz;

² Z.B. Mobilitätsmanagement.

c. die Gestaltung und das Verständnis der Entwicklung als langfristiger Transformationsprozess, wobei planerische Festsetzungen Gestaltungsspielräume für das Entwicklungsmanagement belassen. Der Transformationsprozess ist zudem so zu steuern, dass einerseits die Chancen einer Weiterentwicklung gefördert und genutzt werden können, und andererseits die Entwicklung nicht zu schnell verläuft, um eine Verdrängung der bestehenden Nutzungen in den Arbeitsgebieten einzugrenzen.

Art. 3 Organisation für den Umgestaltungsprozess des Dreispitz

1 Entwicklungsträgerschaft:

a. Die vier Vertragsparteien bilden eine Entwicklungsträgerschaft, um gemeinsam den Entwicklungsprozess des Dreispitz langfristig abstimmen und sicherstellen zu können.

b. Die Aufgaben der Entwicklungsträgerschaft werden durch die Entwicklungsträgerdelegation und durch das Entwicklungsmanagement wahrgenommen.

2 Entwicklungsträgerdelegation:

a. Die CMS und die öffentlichrechtlichen Vertragsparteien delegieren entsprechend den Erfordernissen des Entwicklungsprozesses je eine Vertretung aus den Exekutiven bzw. der Stiftungskommission in die Entwicklungsträgerdelegation. Die Entwicklungsträgerdelegation kann Fachpersonen zur Beratung beiziehen.

b. Die Entwicklungsträgerdelegation konstituiert sich selbst. Sie kann Arbeitsgruppen mit weiteren Personen aus dem Kreis der Vertragsparteien für die Behandlung und Klärung spezifischer Themen oder Fragen einsetzen.

c. Erforderliche Beschlüsse und Entscheide der Entwicklungsträgerdelegation werden in gegenseitiger Übereinstimmung und unter Einhaltung der rechtlichen Vorgaben getroffen.

3 Entwicklungsmanagement:

Die CMS übernimmt nach der Ablösung des Baurechts vom Kanton Basel-Stadt das Entwicklungsmanagement des Dreispitz.

4 „Beirat Dreispitz“

Der „Beirat Dreispitz“, dem Vertreterinnen und Vertreter der an den Dreispitz angrenzenden Quartierbevölkerung, von Wirtschaftsverbänden, von Nutzern des Dreispitz sowie von Verbänden aus den Bereichen Verkehr, Natur, Umwelt und Kultur angehören, wird konsultativ in den Entwicklungsprozess einbezogen.

Art. 4 Aufgaben, Zuständigkeiten

¹ Die Entwicklungsträgerdelegation sorgt in den Hoheitsgebieten des Kantons Basel-Stadt und der Gemeinde Münchenstein innerhalb des Dreispitz für:

- a. die Definition der Schwerpunkte im Rahmen der Entwicklungsziele gemäss Art.2;
- b. die Einhaltung der Entwicklungsziele und entscheidet bei Bedarf über neue Vorhaben;
- c. die Bezeichnung der für die Entwicklung des gesamten Dreispitz bedeutender Teilbereiche und Planungen, wie z.B. dem "Kunsthof", und deren zeitlich prioritäre Behandlung;
- d. die Koordination und Abstimmung der Nutzungsplanung;
- e. die Koordination der im Zusammenhang mit der Nutzungsplanung und dem Entwicklungsprozess erforderlichen rechtlichen und politischen Verfahren sowie die Ausarbeitung der weiteren städtebaulichen Verträge;
- f. die Durchführung von Varianzverfahren zur Qualitätssicherung für die Entwicklung bedeutender Teilbereiche und zentraler Projekte. Diese Verfahren können städtebauliche Konzepte oder Gestaltungskonzepte beinhalten, deren Auswahl aufgrund von Wettbewerben, Gutachterverfahren, Studienaufträgen etc. erfolgt;
- g. die Erarbeitung einer Gesamtverkehrsstrategie, die die Einhaltung der umweltrechtlichen Rahmenbedingungen im Verkehrsbereich ermöglicht, wobei hohe Priorität dem öffentlichen Verkehr beizumessen ist;
- h. die Erstellung einer Finanzplanung, die die externen Kosten³ der für den Transformationsprozess erforderlichen Nutzungsplanung aufzeigt;
- i. die Erfassung und die Nachführung der für den Nachweis der Wirtschaftlichkeit des Transformationsprozesses des Dreispitz erforderlichen Parameter. Diese Grundlagen werden den Vertragsparteien für deren Wirtschaftlichkeitsrechnungen zur Verfügung gestellt;
- j. die Ermittlung der Kosten für jene Investitionen, die für die Entwicklung des Dreispitz erforderlich sind und die Ausarbeitung projektspezifischer Kostenteiler zwischen den Vertragsparteien;
- k. die Genehmigung der vom Entwicklungsmanagement vorgeschlagenen Richtlinien für die Gestaltung und Möblierung der Grün- und Freiflächen sowie der Erschliessungsanlagen;

³ Darunter werden hier diejenigen Kosten verstanden, die bei der Erarbeitung der Nutzungsplanung - inkl. der dazu allenfalls erforderlichen Gutachten und Varianzverfahren - durch verwaltungsexterne Auftragnehmer entstehen.

- l. die Erarbeitung einer Gesamtentwässerungsstrategie und die Aufstellung und Umsetzung eines generellen Entwässerungsplanes;
- m. die Berufung einer jeweils zuständigen Fachkommission für Gestaltungsfragen zur Beratung und Unterstützung des Entwicklungsmanagements in seiner Funktion als Wahrerin der Gestaltungsqualität bei städtebaulich relevanten Vorhaben;
- n. die Kommunikation zur Öffentlichkeit;
- o. die Einberufung, den Beizug und die Leitung des Beirats.

² Das Aktuariat und die Koordination der organisatorischen Aufgaben der Entwicklungsträgerdelegation und des Beirats werden durch die CMS sichergestellt.

³ Das Entwicklungsmanagement wird von der CMS wahrgenommen. Es ist zuständig für die Koordination der Umsetzung der Nutzungsplanung⁴ im Dreispitz, insbesondere für:

- a. die Erstellung und den Unterhalt von Grün- und Freiflächen sowie von Erschliessungsanlagen innerhalb des Dreispitz. Davon ausgenommen sind Flächen und Anlagen, die nicht auf Grundstücken der CMS realisiert werden oder wenn zwischen der CMS und den zuständigen Gebietskörperschaften vertraglich etwas anderes vereinbart wird;
- b. die Wahrung der Gestaltungsqualität bei städtebaulich relevanten Vorhaben unter Beizug der zuständigen, beratenden Fachkommission für Gestaltungsfragen;
- c. die Ausarbeitung von Richtlinien für die Materialisierung, Gestaltung und Möblierung der Grün- und Freiflächen sowie der Erschliessungsanlagen. Dabei orientiert sich das Entwicklungsmanagement am Freiraum- bzw. am Gestaltungskonzept Dreispitz der Firma Metron AG vom Mai 2005 bzw. vom Juni 2006;
- d. die Führung eines Katasters mit Nachweisen zur Nutzung bezogen auf die Bruttogeschossflächen, zu Frei- und ökologischen Ausgleichsflächen sowie zu Kenngrößen der Mobilität und der Beschränkung des MIV. Das Kataster dient der Kontrolle der anvisierten, flexiblen Verteilungsmöglichkeit von Kontingenten sowie als Grundlage für die Baugesuchsverfahren;
- e. die Erstellung und regelmässige Aktualisierung eines Lärmkatasters über den Dreispitz oder Teilen davon, als Grundlage für die im Rahmen der Nutzungsplanung zu treffende Strategiewahl im Umgang mit Lärmkonflikten und als Grundlage für den Nachweis in den Bewilligungsverfahren;

⁴ BS: Bebauungsplan ; Münchenstein: Teilzonen- oder Quartierpläne.

f. die Bewirtschaftung der Parkplätze und die Umsetzung von Massnahmen eines Mobilitätsmanagements im Zusammenhang mit der Gesamtverkehrsstrategie innerhalb des Dreispitz.

Art. 5 Umsetzung der Entwicklungsziele

¹ Die Vertragsparteien berücksichtigen im Rahmen der Nutzungsplanung und des gesamten Transformationsprozesses die in Art. 2 genannten Ziele, unter besonderer Beachtung des Umweltschutzes.

² Die CMS verpflichtet sich in ihrem Zuständigkeitsbereich, keine Vorkehren zu treffen, die der Umsetzung des Entwicklungsprozesses entgegenstehen. Im Zweifelsfall sind neue Vorhaben auf dem Dreispitz der Entwicklungsträgerdelegation zur Beratung vorzulegen.

³ Die zuständigen Gebietskörperschaften streben bei Baugesuchsverfahren Entscheide an, die den Empfehlungen der jeweiligen Fachkommission für Gestaltungsfragen entsprechen.

Art. 6 Koordination

Die Entwicklungsträgerdelegation und das Entwicklungsmanagement streben eine enge Koordination insbesondere bei der Festlegung der Strategien zur Ermöglichung von lärmempfindlichen Nutzungen und bei der Erarbeitung einer Gesamtverkehrsstrategie für das Dreispitz an. Details zum Umgang mit BGF-Kontingenten oder der Parkraumbewirtschaftung sind bei Bedarf in städtebaulichen Verträgen zu regeln.

Art. 7 Grün- und Freiflächen sowie Erschliessungsanlagen

¹ Die Festsetzung von Grün- und Freiflächen sowie für Erschliessungsanlagen⁵ innerhalb des Dreispitz im Rahmen der Nutzungsplanung ändert nichts an den Eigentumsverhältnissen.

² Grün- und Freiflächen sind grösstenteils, Erschliessungsflächen vollständig öffentlich zugänglich.

³ Die Gebietskörperschaften können bei Bedarf und gemäss Gesetz Grün- und Freiflächen sowie Erschliessungsanlagen zu Eigentum erwerben.

⁵ Insbesondere Strassen, Anlagen des ÖV, Strassenbeleuchtung, Ver- und Entsorgungsanlagen inkl. Telekommunikation.

Art. 8 Finanzierung

1 Grundsätze

- a. Die Vertragsparteien gehen von der Prämisse aus, dass die Finanzierung des Transformationsprozesses vorwiegend durch neue Nutzungen erfolgen wird. Dabei werden die erforderlichen Investitionen der Vertragsparteien durch höhere Baurechtszinsen und höhere Steuererträge mittel- und langfristig kompensiert.
- b. Die Wirtschaftlichkeit des Transformationsprozesses wird periodisch oder auf Antrag einer Vertragspartei überprüft.

2 Nutzungsplanung

- a. Die eigenen Verwaltungs- und Personalkosten im Zusammenhang mit der Nutzungsplanung und den Varianzverfahren trägt jede Vertragspartei selbst.
- b. Die externen Kosten der Nutzungsplanung für bedeutende Teilbereiche gemäss Art. 4 Abs. 1 lit. c und für Varianzverfahren gemäss Art. 4 Abs. 1 lit. f. werden zwischen den Vertragsparteien wie folgt aufgeteilt:

Grundeigentümerin (CMS) 75%,
 Kanton Basel-Stadt 12,5%,
 Münchenstein 6.25%,
 Kanton Basel-Landschaft 6.25%.

- c. Vorbehalten bleibt die Genehmigung der entsprechenden Kredite durch die zuständigen Organe der Vertragsparteien.

3 Erschliessungsanlagen⁶

Vorbehältlich gesetzlicher oder vertraglicher Regelungen trägt die Kosten der Erschliessungsanlagen die Grundeigentümerschaft auf deren Grundstück die Anlagen realisiert werden.

4 Projekte der Vertragsparteien

- a. Die Kosten für die Realisierung von Projekten⁷ der Vertragsparteien im Rahmen des Transformationsprozesses des Dreispitz tragen die Vertragsparteien nach Massgabe ihrer Interessen am Projekt.
- b. Für jedes Projekt ist der Kostenteiler neu zu ermitteln. Die Finanzierung wird im Rahmen von projektspezifischen Verträgen zwischen den Vertragsparteien geregelt.

⁶ Insbesondere Strassen, Anlagen des ÖV, Strassenbeleuchtung, Ver- und Entsorgungsanlagen.

⁷ Die Kosten umfassen die Kosten für projektspezifische Varianzverfahren, für die Projektierung und die Realisierung inkl. eines allfällig erforderlichen Landerwerbs.

c. Die Genehmigung der für die Umsetzung der Projekte erforderlichen Kredite durch die zuständigen Organe der Vertragsparteien bleibt ausdrücklich vorbehalten.

5 Grün- und Freiflächen

Die Kosten für die Realisierung und den Unterhalt der Grün- und Freiflächen trägt die Grundeigentümerschaft auf deren Grundstücken die entsprechenden Flächen realisiert werden.

6 Kosten der Entwicklungsträgerdelegation

- a. Die jeder Vertragspartei für die Entwicklungsträgerdelegation entstehenden Kosten trägt jede Vertragspartei selbst.
- b. Die CMS trägt die Kosten des Entwicklungsmanagements und des Aktuariats der Entwicklungsträgerdelegation.

7 Mehrwertabgabe

Die von der CMS oder von privaten Bau- bzw. Unterbaurechnern getätigten Investitionen für öffentlich zugängliche Grün- und Freiflächen sowie öffentlich zugängliche Erschliessungsanlagen im baselstädtischen Teil des Dreispitz, welche zum Bodenmehrwert im baselstädtischen Teil des Dreispitz beitragen, werden bei der Festsetzung von Mehrwertabgaben vom ermittelten Mehrwert abgezogen. Die abzugsfähigen Investitionen und die Mehrwerte werden bei jeder Mehrwertermittlung über den ganzen baselstädtischen Teil des Dreispitz bilanziert.

8 Vertragskündigung

Im Falle einer Vertragskündigung gehen die bis dahin getätigten Investitionen und finanziellen Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Transformationsprozess des Dreispitz zu Lasten der jeweiligen Vertragsparteien. Noch ausstehenden Kosten für die Planung oder für Projekte, die vor der Vertragskündigung begonnen wurden, werden von den Vertragsparteien entsprechend dem massgebenden Kostenverteilungsschlüsseln beglichen.

Art. 9 Städtebauliche Verträge⁸

1 Die Vertragsparteien ergänzen die Nutzungsplanung bei Bedarf mit Verträgen, die der Umsetzung der Entwicklungsziele dienen sollen. Diese werden zwischen der Grundeigentümerschaft und den zuständigen Gebietskörperschaften abgeschlossen.

⁸ Quartierplanverträge oder andere Verträge zwischen der Grundeigentümerschaft und den zuständigen Gebietskörperschaften.

² Mit dem Ziel, die Nutzungsplanung offener und flexibler zu gestalten, können die städtebaulichen Verträge den Handlungsspielraum der Vertragsparteien bei der Umsetzung der Nutzungsplanung im Dreispitz regeln.

³ Sie können weiter die finanzielle Beteiligung der Vertragsparteien am Transformationsprozess, insbesondere für die Realisierung der diesbezüglichen Infrastruktur⁹- und Schlüsselprojekte sowie für die Bewirtschaftung des Dreispitz, regeln.

⁴ Städtebauliche Verträge, die nicht zwischen allen Vertragsparteien des vorliegenden Vertrags geschlossen werden, sind allen Vertragsparteien des städtebaulichen Rahmenvertrags zur Kenntnis zu bringen.

Art. 10 Haftungsausschluss

Scheitern die Finanzierung von Projekten oder die Nutzungsplanungen an der fehlenden Zustimmung durch die zuständigen Behörden der Gebietskörperschaften oder Organe der CMS, können die Vertragsparteien unter sich keine Haftungsansprüche geltend machen. Dies gilt insbesondere für den Fall, dass bereits getätigte Planungsaufwendungen und Investitionen auf Grund solcher Beschlüsse nachträglich unnütz geworden sind.

Art. 11 Genehmigungsvorbehalt

Aus dem vorliegenden Vertrag entstehen den öffentlichrechtlichen Vertragsparteien weder Verpflichtungen zur Genehmigung der das Dreispitz betreffenden Nutzungsplanungen noch zur Erteilung von Baubewilligungen in diesem Gebiet.

Art. 12 Vertragsanpassungen

Sollten sich die raumplanungsrechtlichen Voraussetzungen grundlegend ändern, verpflichten sich die Vertragsparteien allenfalls erforderliche vertragliche Anpassungen vorzunehmen.

Art. 13 Vertragsdauer

¹ Der vorliegende städtebauliche Rahmenvertrag wird für die Dauer des Entwicklungsprozesses des Dreispitz abgeschlossen. Dabei ist von einer Dauer von 30 Jahren ab in Kraft treten des vorliegenden Vertrags auszugehen.

⁹ Die zuständigen Betreiber von Ver- und Entsorgungsanlagen inkl. Telekommunikation sind bei der Ausarbeitung der entsprechenden Verträge beizuziehen.

² Sollte der Entwicklungsprozess aus planerischen, umweltrechtlichen oder anderen, heute nicht bekannten Gründen nicht oder nur teilweise realisiert werden können, verständigen sich die Vertragsparteien über eine mögliche weitere Zusammenarbeit im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklung des Dreispitz. Dasselbe gilt für den Fall, dass der Vertrag von einer Partei gekündigt werden sollte.

³ Können sich die Vertragsparteien innert 12 Monaten ab Vorliegen eines Sachverhalts, der die Realisierung des Entwicklungsprozess hindert, nicht auf eine weitere Zusammenarbeit einigen, endet das Vertragsverhältnis.

Art. 14 Kündigung

Jede Vertragspartei kann den vorliegenden Vertrag mit einer Frist von 12 Monaten auf das Ende eines Monats kündigen.

Art. 15 Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrags undurchführbar oder aus rechtlichen Gründen unwirksam sein, so wird die Gültigkeit des Vertrags im Übrigen davon nicht berührt. Die Vertragsparteien werden in einem solchen Fall die betreffende Bestimmung durch eine gleichwertige, wirksame oder durchführbare Bestimmung ersetzen.

Art. 16 Übergangsbestimmungen

¹ Die bestehenden Baurechtsverträge haben nach wie vor ihre Gültigkeit, unbezogen auf die künftigen Nutzungsplanung. Im Falle von baulichen Änderungen und Nutzungsänderungen berücksichtigt das Entwicklungsmanagement die Entwicklungsziele.

² Solange die Dreispitzverordnung vom 20. April 1950 (SG 685.320) nicht aufgehoben ist, wird sie im bisherigen Umfang vollzogen.

³ Die Entwicklungsträgerdelegation kann die Aufgaben und Zuständigkeiten gemäss Art. 4 dieses Vertrags anders regeln, jedoch längstens bis 3 Jahre nach Rechtskraft des ersten, neuen Bebauungs- oder Quartierplans für ein Teilgebiet des Dreispitz.

Art. 17 Publikation / Einsichtnahme

Die Parteien sind berechtigt, den vorliegenden Vertrag zu publizieren oder Interessierten darin Einsicht zu gewähren.

Art. 18 Inkrafttreten

Der vorliegende städtebauliche Rahmenvertrag tritt mit der Unterzeichnung durch alle Vertragsparteien in Kraft.

Basel, den 14. III. 2008

Im Namen der Christoph Merian Stiftung

Basel, den 12. März 2008

Im Namen des Kantons Basel-Stadt

Münchenstein, den 19. März 2008

Im Namen der Gemeinde Münchenstein
Für den Gemeinderat

Der Präsident:

Die Verwalterin:

Liestal, den 21. 03. 08

Im Namen des Kantons Basel-Landschaft