

# **DREISPITZREGLEMENT**

**revidiert per 1. November 2017**

## **INHALT:**

- 1. Präambel**
- 2. Allgemeines**
  - 2.1 Geltungsbereich
  - 2.2 Definitionen
  - 2.3 Aufteilung des Dreispitzareals
- 3. Erschliessung und Infrastruktur**
  - 3.1 Strassen
  - 3.2 Entwässerungsanlagen
  - 3.3 Wasser- und Gasanschlüsse
  - 3.4 Stromversorgung
  - 3.5 Fernwärme
- 4. Benützung der Infrastruktur, insbesondere der Strassen**
  - 4.1 Grundsatz
  - 4.2 Strassenverkehr
  - 4.3 Ruhender Verkehr
- 5. Sicherheit**
- 6. Beschilderung**
- 7. Infrastrukturbeitrag**
- 8. Schlussbestimmungen**
  - 8.1 Abtretung
  - 8.2 Inkrafttreten und Übergangsbestimmungen

## 1. Präambel

Die Christoph Merian Stiftung gibt als Landeigentümerin des gesamten Dreispitzareals Flächen im Baurecht und teilweise im Unterbaurecht an Bauberechtigte ab. Die Christoph Merian Stiftung ist selbst Eigentümerin der Erschliessungsanlagen, insbesondere der Strassen und Plätze im Dreispitz.

Im Dreispitzareal sind Betriebe aus den verschiedensten Branchen angesiedelt, und das soll auch langfristig so bleiben. Gleichzeitig soll in dafür geeigneten Teilen des Areals auch eine Wohnnutzung ermöglicht und gefördert werden.

Ein gedeihliches, für alle Beteiligten positives Neben- und Miteinander setzt im Interesse aller Bauberechtigter klare Regeln voraus. Diese Regeln sind im vorliegenden, für alle Bauberechtigten verbindlichen Reglement enthalten.

## 2. Allgemeines

### 2.1 Geltungsbereich

Dieses Reglement gilt im gesamten Dreispitzareal. Die Bauberechtigten haben dafür zu sorgen, dass auch ihre Mieter dessen Bestimmungen einhalten.

### 2.2 Definitionen

**Bauberechtigte:** Bau- und Unterbauberechtigte.

**Baurechtsgeberin:** Die Christoph Merian Stiftung als Landeigentümerin im Dreispitzareal.

**Dreispitz-Allmend:** Die allgemeinen Zwecken dienenden Zufahrtsstrassen, Plätze und Freiräume.

**Parzellen:** Die von der Baurechtsgeberin im Bau- oder Unterbaurecht abgegebenen Nutzflächen.

### 2.3 Aufteilung des Dreispitzareals

<sup>1</sup> Das Dreispitzareal enthält Anlagen, die allgemeinen Zwecken dienen, und Parzellen, die den Bauberechtigten zur Nutzung überlassen werden.

<sup>2</sup> Den allgemeinen Zwecken dienen die Zufahrtsstrassen und Plätze, die Grünanlagen sowie die Ver- und Entsorgungsanlagen (Elektrizität, Wasser, Gas, Ab- und Regenwasser).

### **3. Erschliessung und Infrastruktur**

#### **3.1 Strassen**

<sup>1</sup> Die Parzellen sind durch eine Zufahrtsstrasse erschlossen.

<sup>2</sup> Die Baurechtsgeberin baut und unterhält die Zufahrtsstrassen. Sie ist berechtigt, ihre Grundstücke mit einem öffentlichen Fahr- und Wegrecht zu belasten.

#### **3.2 Entwässerungsanlagen**

<sup>1</sup> Die Baurechtsgeberin erstellt und unterhält auf dem gesamten Dreispitzareal Entwässerungsanlagen zur Ableitung von Abwasser und Regenwasser.

<sup>2</sup> Im Übrigen gilt das Abwasserreglement der Baurechtsgeberin, welches einen integralen Bestandteil dieses Reglements bildet (Beilage 1).

#### **3.3 Wasser- und Gasanschlüsse**

<sup>1</sup> Hauptleitungen für Wasser und Gas in den Zufahrtsstrassen werden nach Bedarf im Einvernehmen zwischen der Baurechtsgeberin und den Industriellen Werken Basel (IWB) bzw. der Wasserversorgung Münchenstein erstellt.

<sup>2</sup> Die Anschlüsse an die Hauptleitungen in den Zufahrtsstrassen gehen zulasten der Bauberechtigten. Sie sind nach den Vorschriften der Industriellen Werke Basel (IWB) bzw. der Wasserversorgung Münchenstein zu erstellen.

#### **3.4 Stromversorgung**

Für die Anschlüsse an das Stromversorgungsnetz des Dreispitzareals gelten die Anschlussbestimmungen der Industriellen Werke Basel (IWB) bzw. der Elektra Birseck Münchenstein.

#### **3.5 Fernwärme**

Die Baurechtsgeberin beabsichtigt, das Dreispitzareal durch ein Fernwärmenetz erschliessen zu lassen. Sofern die Bauberechtigten die Möglichkeit haben, bei Neubauten oder einem Ersatz der Heizanlage die für Heizung und Warmwasser benötigte Wärme zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen über das Fernwärmenetz zu beziehen, so sind sie verpflichtet, diese zu nutzen (Anschlusszwang). Ausgenommen sind Sanierungen von Energieerzeugungsanlagen, deren Nutzungsdauer gemäss SIA nicht erreicht ist. Von der Anschlusspflicht ferner ausgenommen sind Bauten, die auf besonders umweltschonende Weise beheizt werden, insbesondere durch Wärme-Kraft-Kopplungsanlagen oder Anlagen, die mit Abwärme-, Sonnen- oder Umweltenergie betrieben werden.

## **4. Benützung der Infrastruktur, insbesondere der Strassen**

### **4.1 Grundsatz**

Im Interesse aller Bauberechtigten ist eine gegenseitige Rücksichtnahme und die Einhaltung klarer Regeln beim fahrenden wie beim ruhenden Verkehr unabdingbar. Alle Bauberechtigten halten sich an diesen Grundsatz.

### **4.2 Strassenverkehr**

<sup>1</sup> Die Baurechtsgeberin ist befugt, für den fahrenden und den ruhenden Verkehr auf dem Areal ergänzende verbindliche Vorschriften zu erlassen. Die Baurechtsgeberin kann insbesondere bei den zuständigen Behörden die Beschränkung der Geschwindigkeit und andere verkehrspolizeiliche Anordnungen erwirken.

<sup>2</sup> Die Zufahrtsstrassen sind in erster Linie für den durchgehenden Verkehr bestimmt. Durch den Umschlagsbetrieb darf der durchgehende Verkehr nicht gestört werden. Die Baurechtsgeberin ist berechtigt, von Bauberechtigten, deren Betrieb zu übermäßigen Behinderungen des Verkehrsflusses führt, den Bau und Unterhalt eigener Umschlagszonen und Parkplätze zu verlangen.

<sup>3</sup> Die Dreispitz-Allmend ist ein Privatareal mit öffentlichem Charakter. Auf den Strassen gelten das Strassenverkehrsgesetz sowie die gestützt darauf erlassenen Verordnungen, welche die öffentliche Hand ermächtigen, Geschwindigkeitskontrollen vorzunehmen.

### **4.3 Ruhender Verkehr**

<sup>1</sup> Die Baurechtsgeberin kann an geeigneten Orten kostenpflichtige Parkplätze anlegen.

<sup>2</sup> Im Übrigen gilt auf der gesamten Dreispitz-Allmend ein Parkverbot. Davon ausgenommen sind gelb markierte Parkfelder, auf denen mit einer speziellen Bewilligung der Baurechtsgeberin parkiert werden darf.

<sup>3</sup> Die Durchsetzung der Parkordnung auf der Dreispitz-Allmend obliegt der Baurechtsgeberin. Sie kann veranlassen, dass behindernd oder vorschriftswidrig abgestellte Fahrzeuge abgeschleppt werden. Die entstandenen Kosten und Umtriebe werden in Rechnung gestellt.

## **5. Sicherheit**

<sup>1</sup> Die Ablagerung von Kehricht oder Bauschutt auf den Parzellen ist strikte verboten.

<sup>2</sup> Sonderanlässe und temporäre Nutzungen der Dreispitz-Allmend, die eine Belastung der Infrastruktur des Dreispitzareals bewirken, sind vorgängig mit der Baurechtsgeberin abzusprechen und bewilligen zu lassen.

<sup>3</sup> Die Baurechtsgeberin sorgt für die Räumung der Dreispitz-Allmend von Schnee und Eis. Die Schnee- und Eisräumung auf den Parzellen obliegt den Bauberechtigten, ebenso die Freihaltung von Strasseneinfahrten in die Parzellen.

## **6. Beschilderung**

<sup>1</sup> Die Baurechtsgeberin ist berechtigt, ein Wegleitungskonzept für das Areal festzulegen.

<sup>2</sup> Die Bauberechtigten können auf ihren Parzellen nach Absprache mit der Baurechtsgeberin und unter Einhaltung sämtlicher gesetzlicher Vorschriften und Bewilligungserfordernissen Schilder und Anschriften für die Eigenwerbung anbringen.

## **7. Infrastrukturbeitrag**

<sup>1</sup> Die Bauberechtigten bezahlen für die Benutzung der übergeordneten, von der Baurechtsgeberin finanzierten Erschliessung sowie für die Benutzung der Entwässerungsanlagen einen Infrastrukturbeitrag von 4 % des Gebäudewertes.

<sup>2</sup> Als Gebäudewert gilt der Gebäudeversicherungswert nach Angabe der zuständigen Gebäudeversicherung.

<sup>3</sup> Bauliche Veränderungen, die zu einem höheren Gebäudewert führen, unterliegen der Beitragspflicht gemäss Absatz 1 auf dem Mehrbetrag des Gebäudewertes.

<sup>4</sup> Bei der Erstellung von Neubauten ist der Infrastrukturbeitrag gemäss Absatz 1 vollumfänglich geschuldet. Um- und Erweiterungsbauten unterliegen der Beitragspflicht nach Massgabe von Absatz 2.

<sup>5</sup> Die den Gemeinwesen geschuldeten einmaligen Kanalisationsanschlussbeiträge gehen zulasten der Bauberechtigten.

<sup>6</sup> Die Bauberechtigten sind verpflichtet, die Schätzungen der Gebäudeversicherungen (Gebäudeversicherungswerte) bei jeder Änderung unaufgefordert der Baurechtsgeberin mitzuteilen. Die Baurechtsgeberin ist berechtigt, diese Angaben auch direkt bei der jeweiligen Gebäudeversicherung einzuverlangen.

<sup>7</sup> Der Infrastrukturbeitrag wird mit dem Anschluss des Gebäudes an die Entwässerungsanlagen und nach Vorliegen des neuen Gebäudeversicherungswertes durch die Bauberechtigten zur Zahlung fällig.

## 8. Schlussbestimmungen

### 8.1 Abtretung

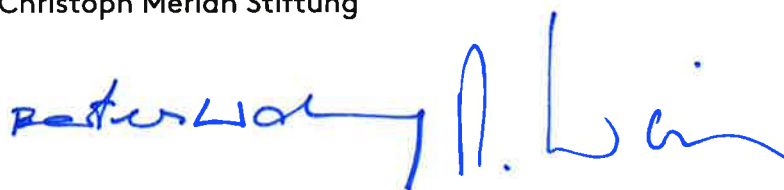
Die Baurechtsgeberin ist berechtigt, ihre Rechte und Pflichten aus diesem Reglement ganz oder teilweise an Dritte zu übertragen. Sie wird die Bauberechtigten über eine solche Abtretung orientieren.

### 8.2 Inkrafttreten und Übergangsbestimmung

<sup>1</sup> Dieses Reglement tritt am 1. November 2017 in Kraft. Es ersetzt das Dreispitzreglement vom 23. April 2010, das Betriebsreglement vom 26. September 1955 sowie das Kanalisationsreglement vom 11. September 1956.

Basel, den 23. Juni 2017

Christoph Merian Stiftung



Beat von Wartburg  
Direktor

Martin Weis  
Leiter Liegenschaften

Die unterzeichnete Bauberechtigte anerkennt das obige Dreispitzreglement als für sich verbindlich an. Sie verpflichtet sich, im Fall der Veräusserung oder Vermietung ihres Baurechts sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Reglement auf die Erwerberin respektive Mieterin zu überbinden, mit der Verpflichtung zur Weiterüberbindung im Falle der Weiterveräusserung.

Ort, Datum ....., den .....

Die Bauberechtigte:

.....  
Firmenstempel und Unterschrift