

Stadt Laufen 4242 LAUFEN/BL	
28. FEB. 2018	
Akten-Nr.	

Bau- und Umweltschutzdirektion, Rheinstrasse 29, 4410 Liestal

Stadtverwaltung
Präsidialabteilung
Vorstadtplatz 2
Postfach
4242 Laufen

Liestal, 26. Februar 2018
IMB/IMVE/rs

**Hochwasserschutzprojekt in der Stadt Laufen
Erwerb von Areal sowie einer Kinderkrippe und vorübergehende Beanspruchungen ab
Parzellen Nrn. 22, 531, 1530 und 1944, Grundbuch Laufen**

Sehr geehrter Herr Stadtpräsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Bezugnehmend auf Ihre schriftlichen Stellungnahmen sowie diverse Besprechungen betreffend dem Landerwerb der Parzellen Nrn. 22, 531, 1530 und 1944, GB Laufen, stellen wir Ihnen vorliegendes Angebot zu.

Wir unterbreiten Ihnen, unter Vorbehalt der Genehmigung durch den Regierungsrat, den Abschluss von Kaufsrechten zu folgenden Bedingungen:

1. Die Kaufsrechte sind auf die Dauer von 10 Jahren auf den oben erwähnten Parzellen im Grundbuch der Gemeinde Laufen vorzumerken.
2. Die Parzellen im Eigentum der Stadt Laufen werden wie folgt beansprucht:

Parzelle Nr. 531, GB Laufen

Abtretung

Die Grundeigentümerin räumt dem Kanton Basel-Landschaft ein Kaufsrecht an ca. 2'893 m² der Parzelle Nr. 531, GB Laufen, ein.

Der Landpreis für die in der Zentrumszone mit QP-Pflicht abzutretende Teilfläche von ca. 1'295 m² beträgt CHF 700.-/m², Total somit ca. CHF 906'500.-. Die Teilfläche von ca. 1'170 m², liegend in der Zentrumszone mit QP-Pflicht innerhalb des Gewässerraums (vor der Gewässerbaulinie), wird als „Vorgartenland“ bezeichnet und aufgrund der eingeschränkten Nutzung (nicht überbaubar) um zwei Drittel vom Landpreis auf CHF 234.-/m² reduziert, Total somit ca. CHF 273'780.-.



	<p>Ca. 428 m² der abzutretenden Fläche im Gewässerraum liegen in der Uferschutzzone ohne Bebauungsmöglichkeit und sind unentgeltlich an den Kanton Basel-Landschaft abzutreten.</p>
vorübergehende Beanspruchung	<p>Die Grundeigentümerin stellt dem Kanton Basel-Landschaft für die Ausführung der Anpassungsarbeiten ca. 118 m² Areal der Parzelle Nr. 531, GB Laufen, vorübergehend und unentgeltlich zur Verfügung.</p>
Parkplätze	<p>Der Kanton Basel-Landschaft stellt der Stadt Laufen während der Bauzeit einen provisorischen Parkplatz im Bereich der Parzellen Nr. 531, 1530 und 1944 für total ca. 60 Fahrzeuge zur Verfügung. Eine dementsprechende Vereinbarung wird zusammen mit der Vereinbarung zu den noch festzulegenden Installationsflächen zu einem späteren Zeitpunkt abgeschlossen.</p>

Parzelle Nr. 1944, GB Laufen

Abtretung

Die Grundeigentümerin räumt dem Kanton Basel-Landschaft ein Kaufsrecht an ca. 5'282 m² der Parzelle Nr. 1944, GB Laufen, ein.

Der Landpreis für die in der OeWA Zone liegende Teilfläche von ca. 3'216 m² und für die in der QP-Zone Eissporthalle Nau liegende Teilfläche von ca. 42 m² beträgt CHF 600.-/m², Total somit CHF ca. 1'954'800.-.

Ca. 817 m² in der OeWA Zone und ca. 857 m² in der QP-Zone Eissporthalle Nau liegen innerhalb des Gewässerraums (vor der Gewässerbaulinie). Diese Teilflächen werden als „Vorgartenland“ bezeichnet und aufgrund der eingeschränkten Nutzung (nicht überbaubar) um zwei Drittel vom Landpreis auf CHF 200.-/m² reduziert, Total somit ca. CHF 334'800.-.

Ca. 350 m² der abzutretenden Fläche im Gewässerraum liegen in der Uferschutzzone ohne Bebauungsmöglichkeit und sind unentgeltlich an den Kanton Basel-Landschaft abzutreten.

Gemäss Eintrag im Kataster der belasteten Standorte ist auf dem Grundstück eine Bauherrenaltlast vorhanden. Die Entsorgungskosten betragen ca. CHF 1'263'000.-. Gemäss Enteignungsgesetz § 19 Abs. 3, Höhe der Entschädigung, ist die Befreiung von Lasten vom Wert bzw. von den Landerwerbskosten abzuziehen.

Die Stadt Laufen trägt die Entsorgungskosten der Bauherrenaltlast gemäss Kostenvoranschlag der Holinger AG vom 12.03.2015 im Umfang von ca. CHF 1'263'000.-. Diese Kosten werden mit den Kosten für den Landerwerb verrechnet. Der Kanton beauftragt eine Firma mit der bodenkundlichen Begleitung der Aushubarbeiten. Die Firma wird beauftragt, den Aushub und die Entsorgung zu überwa-

	<p>chen und die effektiven Kosten für die Entsorgung des belasteten und für den unbelasteten Aushub separat zu erfassen. Falls der Bund einen Bundesbeitrag mit dem in Aussicht gestellten Beitragsatz für den Landpreis und an die Entsorgungskosten ausrichtet, vergütet der Kanton der Stadt Laufen den Bundesbeitrag für die verrechneten Entsorgungskosten zurück.</p>								
vorübergehende Beanspruchung	<p>Die Grundeigentümerin stellt dem Kanton Basel-Landschaft für die Ausführung der Anpassungsarbeiten ca. 905 m² Areal der Parzelle Nr. 1944, GB Laufen, vorübergehend und unentgeltlich zur Verfügung.</p>								
Installationsfläche	<p>Die Beanspruchung der Parzelle Nr. 1944, GB Laufen zwecks Installationsfläche wird zu einem späteren Zeitpunkt zwischen der Stadt Laufen und dem Kanton Basel-Landschaft festgelegt. Als Basis für die Entschädigungsberechnung dient der jeweilige Landpreis, verzinst zu einem Jahreszins von 3%.</p>								
Parkplätze	<p>Der Kanton Basel-Landschaft stellt der Stadt Laufen während der Bauzeit einen provisorischen Parkplatz im Bereich der Parzellen Nr. 531, 1530 und 1944 für total ca. 60 Fahrzeuge zur Verfügung. Eine dementsprechende Vereinbarung wird zusammen mit der Vereinbarung zu den noch festzulegenden Installationsflächen zu einem späteren Zeitpunkt abgeschlossen.</p>								
Kinderkrippe	<p>Der Kanton Basel-Landschaft erwirbt die Kinderkrippe an der Naustrasse Nr. 73 in Laufen zum Verkehrswert.</p> <p>Grundlagen Berechnung Verkehrswert:</p> <p>Mietzins aktueller Mietvertrag: CHF 500.-/Mt. = CHF 6'000.- / p.a.</p> <p>Bruttozinssatz für die Kapitalisierung:</p> <table> <tr> <td>Kapitalkosten</td> <td>2.5 %</td> </tr> <tr> <td>B/U/V</td> <td>2.5 %</td> </tr> <tr> <td>Risiko & RST</td> <td>1.0 %</td> </tr> <tr> <td>Bruttozinssatz</td> <td>6.0 %</td> </tr> </table> <p>Berechnung Verkehrswert:</p> <p>CHF 6'000.- / 6% = CHF 100'000.-</p> <p>In diesem Fall wird auf den Abzug der technischen Entwertung verzichtet. Deshalb stellt der Ertragswert gleichzeitig den Verkehrswert dar.</p>	Kapitalkosten	2.5 %	B/U/V	2.5 %	Risiko & RST	1.0 %	Bruttozinssatz	6.0 %
Kapitalkosten	2.5 %								
B/U/V	2.5 %								
Risiko & RST	1.0 %								
Bruttozinssatz	6.0 %								

Parzelle Nr. 1530, GB Laufen

vorübergehende Beanspruchung Installationsfläche	Die Beanspruchung der Parzelle Nr. 1530, GB Laufen wird zu einem späteren Zeitpunkt zwischen der Stadt Laufen und dem Kanton Basel-Landschaft festgelegt. Für die Installationsfläche dient als Basis für die Entschädigungsberechnung der jeweilige Landpreis, verzinst zu einem Jahreszins von 3%.
Parkplätze	Der Kanton Basel-Landschaft stellt der Stadt Laufen während der Bauzeit einen provisorischen Parkplatz im Bereich der Parzellen Nr. 531, 1530 und 1944 für total ca. 60 Fahrzeuge zur Verfügung. Eine dementsprechende Vereinbarung wird zusammen mit der Vereinbarung zu den noch festzulegenden Installationsflächen zu einem späteren Zeitpunkt abgeschlossen.

Parzelle Nr. 22, GB Laufen

Abtretung	<p>Die Grundeigentümerin räumt dem Kanton Basel-Landschaft ein Kaufsrecht an ca. 1'652 m² der Parzelle Nr. 22, GB Laufen, ein. Davon werden ca. 47 m² gemäss Wasserbaugesetz §17 und §22 unentgeltlich an den Kanton Basel-Landschaft abgetreten.</p> <p>Der Landpreis für die in der Zentrumszone Z1 liegende Teilfläche von ca. 852 m² beträgt CHF 700.-/m², Total somit ca. CHF 596'400.-.</p> <p>Die Restfläche von ca. 800 m² in der Zentrumszone Z1 innerhalb des Gewässerraums (vor der Gewässerbaulinie), wird als „Vorgartenland“ bezeichnet und aufgrund der eingeschränkten Nutzung (nicht überbaubar) um zwei Drittel vom Landpreis auf CHF 234.-/m² reduziert, Total somit ca. CHF 187'200.-.</p> <p>Die wegfallenden Parkplätze auf den betroffenen Baurechtspartellen Nrn. 3301, 2179 und 3302, GB Laufen, werden zu Lasten des Kantons Basel-Landschaft, gemäss einer separaten bereits getroffenen Vereinbarung mit dem Tiefbauamt, geregelt.</p> <p>Eine Aufwandsentschädigung von CHF 5'000.- pauschal wird der Stadt Laufen durch den Kanton Basel-Landschaft vergütet.</p>
Freiwillige, unentgeltliche Abtretung gemäss WBauG § 17, §22	Mit der unentgeltlichen Abtretung von ca. 47 m ² wird die Stadt Laufen von der Pflicht zum Uferunterhalt auf der Parzelle Nr. 22, GB Laufen, entbunden. Nach der Abtretung ist die Stadt Laufen nicht mehr Anstösser an das Gewässer und somit nicht mehr beitragspflichtig.
vorübergehende Beanspruchung	Für die Ausführung der Anpassungsarbeiten benötigt der Kanton Basel-Landschaft ca. 706 m ² Areal für die vorübergehende Bean-

	sprechung. Weiteres wird in einer separaten Vereinbarung mit der Stadt Laufen und den betroffenen Baurechtsnehmern der Parzelle Nr. 22, GB Laufen, vereinbart.
--	--

3. Die Kaufpreise werden nach Unterzeichnung der Kaufrechtsverträge zu 80% innert 60 Tagen nach Gutsprache des Verpflichtungskredites durch den Landrat, sowie die Restzahlungen von 20% innert 60 Tagen nach Ausübung der Kaufsrechte, inzwischen unverzinslich, durch den Kanton Basel-Landschaft zahlbar.
4. Die baulichen Anpassungsarbeiten, welche das Hochwasserschutzprojekt in der Stadt Laufen erfordern, werden zu Lasten des Kantons Basel-Landschaft ausgeführt.
5. Der Zugang und die Zufahrt auf den betroffenen Parzellen bleibt grundsätzlich gewährleistet, kann jedoch zeitweise erschwert sein. Bei grösseren Behinderungen und Sperrungen werden Sie frühzeitig durch das Tiefbauamt informiert.
6. Mit den Bauarbeiten kann nach Unterzeichnung der Verträge jederzeit begonnen werden.
7. Der Kanton Basel-Landschaft wird bevollmächtigt, nach Vorliegen des Mutationsplanes innert der unter Ziffer 1 genannten Frist, die Kaufsrechte auf den abzutretenden Grundstückabschnitten jederzeit auszuüben.
8. Die Grundeigentümerin ermächtigt den Kanton Basel-Landschaft unwiderruflich, anlässlich der Ausübung der Kaufsrechte die Eigentumsübertragung beim Grundbuchamt allein und einseitig zu beantragen und den vom zuständigen Geometer erstellten Mutationsplan auch namens der Verkäuferin zu unterzeichnen.
9. Der Antritt der Kaufobjekte mit Nutzen und Gefahr erfolgt mit der Geltendmachung der Kaufsrechte.
10. Die Grundeigentümerin verpflichtet sich, die allenfalls auf den zu verkaufenden Grundstücken lastenden Hypotheken abzulösen.
11. Handänderungssteuern sind gemäss § 82 Abs. 1 des kantonalen Steuergesetzes keine zu entrichten.
12. Die Beurkundungs- und Notariatskosten sowie die anfallenden Vermarktungs- und Vermessungskosten werden durch den Kanton Basel-Landschaft bezahlt. Die Grundbuchgebühren entfallen gemäss der kantonalen Gebührenverordnung. Allfällige steuerliche Abgaben sind nach Gesetz zu entrichten.

Wir bitten Sie, dem Hochbauamt Ihren Beschluss zum vorliegenden Landerwerb mitzuteilen. Danach werden wir ein Notariat mit der Ausarbeitung eines Kauf- und Abtretungsvertrages beauftragen.

Besten Dank für Ihr Verständnis für das vorliegende Projekt.

Freundliche Grüsse



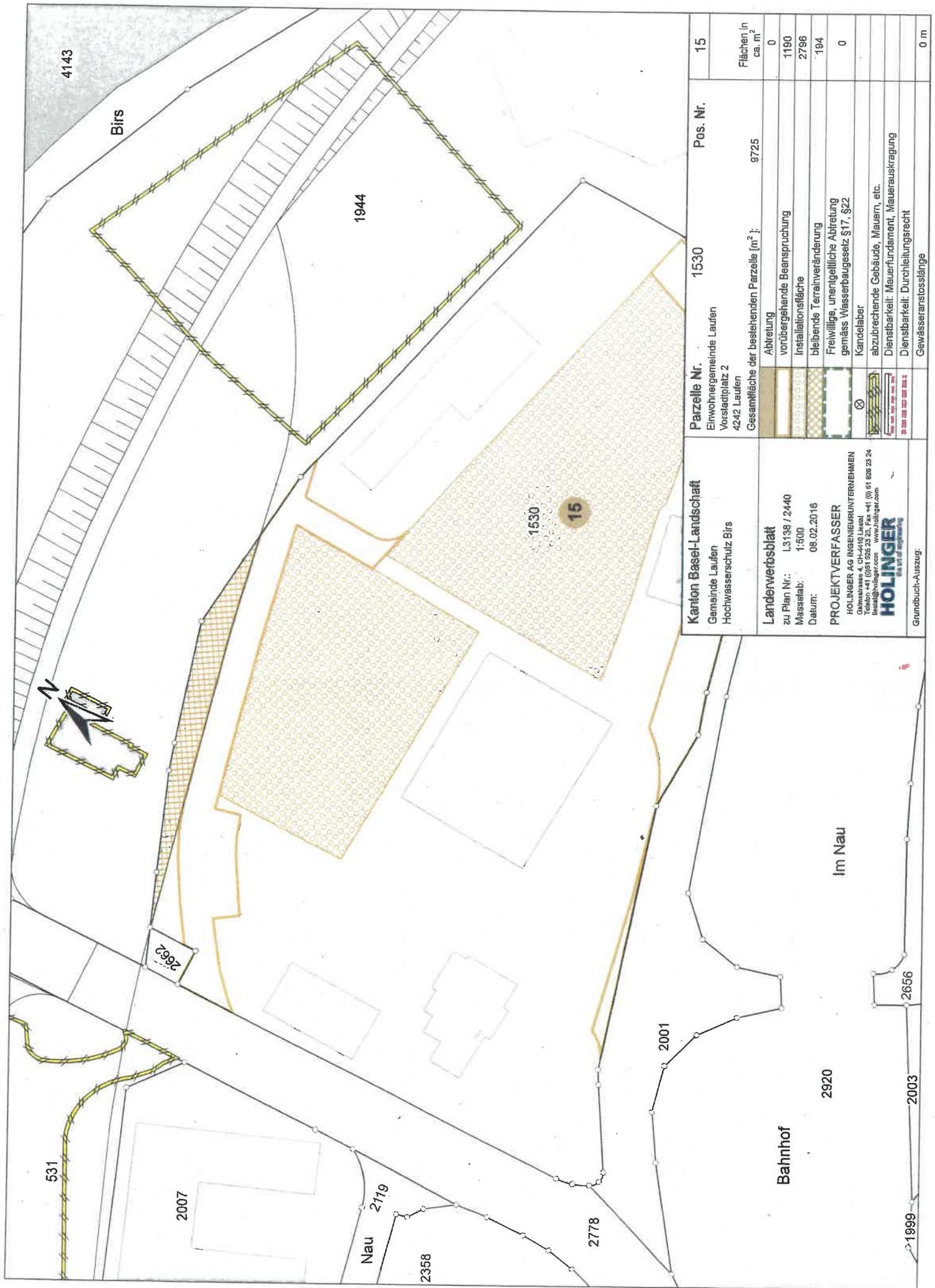
Sabine Pegoraro
Vorsteherin

Beilagen:

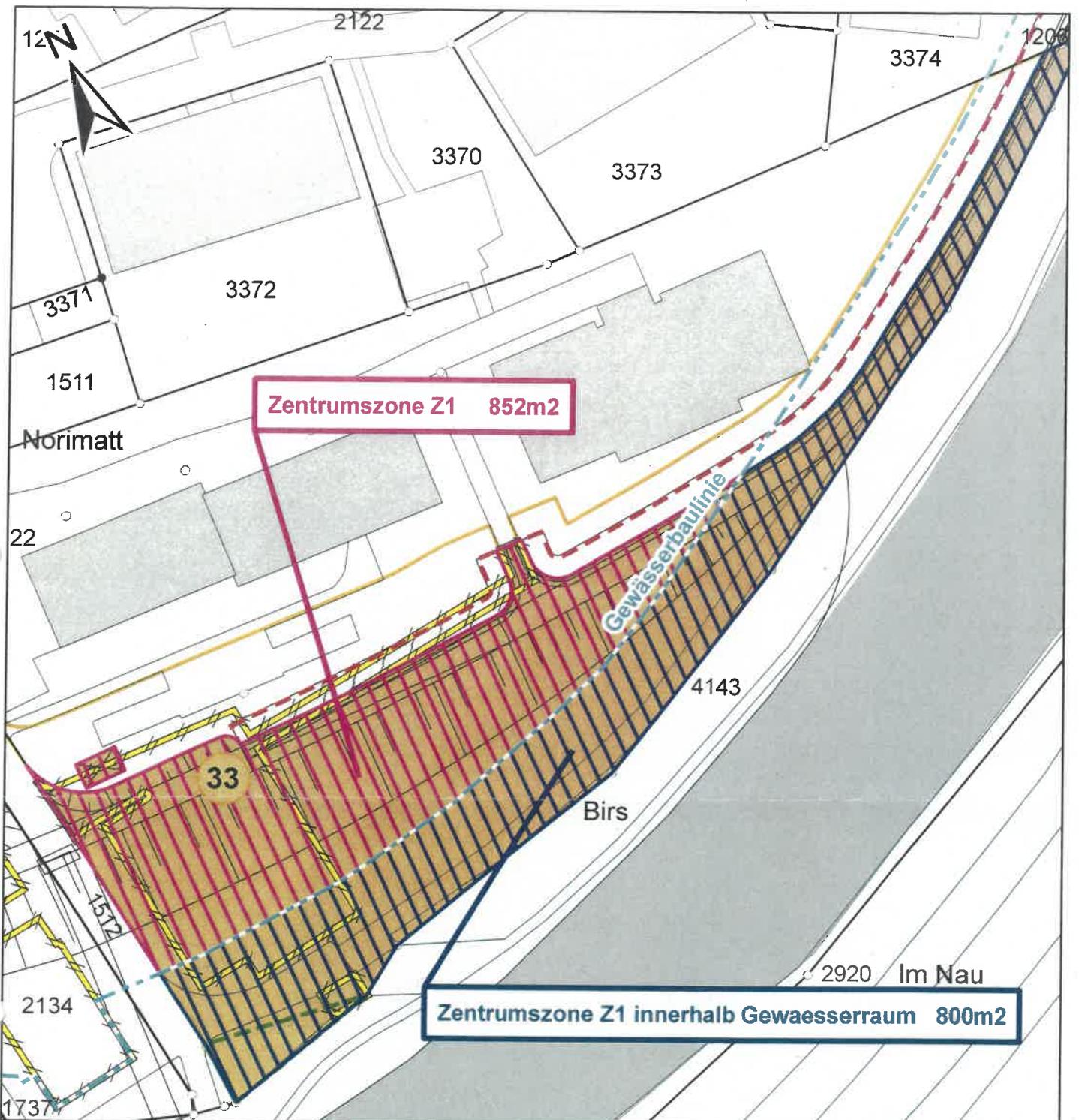
– Landerwerbsblätter Pos. Nr. 10, 13, 15, 33

Kopie ohne Beilagen an:

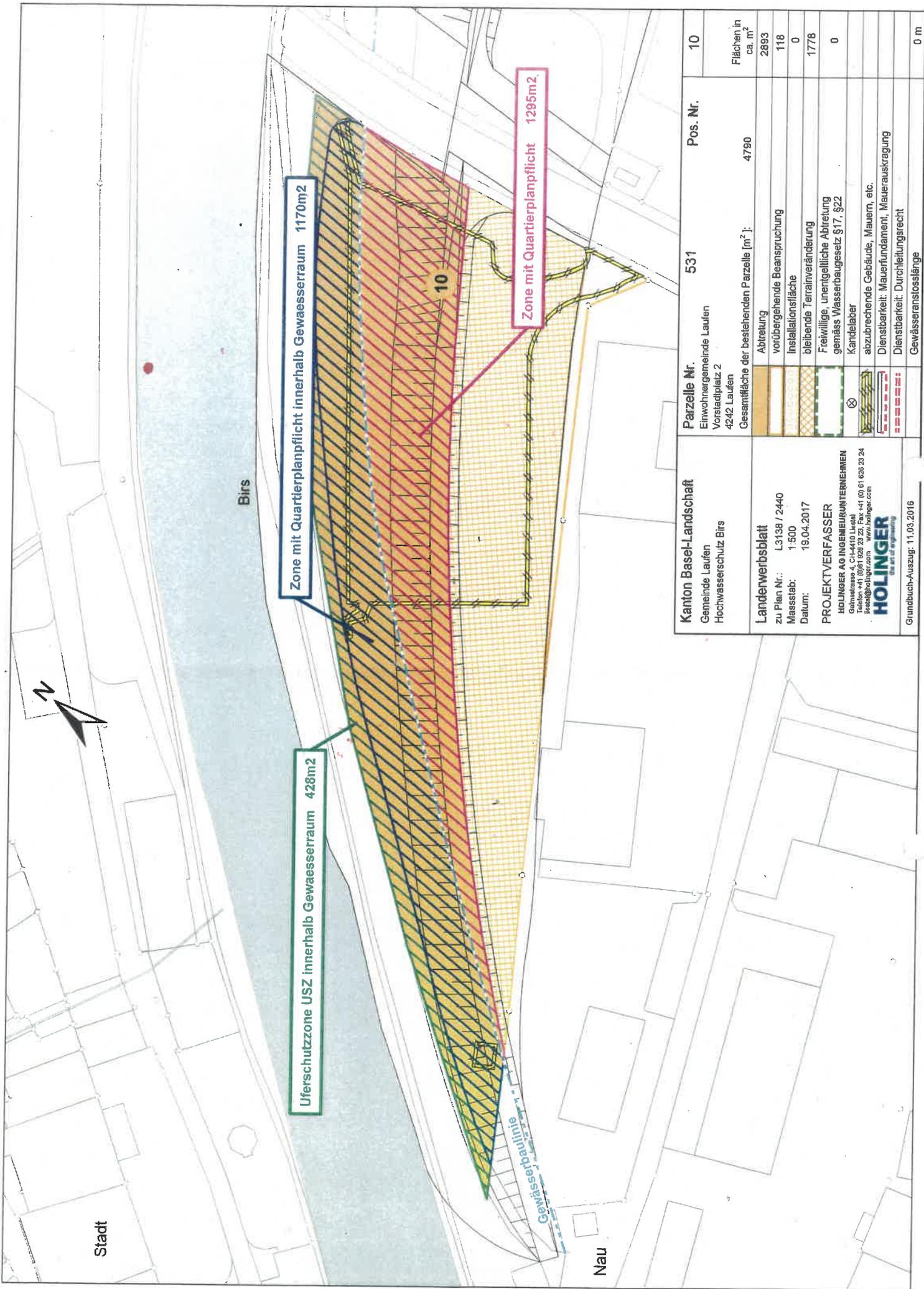
– Tiefbauamt BL, Geschäftsbereich Wasserbau, Philipp Meyer



Kanton Basel-Landschaft		Parzelle Nr.	Pos. Nr.	15
Gemeinde Laufen		Einwohnergemeinde Laufen		
Hochwasserschutz Birs		Vorstadtplatz 2		
		4242 Laufen		
Landerwerksblatt		Gesamtfläche der bestehenden Parzelle [m ²]: 9725		
zu Plan Nr.: L3138 / 2440		Abtretung		Flächen in ca. m ²
Maßstab: 1:500		vorübergehende Beanspruchung		0
Datum: 08.02.2016		Installationsfläche		1190
PROJEKTVERFASSEN		bleibende Terrainveränderung		2796
HOLINGER AG INGENIEURUNTERNEHMEN		Freiwilige, unentgeltliche Abtretung		194
Galmstrasse 4, CH-4110 Liestal		gemäss Wasserbaugesetz §17, §22		0
Telefon: +41 (0)81 525 23 23, Fax: +41 (0) 81 525 23 24		Kandelaber		
mailto:info@holinger.com www.holinger.com		abzubrechende Gebäude, Mauern, etc.		
HOLINGER AG		Dienstbarkeit: Mauerfundament, Mauerauskragung		
Grundbuch-Auszug:		Dienstbarkeit: Durchleitungsrecht		
		Gewässeranstosslänge		0 m



Kanton Basel-Landschaft Gemeinde Laufen Hochwasserschutz Birs	Parzelle Nr. 22 Einwohnergemeinde Laufen D3302, D3301, D2179 Vorstadtplatz 2 4242 Laufen Gesamtfläche der bestehenden Parzelle [m ²]: 4479	Pos. Nr. 33	Flächen in ca. m ²
Landerwerbsblatt zu Plan Nr.: L3138 / 2440 Massstab: 1:500 Datum: 19.04.2017 PROJEKTVERFASSER HOLINGER AG INGENIEURUNTERNEHMEN Galmsstrasse 4, CH-4410 Liestal Telefon +41 (0)61 926 23 23, Fax +41 (0) 61 626 23 24 liestal@holinger.com www.holinger.com HOLINGER the art of engineering	Abtretung	1652	
	vorübergehende Beanspruchung	706	
	Installationsfläche	0	
	bleibende Terrainveränderung	0	
	Freiwillige, unentgeltliche Abtretung gemäss Wasserbaugesetz §17, §22	47	
	Kandelaber		
	abzubrechende Gebäude, Mauern, etc.		
	Dienstbarkeit: Mauerfundament, Mauerauskrägung		
	Dienstbarkeit: Durchleitungsrecht		
	Gewässeranstosslänge	16 m	
Grundbuch-Auszug: 11.03.2016			



Kanton Basel-Landschaft Gemeinde Laufen Hochwasserschutz Birs	Parzelle Nr. Einwohnergemeinde Laufen Vorstadtplatz 2 4242 Laufen	531	Pos. Nr. 4790	10
Landerwerksblatt zu Plan Nr.: L3138 / 2440 Massstab: 1:500 Datum: 19.04.2017		Gesamtfläche der bestehenden Parzelle [m²]:		
PROJEKTVERFASSER HOLINGER AG INGENIEURUNTERNEHMEN Gutmehrstrasse 4, CH-4410 Liestal Telefon: +41 (0) 78 25 20 20, Fax: +41 (0) 61 626 23 24 hola@holinger.com, hola@holinger.com		Abtretung vorübergehende Beanspruchung Installationsfläche bleibende Terrainveränderung Freiwilige, unentgeltliche Abtretung gemäss Wasserbaugesetz §17, §22 Kandelaber abzubrechende Gebäude, Mauern, etc. Dienstbarkeit: Mauerfundament, Mauerauskragung Dienstbarkeit: Durchleitungsgerecht Gewässeranstosslänge		
HOLINGER <small>AG</small>		Grundbuch-Auszug: 11.03.2016 0 m		