

OEFFENTLICHE URKUNDE

betreffend

QUARTIERPLANVERTRAG
(Quartierplan "Idorsia", Allschwil)

Der unterzeichnende basellandschaftliche Notar, Dr. Beat Fürstenberger, mit Büro in 4144 Arlesheim, Faissgärtli 17, beurkundet hiermit:

zwischen der

Idorsia Pharmaceuticals Ltd (UID-Nr. CHE-XXX.XXX.XXX), mit Sitz in 4123 Allschwil, als Quartierplanerstellerin, *hierbei vertreten durch XXX und XXX,*

und der

Einwohnergemeinde Allschwil (UID-Nr. CHE-115.090.780), mit Sitz in 4123 Allschwil, Baslerstrasse 111, *hierbei vertreten durch den Gemeinderat, für diesen handelnd Frau Nicole Nüssli-Kaiser, von Allschwil und Zürich, in Allschwil, Gemeindepräsidentin, und Herr Patrick Dill, von Allschwil und Pratteln, in Allschwil, Leiter Gemeindeverwaltung,*

wird gemäss kantonalem Raumplanungs- und Baugesetz folgender

QUARTIERPLANVERTRAG

abgeschlossen:

1. Einleitung

- 1.1 Die vorgenannten Vertragsparteien vereinbaren die Aufstellung eines Quartierplanes gemäss § 37 ff des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes bezüglich der Parzellen Nr. 48 und 151 des Grundbuches Allschwil Sektion A.
- 1.2 Der vorliegende Quartierplanvertrag regelt, was nicht Gegenstand des Quartierplanes an sich, des Quartierplan-Reglements oder der dort vorgeschriebenen besonderen Vereinbarungen ist.
- 1.3 Die **Idorsia Pharmaceuticals Ltd** verpflichtet sich und allfällige Rechtsnachfolger, bei der Überbauung der Grundstücke die Vereinbarungen dieses Vertrages und die Quartierplanvorschriften einzuhalten.

2. Realisierung der Überbauung

- 2.1 Der im beiliegenden Quartierplan als "Bereich für Trottoirausbau" markierte Bereich dient als öffentliche Fläche. Die Ausgestaltung des Trottoirs erfolgt in Absprache mit der Gemeinde Allschwil, Bereich Bau – Raumplanung – Umwelt, und wird mit dem im Rahmen der Baueingabe zu erarbeitenden Nachweis zur Umgebungsgestaltung festgelegt. Die Quartierplanerstellerin verpflichtet sich, das Trottoir dauernd zu belassen und im Bedarfsfalle zu erneuern.
- 2.2 Die Planung für die Anpassung der Gewerbestrasse und der Hagmattstrasse muss vorgängig der Ausführungsarbeiten von der Gemeinde Allschwil, Bereich Bau – Raumplanung – Umwelt, genehmigt werden.
- 2.3 Mit der Quartierplan-Überbauung wird die Einhaltung der Zielwerte gemäss SIA-Effizienzpfad Energie (SIA 2040) angestrebt. Der Zielerreichungsgrad ist mit der Gemeinde vor der Baugesuchseingabe festzulegen, im Baugesuch zu dokumentieren und durch die Gemeinde Allschwil, Bereich Bau – Raumplanung – Umwelt, als integrierender Bestandteil des Baugesuches genehmigen zu lassen.

2.4 Die priorisierten Massnahmen gemäss dem verbindlichen Mobilitätskonzept werden auf Stufe Baugesuch in Form eines Kurzkonzpts dargestellt. Der Statusnachweis erfolgt dann 1/2 Jahr vor Inbetriebnahme der neuen Nutzung:

- a. Management der "Transportation Allowance" (Vergütung bei Verzicht auf Auto-PP);
- b. Mitarbeitererhebung (periodische Befragung zum Mobilitätsverhalten);
- c. Velofreundliche Infrastruktur (Lade- und Pumpstationen, Garderoben);
- d. Info-Dossier Mobilität (Information als Grundvoraussetzung für Veränderung des Verkehrsverhaltens);
- e. Aktionen und Anlässe (Wahrnehmung des Velos als Verkehrsmittel fördern);
- f. e-Sharing (Förderung der Nutzung von externer Sharing-Angeboten).

Im Weiteren muss ein Bericht zur Umsetzung des Mobilitätskonzepts der Gemeinde Allschwil periodisch alle zwei Jahren zur Prüfung vorgelegt werden.

3. Dienstbarkeiten

Die **Quartierplanerstellerin** räumt hiermit für sich und allfällige Rechtsnachfolger, gestützt auf den Quartierplan "Idorsia", welcher einen integrierenden Bestandteil dieser Urkunde bildet, auf den Parzellen Nr. 48 und 151 des Grundbuches Allschwil Sektion A folgende Dienstbarkeiten ein:

Geh- und Aufenthaltsrecht für die Allgemeinheit

auf Parzelle Nr. 151 Grundbuch Allschwil Sektion A:

Last: Geh- und Aufenthaltsrecht für die Allgemeinheit zugunsten der Einwohnergemeinde Allschwil (UID CHE-105.949.857)

Wörtliche Fassung:

*«Die jeweilige Eigentümerschaft der belasteten Parzelle duldet auf dem "Bereich für Trottoirausbau" (im Plan braun schraffiert) **ein Geh- und Aufenthaltsrecht für die Allgemeinheit, eingetragen zugunsten der Einwohnergemeinde Allschwil (öffentlich-rechtliche Körperschaft)**, gemäss den Bestimmungen der vorliegenden öffentlichen Urkunde. Diese Dienstbarkeit wird unbefristet eingeräumt. Über Lage und Ausmass gibt der Quartierplan Aufschluss.»*

Obligatorische Bestimmungen

Leitungsrechte und weitere Dienstbarkeiten

Im Zusammenhang mit den Bauvorhaben sowie Aussenraumgestaltungen und Nutzungen gemäss der Quartierplanung "Idorsia" und den eventuell daraus resultierenden Detailparzellierungen, gelten sämtliche notwendig werdenden Dienstbarkeiten (Grenz- und Näherbaurechte, ober- bzw. unterirdische Überbaurechte, Nutzungs-, Geh- und Fahrrechte, Durchleitungsrechte für Werkleitungen etc.) innerhalb des Quartierplan-Perimeters im Grundsatz als erteilt. Die berechnigte Grundeigentümerschaft ist autorisiert, die notwendigen Rechte beim Grundbuch anzumelden bzw. die jeweilige Eigentümerschaft der belasteten Parzelle(n) ist verpflichtet, auf erste Aufforderung hin die notwendige(n) öffentlichen Urkunde(n) zur Bestellung dieser Dienstbarkeit(en) im Grundbuch zu unterzeichnen. Die Einräumung dieser Dienstbarkeit(en) erfolgt gegenseitig unentgeltlich.

Unterhalt und Haftungsansprüche für das öffentliche Trottoir

Die Kosten für den baulichen Unterhalt sowie allfällige Haftungsansprüche, welche sich aus der Unterhaltspflicht ergeben können, gehen vollständig zu Lasten der jeweiligen Eigentümerin der Parzelle Nr. A-151. Die Kosten für die Erneuerungen des öffentlich zugänglichen Trottoirs tragen die jeweiligen Eigentümer dieser Parzellen. Diese obligatorische Bestimmung ist bei einer Veräusserung der Parzellen von der jeweiligen Eigentümerschaft auf den Rechtsnachfolger zu überbinden.

Die Kosten für den betrieblichen Unterhalt, exklusive Winterdienst, gehen vollständig zu Lasten der Einwohnergemeinde Allschwil.

4. Finanzielle Vereinbarungen

4.1 Infrastrukturbeitrag

Zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Baubewilligung hat die Quartierplanerstellerin einen Infrastrukturbeitrag in der Höhe von CHF 790'000 zu leisten.

4.2 Erschliessungsbeiträge

Für die Beitragsleistungen der Grundeigentümerinnen bzw. der Grundeigentümer an die öffentlichen Werke (Kanalisation, Wasser) der Gemeinde sind die einschlägigen Reglemente massgebend. Die Beiträge werden jedoch unabhängig von der Anzahl der bestehenden Anschlüsse unter Berücksichtigung von früher geleisteten Beiträgen in jedem Fall neu erhoben.

4.3 Realisierungskosten

Von der Grundeigentümerin der Parzellen Nr. A-48 und A151 respektive deren allfällige Rechtsnachfolgerinnen und Rechtsnachfolger sind im Zusammenhang mit der Realisierung der Quartierplanung folgende Kosten zu tragen:

- a) *Erstellung des öffentlich zugänglichen Trottoirs gemäss Quartierplan vom XX.XX.20XX (schraffierte Fläche).*
- b) *Aufwand für alle Anpassungsarbeiten an das Trottoir, wie z.B. Randabschlussabsenkungen, Versetzen von Hydranten, allfällige Kandelaberverschiebungen, Ergänzungen von Rabatten und Belagsarbeiten. Sämtliche Arbeiten sind vor der Ausführung mit dem Bereich Bau – Raumplanung – Umwelt abzusprechen.*
- c) *Aufwand für sämtliche Einrichtungen für die Abfallentsorgung.*
- d) *Aufwand für sämtliche Anpassungen an der Gewerbestrasse und an der Hagma-ttstrasse. Sämtliche Arbeiten sind vor der Ausführung mit dem Bereich Bau – Raumplanung – Umwelt abzusprechen.*

5. Anwendbares Recht und Gerichtsstand

Dieser Vertrag untersteht schweizerischem Recht, insbesondere der Baugesetzgebung des Kantons Basel-Landschaft und der Einwohnergemeinde Allschwil. Ausschliesslicher Gerichtsstand ist Allschwil.

6. Schlussbestimmungen

- 6.1 Die **Quartierplanerstellerin** verpflichtet sich hiermit, diesen Quartierplanvertrag mit sämtlichen Rechten und Pflichten ihren allfälligen Rechtsnachfolgern, Baurechtsnehmern, Stockwerkeigentümern und deren Gemeinschaften zu überbinden. Sie haften für alle Schäden, die der Einwohnergemeinde Allschwil aus der Unterlassung dieser Verpflichtung entstehen.
- 6.2 Die durch die vorliegende Urkunde anfallenden Beurkundungs- und Grundbuchgebühren sowie die Kosten für den Vertragsplan gehen vollumfänglich zu Lasten der **Quartierplanerstellerin**.
- 6.3 Der Einwohnerrat der Gemeinde Allschwil hat am **XX.XX.20XX** dem neuen Quartierplan "Idorsia", umfassend die Parzellen Nr. A-48 und A151, bestehend aus dem Quartierplan und dem Quartierplan-Reglement, zugestimmt.
- 6.4 Der Quartierplan "Idorsia" mit dem zugehörigen Quartierplan-Reglement bedürfen der rechtskräftigen Zustimmung durch den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft (Eintragungsvorbehalt zu dieser Urkunde). Dem instrumentierenden Notar ist ein Auszug aus dem Protokoll zu Handen des Grundbuchamtes zuzustellen.
- 6.5 Folgendes Dokument bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Urkunde:
- (1) Quartierplan, Situation und Schnitt, 1:500, datiert vom **XX. XXXX 20XX**
- 6.6 Die Urkundsperson wird zur Anmeldung an die Zivilrechtsverwaltung BL, Grundbuchamt, zu den erforderlichen Eintragungen im Grundbuch Allschwil Sektion A, gestützt auf diese Urkunde, ermächtigt, sobald die rechtskräftige Zustimmung (Beschluss) des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft vorliegt:

(1) Dienstbarkeit gemäss Ziffer 3.1 hiervor

Die vorliegende Urkunde gilt als Anmeldung hierzu.

Die vorliegende Urkunde wird von den Beteiligten selbst gelesen, von ihnen als richtig abgefasst genehmigt und hierauf unterzeichnet.

Die Beteiligten haben sich über ihre Identität durch Vorlage amtlicher Ausweise legitimiert, soweit sie dem Notar nicht persönlich bekannt sind. Die Beteiligten erklären mit ihrer Unterschrift, dass weder Beschränkungen der Handlungsfähigkeit bestehen, noch Verfahren auf Beschränkung der Handlungsfähigkeit eingeleitet oder im Gange sind.

Diese Urkunde wird alsdann auch vom Notar unterzeichnet und mit seinem Amtsstempel versehen.

Die Beurkundung dieses Vertrages findet im Büro des Notars in Arlesheim bzw. in 4123 Allschwil an der Baslerstrasse 111 (Büro der Gemeindeverwaltung) statt.

Arlesheim/Allschwil, den ...

Die Vertragsparteien:

.....
XXX
(für die Idorsia Pharmaceuticals Ltd)

.....
XXX
(für die Idorsia Pharmaceuticals Ltd)

.....
Nicole Nüssli-Kaiser
(für die Einwohnergemeinde Allschwil)

.....
Patrick Dill
(für die Einwohnergemeinde Allschwil)

Der Notar:

.....
Dr. Beat Fürstenberger