



---

Quartierplanung «GLEIS SÜD»

**Städtebaulicher Vertrag**

Stand vom 31.05.2024

Beschlussfassung Gemeinderat/ Einwohnerrat

---

---

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	2
1. Vertragsgegenstand.....	3
2. Vertragsparteien .....	3
2.1    Einwohnergemeinde Pratteln .....	3
2.2    Eigentümerin GB Pratteln Nr. 1025.....	3
3. Vertragsbestimmungen.....	3
3.1    Abgrenzung zu weiteren Verträgen .....	3
3.2    Quartierplanperimeter .....	4
3.3    Planungsgrundlagen.....	4
3.4    Infrastrukturanlagen und Freiräume .....	4
3.5    Infrastrukturbeitrag .....	8
3.6    Qualitätssicherung.....	8
3.7    Energieeffizienz / Nachhaltigkeit .....	11
3.8    Sharing-Angebote von Fahrzeugen .....	12
3.9    Parkplatz-Bewirtschaftung.....	13
3.10   Fassadenbegrünung.....	13
3.11   Anlagen und Räume für die Gemeinde .....	13
4. Schlussbestimmungen.....	14
4.1    Vollzugsüberwachung .....	14
4.2    Rechtsnachfolge .....	14
4.3    Änderungen .....	14
4.4    Streitigkeiten und Gerichtsstand.....	14
5. Vertragsabschluss .....	15
5.1    Vertragsausstellung.....	15
5.2    Inkraftsetzung .....	15
5.3    Vertragsauflösung .....	15
Anhänge.....	17
Anhang 1:  Quartierplanvorschriften (Stand Beschlussfassung GR/ER, 31.05.2024).....	17
Anhang 2:  Übersichtsplan Infrastrukturanlagen, dat. 25.09.2023.....	17

## 1. Vertragsgegenstand

Mit dem vorliegenden Städtebaulichen Vertrag werden die Rahmenbedingungen der Zusammenarbeit der Vertragsparteien betreffend die Quartierplanung «GLEIS SÜD», Gemeinde Pratteln, geregelt. Die Zuständigkeiten und Kompetenzen im Planungs- und Entwicklungsprozess werden festgehalten, die Zusammenarbeit erfolgt unter dem Primat der Kooperation.

Mit dem Städtebaulichen Vertrag werden, in Ergänzung zu den öffentlich-rechtlichen Quartierplanvorschriften sowie dem privatrechtlichen Quartierplanvertrag, weitere Inhalte zwischen den Vertragsparteien privatrechtlich festgelegt, welche zur Umsetzung und Sicherstellung der Funktion der Quartierplanung «GLEIS SÜD» erforderlich sind.

Der Städtebauliche Vertrag regelt folgende Punkte:

- Infrastrukturanlagen und Freiräume (Erstellung und Bewirtschaftung)
- Infrastrukturbeitrag
- Qualitätssicherung
- Energieeffizienz/Nachhaltigkeit
- Sharing-Angebot für Fahrzeuge und Parkplatz-Bewirtschaftung
- Anlagen und Räume für die Gemeinde auf dem Areal (Doppel-Kindergarten)

Der Städtebauliche Vertrag besteht aus diesem Text und den dem Vertragsdokument beigefügten Anhängen (1 bis 2).

## 2. Vertragsparteien

### 2.1 Einwohnergemeinde Pratteln

Schlossstrasse 34, 4133 Pratteln  
vertreten durch den Gemeinderat  
(nachfolgend «Gemeinde»)

### 2.2 Eigentümerin GB Pratteln Nr. 1025

HIAG Immobilien Schweiz AG  
Löwenstrasse 51, 8001 Zürich  
(nachfolgend «HIAG»)

## 3. Vertragsbestimmungen

### 3.1 Abgrenzung zu weiteren Verträgen

Nachfolgend aufgeführte Verträge sind im Zusammenhang mit der Umsetzung des Quartierplans «GLEIS SÜD» erforderlich:

- Quartierplanvertrag zwischen Gemeinde, Baselland Transport AG (BLT) und HIAG (31.05.2024)
- Privatrechtlicher Vertrag zwischen Baselland Transport AG (BLT) und HIAG (betrifft Ankunftsort Baslerstrasse/Tramplatz) (DATUM)

Der Quartierplanvertrag stützt sich auf § 43 und § 46 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) ab. Mit dem Quartierplanvertrag werden, in Ergänzung zu den öffentlich-rechtlichen Quartierplanvorschriften, weitere Inhalte zwischen den Vertragsparteien privatrechtlich festgelegt, welche zur Umsetzung der Quartierplanung «GLEIS SÜD» erforderlich sind.

Mit dem privatrechtlichen Vertrag zwischen BLT und HIAG werden die Zuständigkeiten und Kompetenzen im Planungs- und Entwicklungsprozess sowie in der Bewirtschaftung festgelegt.

### 3.2 Quartierplanperimeter

Der Perimeter der Quartierplanung «GLEIS SÜD» umfasst die unter Ziffer 3.4 aufgelisteten Infrastrukturanlagen und Freiräume (Anhang 1). Der vorliegende Städtebauliche Vertrag regelt die Erstellung/Bewirtschaftung von Infrastrukturanlagen und Freiräumen, den Infrastrukturbeitrag, die Qualitätssicherung, die Energieeffizienz/Nachhaltigkeit sowie Bereiche der Mobilität/Parkierung im Quartierplanperimeter und definiert wo notwendig die Nutzung von Teilbereichen.

### 3.3 Planungsgrundlagen

Die unter Ziffer 3.4 aufgelisteten Infrastrukturanlagen und Freiräume basieren auf den Quartierplanvorschriften vom 31.05.2024 (Stand Beschlussfassung Gemeinderat / Einwohnerrat).

### 3.4 Infrastrukturanlagen und Freiräume

#### 3.4.1 Kurzbeschreibung

In der nachfolgenden Tabelle sind die Infrastrukturanlagen und Freiräume im Quartierplanperimeter beschrieben. In Anhang 2 findet sich ein Übersichtsplan.

Nr.	Infrastrukturanlage	Beschrieb gemäss Quartierplanvorschriften
1	Werkgasse	Freiraumbereich Werkgasse <i>Der Gemeinde ist nach Abschluss der zugehörigen Bauetappe respektive spätestens nach Abschluss der letzten Bauetappe ein unbeschränktes Fusswegrecht einzuräumen (auf einer Breite von 2,50 m).</i>
2	Multifunktionsplatz	Freiraumbereich Multifunktionsplatz <i>Der Multifunktionsplatz dient in erster Linie dem Aufenthalt der Mieter:innen auf dem Areal. Die Öffentlichkeit (Gemeinde, Vereine, Private) kann den Multifunktionsplatz gegen Entgelt nach Ermessen der HIAG für Spezialanlässe nutzen, es besteht jedoch keine Vermietungspflicht für HIAG.</i>
3	Öffentliche Fusswege	Öffentliche Fusswege im Eigentumsperimeter HIAG <i>Der Gemeinde sind nach Abschluss der zugehörigen Bauetappe resp. spätestens nach Abschluss der letzten Bauetappe auf den in Anhang 2 bezeichneten Wegen unbeschränkte Fusswegrechte respektive beschränkte Fahrwegrechte einzuräumen (auf einer Breite von jeweils 2,50 m, mit Ausnahme des Fusswegrechts entlang der Güterstrasse, vgl. Nr. 4).</i>

4	Güterstrasse	<p>Güterstrasse</p> <p><i>Die Güterstrasse verbleibt im Eigentum der Gemeinde, es ist aber eine Korrektur des südlichen Grenzverlaufs vorgesehen.</i></p> <p><i>Der Gemeinde ist entlang der Güterstrasse resp. der nördlichen Grenze von Baubereich 1 ein Fusswegrecht einzuräumen. Dazu wird ein Bereich bestimmt (vgl. Anhang 2). Die Breite des Bereichs hat mindestens 2,00 m zwischen Fassaden und Abstellplätzen für Motorfahrzeuge zu betragen; die gemeinsame Nutzung des Bereichs für Fussgänger:innen und Fahrten für die Ver- und Entsorgung ist gestattet, ebenso die Querung des Fussweges für Zu-/Wegfahrten in eine/von einer Parkierungsanlage.</i></p>
5	Gempenstrasse	<p>Gempenstrasse</p> <p><i>Die Gempenstrasse verbleibt im Eigentum der Gemeinde, es ist aber eine Korrektur des östlichen Grenzverlaufs vorgesehen.</i></p> <p><i>Es sind keine baulichen Massnahmen vorgesehen.</i></p>
6	Ungedeckte Parkplätze	Parkplätze für Motorfahrzeuge im Aussenraum
7	Gedeckte Parkplätze	Parkierungsanlagen für Motorfahrzeuge mit Einfahrt ab Güterstrasse und/oder Gempenstrasse
8	Veloparkierung	Veloabstellplätze im Aussenraum (gedeckt und ungedeckt) für Bewohner:innen und Nutzer:innen des Areals
9	Entsorgung	Entsorgungsstellen
10	Park	<p>Freiraumbereich Park, Spielflächen</p> <p><i>Der Park dient in erster Linie dem Aufenthalt und der Erholung der Mieter:innen auf dem Areal, kann aber auch durch die Öffentlichkeit genutzt werden.</i></p>
11	Vernetzung	<p>Freiraumbereich Vernetzung exklusiv öffentliche Fusswege (Nr. 3 dieser Tabelle)</p> <p><i>Die Fläche dient in erster Linie dem ökologischen Ausgleich und dem Aufenthalt. Die Erstellung von Wegen und Sitzgelegenheiten ist zulässig. Die Erstellung von Spielplätzen ist nicht gestattet.</i></p>
12	Zugang (allgemein)	<p>Freiraumbereich Zugang inkl. Bäume im Strassenraum</p> <p><i>Bereich exkl. Ankunftsorte im Süden, Südwesten und Nordosten des Areals (Nrn. 13, 14, 15 dieser Tabelle), öffentlich zugänglicher Platz</i></p>
13	Anbindung Hexmatt	<p>Freiraumbereich Zugang</p> <p><i>Platz im Süden des Areals (mit geplanter Anbindung via Tramübergang Hexmatt), öffentlich zugänglicher Platz</i></p>
14	Ankunftsort Bahnhof	<p>Freiraumbereich Zugang</p> <p><i>Ankunftsort im Nordosten, öffentlich zugänglicher Platz</i></p>
15	Ankunftsort Baslerstrasse (Tramplatz)	<p>Freiraumbereich Zugang, Ankunftsort im Südwesten</p> <p><i>Öffentlich zugänglicher Platz mit einheitlicher Gestaltung/ Materialisierung zur Tramhaltestelle.</i></p>
16	Tramhaltestelle	<p>Bestehende Tramhaltestelle «Pratteln, Gempenstrasse» inkl. bestehender Infrastruktur (u. a. Perron, Wartehalle, Autoabstellplatz Unterhaltsfahrzeuge) im Eigentum der BLT</p>

Den Vertragsparteien ist bewusst, dass die genaue Lage der einzelnen Infrastrukturanlagen und Freiräume beim derzeitigen Planungsstand nur zum Teil abschliessend definiert ist. Soweit die Infrastrukturanlagen und Freiräume in den Quartierplanvorschriften bzw. im vorliegenden Vertrag nicht festgelegt werden können, erfolgt die Festlegung detailliert im Rahmen der Baubewilligungsverfahren.

### 3.4.2 Erstellung und Bewirtschaftung

Die nachfolgende Matrix weist die Aufgaben der Vertragsparteien für die Infrastrukturanlagen und Freiräume pro Phase zu (Verantwortung/Haftung, erforderliche Leistungen, Kostenübernahme für diese Leistungen). Die jeweiligen Eigentümer:innen legen die Nutzungsweise der Anlagen auf ihren Parzellen fest, sofern übergeordnet oder in den Quartierplanvorschriften keine anderweitigen Bestimmungen festgelegt sind.

Nr.	Anlage	Erstellung		Bewirtschaftung	
		Phase 1: Projektierung	Phase 2: Realisierung	Phase 3: Betrieb	Phase 4: Erhaltung
1	Werkgasse	HIAG	HIAG	HIAG	HIAG
2	Multifunktionsplatz	HIAG	HIAG	HIAG	HIAG
3	Öffentliche Fusswege	HIAG	HIAG	HIAG	HIAG
4	Güterstrasse	Gemeinde *	Gemeinde *	Gemeinde	Gemeinde
5	Gempenstrasse	Gemeinde	Gemeinde	Gemeinde	Gemeinde
6	Parkierung ungedeckt	HIAG	HIAG	HIAG	HIAG
7	Parkierung gedeckt	HIAG	HIAG	HIAG	HIAG
8	Veloparkierung	HIAG	HIAG	HIAG	HIAG
9	Entsorgung	HIAG	HIAG	HIAG	HIAG
10	Park	HIAG	HIAG	HIAG	HIAG
11	Vernetzung	HIAG	HIAG	HIAG	HIAG
12	Zugang	HIAG	HIAG	HIAG	HIAG
13	Anbindung Hexmatt	HIAG	HIAG	HIAG	HIAG
14	Ankunftsort Bahnhof	HIAG	HIAG	HIAG	HIAG
15	Ankunftsort Baslerstrasse/Abstellplatz für ein Unterhaltsfahrzeug der BLT	HIAG / Abstellplatz je nach Lage bei HIAG, BLT oder Gemeinde	HIAG / Abstellplatz je nach Lage bei HIAG, BLT oder Gemeinde	HIAG / Abstellplatz je nach Lage bei HIAG, BLT oder Gemeinde	HIAG / Abstellplatz je nach Lage bei HIAG, BLT oder Gemeinde
16	Tramhaltestelle, Bereich Perron	BLT	BLT	BLT	BLT
Allg.	Bäume im Eigentum HIAG	HIAG	HIAG	HIAG	HIAG

\* Die Vertragsparteien bestimmen den Zeitpunkt der Sanierung und Umgestaltung der Güterstrasse gemeinsam aufgrund der geplanten Etappierung und des Bauablaufs.

#### 3.4.3 Leistungen der Vertragsparteien

Die in der Matrix unter Ziffer 3.4.2 gelisteten Infrastrukturanlagen und Freiräume erfordern in den verschiedenen Phasen Leistungen der verantwortlichen Vertragsparteien.

Projektierung:	Führen und Koordinieren der Projektierung, Ausführungsplanung, Ausschreibung, Vergaben (bis Baubeginn)
Realisierung:	Führen und Koordinieren der Erstellung einer neuen Anlage oder Sanierung/ Korrektur einer bestehenden Anlage, damit sie den Anforderungen des Quartierplans genügt (Ausführung bis Fertigstellung und Übergabe)
Betrieb:	Sicherstellen des baulichen und betrieblichen Unterhalts der Anlage (ab Inbetriebnahme) wie Inspektion und Wartung, Reinigung und Pflege, Schneeräumung, etc.
Erhaltung:	Sicherstellen des baulichen und betrieblichen Unterhalts der Anlage (ab Inbetriebnahme) wie Ausbesserungs- und Erneuerungsarbeiten (Belagsausbesserung, Belagserneuerung, etc.)

#### 3.4.4 Qualität der Leistungen

Die Vertragsparteien verpflichten sich, für die unter Ziffer 3.4.3 beschriebenen Leistungen

- qualifizierte, leistungsfähige Unternehmen mit entsprechenden Referenzen für die Erstellung und die Bewirtschaftung beizuziehen;
- die jeweils nachhaltigste (ökonomisch-technische, ökologische, gesellschaftliche) Lösung anzustreben;
- die geltenden Gesetze, Normen und Verordnungen und Vorschriften einzuhalten.

Die Zuschlagskriterien der Strassenprojekte werden für das Submissionsverfahren entsprechend von der Gemeinde bestimmt.

#### 3.4.5 Finanzierung/Kostenteiler der Leistungen

Die Finanzierung der Leistungen gemäss Ziffer 3.4.3 für die Phasen 1 – 4 der jeweiligen Anlagen richtet sich nach der Zuweisung in der Matrix unter Ziffer 3.4.2. Die zukünftigen Kosten für die Bewirtschaftung der Flächen wurden bei der Festlegung des Infrastrukturbeitrags berücksichtigt (vgl. 3.5).

#### 3.4.6 Organisation

Der Aufbau der Projektorganisation und die Bereitstellung der Bewirtschaftungsorganisation obliegt der jeweils verantwortlichen Partei gemäss Ziffer 3.4.2.

#### 3.4.7 Nutzung der Infrastrukturanlagen und Freiräume

Die HIAG bewilligt der Öffentlichkeit die Nutzung der öffentlich zugänglichen Aussenflächen der Quartierplanung «GLEIS SÜD» zum bestimmungsgemässen Gebrauch. Die Nutzung der Infrastrukturanlagen im Eigentumssperimeter der HIAG erfolgt nach Vorgabe der HIAG, mit Ausnahme der im Grundbuch verankerten Weg- und Fahrrechte.

Bei zweckfremder Verwendung behält sie sich die Wegweisung der betreffenden Personen vor; Schadenersatzansprüche bleiben vorbehalten (beispielsweise bei Beschädigung der Anlagen). Ferner wird die Haftung für Personen- und Sachschäden soweit gesetzlich zulässig wegbedungen.



---

5 (Realisierung) kann der Qualitätsbeirat bei Bedarf durch die Gemeinde/die HIAG beigezogen werden, insbesondere zur fachlichen Beurteilung betreffend die Einhaltung und Erfüllung festgelegter Qualitätsanforderungen.

### 3.6.3 Kompetenzen des Qualitätsbeirats/Prozess

Der Qualitätsbeirat ist eine beratende und prüfende Kommission und gibt zu baugesuchpflichtigen Eingriffen Empfehlungen zuhanden der zuständigen kommunalen Behörde ab; er hat keine selbstständige Verwaltungsbefugnis. Der Bauausschuss prüft und genehmigt die Empfehlungen des Qualitätsbeirats und leitet diese an die zuständige kommunale Behörde weiter. Sind die Empfehlungen von Bauausschuss und Qualitätsbeirat widersprüchlich, entscheidet der Gemeinderat abschliessend und auf Grundlage der Stellungnahmen (Protokolle) beider Gremien.

Abweichungen von den Empfehlungen des Qualitätsbeirats sind durch die zuständigen kommunalen Behörden fachlich zu argumentieren; über den Umgang mit den Empfehlungen bzw. die Abweichungen von diesen ist im jeweiligen Verfahren Bericht zu erstatten.

### 3.6.4 Aufgaben des Qualitätsbeirats

Der Qualitätsbeirat berät die Gemeinde und die HIAG bei der Qualitätssicherung des Städtebaus und des Freiraums sowie der Architektur der Planungs- und Bauvorhaben im Quartierplanperimeter. Er beurteilt die Planungs- und Bauvorhaben auf:

- ihre städtebaulichen, architektonischen und freiräumlichen Qualitäten
- ihre Kohärenz mit dem Gesamtvorhaben Richtprojekt
- ihre Verträglichkeit mit den Anforderungen und Rahmenbedingungen aus der Quartierplanung

Bei der Beurteilung werden sowohl gesellschaftliche, ökologische als auch ökonomische Aspekte berücksichtigt.

Die Aufgaben des Qualitätsbeirats umfassen:

- Mitwirkung bei der Vorbereitung von Wettbewerben/Studienaufträgen: Prüfung des Wettbewerbsprogramms auf Berücksichtigung der im Quartierplan/Richtprojekt festgelegten Qualitätsanforderungen
- Einsitznahme in Beurteilungsgremien von Wettbewerben/Studienaufträgen (1 Jurymitglied aus dem Fachbereich Architektur/Städtebau)
- Begleitung der Phasen 31 (Vorprojekt) und 32 (Bauprojekt) nach SIA 102 (Beratung, Prüfung); Beurteilung und Empfehlungen zur Weiterbearbeitung jeweils vor Phasenabschluss
- Auf Verlangen der Gemeinde/der HIAG: Bei Baugesuchen erfolgt zusätzlich eine fachliche schriftliche Beurteilung der qualitätsrelevanten Aspekte mit Empfehlungen zu Handen der zuständigen kommunalen Behörde und der HIAG
- Auf Verlangen der Gemeinde/der HIAG: Beurteilung betreffend die Einhaltung und Erfüllung festgelegter Qualitätsanforderungen in den Phasen 4 (Ausschreibung) und 5 (Realisierung).

Die Kontrolle der Umsetzung von allgemeinen Auflagen aus den Baubewilligungen gehört nicht zu den Aufgaben des Qualitätsbeirats. Sie erfolgt durch die Gemeinde.

### 3.6.5 Zusammensetzung des Qualitätsbeirats

Der Qualitätsbeirat setzt sich wie folgt zusammen (Nummer in Klammer = Anzahl stimmberechtigte Fachpersonen)

- Architektur/Städtebau (2)
- Landschaftsarchitektur/Freiraumplanung (1)
- Vertretung Gemeinde (Bauausschuss) (1)
- Vertretung Gemeinde (Abteilung Bau, Verkehr und Umwelt) (1)
- Vertretung HIAG (2)

Gemeinde und HIAG bestimmen gemeinsam die Fachpersonen aus den Bereichen Architektur/Städtebau und Landschaftsarchitektur/Freiraumplanung sowie den Vorsitz des Gremiums. Bei Bedarf können die Gemeinde/ die HIAG einvernehmlich weitere Fachpersonen beiziehen (beratend, ohne Stimmrecht); in jedem Fall ist eine Fachperson betr. die Interessen des Vogelschutzes beizuziehen.

Der Vorsitz wird durch eine Fachperson aus dem Bereich Architektur/Städtebau übernommen. Der Qualitätsbeirat ist beschlussfähig, wenn die Fachbereiche (Architektur/Städtebau, Landschaftsarchitektur/ Freiraumplanung) mindestens mit einer Person pro Bereich, die Gemeinde und die HIAG mit mindestens je einer Stimme vertreten sind. Bei Stimmgleichheit entscheidet der Vorsitzende. Im Verhinderungsfall sorgt die jeweilige Fachperson selbständig für Ersatz (bei Bedarf).

### 3.6.6 Arbeitsweise des Qualitätsbeirats

Der Qualitätsbeirat tagt nach Bedarf (Grösse und Komplexität von Planungs- und Bauvorhaben) während Phasen 31 und 32 nach SIA. Vor Phasenabschluss erfolgt eine schriftliche Beurteilung der Projekte auf Einhaltung der Vorgaben der Quartierplanung mit Empfehlungen zur Weiterbearbeitung in der nächsten Phase (Kurzbericht oder Protokoll). Sitzungsprotokolle / schriftliche Beurteilungen sind innert zehn Arbeitstagen zu verfassen. Die notwendigen Ressourcen sind sowohl durch Fachpersonen, Gemeinde und HIAG sicherzustellen. Bei kleineren oder weniger komplexen Bauvorhaben kann der Prozess vereinfacht werden. Der Qualitätsbeirat entscheidet über das geeignete Vorgehen.

Die Projekte werden dem Qualitätsbeirat in der Regel durch die Planenden oder die HIAG präsentiert. Der Qualitätsbeirat legt rechtzeitig fest, welche Informationen er für eine Beurteilung benötigt.

Bei Bedarf kann die HIAG dem Qualitätsbeirat vor Eingabe von Baugesuchen Vorlagen zur Vorbeurteilung einreichen. Der Qualitätsbeirat nimmt eine Beurteilung der Qualitätsaspekte gemäss Vorgaben der Quartierplanung vor und fasst innerhalb einer Frist von 3 Wochen eine schriftliche Stellungnahme (Bericht oder Protokoll mit Empfehlungen) zu Händen der zuständigen kommunalen Behörden und der HIAG. Der HIAG ist es freigestellt, dem Qualitätsbeirat überarbeitete Vorlagen zur erneuten Vorbeurteilung einzureichen.

Auf Verlangen der Gemeinde / der HIAG prüft der Qualitätsbeirat im Rahmen der Bewilligungsverfahren die Baugesuche (nur die für die Beurteilung der Qualität relevanten Unterlagen). Der Qualitätsbeirat fasst innerhalb einer Frist von drei Wochen eine schriftliche Stellungnahme (Bericht oder Protokoll). Im Rahmen der Baugesuchprüfung kann in begründeten Fällen und unter Berücksichtigung der Verhältnismässigkeit eine Bemusterung und/oder ein Mock-up der Hauptbauten verlangt werden, dieses ist jedoch rechtzeitig, an der Sitzung während der Phase 32, anzumelden. Ein Mock-up ist für die Baubereiche 2 (Variables Haus) und 4 (Hohes Haus) zwingend notwendig.

Ist ein Mitglied befangen (gemäss Wegleitung SIA 142i-202d, Ausgabe 2013), zum Beispiel als Planer:in in einem der eingereichten Projekte oder als Vertretung der Gemeinde oder der HIAG, muss es in den Ausstand treten. Ist dadurch einer der beiden Fachbereiche (Architektur/Städtebau, Landschaftsarchitektur/Freiraumplanung) betroffen, ist durch die Gemeinde und die HIAG frühzeitig gemeinsam ein Ersatzmitglied zu wählen.

Die Berichte (schriftliche Beurteilung vor Phasenabschluss) des Qualitätsbeirats werden durch den Bauausschuss geprüft und genehmigt. Dieser leitet sie formell den zuständigen kommunalen Behörden weiter.

Die Administration des Qualitätsbeirats erfolgt durch die HIAG, in Absprache mit der zuständigen kommunalen Behörde. Die Protokollführung erfolgt ebenfalls durch die HIAG.

Die Mitglieder des Beirates sind verpflichtet, über Inhalt und Ergebnis der Beratungen Verschwiegenheit zu wahren.

#### 3.6.7 Finanzierung des Qualitätsbeirats

Die Finanzierung der verwaltungsexternen Fachpersonen erfolgt mit einem einheitlichen Stundenansatz je hälftig durch die Gemeinde und die HIAG. Die Aufwendungen der Verwaltung werden durch die Gemeinde getragen und der HIAG nicht weiterverrechnet. Ebenfalls nicht weiter zu verrechnen sind die Aufwendungen der HIAG.

#### 3.6.8 Qualitätssicherung auf Stufe Entwicklung/Projektierung

Für die Projektierung der Baubereiche 2 (Variables Haus) und 4 (Hohes Haus) werden qualitätssichernde Verfahren in Anlehnung an die Ordnungen SIA 142/143 angewendet. Die Verfahren können ein- oder mehrstufig, mit mindestens fünf Teilnehmer:innen, durchgeführt werden. Die qualitätssichernden Verfahren richten sich dabei nach den Festlegungen und Bestimmungen der Quartierplanung sowie des Richtprojekts.

Als Sachpreisrichter/in (Mitglied des Preisgerichts) ist insbesondere eine Fachperson betr. die Interessen des Vogelschutzes beizuziehen.

Baugesuche, die aus diesen qualitätssichernden Verfahren hervorgegangen sind und in der Umsetzung den Empfehlungen der Fachjury folgen, müssen vom Qualitätsbeirat nicht behandelt werden. Auf Verlangen der Gemeinde/der HIAG kann aber eine Beurteilung bei Phasenabschlüssen oder vor der Baueingabe erfolgen.

### 3.7 **Energieeffizienz / Nachhaltigkeit**

Die Überbauung ist nach der zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden energetischen Anforderungen des Kantons Basel-Landschaft und der Gemeinde Pratteln zu realisieren. Die Überbauung orientiert sich zusätzlich an den Vorgaben gemäss Merkblatt SIA-Effizienzpfad Energie 2040, Ausgabe vom 1. Mai 2017.

Die Bauten sind nach dem zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden oberen Erstellungsgrenzwert (Grenzwert 2) des Minergie-Eco-Zusatz oder einem vergleichbaren Standard aus Sicht Grauer Energie zu realisieren.

Mit der ersten Baueingabe ist im Rahmen eines Gesamtenergiekonzepts nachzuweisen, wie die energetischen Anforderungen im Quartierplanareal im Endausbau erfüllt werden können. Alle folgenden Baueingaben haben sich nach den darin definierten Prinzipien zu richten. Der Zielerreichungsgrad ist mit einem Energiekonzept für jede einzelne Bauetappe aufzuzeigen (der Zielwert darf in früheren Etappen unterschritten werden, die Einhaltung des Zielwerts im Endausbau muss in jeder Baueingabe gewährleistet und nachgewiesen werden).

Die HIAG hat die Einhaltung des jeweiligen Standards mit entsprechenden Nachweisen (z. B. Konformitätsprüfung) aufzuzeigen. Die Gemeinde kann, auf eigene Kosten und in Ergänzung zu den erbrachten Nachweisen, die Einhaltung der Standards anhand eines von einem externen Büro erstellten Fachberichts überprüfen lassen.

Für die Baubereiche 2 (Variables Haus) und 4 (Hohes Haus) besteht im Rahmen des Qualitätsverfahrens eine Prüfpflicht betreffend die Nutzung der Fassaden für die Energiegewinnung. Als Grundlage für die Konkurrenzverfahren ist eine Machbarkeitsstudie von einem qualifizierten Planungsbüro zu erstellen und es ist eine Gesamtbeurteilung hinsichtlich Kriterien der Effizienz, der technischen und betrieblichen Machbarkeit sowie der wirtschaftlichen Tragbarkeit vorzunehmen. Bei Bedarf kann die Gemeinde / die HIAG einvernehmlich eine Fachperson beratend beiziehen. Bei positiver Gesamtbeurteilung ist die Energiegewinnung von dazu geeigneten Fassaden im Programm der Konkurrenzverfahren als Teil der Aufgabenstellung zu formulieren und durch das Beurteilungsgremium gesamtheitlich (auch hinsichtlich Gestaltung, Hitzeminderung etc.) beurteilen zu lassen.

### 3.8 **Sharing-Angebote von Fahrzeugen**

#### 3.8.1 Car Sharing

Gemäss § 31 Abs. 1 des Quartierplanreglements ist bei Anwendung eines Reduktionsfaktors für Autoparkplätze für Wohnnutzung im Spektrum zwischen 0,5 und 0,6 sowie des Reduktionsfaktors 0,3 für Alters- und studentisches Wohnen auf dem Areal oder im Umkreis von Quartierplanperimeter plus 350 m ein angemessenes Car Sharing-Angebot bereitzustellen. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass sich dieses Angebot in Bahnhofsnähe befinden und bestehende Angebote ergänzen sollte (z. B. Ausbau des Mobility-Standortes «Pratteln Bahnhof», aktuell 1 Fahrzeug). Nur wenn auf öffentlichem oder privatem Grund in Bahnhofsnähe keine geeigneten Flächen vorhanden sind, werden die notwendigen, vorzugsweise oberirdisch angeordneten Parkplätze innerhalb des Quartierplanperimeters vorgesehen. Gemäss Quartierplanreglement ist ein Auto ab der ersten bis zur 200. bezugsbereiten Wohnungen und ein zusätzliches Auto ab der 201. bezugsbereiten Wohnung anzubieten. Die Fahrzeuge werden in jedem Fall durch einen professionellen Car Sharing-Anbieter betrieben. Die Parkplätze werden für Elektro-Ladeinfrastruktur ausgerüstet.

Das Angebot ist zeitgleich mit dem Bezug der Wohnungen und spätestens bei Fertigstellung der letzten Etappe zu realisieren.

#### 3.8.2 Bike Sharing

Gemäss § 31 Abs. 1 des Quartierplanreglements ist bei Anwendung eines Reduktionsfaktors für Autoparkplätze für Wohnnutzung im Spektrum zwischen 0,5 und 0,6 sowie des Reduktionsfaktors 0,3 für Alters- und studentisches Wohnen für das Areal ein Bike Sharing-Angebot bereitzustellen. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass sich dieses Angebot auf dem Areal oder in dessen unmittelbaren Nähe (Quartierplanperimeter plus 350 m) befinden und bestehende Angebote ergänzen sollte. Einem professionellen Bike Sharing-Anbieter mit offenem Kundenschaftszugang ist der Vorzug zu geben. Wird das Bike Sharing-Angebot durch HIAG bereitgestellt, ist die Beschränkung der Nutzerschaft auf die Eigentümer- und Mieterschaft des Areals zulässig.

Die Anzahl und Typen der Fahrzeuge sind bedarfsgerecht bereitzustellen und können auch ausschliesslich Lastenvelos umfassen.

### 3.9 **Parkplatz-Bewirtschaftung**

Mit Realisierung eines beschränkten Parkplatzangebots gemäss Quartierplanreglement verpflichtet sich die HIAG, bei Bezug jeder Etappe eine angemessene Anzahl Parkplätze für die Nutzer:innen auf dem Areal zur Verfügung zu stellen. Alternativ und in begründeten Fällen (insbesondere, wenn wirtschaftlich unverhältnismässig) kann im Rahmen einer Ausnahmegewilligung das erforderliche Angebot teilweise im näheren Umfeld (Quartierplanperimeter plus 150 m) zur Verfügung gestellt werden. Die Berechnung des Bedarfs pro Etappe erfolgt anhand § 70 Abs. 2<sup>bis</sup> Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) sowie § 28 Quartierplan-Reglements. Die Gemeinde trägt mit geeigneten Massnahmen dazu bei, dass Nutzer:innen des Areals nicht auf Parkplätze in der weiteren Umgebung ausweichen (keine Gratis-Parkplätze, Bussenregime etc.).

Die an der Umsetzung der Quartierplanung beteiligten Parteien reichen jeweils zwei Jahre nach Realisierung einer Etappe einen Controlling-Bericht zur Sicherstellung des Mobilitätsmanagements ein (einmalige Berichterstattung pro Etappe). Der Controllingbericht enthält unter anderem Angaben zur Auslastung des Parkplatzangebots, zur Nutzung der Besucherparkplätze und zu Erfahrungen aus dem Betrieb. Bei Nichteinhalten der Zielvorgaben sind in Absprache mit der Gemeinde den Verhältnissen angepasste Massnahmen zur Verbesserung des Mobilitätsangebots zu treffen, beispielsweise eine Anpassung des Parkplatzangebotes für die nachfolgende Etappe, eine Anpassung der Signaletik oder die Abstimmung von Parkgebühren.

### 3.10 **Fassadenbegrünung**

Der Qualitätsbeirat beurteilt ebenfalls die Fassadenbegrünungen im Rahmen seiner Aufgaben.

Bemessung: Die Länge von Fassadenbegrünungen wird nach der horizontalen Länge der Rankhilfe bemessen. Vertikale Elemente der Rankhilfe dürfen max. einen Abstand von 50 cm aufweisen. Einzelne vertikale Elemente, z.B. an Stützen, werden mit 50 cm horizontaler Länge angerechnet.

Bei Versätzen in der Südfassade sind die ost- und westorientierten Stirnseiten nicht massgebend für die Berechnung der Länge von Fassadenbegrünungen; nur die südorientierte Fassade gilt als Bemessungsgrundlage.

Das bodengebundene System kann auch in die an das Erdgeschoss angrenzende Terrassen integrierte Pflanztröge enthalten.

### 3.11 **Anlagen und Räume für die Gemeinde**

Im Quartierplanreglement festgelegte Räume für die Gemeinde (abschliessend):

Doppel-Kindergarten mit 338 m<sup>2</sup> Nutzfläche, ohne speziell ausgeschiedene Fläche im Aussenraum (Nutzung der allgemeinen öffentlich zugänglichen Flächen, z. B. im Park). Der Doppel-Kindergarten wird zu marktüblichen Konditionen und für eine Nutzungsdauer von mindestens 30 Jahren gemietet. Der Zeitpunkt der Erstellung und Anmiete ist abhängig von der Etappierung und wird durch die Vertragsparteien zu einem späteren Zeitpunkt gemeinsam festgelegt. Die Erstellung erfolgt frühestens mit der zweiten und spätestens mit der dritten Bauetappe. Die Lage der Räume ist noch offen und wird ebenfalls zu einem späteren Zeitpunkt gemeinsam bestimmt. Aktuell sind Flächen im Baubereich 5 (vgl. Quartierplanvorschriften, Plan und § 13 Quartierplanreglement) angedacht.

---

Die Gemeinde kann weiteren Flächenbedarf anmelden und zu marktüblichen Konditionen mieten. Die HIAG ist bestrebt, zum Gesamtkonzept passende Nutzungen für die Gemeinde umzusetzen, sofern diese den durch die HIAG angestrebten Projektierungs- und Realisierungsprozess nicht verzögern.

#### **4. Schlussbestimmungen**

##### **4.1 Vollzugsüberwachung**

Der Gemeinderat überwacht den Vollzug der im Städtebaulichen Vertrag getroffenen Vereinbarungen, mahnt die HIAG schriftlich und sofort nach Erkennen von Abweichungen vom Vertrag und setzt eine angemessene Frist zur Behebung an. Im gegenseitigen Einverständnis können sich die Parteien auch auf ein anderes Vorgehen einigen. Abmahnungen und Behebungsfristen dürfen den Prozess von laufenden oder nachfolgenden Bewilligungsverfahren und/oder Bauetappen nicht negativ beeinflussen.

##### **4.2 Rechtsnachfolge**

Die Vertragsparteien verpflichten sich, die Bestimmungen dieses Vertrages einem oder mehreren Rechtsnachfolgern sowie einer allfälligen Baurechtsnehmerschaft in allen Teilen zu überbinden, mit der fortwährenden Verpflichtung zur Weiterüberbindung. Die HIAG bzw. die verpflichtete Partei wird von ihren Verpflichtungen aus diesem Vertrag erst befreit, wenn die Rechtsnachfolge/die zu verpflichtende Partei gegenüber der Gemeinde den vorbehaltlosen Eintritt in diesen Vertrag schriftlich erklärt hat. Solange die Bedingung nicht erfüllt ist, haftet die verpflichtete Partei unbeschränkt und solidarisch mit der zu verpflichtenden Partei für die Erfüllung der Pflichten aus diesem Vertrag. Von dieser Bestimmung ausgenommen ist die Überbindung von Bestimmungen aus diesem Vertrag auf eventuelle zukünftige Stockwerkeigentümer.

##### **4.3 Änderungen**

Änderungen und Anpassungen an diesem Städtebaulichen Vertrag bedürfen der Schriftform.

##### **4.4 Streitigkeiten und Gerichtsstand**

Entsteht zwischen den Parteien Streit, verpflichten sie sich, in direkten Gesprächen eine gütliche Einigung zu suchen. Allenfalls ziehen sie eine unabhängige und kompetente Person bei, deren Aufgabe es ist, zwischen den Parteien zu vermitteln und den Streit zu schlichten. Jede Partei kann der anderen Partei die Bereitschaft für ein Streitschlichtungsverfahren (direktes Gespräch oder Vermittlung mit Drittperson) schriftlich anzeigen. Mit Hilfe des Vermittlers bzw. der Vermittlerin legen die Parteien das geeignete Vorgehen und die einzuhaltenden Regeln fest.

Wird kein Streitschlichtungsverfahren vereinbart oder können sich die Parteien innert 60 Tagen nach Erhalt der Anzeige weder in der Sache noch über die Wahl des Vermittlers bzw. der Vermittlerin einigen oder scheitert die Vermittlung innert 90 Tagen nach Erhalt der Anzeige, steht jeder Partei der Rechtsweg an ein ordentliches Gericht offen.

Als Mediationsstand/Gerichtsstand wird vereinbart: 4133 Pratteln (ausschliesslich).

## **5. Vertragsabschluss**

### **5.1 Vertragsausstellung**

Dieser Städtebauliche Vertrag wird zweifach ausgestellt, je ein Exemplar für jede Vertragspartei und durch die Vertragsparteien unterzeichnet.

### **5.2 Inkraftsetzung**

Der Städtebauliche Vertrag tritt mit der allseitigen Unterzeichnung durch die Vertragsparteien **und** der erforderlichen rechtskräftigen Genehmigung der Quartierplanung «GLEIS SÜD» durch den Regierungsrat in Kraft.

### **5.3 Vertragsauflösung**

Falls die Quartierplanung «GLEIS SÜD» nicht zustande kommt oder bei einer Aufhebung der Quartierplanung «GLEIS SÜD» (vor Realisation einer ersten Bauetappe), fällt der vorliegende Städtebauliche Vertrag entschädigungslos dahin.

---

**Einwohnergemeinde Pratteln**  
Schlossstrasse 34, 4133 Pratteln  
vertreten durch den Gemeinderat

.....  
*Ort, Datum*

.....  
*Der Gemeindepräsident*

.....  
*Der Gemeindeverwalter*

---

**HIAG Immobilien Schweiz AG**  
Löwenstrasse 51, 8001 Zürich,  
Eigentümerin der Parzelle  
GB Pratteln Nr. 1025

.....  
*Ort, Datum*

*Ende Aufzählung Vertragsparteien*

## **Anhänge**

**Anhang 1: Quartierplanvorschriften (Stand Beschlussfassung GR/ER, 31.05.2024)**  
**Anhang 2: Übersichtsplan Infrastrukturanlagen, dat. 25.09.2023**