

Reg. Nr. 3.4.1

Nr. 14-18.103.01

## **Abschluss eines Baurechtsvertrags mit der St. Clara-Stiftung für die Realisierung eines Zentrumsgebäudes im Niederholz**

---

### **Kurzfassung:**

Die Gemeinde Riehen möchte das Quartier Niederholz in seiner Zentrumsfunktion stärken. Mit dem Rauracher Zentrum besteht bereits ein vielfältiges Waren-, Dienstleistungs- und Gewerbeangebot. Mit dem neuen Zentrum Niederholz soll dieses Angebot ergänzt und erweitert werden. Ein Nutzungskonzept hat eine Sport-, Freizeit- oder Gesundheitsnutzung als geeignet evaluiert. Des Weiteren ist vorgesehen, eine Autoeinstellhalle unter dem Zentrumsgebäude zu realisieren. Es sollen einerseits Stellplätze für die Nutzer und Kunden des Zentrumsgebäudes sowie andererseits Stellplätze mit einer öffentlichen Park & Ride-Funktion und direktem Zugang zur S-Bahn-Haltestelle zur Verfügung stehen.

Die Gemeinde Riehen hat das Projekt bis und mit Stand des Vorprojekts finanziert, möchte aber für die weiteren Schritte einen Investor einsetzen, der das vorliegende Vorprojekt weiterführt und das Projekt realisiert. Dabei sollen die Planer für die weiteren Planungsphasen übernommen werden. Das Nutzungsangebot soll mit den Vorgaben der Gemeinde und im Dialog mit der Gemeinde weiter verfolgt werden. Für die Vermietungsfläche gibt es bereits diverse Interessenten.

Mit Abschluss der Vorprojektphase wurde mit einem eingeladenen Bieterverfahren ein Investor ermittelt, der das Projekt im partnerschaftlichen Baurechtsmodell übernimmt. Es wurden insgesamt 21 Investoren eingeladen, für das Projekt und die Parzelle im Baurecht zu bieten. Das Verfahren wurde einstufig durchgeführt, wobei sich die Gemeinde vorbehielt, nach Abgabe der Angebote mit den Anbietern Gespräche zu führen.

In seiner Sitzung vom 12. Juli 2016 hat der Gemeinderat beschlossen, mit der St. Clara-Stiftung einen partnerschaftlichen Baurechtsvertrag abzuschliessen und dem Einwohnerrat zur Genehmigung vorzulegen.

Politikbereich: Finanzen und Steuern

Auskünfte erteilen: Christoph Bürgenmeier, Gemeinderat  
Tel.: 079 311 59 20

Reto Hammer, Abteilungsleiter Finanzen  
Tel.: 061 646 82 27

Juli 2016



### Bebauungsplan BP 199

Im Niederholzquartier wurden im Jahr 2004 ein Projektierungswettbewerb für eine neue S-Bahn-Haltestelle sowie ein Ideenwettbewerb für ein städtebauliches Konzept zur Zentrumsbebauung ausgelobt. Die S-Bahn-Haltestelle wurde in der Folge erstellt und seit November 2011 liegt ein rechtskräftiger, vom Einwohnerrat beschlossener Bebauungsplan BP 199 vor (**Beilage 1**). Dieser umfasst zwei Baufelder: Auf dem Baufeld A mit Vorplatz zur S-Bahn-Haltestelle soll ein Gebäude mit primär öffentlichen Nutzungen geplant werden. Für das Baufeld B ist ein Gebäude mit Wohnnutzung vorgesehen. Zudem ist eine Tiefgarage mit Park & Ride vorgesehen.

### Standort- und Potenzialanalyse für das Zentrumsgebäude

Für das Zentrumsgebäude ist eine öffentliche Nutzung vorgesehen, welche das Rauracherzentrum als zweites Zentrum von Riehen stärken soll. Die vorgesehenen Dienstleistungen in den drei Etagen im Zentrumsgebäude sollen das bestehende Angebot im Rauracherzentrum nicht konkurrenzieren, sondern ergänzen.

Um Entscheidungsgrundlagen für die optimale Nutzung des Zentrumsgebäudes und der Verkaufsflächen zu erhalten, wurde im August 2013 durch die Firma Homberger & Partner eine Standort- und Entwicklungsanalyse erarbeitet.

Als Nutzungskonzept wurden Angebote im Bereich Fitness/Wellness, Gesundheit sowie ergänzende Angebote zum Quartierzentrum vorgeschlagen.

### Architekturwettbewerb

Um für diesen wichtigen Ort eine hohe Bebauungsqualität zu erreichen, hat der Einwohnerrat in seiner Sitzung vom 24. September 2014 einen Architekturwettbewerb mit externer Begleitung bewilligt. Zudem ermächtigte der Einwohnerrat den Gemeinderat, mit der Bau- und Wohngemeinschaft Höflirain einen partnerschaftlichen Baurechtsvertrag für das Bau- und Wohnfeld B abzuschliessen. Die Kosten des Studienauftrags betragen gesamthaft CHF 250'000 und wurden von beiden Parteien hälftig getragen.

Ende April 2015 hat die Jury unter dem Vorsitz von Dominique Salathé (sabbarchitekten, Basel) das Siegerprojekt erkoren. Gewonnen hat das Zürcher Architekturbüro Steib & Geschwentner Architekten AG, zusammen mit Albiez de Tomasi GmbH, Architekten und Landschaftsarchitekten.

Mit Abschluss des Wettbewerbs entschied sich der Gemeinderat für eine Investorenübertragung nach dem Vorprojekt. Dadurch hatte die Gemeinde einen grösseren Einfluss auf die Auswahl der Nutzer, was die Verhandlungen mit einem zukünftigen Investor vereinfachten. Ebenfalls konnte die Gemeinde die Vorprojektphase von rund sechs Monaten zur Klärung des Verfahrens zur Investorenevaluation nutzen. Zudem beschlossen die Gemeinde und die Genossenschaft eine gemeinsame Weiterentwicklung der beiden Baukörper, da dabei eine enge Zusammenarbeit in der Phase Vorprojekt sichergestellt ist, was sich positiv auf die Gesamtqualität der Bebauung auswirken wird. Für beide Baukörper wurde das Architekturbüro Steib & Geschwentner Architekten AG verpflichtet.



Seite 3 Vorprojekt / Nutzungsinteressenten

Im Rahmen des Vorprojekts wurden die Fachplanersubmissionen durchgeführt und alle Planer für beide Baufelder parallel beauftragt. Zudem wurden Nutzungsinteressen evaluiert und mittels Absichtserklärungen bestätigt. Die Art der Nutzung entspricht den aus der Markt- und Potenzialanalyse resultierenden Nutzungsvarianten. Die Bedürfnisse und Anliegen der interessierten Nutzer konnten im Rahmen des Vorprojekts berücksichtigt und in die Pläne aufgenommen werden. Im Februar 2016 wurden die Vorprojekte abgeschlossen und das Investorendossier für das Zentrumsgebäude erstellt (**Beilage 2 - 5: Grundriss und Umgebungspläne**). Die Kosten des Vorprojekts betragen für das Zentrumsgebäude CHF 190'000 Franken.

Es liegen Absichtserklärungen von Nutzungsinteressenten für folgende Flächen vor:

EG	665 m <sup>2</sup>	(gesamtes Geschoss) Detaillist
1. OG	650 m <sup>2</sup>	(gesamtes Geschoss) Fitnessstudio (2 Interessenten)
2. OG	650 m <sup>2</sup>	Zahnarzt, Kieferorthopädie, Kinderarzt, Anwalt
3. OG	650 m <sup>2</sup>	(gesamtes Geschoss) Hausarztzentrum (Gemeinde Riehen <sup>1</sup> )
UG	85 m <sup>2</sup>	Detaillist

Die Kostenschätzung  $\pm 15\%$  des Vorprojekts für den Grundausbau des Zentrumsgebäudes setzt sich wie folgt zusammen:

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	CHF	386'000
BKP 2 Gebäude	CHF	8'641'000
BKP 4 Umgebung	CHF	340'000
BKP 5 Nebenkosten	CHF	2'189'000
<b>Total BKP 1, 2, 4, 5 inkl. MwSt.</b>	<b>CHF</b>	<b>11'556'000</b>

## **Investorensuche**

### Bieterverfahren

Mit Abschluss der Vorprojektphase wurde mit einem eingeladenen Bieterverfahren ein Investor ermittelt, welcher das Projekt im partnerschaftlichen Baurechtsmodell übernimmt. Es wurden insgesamt 21 Investoren eingeladen, für das Projekt und die Parzelle im Baurecht zu bieten. Das Verfahren wurde einstufig durchgeführt, wobei sich die Gemeinde vorbehielt, nach Abgabe der Angebote mit den Anbietern Gespräche zu führen.

### Baurechtsvertrag

Es ist das Modell des partnerschaftlichen Baurechtsvertrags hinterlegt, mit einem jährlichen Baurechtszins in der Höhe von CHF 168'063, für die ersten 10 Jahre. Die dem Baurechtsvertrag zugrundeliegenden Parameter finden sich in der Beilage des Baurechtsvertrags.

<sup>1</sup> Die Abteilung G+S koordiniert den Aufbau eines Ärztezentrum und hat aus diesem Grund eine Absichtserklärung für die Reservation einer Etage unterzeichnet.



Seite 4 Mindestgebot

Das Mindestgebot für das Projekt wurde bei CHF 350'000 inkl. MwSt. festgesetzt.  
Das Mindestgebot setzt sich wie folgt zusammen:

- |   |     |         |
|---|-----|---------|
| • Aufwandentschädigung Studienauftrag:              | CHF | 125'000 |
| • Aufwandentschädigung Vorprojekt inkl. Grundlagen: | CHF | 190'000 |
| • Aufwandentschädigung Bauherrenleistungen:         | CHF | 35'000  |

Entscheidungskriterien

Als Zuschlagskriterien wurden folgende definiert:

- Höhe des Angebots
- Vorgehensweise der Projektumsetzung inkl. Projektorganisation und Terminplan
- Vorgehensweise Vermietung
- Präsentation des Angebots

Die Investorenausschreibung konnte am 30. Mai 2016 abgeschlossen werden. Aus der Ausschreibung bei 21 Investoren und Vermittlern resultierten 18 Absagen sowie zwei verbindliche Angebote.

**Evaluation Investor**

In seiner Sitzung vom 12. Juli 2016 hat der Gemeinderat die beiden Angebote geprüft und beschlossen, mit der St. Clara-Stiftung den Baurechtsvertrag abzuschliessen. Beide potenziellen Investoren präsentierten ihre Angebote professionell und unterstrichen ihr grosses Interesse, als Baurechtsnehmer dieses Projekt umsetzen zu dürfen. Beide Angebote waren vergleichbar und übertrafen das Minimalgebot, welches die Gemeinde ausgeschrieben hat. Ausschlaggebend für die Wahl der St. Clara-Stiftung war die lokale Verankerung der Stiftung. Das Hauptinteresse der St. Clara-Stiftung liegt in der Vernetzung zwischen den Rieherner Hausärzten und dem St. Claraspital. Bei der Festlegung der Nutzung hält sich die St. Clara-Stiftung explizit an die Vorgaben der Gemeinde.

Im Rahmen der Entwicklung des Grundstücks wurde geprüft, ob eine Verschiebung der IWB-Trafostation, welche auf einer IWB-eigenen Parzelle auf der gegenüberliegenden Strassenseite liegt, machbar wäre. Dabei wurde festgestellt, dass zwar mit der aktuell angedachten Nutzung im Erdgeschoss (keine Arbeitsplätze) die Grenzwertbestimmungen für Strahlenbelastung eingehalten werden könnten. Dennoch wäre es nicht zweckmässig, die künftige Nutzung des Hauses zu Lasten des Investors durch Einbau einer Trafostation mit ihren Emissionen und den entsprechenden Auflagen (Grenzwerte) einzuschränken. Von Investorenmenseite wird denn auch vorgebracht, dass der Einbau einer Trafostation im Haus selbst bei Einhaltung der Grenzwerte zu Unbehagen wegen der elektromagnetischen Emissionen führen könnte, insbesondere wenn in der Bebauung zukünftig Medizinleistungen angeboten werden sollen. Mit der St. Clara-Stiftung wurde daher vereinbart, die Erstellung einer Trafostation auf der Baurechtsparzelle auszuschliessen. Hinzu kam, dass die IWB an



Seite 5 einer aufwändigen Verlagerung der Trafostation nicht interessiert sind. Die IWB favorisieren eine Lösung im Rahmen der Entwicklung ihrer eigenen Parzelle.

Angebot St. Clara-Stiftung

Einmalzahlung: CHF 530'000

CHF 175'000 bei Rechtsgültigkeit Baurechtsvertrag

CHF 175'000 per 30.06.2017

CHF 90'000 per 31.12.2017

CHF 90'000 per 31.12.2018 (bei plangemässer Vollvermietung)

Höhe Baurechtszins: CHF 168'063 p. a.

Die Baurechtszinspflicht beginnt 24 (vierundzwanzig) Monate nach Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung, soweit keine zwingenden Gründe den Baubeginn oder Baufortschritt verhindern (z. B. Altlasten).

**Baurechtsvertrag**

Der vorliegende partnerschaftliche Baurechtsvertrag wird von beiden Parteien nach Zustimmung des Einwohnerrats unterzeichnet werden (**Beilage 6**).

Riehen, 20. September 2016

Gemeinderat Riehen

Der Präsident:

Hansjörg Wilde

Der Stv. Generalsekretär:

Patrick Breitenstein

- Beilagen:
1. Bebauungsplan BP 199 mit Planfestsetzungsbeschluss
  2. - 5. Grundriss- & Umgebungspläne
  6. Baurechtsvertrag



Seite 6

## **Beschluss des Einwohnerrats betreffend Abschluss eines Baurechtsvertrags mit der St. Clara-Stiftung für die Realisierung eines Zentrumsgebäudes im Niederholz**

---

„Der Einwohnerrat ermächtigt den Gemeinderat den vorliegenden Baurechtsvertrag mit der St. Clara-Stiftung zu unterzeichnen.

- Grundstücke Grundbuch Riehen Sektion C
- Liegenschaftsparzelle 384 und
- Baurechtsparkelle 385
- Gotenstrasse/Rauracherstrasse Riehen

Dieser Beschluss wird publiziert; er unterliegt dem Referendum.“

Riehen,

Im Namen des Einwohnerrats

Der Präsident:

Der Ratssekretär:

Christian Griss

Urs Denzler

(Ablauf Referendumsfrist)

5.11.2011

## Gemeinden

## Riehen

### **Beschluss des Einwohnerrats betreffend die Zonenänderung, die Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufe und den Bebauungsplan für eine Zentrumsbebauung auf dem Areal an der S-Bahn-Haltestelle Niederholz (Planfestsetzungsbeschluss)**

«Der Einwohnerrat beschliesst auf Antrag des Gemeinderats und der Sachkommission Siedlung und Landschaft (SSL) sowie gestützt auf §§ 95, 101 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999<sup>1)</sup> sowie die Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986<sup>2)</sup>:

1. Die Zonenänderung gemäss Plan Nr. 105.02.002 vom 26. Oktober 2010 wird festgesetzt.
2. Die Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss Plan Nr. 105.02.004 vom 26. Oktober 2010 wird festgesetzt.
3. Der Bebauungsplan Plan Nr. 105.02.005 wird festgesetzt und es werden dazu folgende Bebauungsplanvorschriften erlassen:

#### **Nutzung und Bebauung**

- a) Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche beträgt 6'100 m<sup>2</sup>.
- b) Im Teilbereich A ist innerhalb des Baufelds A ein Gebäude mit vier oberirdischen Geschossen zulässig. Es sind ein öffentlicher Saal, Schulungsräume, Dienstleistungsräume oder Wohnnutzungen zulässig, wobei im Erdgeschoss vorrangig öffentlich zugängliche Nutzungen angeordnet werden sollen.
- c) Im Teilbereich B ist innerhalb des Baufelds B ein Wohngebäude mit vier oberirdischen Geschossen zulässig.
- d) Eingeschossige Nebenbauten für Veloabstellplätze oder Abfallentsorgung bis maximal 3,50 m Firsthöhe dürfen ausserhalb der beiden Baufelder A und B errichtet werden.
- e) Bei der Materialwahl und Farbgebung ist die Gesamtkonzeption zu berücksichtigen.
- f) Die im Bebauungsplan definierten Gebäudehöhen dürfen durch Sonnenenergieanlagen sowie durch Bauteile wie Kamine, Oberlichtanlagen und Liftaufbauten, die aus technischen Gründen über dem Dach liegen müssen, überschritten werden.
- g) Die Begrünung des Flachdachs der Hauptgebäude ist mit einer Stärke von 0,20 m bis 0,25 m zu erstellen. Im Bereich von Photovoltaikanlagen ist eine reduzierte Dachbegrünungsstärke zulässig.

#### **Aussenraum**

- h) Die Gestaltung des öffentlichen Aussenraums im Teilbereich A sowie des privaten Aussenraums im Teilbereich B hat erhöhten Anforderungen zu genügen. Mit dem Baubegehren ist ein Umgebungsgestaltungs- und Bepflanzungsplan, der auch die zu begrünenden Dachflächen beinhaltet, zur Bewilligung einzureichen.
- i) Der private Aussenraum im Teilbereich B ist mindestens zu zwei Dritteln als Grünfläche anzulegen. Der öffentliche Aussenraum im Teilbereich A ist mindestens zu einem Drittel als Grünfläche anzulegen. Der Bereich zwischen Zentrumsbebauung zur Rauracherstrasse, zur S-Bahn-Haltestelle und zur Gotenstrasse ist als öffentlicher Vorplatz zu gestalten.
- j) Die Bebauung ist an das Fernwärmenetz der Gemeinde anzuschliessen.
- k) Die Bebauung hat den Minergie-P-Standard oder einen vergleichbaren Standard einzuhalten.
- l) Die Hochwasserkote von 258,50 m.ü.M darf zum Schutz des Grundwassers nicht unterschritten werden. Punktuelle, geringfügige Ausnahmen für Lifte sind mit Zustimmung der für den Grundwasserschutz zuständigen kantonalen Behörde möglich.

#### **Parkierung**

- m) Von der Gotenstrasse her ist eine Autoeinstellhalle zu erschliessen, welche maximal 85 Autoabstellplätze aufweist. Bei der Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle sind durch geeignete Massnahmen Störungen angrenzender Wohnungen möglichst gering zu halten.
- n) Oberirdische Kurzzeitparkplätze sind nur entlang der Rauracherstrasse vorzusehen.

#### **Ermächtigung an den Gemeinderat**

Der Gemeinderat wird ermächtigt, Abweichungen von den Bauvorschriften zuzulassen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption und das Siedlungsbild nicht beeinträchtigt werden. Dieser Beschluss wird publiziert; er unterliegt dem Referendum und der Genehmigung durch das Bau- und Verkehrsdepartement. Der Gemeinderat stellt nach Eintritt der Rechtskraft die

Wirksamkeit fest. »

**Rechtsmittelbelehrung:**

Gegen diesen Beschluss kann Rekurs beim Regierungsrat erhoben werden. Neue Einwände sind ausgeschlossen, wenn sie bereits im Einspracheverfahren hätten vorgebracht werden können (§ 113 Abs. 4 Bau- und Planungsgesetz). Der Rekurs ist innerhalb von 10 Tagen nach Zustellung des Einspracheentscheids oder nach der Publikation dieses Beschlusses im Kantonsblatt beim Regierungsrat anzumelden. Innerhalb von 30 Tagen, vom gleichen Zeitpunkt an gerechnet, ist die Rekursbegründung einzureichen, welche die Anträge der Rekurrentin oder des Rekurrenten und deren Begründung mit Angabe der Beweismittel zu enthalten hat.

Bei völliger oder teilweiser Abweisung des Rekurses können die amtlichen Kosten, bestehend aus einer Spruchgebühr sowie den Auslagen für Gutachten, Augenscheine, Beweiserhebung und andere besondere Vorkehren, der Rekurrentin oder dem Rekurrenten ganz oder teilweise auferlegt werden.

Riehen, 2. November 2011

Im Namen des Einwohnerrats  
Die Präsidentin: Salome Hofer  
Der Sekretär: Andreas Schuppli

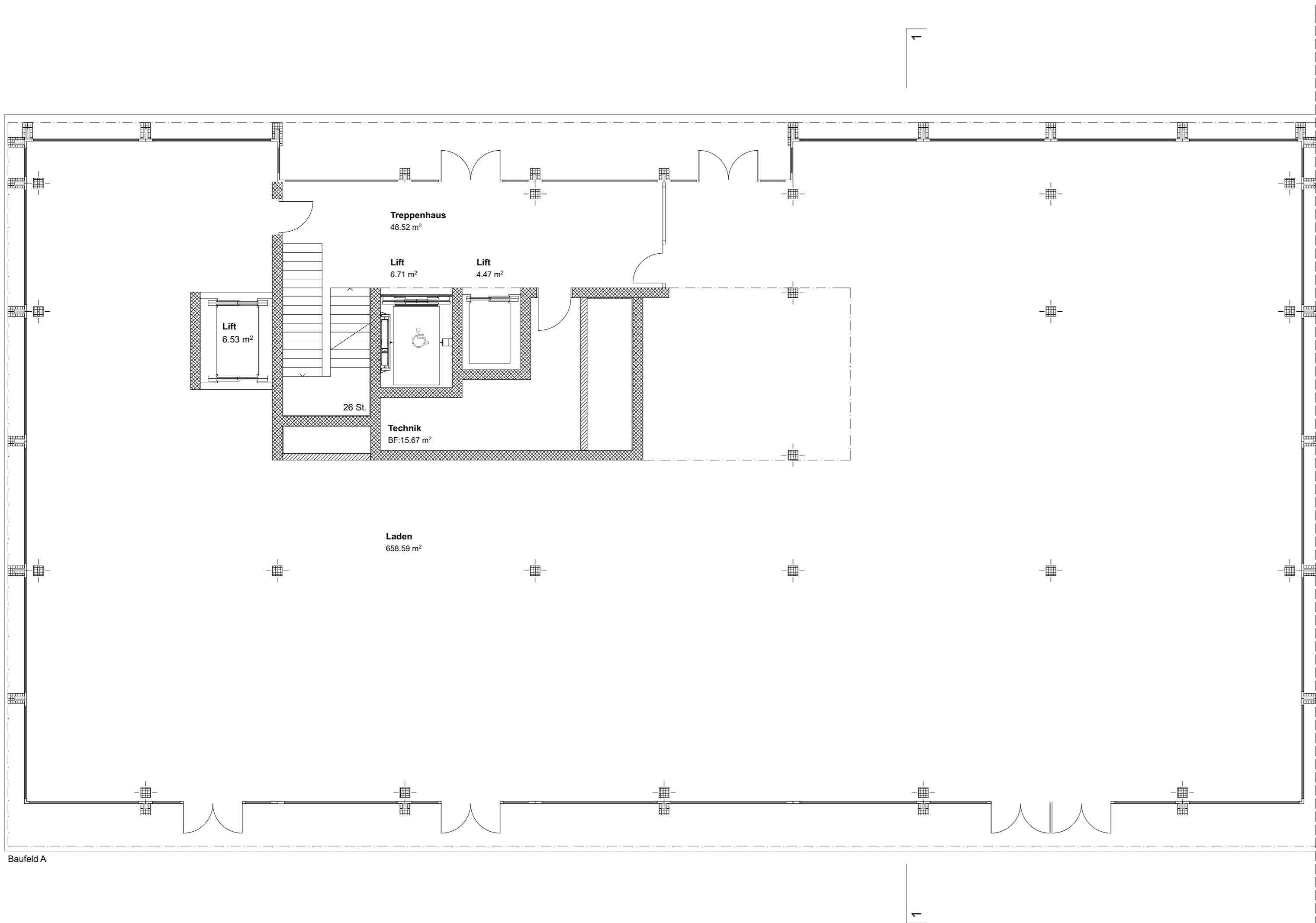
Ablauf der Referendumsfrist: 4. Dezember 2011

® Die Pläne können unter [www.riehen.ch](http://www.riehen.ch) oder bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

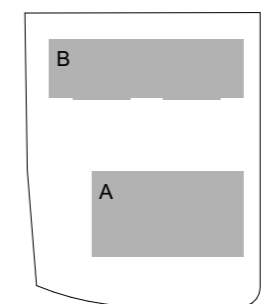
- 1) SG 730.100.
- 2) SR 814.41.

[Zurück](#) | [Home](#) | [Seite drucken](#)

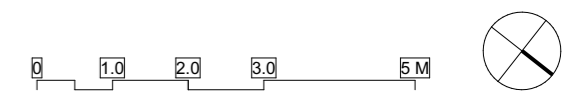




Baufeld A



**Baufeld A**  
Parzellen-Nr. RC 384



Projekt **Zentrum Niederholz, Riehen** **Vorprojekt**

Planbezeichnung **Grundriss Erdgeschoss**

Bauherrschaft  
Gemeinde Riehen  
Wettsteinstrasse 1, 4125 Riehen

Bauherrenvertretung  
Dietziker Partner Baumanagement AG, Hebelstrasse 7, 4056 Basel

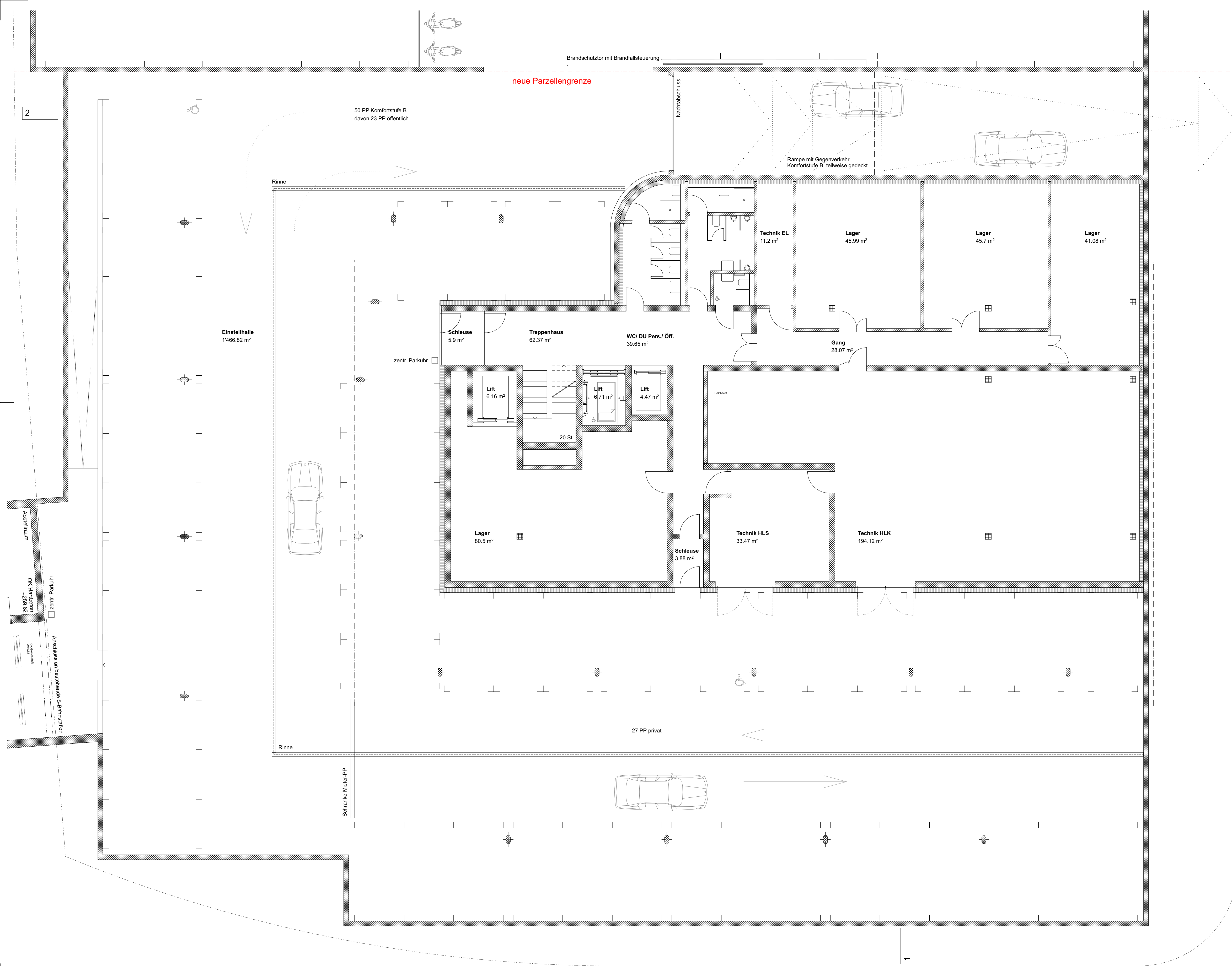
Projektverfasser:  
Steib & Geschwentner Architekten AG, Wettingerwies 2a, 8001 Zürich, 044 262 66 22

Datum: 09.02.16 sz

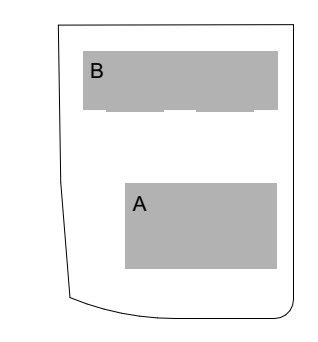
Plangrösse: 63/30

Massstab: 1:100

Plan-Nr: **100-02**



2



**Baufeld A**  
Parzellen-Nr. RC 384

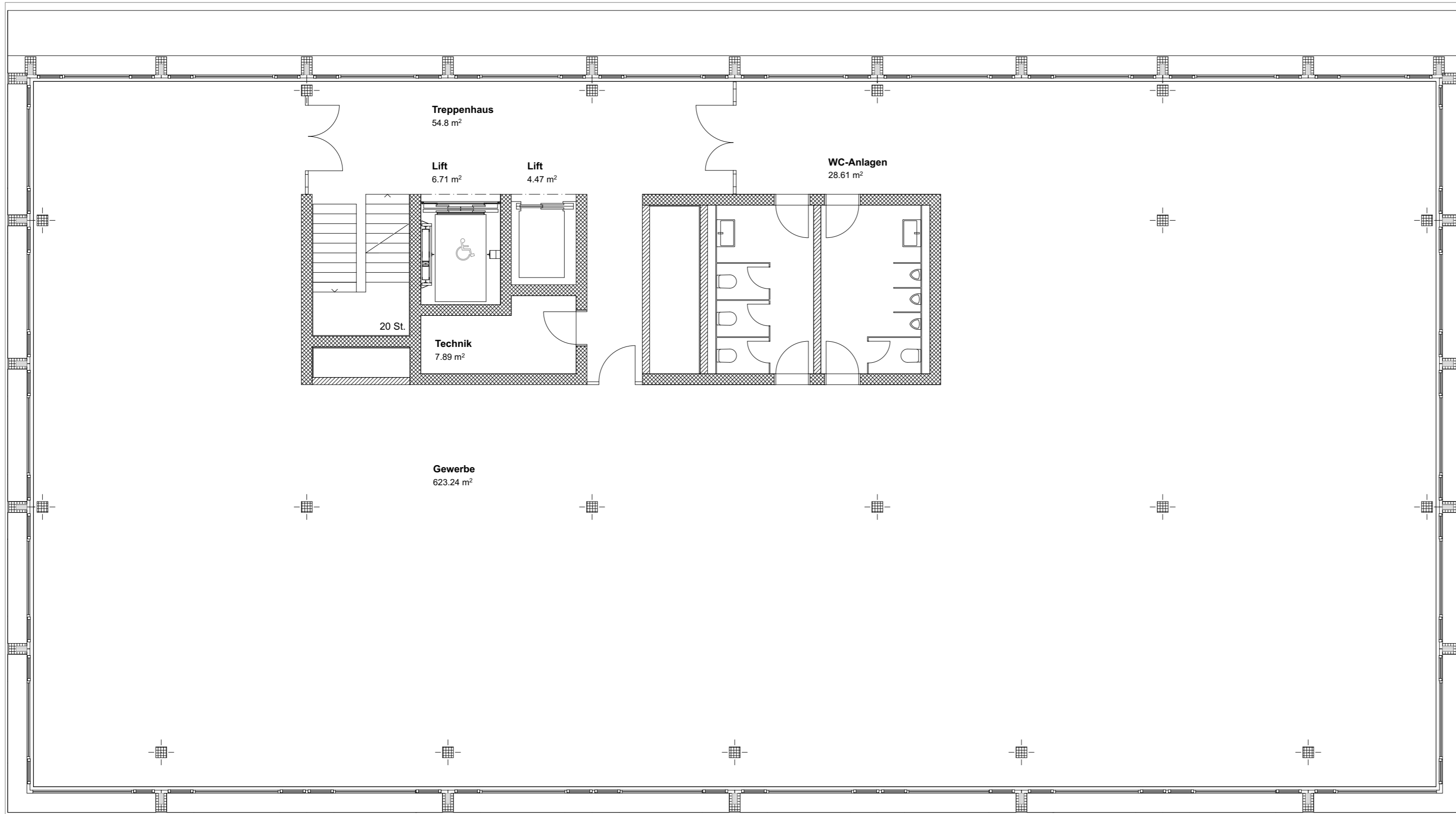


Projekt **Zentrum Niederholz, Riehen** **Vorprojekt**  
Planbezeichnung

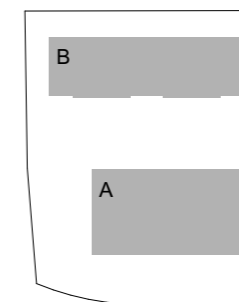
**Grundriss Untergeschoss**

Bauherrschaft  
Gemeinde Riehen  
Wettsteinstrasse 1, 4125 Riehen  
Bauherrenvertretung  
Dietziker Partner Baumanagement AG, Hebelstrasse 7, 4056 Basel  
Projektverfasser:  
Steib & Geschwentner Architekten AG, Wettingerwies 2a, 8001 Zürich, 044 262 66 22

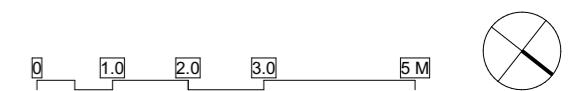
Datum: 09.02.16 sz  
Plangrösse: 84/50  
Massstab: 1:100  
Plan-Nr: **100-01**



Baufeld A



**Baufeld A**  
Parzellen-Nr. RC 384



Projekt

**Zentrum Niederholz, Riehen**

**Vorprojekt**

Planbezeichnung

**Grundriss Regelgeschoss (1. - 3.OG)**

Bauherrschaft

Gemeinde Riehen  
Wettsteinstrasse 1, 4125 Riehen

Bauherrenvertretung

Dietziker Partner Baumanagement AG, Hebelstrasse 7, 4056 Basel

Projektverfasser:

Steib & Geschwentner Architekten AG, Wettingerwies 2a, 8001 Zürich, 044 262 66 22

Datum: 09.02.16 sz

Plangrösse: 63/30

Massstab: 1:100

Plan-Nr:

**100-03**





# Öffentliche Urkunde

des Basler Notars Dr. Samuel Rickli

betreffend

- Bestellung eines Baurechts
- 4 Vormerkungen: 1. Weitere vertragliche Bestimmungen: Verfügungsbeschränkung  
2. Änderung des gesetzlichen Vorkaufsrechts der Baurechtsgeberin  
3. Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts der Baurechtsnehmerin  
4. Weitere vertragliche Bestimmungen gemäss Baurechtsvertrag
- Bestellung eines gesetzlichen Baurechtszinspfandrechts

**Grundstücke Grundbuch Riehen Sektion C  
Liegenschaftsparzelle 384 und  
Baurechtsparzelle 385  
Gotenstrasse / Rauracherstrasse Riehen**

---

Vor mir, dem unterzeichnenden öffentlichen Basler Notar zu Basel, Dr. Samuel Rickli, sind heute erschienen:

**Einwohnergemeinde Riehen**, mit Sitz in Riehen, vertreten durch den Gemeinderat und für diesen handelnd und kollektiv zu zweien zeichnend die Herren Hansjörg Wilde, Gemeindepräsident und Urs Denzler, Generalsekretär, beide von und in Riehen, beide ausgewiesen durch amtlich Ausweispapiere,

**als Baurechtsgeberin**

und

**St. Clara-Stiftung**, mit Sitz in Basel, CHE-103.903.353, hierbei vertreten durch die St. Clara Infra AG, Aktiengesellschaft mit Sitz in Basel, CHE-115.801.015, für diese wiederum handelnd und kollektiv zu zweien zeichnend die Herren Raymond Cron, von Basel, in Binningen, Verwaltungsratspräsident und Dr. Peter Eichenberger, von Solothurn und Landiswil, in Basel, Direktor, beide ausgewiesen durch amtliche Ausweispapiere,

**als Baurechtsnehmerin**

und haben erklärt:

## **Inhaltsverzeichnis**

1. Eckdaten
  - 1.1 Parteien
  - 1.2 Recht
  - 1.3 Baurechtszins
  
2. Das Baurecht
  - 2.1 Gegenstand des Baurechts
    - 2.1.1 Bestellung
    - 2.1.2 Inhalt des Baurechts
    - 2.1.3 Verfügungen
  - 2.2 Beginn und Beendigung des Baurechts
    - 2.2.1 Dauer
    - 2.2.2 Ordentlicher Heimfall
    - 2.2.3 Vorzeitiger Heimfall
  - 2.3 Baurechtszins und Baurechtszinspfandrecht
    - 2.3.1 Der anfängliche Baurechtszins
    - 2.3.2 Anpassung des Baurechtszinses
    - 2.3.3 Baurechtszinspfandrecht
  
3. Weitere Bestimmungen
  - 3.1 Weitere Bestimmungen zum Gegenstand des Baurechts
    - 3.1.1 Haftung
    - 3.1.2 Öffentliche Abgaben und Lasten
    - 3.1.3 Amortisation
  - 3.2 Weitere Bestimmungen zum Vertrag
    - 3.2.1 Weitere Verpflichtungen
    - 3.2.2 Schiedsgericht
    - 3.2.3 Kosten
  - 3.3 Formelles
    - 3.3.1 Genehmigungsvorbehalt
    - 3.3.2 Rangfolge
    - 3.3.3 Auftrag und Ermächtigungen
    - 3.3.4 Anhänge und Beilagen

## 1. Eckdaten

### 1.1 Parteien

- Belastete Parzelle: Grundbuch Riehen Sektion C Parzelle 384 Gotenstrasse, Rauracherstrasse, Riehen, haltend **4'690 m<sup>2</sup>** (viertausendsechshundertneunzig Quadratmeter)
- Eigentümerin / Bau-Rechtsgeberin: Einwohnergemeinde Riehen, Riehen
- Berechtig/Baurechts-Nehmerin: St. Clara-Stiftung, c/o St. Claraspital AG, Kleinriehenstrasse 30, CH-4016 Basel

### 1.2 Recht

- Recht: Baurecht  
Selbständig und dauernd, mit eigenem Grundbuchblatt, Grundbuch Riehen Sektion C Baurechtsparzelle 385, Gotenstrasse, 4125 Riehen, haltend **2'672 m<sup>2</sup> (zweitausendsechshundertzweiundsiebzig Quadratmeter)**
- Inhalt: Erstellung eines Gebäudes mit vier oberirdischen Geschossen und Autoeinstellhalle im UG auf der belasteten Parzelle
- Beginn und Dauer
  - Obligatorisch: Mit Rechtskraft Baurechtsvertrag für rund 50 (fünfzig) Jahre, das heisst bis 31. (einunddreissigsten) Dezember 2066 (zweitausendundsechshundertsechzig)
  - Dinglich: Mit Grundbucheintrag, bis 31. (einunddreissigsten) Dezember 2066 (zweitausendundsechshundertsechzig)
  - Verlängerungs-Optionen: 1 x (ein Mal) um 30 (dreissig) Jahre, danach 1 x (ein Mal) um 20 (zwanzig) Jahre

### 1.3 Baurechtszins

- Baurechtszins: CHF 168'063.-- (einhundertachtundsechzigzigtausenddreihundertsechzig Franken) pro Jahr
- Zahlungsmodus: Jeweils ½ (ein Zehntel) des Jahres-Baurechtszinses per 30. (dreissigsten) Juni und 31. (einunddreissigsten) Dezember, nachschüssig
- Baurechtszins-Pfandrecht: CHF 504'189.--(fünfhundertviertausendeinhundertneunundachtzig Franken) im 1. (ersten) Rang

## 2. Das Baurecht

### 2.1 Gegenstand des Baurechts

#### 2.1.1 Bestellung

Die Baurechtsgeberin bestellt zu Gunsten der Baurechtsnehmerin ein Baurecht an dem ihr gehörenden Grundstück Grundbuch Riehen Sektion C, Liegenschafts-parzelle 384 (dreihundertvierundachtzig), Gotenstrasse/Rauracherstrasse, haltend 4'690 m<sup>2</sup> (viertausendsechshundertneunzig Quadratmeter). Das Baurecht belegt gemäss dem dieser Urkunde als integrierender Bestandteil beigelegten Baurechtsplan Nr. 206 des Grundbuch- und Vermessungsamtes Basel-Stadt vom 10. Febru-

ar 2016 eine Fläche von 2'672 m<sup>2</sup> (zweitausendsechshundertzweiundsiebzig Quadratmetern).

Für alle Grundbucheintragungen auf dieser Liegenschaftsparzelle wird auf den beigehefteten Grundbuchauszug verwiesen (Beilage 1).

Die Baurechtsnehmerin bestätigt, Kenntnis zu haben von den wörtlichen Fassungen der Dienstbarkeiten. Von weiteren Eintragungen ist die Liegenschaftsparzelle, soweit das Baurecht berührend und diesem vorgehend, sowie die Baurechtsparzelle laut Grundbuch frei.

Die Baurechtsnehmerin ist darauf aufmerksam gemacht worden, dass Bau-, Strassen- und Fussweglinien sowie die Zoneneinteilung aus dem Grundbuchamt nicht ersichtlich sind, sondern bei den zuständigen Behörden eingesehen bzw. erfragt werden können. Schliesslich gibt das Amt für Umwelt und Energie Auskunft über allfällige Altlasten, welche ebenfalls aus dem Grundbuch nicht ersichtlich sind.

Gemäss Zivilgesetzbuch (ZGB) Art. 655 Abs. 2 Ziffer 2, Art. 779 Abs. 3 und Art. 943 Abs. 1 Ziffer 2 werden selbständige und dauernde Baurechte als Grundstücke anerkannt. Sie können als solche in das Grundbuch aufgenommen werden gemäss Art. 655 Abs. 3 und Art. 779 I ZGB sowie Art. 22 Abs. 1 lit. a Ziffer 1 Grundbuchverordnung (GBV). Das Grundbuchamt wird dementsprechend beauftragt, für das vorliegend errichtete Baurecht ein eigenes Grundbuchblatt zu eröffnen.

### 2.1.2 Inhalt des Baurechts

– Dinglich:

Die jeweilige Eigentümerschaft duldet, dass die Baurechtsnehmerin auf der Baurechtsparzelle Bauten und Anlagen gemäss den baugesetzlichen Möglichkeiten erstellt, beibehält und ändert.

– Obligatorisch:

Die Baurechtsnehmerin ist nicht nur berechtigt, sondern auch verpflichtet, die vorerwähnten Bauten und Anlagen zu erstellen und zu unterhalten. Die Baurechtsnehmerin hat nach der Unterzeichnung dieses Vertrags und dessen Anmeldung beim Grundbuch- und Vermessungsamt die Projektierungsarbeiten unverzüglich aufzunehmen, die Baubewilligung speditiv anzustreben und nach deren Erlangen die Bauarbeiten ohne Verzug abzuwickeln. Sofern zum einen die Baueingabe nicht innert 6 (sechs) Monaten nach Beginn des Baurechtsvertrags erfolgt bzw. sofern zum Anderen mit den Bauarbeiten nicht innert 6 (sechs) Monate nach Erlangen der Baubewilligung begonnen wird und die Baurechtsgeberin nicht in eine Verlängerung einwilligt, erhält diese einen Anspruch auf Rückübertragung des Baurechts. Eine Entschädigung ist in diesem Fall von der Baurechtsgeberin nicht geschuldet.

Das Bauprojekt muss von der Baurechtsgeberin genehmigt werden, ebenso unterliegen allfällige spätere Änderungen an den Bauten und der Gestaltung der Freiflächen, soweit sie nach den Überbauungsvorschriften zulässig sind, wiederum der Genehmigung der Baurechtsgeberin. Die Zustimmung darf jeweils nur aus wichtigem Grund verweigert werden. Die Mitunterzeichnung des Baugesuchs in Kenntnis aller Planunterlagen gilt als Zustimmung.



Die Liegenschaft ist im Zeitpunkt der Unterzeichnung dieses Vertrages gemäss Auskunft des Amtes für Umwelt und Energie des Kantons Basel-Stadt weder im Altlasten- noch im Altlastenverdachtskataster registriert. Sollten sich wider Erwarten dennoch ergeben, dass die Baurechtsparzelle belastet und sanierungsbedürftig ist, so gehen die Kosten der erstmaligen und notwendigen Sanierung zu Lasten der Baurechtsgeberin, einschliesslich die Kosten für allfällige Asbestsanierungen. Die sechsmonatige Frist gemäss Ziff. 2.1.2 verlängert sich um die Dauer der Arbeiten, welche zur Beseitigung der Altlasten notwendig sind. Bauverzögerungen aufgrund von Bodenbelastungen und Sanierungen gehen bezüglich der Frist zum Beginn der Bauarbeiten nicht zu Lasten der Baurechtsnehmerin. Die Baurechtsnehmerin hat keinen Anspruch auf einen Verzugsschaden. Während der Dauer des Baurechtsvertrags entstehende Altlasten, welche von der Baurechtsnehmerin verursacht werden, sind von dieser auf ihre Kosten zu sanieren.

Für die Tauglichkeit der Baurechtsparzelle als Baugrund leistet die Baurechtsgeberin keine Gewähr. Die Baurechtsnehmerin bestätigt zu wissen, dass dies unter Umständen auf die Möglichkeit der Realisierung des Bauprojekts grossen Einfluss haben kann. Die Baurechtsnehmerin garantiert, dass die Baurechtsparzelle frei von Miet- und Pachtverträgen ist.

Für die Erstellung der Baute im Baurecht gelten weiter folgende Auflagen:

- Einrichtungen und Nutzungen des Rotlichtgewerbes sind in der Baurechtsliegenschaft nicht zugelassen. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, dies auch gegenüber ihren Vertragspartnern (Mietern, etc.) durchzusetzen.
- An der Baute dürfen nur Reklameschriften und -tafeln zu Gunsten von Geschäftsbetrieben mit Domizil in der Baute selber angebracht werden. Weitergehende Reklameschriften und -tafeln bedürfen der Zustimmung der Baurechtsgeberin.
- Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet in Absprache mit der Baurechtsgeberin, auf dem zu Baurecht übergebenen Areal das Legen und Durchleiten von Kanalisationsleitungen, Gas- und Wasserleitungen, elektrischen und ähnlichen Leitungen sowie entsprechende öffentliche Anlagen zu dulden, immerhin in dem Sinne, dass ihre Bauten nicht ungebührlich beeinträchtigt werden. Ausgeschlossen ist die Erstellung einer Trafostation auf der Baurechtsparzelle.
- Die Baurechtsnehmerin hat die von ihr erstellten Bauten und Anlagen stets in gutem Zustand zu erhalten und die hierfür erforderlichen Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten vorzunehmen.

Die grobe Verletzung vorgenannter Auflagen kann einen Grund für den vorzeitigen Heimfall darstellen (vgl. Ziff. 2.2.3 Abs. 1 hiernach).

### 2.1.3 Verfügungen, Vorkaufsrechte, Vormerkungen

#### a) Verfügungen

Verfügungen mit dinglicher Wirkung über das Baurecht (Veräusserung, sowie Schaffung von Unter-Baurechten und Stockwerkeigentum, Belastung mit Grund-

pfandrechten, etc.) sind zulässig. Diese bedürfen der Zustimmung der Baurechtsgeberin, doch darf die Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigert werden. In obligatorischer Hinsicht wird vereinbart, dass die Veräusserung des Baurechts vor Fertigstellung der im Baurecht zu erstellenden Baute nicht zulässig ist. Jedenfalls zulässig ist eine allfällige Übertragung der Baurechtsparzelle innerhalb der St. Clara-Gruppe. Entsprechende Verfügungen bedürfen keiner Zustimmung der Baurechtsgeberin.

#### b) Vorkaufsrechte

Der Baurechtsgeberin steht von Gesetzes wegen ein Vorkaufsrecht am Baurecht zu, der Baurechtsnehmerin ein solches an der Liegenschaftsparzelle. Diese Rechte werden wie folgt abgeändert, beziehungsweise aufgehoben:

- Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Baurechtsnehmerin an der Liegenschaftsparzelle, welche mit dem Baurecht belastet ist, wird wegbedungen.
- Die Baurechtsgeberin erhält für die Ausübung ihres gesetzlichen Vorkaufsrechts in Abweichung von der gesetzlichen Ordnung eine Frist von 6 (sechs) Monaten.
- Bei natürlichen Personen stellen entgeltliche Übertragungen an Ehegatten und/oder Nachkommen keine Vorkaufsfälle dar.
- Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Baurechtsgeberin ist für Übertragungen der Baurechtsparzelle innerhalb der St. Clara-Gruppe wegbedungen.

Sollte die Baurechtsgeberin das ihr zustehende Vorkaufsrecht ausüben, so ermächtigt die Baurechtsnehmerin die Baurechtsgeberin, die Anmeldung beim Grundbuch vorzunehmen.

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich im Weiteren, die Anmeldung des Kaufvertrages beim Grundbuch erst bei Vorliegen der Verzichtserklärung der Baurechtsgeberin oder bei unbenutztem Ablauf der sechsmonatigen Frist für die Ausübung des Vorkaufsrechts vorzunehmen.

#### c) Vormerkungen

Die Parteien vereinbaren, dass die dingliche Verfügungsbeschränkung gemäss lit. a hiervor im Grundbuch auf der Baurechtsparzelle vorzumerken ist.

Weiter vereinbaren sie die Vormerkung der Aufhebung des Vorkaufsrechts der Baurechtsnehmerin, ebenso die Änderung des Vorkaufsrechts der Baurechtsgeberin gemäss lit. b hiervor, beide Vormerkungen im Grundbuch auf der Baurechtsparzelle.

Schliesslich vereinbaren die Parteien die Eintragung der Vormerkung „Weitere vertragliche Bestimmungen“ im Grundbuch auf der Baurechtsparzelle. Diese Vormerkung bezieht sich im Besonderen auf folgende Vertragspunkte:

- Die unter Ziff. 2.2.2 (Ordentlicher Heimfall) erwähnte Vereinbarung betreffend die Bemessung der Heimfallentschädigung und das Verfahren zur Festsetzung der Heimfallentschädigung.
- Die unter Ziff. 3.2.1 (Weitere Verpflichtungen) enthaltenen Verpflichtungen samt Überbindungsklausel.
- Die unter Ziff. 3.2.2 (Schiedsgericht) enthaltene Schiedsgerichtsvereinbarung.

## **2.2 Beginn und Beendigung des Baurechts**

### **2.2.1 Dauer**

Das Baurecht beginnt dinglich mit der Anmeldung beim Grundbuchamt, welche rasch möglichst nach rechtsgültigem Zustandekommen des Baurechtsvertrags erfolgen soll und endet am 31. (einunddreissigsten) Dezember 2066 (zweitausendundsechszig).

Obligatorisch beginnt das Baurecht mit rechtsgültigem Zustandekommen des Baurechtsvertrags, dauert rund 50 (fünfzig) Jahre und endet somit obligatorisch wie das dingliche Recht am 31. (einunddreissigsten) Dezember 2066 (zweitausendundsechszig).

Die Baurechtsnehmerin hat Anspruch auf eine weitere Verlängerung des Baurechts um zunächst 30 (dreissig) Jahre, dies unter Vorbehalt der Neufestsetzung des Baurechtszinses aufgrund dannzumaliger Verhandlungen, wobei auf die für die ordentliche Anpassung des Baurechtszinses geltenden Bestimmungen (gemäss Ziff. 2.3.2 hiernach) abzustellen ist. Ist auch die zweite Zeitperiode abgelaufen, hat die Baurechtsnehmerin Anspruch auf eine weitere Verlängerung des Baurechtsvertrags um 20 (zwanzig) Jahre, dies mit den gleichen Rahmenbedingungen wie hiervor beschrieben. Das Baurecht erlischt durch Zeitablauf, sofern die Parteien nicht vor Ablauf der oben vereinbarten Dauer die Verlängerungen beim Grundbuchamt angemeldet haben und diese eingetragen worden sind. Die Baurechtsnehmerin hat Begehren um solche Verlängerungen des Vertrages jeweils spätestens 3 (drei) Jahre vor Vertragsablauf der Baurechtsgeberin schriftlich mitzuteilen. Können sich die Parteien bis zum Ablauf der Vertragsdauer über die Anpassung des Baurechtszinses nicht einigen, ist die verlangte Baurechtsvertrags-Verlängerung gleichwohl zu unterzeichnen und dem Grundbuchamt einzureichen. Über die Höhe des neuen Baurechtszinses entscheidet danach gegebenenfalls das in Ziff. 3.2.2 vorgesehene Schiedsgericht.

### **2.2.2 Ordentlicher Heimfall**

Beim ordentlichen Heimfall, das heisst dem Erlöschen des Baurechts infolge Zeitablaufs oder Vereinbarung der Beteiligten, gehen sämtliche auf der Baurechtspartelle stehenden Gebäulichkeiten und Anlagen in das Eigentum der Baurechtsgeberin über.

Sind Gebäude und Anlagen im Zeitpunkt des Erlöschens des Baurechts nicht vollständig wertlos, ist die Baurechtsgeberin verpflichtet, für diese übernommenen Gebäude und Anlagen der Baurechtsnehmerin eine Entschädigung in bar zu entrichten. Die Heimfallentschädigung wird fällig auf den Tag des Erlöschens des Baurechts oder auf den Tag der Übertragung des Baurechts auf die Baurechtsgeberin. Die Entschädigungsansprüche der Baurechtsnehmerin bleiben in erster Linie den Hypothekargläubigern verhaftet, ohne deren Einwilligung eine Auszahlung der Entschädigungssumme nicht stattfinden kann. Zur Ermittlung der Höhe der Heimfallentschädigung treffen die Parteien folgende Regelung: Bemessungsgrundlage sind der dannzumalige Marktwert der Liegenschaft, der dannzumalige Substanzwert der Baute und der dannzumalige absolute Bodenwert. Die Heimfallentschädigung entspricht jenem Anteil am Marktwert der Liegenschaft, welcher dem Anteil des Substanzwertes der Baute an der Wertsumme von Sub-

stanzwert der Baute und absolutem Bodenwert entspricht und mit Hilfe der nachfolgenden Formel ermittelt wird:

$$\text{HFE} = \text{MWL}_t \times \frac{\text{SWB}_t}{\text{SWB}_t + \text{ABW}_t}$$

Dabei ist verstanden unter

HFE Heimfallentschädigung

MWL<sub>t</sub> Marktwert der Liegenschaft: der Preis, der bei einem Verkauf der Liegenschaft als Ganzes (das heisst Boden und Baute) unter normalen Verhältnissen im Heimfallzeitpunkt erzielt würde.

SWB<sub>t</sub> Substanzwert der Baute: der um den branchenüblichen Prozentsatz für Altersentwertung und Abnutzung (Abschreibungen) geminderte Preis, der für die Wiedererstellung der Bauten und Anlagen unter normalen Verhältnissen im Heimfallzeitpunkt zu zahlen wäre.

ABW<sub>t</sub> absoluter Bodenwert: der Preis, den ein Dritter für den Erwerb eines gleichen oder ähnlichen Grundstücks in unbebautem Zustand unter normalen Verhältnissen im Heimfallzeitpunkt zahlen würde.

Die Ermittlung von Marktwert der Liegenschaft, Substanzwert der Baute und absolutem Bodenwert soll partnerschaftlich erfolgen. Auf schriftlichen Antrag einer Partei erfolgen die allenfalls notwendigen Bewertungen durch einen gemeinsam zu bestimmenden, neutralen Experten. Können sich die Parteien nicht innert Monatsfrist, ab Datum des Bewertungsantrags gerechnet, auf einen gemeinsamen Experten einigen, so nimmt das Zivilgericht des Kantons Basel-Stadt auf Antrag einer Partei die Bestimmung des Experten endgültig vor. Die Bewertung des Experten ist für beide Parteien verbindlich und abschliessend, sofern nicht eine Partei innert Monatsfrist, ab Datum der Zustellung des Bewertungsergebnisses gerechnet, das Verfahren gemäss Ziffer 3.2.2 (drei Punkt zwei Punkt zwei) hiernach (Schiedsgericht) beschreitet.

### 2.2.3 Vorzeitiger Heimfall

Die Baurechtsgeberin ist berechtigt, die Übertragung des Baurechts mit allen Rechten und Pflichten auf sich selber zu verlangen (vorzeitiger Heimfall), wenn die Baurechtsnehmerin das ihr eingeräumte Baurecht in grober Weise überschreitet oder die Verpflichtungen aus diesem Vertrag gröblich verletzt (zum Beispiel Erstellung von unzulässigen Bauten, rechtswidrige Benutzung der Bauten und Freiflächen, inkl. Nutzung zugunsten des Rotlicht-Gewerbes, Nicht-Bezahlung des Baurechtszinses, wiederholtes und dauerndes Nicht-Einhalten der Auflagen gemäss Ziff. 2.1.2 hiervor).

Dieses Begehren der Baurechtsgeberin setzt eine förmliche Mahnung voraus und muss zudem der Baurechtsnehmerin mittels eingeschriebenen Briefs mindestens sechs Monate vorher angedroht worden sein.

Beim vorzeitigen Heimfall des Baurechts gilt für die Heimfallentschädigung der Grundsatz von Artikel 779g (siebenhundertneunundsiebzig litera g) ZGB (Zivilgesetzbuch). Die Bezahlung der Heimfallentschädigung erfolgt Zug um Zug gegen Abgabe der Erklärung betreffend Übertragung des Baurechts auf die Baurechtsgeberin zuhanden des Grundbuchamtes. Zur Ermittlung der Höhe der Heimfallentschädigung verweisen die Parteien auf die Regelung beim ordentlichen Heimfall (Ziff. 2.2.2, Absatz zwei hiervor), welche analog für den vorzeitigen Heimfall anzuwenden ist.

## **2.3 Baurechtszins und Baurechtszinspfandrecht**

### **2.3.1 Der anfängliche Baurechtszins**

Für die Einräumung des Baurechts hat die Baurechtsnehmerin einen Baurechtszins zu entrichten. Für die ersten 11 (elf) Jahre, gerechnet ab dem 1. (ersten) Januar 2017 beträgt der Baurechtszins – vorbehaltlich Absatz 2 (zwei) nachstehend - CHF 168'063.-- (einhundertachtundsechzigtausenddreihundertsechzig Franken) für jedes volle, zinspflichtige Jahr.

Der obige Baurechtszins ist erstmals ab dem Halbjahr geschuldet und zahlbar, das 24 (vierundzwanzig) Monate nach Vorliegen der rechtskräftig erteilten Baubewilligung beginnt. Bei geringfügiger Verringerung der Baurechtsparzelle infolge Abtretung zur Allmend bleibt der Baurechtszins unverändert.

Der Baurechtszins ist halbjährlich nachschüssig per 30. (dreissigsten) Juni und 31. (einunddreissigsten) Dezember jeden Jahres zu bezahlen.

### **2.3.2 Anpassung des Baurechtszinses**

Der Baurechtszins ist erstmals nach 11 (elf) Jahren, somit auf den 1. (ersten) Januar 2028 (zweitausendachtundzwanzig) anzupassen, in der Folge alle zehn Jahre. Letzteres gilt sowohl während der ursprünglichen, festen Vertragsdauer wie während der allfälligen Verlängerungsperioden des Baurechts.

Bemessungsgrundlagen für die Anpassung sind der dannzumalige Nettoertrag der Liegenschaft, der dannzumalige absolute Bodenwert und der dannzumalige Substanzwert der Baute. Der neue Baurechtszins entspricht jenem Anteil am Nettoertrag, welcher dem Anteil des absoluten Bodenwertes an der Wertsumme von absolutem Bodenwert und Substanzwert der Baute entspricht und mit Hilfe der nachfolgenden Formel ermittelt wird:

$$\text{BRZneu} = \text{NE}_t \times \frac{\text{ABW}_t}{\text{ABW}_t + \text{SWB}_t}$$

Dabei ist verstanden unter

BRZ Baurechtszins

- NE<sub>t</sub> Nettoertrag: der um die Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten sowie die Abschreibungen (branchenüblicher Prozentsatz für Altersentwertung und Abnutzung) geminderte Jahresertrag, der nach kaufmännischer Bewirtschaftung im Anpassungszeitpunkt erzielt wird, beziehungsweise erzielt werden könnte und für die Verzinsung des Bodens wie der Bauten und Anlagen zur Verfügung steht.
- ABW<sub>t</sub> absoluter Bodenwert: der Preis, den ein Dritter für den Erwerb eines gleichen oder ähnlichen Grundstücks in unbebautem Zustand unter normalen Verhältnissen im Anpassungszeitpunkt zahlen würde. Für die Ermittlung des Bodenwerts ist die in Beilage 1 „Baurechtsdatenblatt“ festgehaltene Parzellengrösse von 2'429 m<sup>2</sup> (zweitausendvierhundertneunundzwanzig Quadratmetern) massgebend.
- SWB<sub>t</sub> Substanzwert der Baute: der um den branchenüblichen Prozentsatz für Altersentwertung und Abnutzung (Abschreibungen) geminderte Preis, der für die Wiedererstellung der Bauten und Anlagen unter normalen Verhältnissen im Anpassungszeitpunkt zu zahlen wäre. Bei der Bemessung des Substanzwerts werden Rückstellungen für künftige Sanierungen berücksichtigt.

Die Ermittlung von Nettoertrag, absolutem Bodenwert und Substanzwert der Baute soll partnerschaftlich erfolgen. Auf schriftlichen Antrag einer Partei erfolgen die allenfalls notwendigen Bewertungen durch einen gemeinsam zu bestimmenden, neutralen Experten. Können sich die Parteien nicht innert Monatsfrist, ab Datum des Bewertungsantrags gerechnet, auf einen gemeinsamen Experten einigen, so nimmt das Zivilgericht des Kantons Basel-Stadt auf Antrag einer Partei die Bestimmung des Experten endgültig vor.

Die Bewertung des Experten ist für beide Parteien verbindlich und abschliessend, sofern nicht eine Partei innert Monatsfrist, ab Datum der Zustellung des Bewertungsergebnisses gerechnet, das Verfahren gemäss Ziff. 3.2.2 hiernach (Schiedsgericht) beschreitet. Die Parteien tragen die Kosten des vorstehenden Bewertungsverfahrens (Experte, allenfalls Gericht) je zur Hälfte.

### 2.3.3 Baurechtszinspfandrecht

Die Baurechtsnehmerin bewilligt die Eintragung eines gesetzlichen Pfandrechts (Baurechtszinspfandrecht) als Maximalhypothek auf der Baurechtsparzelle in der dreifachen Höhe des gegenwärtigen Baurechtszinses, also im Betrage von CHF 504'189.-- (fünfhundertviertausendeinhundertneunundachtzig Franken).

Dieses Pfandrecht steht auf der Baurechtsparzelle im ersten Rang. Es dürfen ihm keine anderen Pfandrechte im Rang vorgehen.

Sollte der Baurechtszins erhöht werden, so verpflichtet sich die Baurechtsnehmerin, alle Erklärungen abzugeben, um das Pfandrecht entsprechend zu erhöhen, sowie die allenfalls erforderlichen Rücktritte anderer Grundpfandgläubiger zu beschaffen.

### **3. Weitere Bestimmungen**

#### **3.1 Weitere Bestimmungen zum Gegenstand des Baurechts**

##### **3.1.1 Haftung**

Die Baurechtsnehmerin haftet für alle Schäden, für die der Grund- oder Werkeigentümer einzustehen hat. Sie ist verpflichtet, sich gegen diese Risiken angemessen zu versichern. Sollte die Baurechtsgeberin für Schäden, die durch den Bestand oder die Benutzung des Gebäudes entstehen, in Anspruch genommen werden, so hat ihr die Baurechtsnehmerin hierfür vollen Regress zu leisten.

##### **3.1.2 Öffentliche Abgaben und Lasten**

Alle öffentlichen Abgaben und Lasten, welche mit den Bauten und Anlagen zusammenhängen, gehen zu Lasten der Baurechtsnehmerin, so insbesondere die Beiträge an die staatliche Gebäudeversicherung, die Beleuchtungs- und die Strassenreinigungssteuer, die Kanalisationsgebühren, etc., die Beiträge an die Erstellung von Strassen und Trottoirs, Dolen- und Kanalisationsanlagen sowie andere Erschliessungskosten.

##### **3.1.3 Amortisation**

Die Baurechtsnehmerin hat die auf der Baurechtsparzelle lastenden Grundpfandschulden jederzeit durch angemessene Amortisationszahlungen auf einem Stand zu halten, der keinesfalls höher ist als die nach Ziff. 2.2.2 oder 2.2.3 hiervoor vereinbarte Heimfallentschädigung.

#### **3.2 Weitere Bestimmungen zum Vertrag**

##### **3.2.1 Weitere Verpflichtungen**

Sollten im Zusammenhang mit dem Baurecht Dienstbarkeiten oder andere Rechte nötig sein, verpflichtet sich die Baurechtsnehmerin jetzt schon, alle erforderlichen Erklärungen in gehöriger Form abzugeben.

Soweit die Bestimmungen dieses Baurechtsvertrages nicht zum Inhalt des Baurechts gemacht (vergleiche Artikel 779b [siebenhundertneunundsiebzig litera b] ZGB [Zivilgesetzbuch]) oder sonst nicht im Grundbuch eingetragen werden können, ist die Baurechtsnehmerin verpflichtet, einem allfälligen Rechtsnachfolger alle Bestimmungen dieses Vertrages zu überbinden, einschliesslich der Überbindungsklausel. Die Überbindung hat auch zu erfolgen bei der Einräumung von Vorkaufsrechten, Kaufsrechten, Rückkaufsrechten und Schenkungsrückfallsrechten. Hervorzuheben ist schliesslich die Überbindung der Schiedsgerichtsklausel gemäss Ziff. 3.2.2 hiernach.

### 3.2.2 Schiedsgericht

Über allfällige Streitigkeiten unter den Parteien des Baurechtsverhältnisses soll ein Schiedsgericht mit Sitz in Basel endgültig entscheiden. Jede Partei kann einen Schiedsrichter/eine Schiedsrichterin bestellen. Kommt eine Partei ihrer Verpflichtung zu dieser Ernennung innert 20 (zwanzig) Tagen nach Aufforderung durch die andere Partei nicht nach, so ist diese/r durch den Vorsitzenden Präsidenten des Zivilgerichts Basel-Stadt zu bestimmen. Wenn sich die zwei SchiedsrichterInnen nicht auf eine dritte Person als PräsidentIn einigen, wird diese/r durch den Vorsitzenden Präsidenten des Appellationsgerichts bezeichnet. Unter Vorbehalt von zwingenden Gesetzesbestimmungen legt das Schiedsgericht seine eigene Verfahrensordnung fest. Subsidiär gilt die schweizerische Zivilprozessordnung. Ausgeschlossen ist hingegen die Anwendbarkeit des zwölften Kapitels des Bundesgesetzes über das Internationale Privatrecht vom 18. (achtzehnten) Dezember 1987 (neunzehnhundertsiebenundachtzig) (IPRG).

### 3.2.3 Kosten

Die im Zusammenhang mit diesem Vertrag entstehenden Kosten für Baurechtsplan, Notariat und Grundbuch, ebenso allfällige Handänderungssteuern tragen die Parteien je zur Hälfte. Für die Gebührenrechnung des Grundbuch- und Vermessungsamts ist auf einen Wert des belasteten Landes von CHF 4'809'600.—(vier Millionen achthundertneuntausendsechshundert Franken) abzustellen. Die Kosten einer allfälligen Aufhebung bestehender Grundpfandrechte trägt die Baurechtsgeberin, die Kosten für Anpassungen oder Neuerrichtungen trägt die Baurechtsnehmerin.

## 3.3 Formelles

### 3.3.1 Genehmigungsvorbehalt

Der Abschluss dieses Vertrages erfolgt unter Vorbehalt der Genehmigung durch den Riehener Einwohnerrat. Die Baurechtsgeberin reicht dem instrumentierenden Notar einen entsprechenden Protokollauszug ein, sobald die Genehmigung erfolgt ist.

Der Stiftungsrat der St. Clara-Stiftung hat dem Abschluss dieses Vertrag bereits mit Beschluss vom ◆ zugestimmt.

### 3.3.2 Rangfolge

Zwischen den Eintragungen auf der Baurechtsparzelle besteht folgende Rangfolge:

- die Vormerkungen zum Baurecht
- gesetzliches Pfandrecht (Baurechtszinspfandrecht)
- vertragliche Pfandrechte, eventuell mit Nachrücken.

### 3.3.3 Auftrag und Ermächtigungen

Die Parteien beauftragen den Notar mit der Anmeldung des vorliegenden Vertrags beim Grundbuch- und Vermessungsamt und ermächtigen einen seiner Bürokollegen zur Vornahme von rein redaktionellen, von diesem Amt allenfalls verlangten Änderungen am Vertrag. Das Grundbuch- und Vermessungsamt wird



zu allen erforderlichen Eintragungen ermächtigt. Beide Parteien erhalten je eine beglaubigte, vom Grundbuchamt visierte Kopie dieser Urkunde.

#### 3.3.4 Anhänge und Beilagen

Die folgenden Anhänge werden dieser Urkunde als integrierende Bestandteile mit Schnur und Siegel beigenäht:

1. „Baurechtsdatenblatt“
2. Grundbuchauszug Liegenschaftsparzelle RC 384

Der beiliegende Baurechtsplan Nr. 206 vom 10. Februar 2016 stellt einen integrierenden Bestandteil dieser Urkunde dar.

\* \* \* \* \*

**Urkundlich dessen** wurde dieser Akt von den Erschienenen nach Lesung und Genehmigung unterzeichnet, worauf ich, der Notar, diesen unter Beifügung meines amtlichen Siegels ebenfalls unterzeichnet habe.

Riehen, den ●●●●. (●●●●) September 2016 (zweitausendundsechzehn)

Für die Einwohnergemeinde Riehen:

\_\_\_\_\_  
Hansjörg Wilde

\_\_\_\_\_  
Urs Denzler

Für die St. Clara-Stiftung:  
St. Clara Infra AG, gemäss Vollmacht:

\_\_\_\_\_  
Raymond Cron

\_\_\_\_\_  
Dr. Peter Eichenberger

Der Notar:

\_\_\_\_\_  
Dr. Samuel Rickli, Notar

**Allg. Reg. 2016/\_\_\_**

<b>Beilage 1 zu Baurechtsvertrag</b>
<b>Baurechtsdatenblatt Zentrum Niederholz</b> <span style="float: right;">09.09.2016</span>

Baurechtsnehmer	offen		
Adresse	Niederholz	Baujahr:	2018
BRP Nr:	rc.0013	Stammparzelle Nr:	rc.xxxx
Fläche in m2:	2429	Ausnutzungsgrad	100%
Vertragsbeginn:	01.01.2018	Vertragsablauf:	31.12.2058
Anpassungstermin:	01.01.2028	Letzte Anpassung:	01.01.2018

		Gebäudeversicherungswert in Fr.:	10'500'000
Abschreibungssatz:	0.00%	Abschreibung in Fr.:	0
Ungesch. Bauteile:	10.00%	Ungesch. Bauteile in Fr.:	1'050'000
Heimfallentsch. Fr.:		Substanzwert in Fr.:	<b>11'550'000</b>

Mietertrag in Fr.:	800'000	Mietwert:	757'059
Kostensatz:		Kosten Fr:	145'025
		Nettoertrag in Fr:	<b>612'034</b>

Bodenwert Fr/m2:	1'800	Bodenwert Total:	<b>4'372'200</b>
------------------	-------	------------------	------------------

Alter BRZ Fr/m2:		Alter BRZ Total Fr:	
BRZ P'Form. Fr/m2:	69.19	BRZ Partnerformel tot. Fr:	
Bruttorendite	3.84%	Vereinbarter Baurechtszins	<b>168'063.07</b>

Verhältnis BRZ zu Nettoertrag:	27.5%		
Verhältnis BRZ zu Ertrag:	21.0%	Berechnungsdatum:	09.09.2016

Kostensatz	Basis	Zinssatz	Kosten
Betriebskosten	Fr. 10'500'000	0.2%	Fr. 21'000
Unterhaltskosten	Fr. 10'500'000	0.4%	Fr. 42'000
Bewirtschaftungskosten	Fr. 757'059	3.5%	Fr. 26'497
Risiko für Mietzinsausfälle	Fr. 757'059	0.4%	Fr. 3'028
Abschreibung	Fr. 10'500'000	0.5%	Fr. 52'500
<b>Total</b>			<b>Fr. 145'025</b>

Nutzung	Geschoss	Nettofläche m2	Mietpreis/m2	Jahresmiete	Bemerkungen
PP Öffentlich	UG	23	200	55'200.00	
PP Privat	UG	27	150	48'600.00	
Keller/ Lager	UG	219.3	110	24'123.00	Ausbau Mieter
Detailhandel	EG	666.9	240	160'056.00	Ausbau Mieter
Fitness	10G	651.5	220	143'330.00	Ausbau Mieter
Arztpraxis	20G	651.5	250	162'875.00	Ausbau Mieter
Arztpraxis	30G	651.5	250	162'875.00	Ausbau Mieter
				<b>757'059.00</b>	

<b>Fläche in m2:</b>	Baurechtsparzelle:	2672 m2
	DB Umgebungsfläche (Spielplatz):	-243 m2
	<b>Total:</b>	<b>2429 m2</b>



Eingetragen im Grundbuch

Datum: .....

Beleg: .....

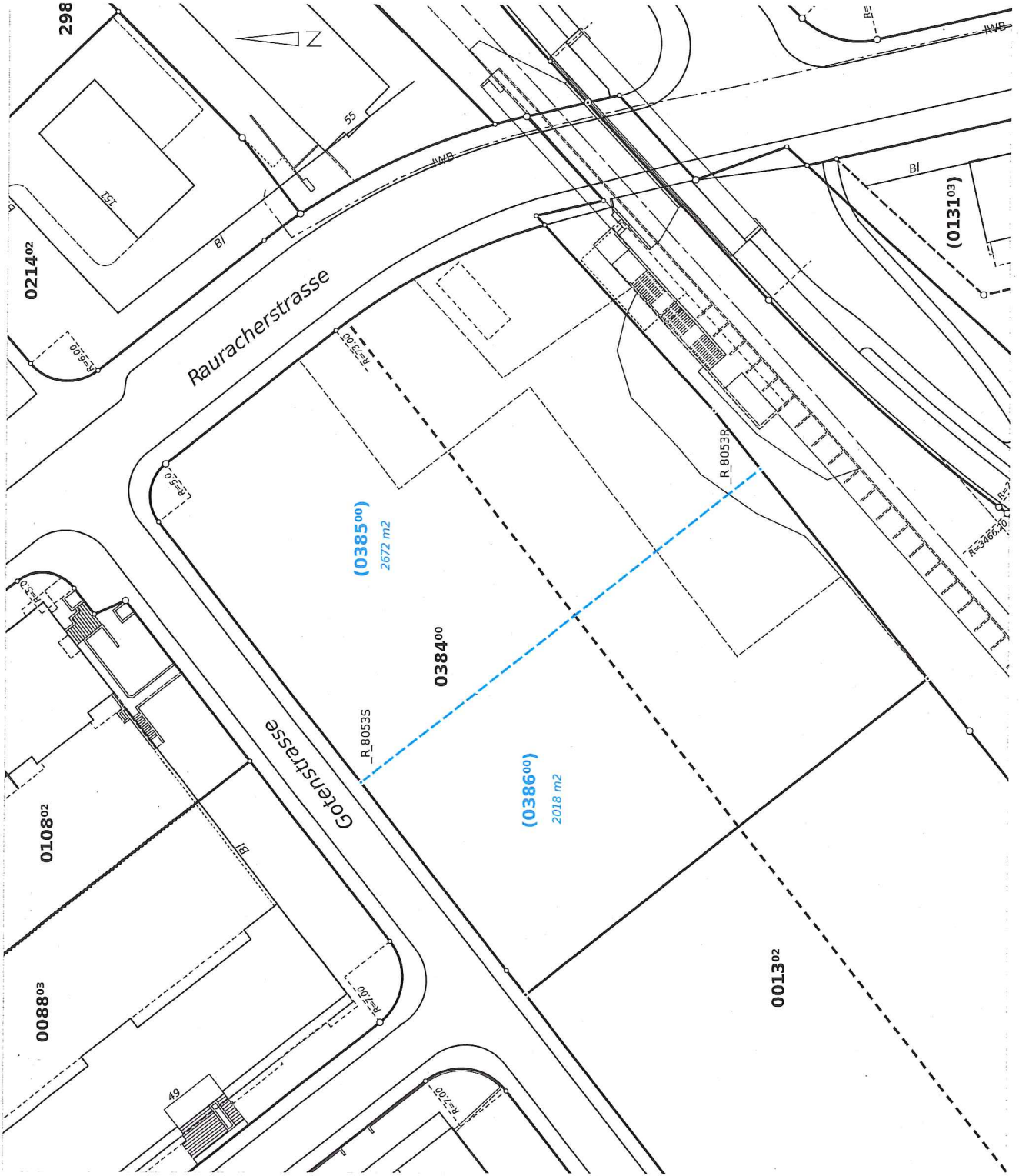
Bemerkungen:

Unterzeichnende erklären sich mit den neuen blauen  
 Linien einverstanden und ermächtigen zu deren  
 Eintrag in die Daten der amtlichen Vermessung

10.02.2016

Der Kantonsgeometer:

Original nur mit Prägestempel



MUR16006

**Auftrag:**

Grundlagen:

Ausführung:

Kontrolle:

Verrechnung:

Beleg Nr:

Ablieferung an:

10.2.2016 Sig. T. Lindenberger

18.2.2016 Notar

19.2.2016 Glafius

4.4.2016 Notar

266032

4.4.2016 Notar Dr. N. Stadlin

**Flächenzusammenstellung Selbständige und Dauernde Rechte**

Alte Rechte Neue Rechte	Umgebung	Rundung	Total der neuen Rechte
0385 <sup>00</sup>	2672	0	2672
0386 <sup>00</sup>	2018	0	2018
Umgebung	0	0	0
Rundung	0		0
Total der alten Rechte	4690	0	4690

Eingetragen in die Daten der amtlichen Vermessung:

Verifikation:

**Zirkulation:**

Vom Grundbuch- und Vermessungsamt in Zirkulation am 19.2.2016

Dienststelle	Eingang	Ausgang	Visum
BGI / Baubewilligungen:		03.03.16	(A)
TBA / Baulinien + Landerwerb:	4.7.2016	4.7.2016	<u>P. R.</u>
S&A / Planungsamt:	8.3.2016	8.3.2016	<u>H. R. F.</u>
TBA / Entwässerung + Gewässer:			
AUE / Fachstelle Altlasten:			
Gemeinde Riehen / Bettingen:	16.3.16	22.3.16	<u>Rechen</u>

Zirkulation beendet:

Plan an das Grundbuch- und Vermessungsamt zurück am 30.3.2016

Notar / Notarin: Dr. N. Stadlin