

Abschluss eines Baurechtsvertrags mit der Beyeler-Stiftung für die Realisierung eines Clubgebäudes sowie Abschluss einer Dienstbarkeit zur Erstellung und Nutzung einer neuen infrastrukturellen Schopfbaute auf der Parzelle RB 862

Kurzfassung:

Die Beyeler-Stiftung plant mit dem renommierten Architekturbüro Atelier Zumthor auf dem privaten Areal des Iselin-Weber-Guts einen Museums-Neubau, sowie ein infrastrukturelles Betriebsgebäude. Teil des Erweiterungskonzepts ist der Bau eines Clubgebäudes, das am Bachtelenweg auf der Parzelle der Gemeinde Riehen erstellt werden soll. Es wird ergänzt mit einem kleinen Schopfbau, der Container und andere betriebliche Gerätschaften beherbergt und an die Orangerie angrenzt.

Für das Clubgebäude benötigt die Stiftung einen neuen, resp. zusätzlichen Baurechtsvertrag mit der Gemeinde Riehen, der sich bezüglich Form und Bedingungen am bestehenden Vertrag orientiert und hinsichtlich der Vertragsdauer mit diesem gleichgeschaltet werden soll. Der vertraglich vereinbarte Baurechtszins soll Teil der Subvention der Gemeinde Riehen an die Stiftung werden. Die Subventionsvereinbarung mit der Fondation Beyeler für die Jahre 2020 bis 2023 wird voraussichtlich im Herbst 2019 im Einwohnerrat behandelt. Das Baurecht wird vorgezogen, da der Beschluss darüber notwendig ist, damit die Fondation Beyeler das Baugesuch für ihr Vorhaben einreichen kann. Im Rahmen der hier zu behandelnden Vorlage wird dem Einwohnerrat zusätzlich ein kurzer Überblick über das geplante Erweiterungsprojekt im Iselin-Weber-Park, die aktuelle Subventionsvereinbarung und das neue Subventionsgesuch der Beyeler-Stiftung gegeben.

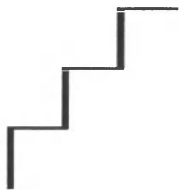
Politikbereich: Finanzen

Auskünfte erteilen: Daniel Albietz, Gemeinderat Ressort Finanzen
Tel. 061 606 30 00

Reto Hammer, Abteilungsleiter Finanzen
Tel. 061 646 82 27

Dominik Bothe, Leiter Immobilien + Arealentwicklung
Tel. 061 646 81 70

Mai 2019



1. Einleitung

Seit der Eröffnung im Oktober 1997 hat sich die Fondation Beyeler kontinuierlich zu einem der attraktivsten und bestbesuchten Museen der Schweiz entwickelt. Das Jahr 2017 war mit einer knappen halben Million Besucherinnen und Besucher das erfolgreichste in der zwanzig-jährigen Geschichte der Fondation. Sie trägt in hohem Mass zur Standortattraktivität Riehens bei und hat die Gemeinde auf die internationale Kulturkarte gebracht.

Nun plant die Fondation Beyeler auf dem von der Stiftung erworbenen Areal des Iselin-Weber-Guts einen zweiten Museumsbau. Ziel des Projekts ist es, zusätzliche Ausstellungsräume und Raum für Dauerleihgaben und Schenkungen zu erhalten. Mit der Realisierung des Projekts wird die schöne, rund 10'000 m² grosse dazugehörige Parkanlage neu für die Öffentlichkeit zugänglich. Das vorliegende Erweiterungsprojekt ist 2016 aus einem internationalen Architekturwettbewerb hervorgegangen, den die Fondation Beyeler unter renommierten Architekturbüros durchgeführt hat. Gewonnen hat ihn das Schweizer Atelier Peter Zumthor.

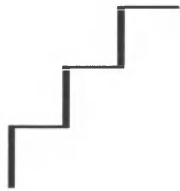
Auf dem Areal des Berowerguts nördlich des Bachtelenwegs, das sich im Eigentum der Einwohnergemeinde Riehen befindet, sind ergänzend zwei weitere Gebäude geplant:

- Gegenüber dem Eingang des neuen Museums ist ein eingeschossiger Gartenpavillon für Veranstaltungen vorgesehen, für den das beantragte Baurecht nötig ist. Dort sollen Konzerte, Vorträge oder Bankette stattfinden. Auch bietet der Pavillon den Besuchern tagsüber kostenfreien Zugang und ruhigen Raum zur Erholung, für Gespräche oder zum Lesen.
- Neben den historischen Ökonomiegebäuden des Berowerguts ist weiter ein kleiner Schopf geplant, in dem die Entsorgungscontainer untergebracht und damit kaschiert werden sollen.

Damit die Beyeler-Stiftung die nötige Planungssicherheit erhält und ein Baugesuch einreichen kann, muss ihr die Zustimmung zur Erstellung des Pavillons mittels eines Baurechts erteilt werden.

2. Neuer Baurechtsvertrag für die Realisierung eines Pavillons, sowie Abschluss einer Dienstbarkeit zur Erstellung und Nutzung einer neuen infrastrukturellen Schopfbaute auf der Parzelle RB 862

Für das Erweiterungsprojekt haben sich die Beyeler-Stiftung als Bauherrin und die Gemeinde Riehen als Grundeigentümerin dahingehend geeinigt, dass in der Randzone zwischen Bachtelenweg und Beyelerweglein der besagte Pavillon entstehen kann (**Beilage 1**). Für die Erstellung des Gebäudes ist ein weiteres Baurecht notwendig, das der Bauherrin das langfristige Nutzungsrecht an der bebauten Fläche sichert (**Beilage 2, 2a & 3**). Dabei soll sich die Baurechtsparzelle auf den Fussabdruck des Gebäudes beschränken, weil die Nutzung der Parkanlage bereits mit dem Benützungsvertrag der Berower-Villa geregelt ist. Der Benützungsvertrag soll mit Erneuerung der Subventionsvereinbarung an die neuen Gegebenheiten angepasst werden.



Die Vertragsbedingungen des bisherigen Baurechts sollen übernommen und die Laufzeiten der Baurechte gleichgeschaltet werden, so dass beide Verträge gleichzeitig auslaufen, resp. dereinst gleichzeitig verlängert werden könnten.

Mit der Gewährung eines weiteren Baurechts für den Zumthor-Gartenpavillon im Berower Park überlässt die Gemeinde Riehen einen weiteren Teil ihrer Parzellen der Fondation Beyeler zur ausschliesslichen Nutzung und verliert damit einen Teil der öffentlichen Parkanlage. Die Ermöglichung der Weiterentwicklung des Museums überwiegt aus Sicht des Gemeinderats aber diesen relativen Nachteil. Erstellung und Unterhalt des Gebäudes ist Aufgabe des Baurechtnehmers.

Der rechnerische Gegenwert des neuen Baurechts beträgt bei einer benötigten Fläche von 887m² rund CHF 45'000.00 p.a. und entspricht dem Ertrag pro m² der bereits bestehenden Baurechtsparzelle.

Diese Summe ist nicht geschuldet und - analog dem Wortlaut des bestehenden Baurechtsvertrags - Teil des Beitrags der Gemeinde Riehen an den Betrieb des Museums. Der zusätzliche Baurechtszins wird mit Inbetriebnahme des Pavillons als Sachleistung zur Subvention hinzugerechnet. Der Baurechtszins wird dem Produkt Kulturförderung belastet und als Liegenschaftsertrag im Neutralen ausgewiesen.

Die infrastrukturelle Schopfbaute ist hingegen nicht Teil des neuen Baurechtsvertrags, weil es sich um eine losgelöste Kleinbaute auf dem Areal handelt, dessen Nutzung - wie oben dargelegt - bereits mit dem Benützungsvertrag über das Berowergut geregelt ist. Der Schopf wird auf Kosten der Beyeler-Stiftung erstellt, geht aber direkt ins Eigentum der Gemeinde Riehen über, die der Stiftung wiederum mittels einer im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeit ein kostenloses Benützungsrecht gewährt. Dieses Recht ist ebenfalls an die Laufzeit der Baurechtsverträge gekoppelt.

3. Erweiterungsprojekt (*Beilage 4*)

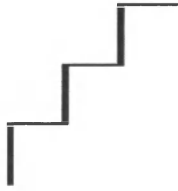
3.1 Geplante Neubauten

Der Entwurf sieht für den neuen Museumsbau im Iselin-Weber-Park einen Baukörper vor, der skulptural geformt wie aus einem grossen Block herausgemeisselt ist. Die Gebäudeform reagiert auf den alten Baumbestand des Parks. Das Zumthor-Gebäude bietet auf drei Geschossen rund 1'500 m² Ausstellungsfläche und grosszügige Ausblicke in den Park, in den Landschaftsraum der Wieseebene und auf den Tüllingerhügel.

Das geplante Servicegebäude schliesst an die bestehende Bebauung Ecke Baslerstrasse/Bachtelenweg an und bietet Platz für Anlieferungen, Büros und Lager.

3.2 Stand der Planung

Nachdem die Fondation Beyeler das Projekt und die geplanten Bauten mit der Basler Denkmalpflege und der Ortsbildkommission in mehreren Sitzungen besprochen, dem Gemeinderat vorgestellt und mit Vertretern der Verwaltung besprochen hatte, wurde im Mai 2018 beim kantonalen Bau- und Gastgewerbeinspektorat ein generelles Baubegehren eingereicht, mit dem verschiedene Grundsatzfragen geklärt werden sollen. Die Gemeinde hatte im Rahmen der



Gespräche diverse Forderungen wie Verkehrskonzept, Anlieferungsregime, freie Zufahrt zur Geothermie und zum Landwirtschaftsgebiet etc. gestellt.

In der Folge der Baupublikation sind drei Einsprachen eingegangen, wovon zwei inzwischen zurückgezogen wurden. Die Einreichung des ordentlichen Baubehrens wird erfolgen, sobald aufgrund des generellen Baubehrens die Realisierbarkeit des Projekts im Grundsatz feststeht.

3.3 Bachtelenweg

Die Nahtstelle zwischen den zwei historischen Parkanlagen bildet der Bachtelenweg. Um die Verbindung zwischen den beiden vom Museum genutzten Arealen zu betonen, ist vorgesehen, den Bachtelenweg zu verschmälern und umzugestalten. Die Kosten werden von der Beyeler-Stiftung getragen. Die Verbindung in die Wieseebene für Velo- und Fussgängerverkehr, der Zugang zum Kunst Raum Riehen sowie die Zufahrt zu den zwei Wohnliegenschaften und der Geothermieanlage bleiben jederzeit offen. Hingegen fallen die 10 öffentlichen Parkplätze am Bachtelenweg weg. Es wird alles darangesetzt, diese an anderer Stelle im Dorfzentrum zu ersetzen - wo genau wird noch geprüft.

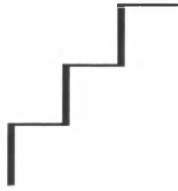
Um die rechtlichen Voraussetzungen für das Projekt und die Verschmälerung des Bachtelenwegs zu schaffen, wurde zeitlich parallel zum generellen Baubehren eine öffentliche Planauflage mit den vom Gemeinderat beschlossenen geänderten Bau- und Strassenlinien publiziert. Gegen die geplanten Änderungen sind keine Einsprachen eingegangen. Die Bau- und Strassenlinien werden aber erst rechtskräftig festgesetzt, wenn definitiv ist, dass das Projekt realisiert wird.

4. Aktuelle Subventionsvereinbarung & bilaterale Verträge zwischen der Gemeinde Riehen und der Beyeler-Stiftung

Kanton und Gemeinde hatten sich von Anfang an für die Unterstützung des geplanten Museums eingesetzt und verpflichteten sich 1992 in einem gemeinsamen Vertrag gegenüber der Beyeler-Stiftung zur Leistung eines Betriebsbeitrags von zusammen jährlich 1,75 Mio. Franken für die Dauer von 10 Jahren ab Eröffnung des Museums. Der Kostenteiler zwischen Kanton und Gemeinde wurde in einer ergänzenden Vereinbarung zwischen den beiden Gemeinwesen geregelt.

In drei weiteren bilateralen Verträgen wurde die Überlassung eines Teils des Berowerguts für die Zwecke des Museums zwischen der Gemeinde und der Beyeler-Stiftung geregelt:

- Ein auf die Dauer von 80 Jahren abgeschlossener Baurechtsvertrag räumt der Beyeler-Stiftung ein Baurecht für das Museumsgebäude (Renzo Piano-Bau) ein.
- Ebenfalls auf 80 Jahre abgeschlossen wurde ein Benützungsvertrag über die Nutzung der Berower-Villa inklusive Umschwung (Parkanlage), jedoch exklusive der Ökonomiebauten.



- In einer Vereinbarung wurde der gärtnerische Unterhalt des der Fondation im Baurecht und Benützungsvertrag überlassenen Teils des Berower Parks durch die Gemeindegärtnerei geregelt.

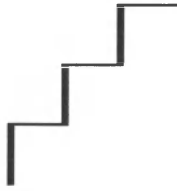
Nach 10 Jahren sprachen sich Kanton und Gemeinde für eine Erneuerung des Subventionsverhältnisses aus und schlossen für die Jahre 2007 bis Ende 2011 je eine separate Subventions- und Leistungsvereinbarung ab. Der Kanton entrichtete in dieser Periode eine jährliche Subvention von CHF 1'865'000.00, während die Gemeinde einen Betriebsbeitrag von CHF 215'000.00 p.a. und die gärtnerische Pflege der Parkanlage weiter finanzierte. Der Einwohnerrat stimmte an seiner Sitzung vom 29. August 2007 der Vorlage einstimmig zu. Zwischen Kanton und Gemeinde findet seither in der aufeinander abgestimmten Vertragsdauer eine Koordination des öffentlichen Engagements statt.

Auch im Herbst 2011 beschlossen der Riehener Einwohnerrat (einstimmig) und der Kanton Basel-Stadt die Weiterführung der Subvention für die Jahre 2012 bis 2015, wobei die Gemeinde dem Wunsch der Fondation mit einer Erhöhung des Beitrags auf CHF 300'000.00 zu einem wesentlichen Teil nachkam. Der Kanton wollte ebenfalls den nachhaltigen Bestand der Fondation gewährleisten und erhöhte seine Subvention in diesen Jahren um CHF 100'000.00 p.a.

Seither blieben die Subventionsbeiträge unverändert (Erneuerung der Subventionsvereinbarung 2015 bis 2019). Es wurde lediglich eine leichte Anpassung bei den gärtnerischen Leistungen vollzogen, die nunmehr im Gegenwert von CHF 110'000.00 ausgewiesen werden (vormals CHF 90'000.00).

Der Einwohnerrat der Gemeinde Riehen hat dieser Subventionsvereinbarung (gültig bis Ende 2019) im November 2015 zugestimmt. Die jährlichen Aufwendungen der Gemeinde Riehen betragen insgesamt CHF 1'026'500.00 und setzen sich wie folgt zusammen:

- a. Befreiung von der Bezahlung des Baurechtszinses im Wert von CHF 472'500.00 p.a. gemäss bestehendem Baurechtsvertrag für die Parzelle RB 826;
- b. Befreiung von der Bezahlung des Zinses für die Benützung der Villa und der Parkanlage des Berowerguts im Wert von CHF 144'000.00 p.a. gemäss bestehendem Benützungsvertrag;
- c. Befreiung von der Bezahlung der gärtnerischen Pflege der Parkanlage durch die Gemeindegärtnerei, entsprechend einem Wert von CHF 110'000.00 p.a.;
- d. Direkte finanzielle Unterstützung der Fondation im Betrag von CHF 300'000.00 p.a. in den Jahren 2016 bis 2019.



5. Neue Subventions- und Leistungsvereinbarung 2020 - 2023

Die bestehende Subventions- und Leistungsvereinbarung zwischen der Beyeler Museum AG und der Gemeinde Riehen läuft Ende 2019 aus. Am 31. Oktober 2018 hat die Fondation Beyeler ihr Gesuch um Erneuerung des Subventionsverhältnisses für die Jahre 2020 bis 2023 bei der Gemeinde Riehen eingereicht. Darin beantragt die Fondation Beyeler eine Verlängerung und Anpassung des aktuellen Subventionsbetrags der Gemeinde Riehen in der gegenwärtigen Höhe von 1,027 Mio. Franken. Neben der Anpassung der bestehenden Subvention um die Teuerung, beantragt die Fondation Beyeler zusätzlich die Übernahme der jährlichen Gartenpflege des Iselin-Weber-Parks in der Höhe von CHF 50'000.00, sowie die Übernahme des Baurechtszinses für die Baurechtsparzelle des Zumthor-Gartenpavillons, sobald diese im Zuge des Neubaus anfallen (nach Inbetriebnahme).

Die neue Subventionsvereinbarung für die Fondation Beyeler wird voraussichtlich im Herbst 2019 im Einwohnerrat behandelt werden können.

Der Gemeinderat hat grundsätzlich eine positive Haltung zum Erweiterungsprojekt der Fondation Beyeler und möchte das Vorhaben unterstützen. Da durch den Erweiterungsbau mit einem erhöhten Publikums- und Verkehrsaufkommen zu rechnen ist und die Verkehrslage bereits aktuell bei gut besuchten Ausstellungen teilweise angespannt ist, hat der Gemeinderat im Rahmen der Behandlung des generellen Baubegehrens diverse Vorgaben wie ein generelles Verkehrskonzept und ein Nutzungskonzept für den Gartenpavillon eingefordert.

Die Weiterführung der bestehenden Subvention sowie die Übernahme des Baurechtszinses für die Baurechtsparzelle des Zumthor-Gartenpavillons, sobald diese im Zuge des Neubaus anfallen (nach Inbetriebnahme) sind aus Sicht des Gemeinderats unbestritten.

Gegenstand laufender Abklärungen sind noch die Zuordnung der Kosten für den gärtnerischen Unterhalt des Berower Parks und die Entscheidung über die Übernahme der jährlichen Gartenpflege des Iselin-Weber-Parks. Der Einwohnerrat wird im Rahmen des Entscheids über die neue Subventions- und Leistungsvereinbarung auch über diese Aspekte zu befinden haben.



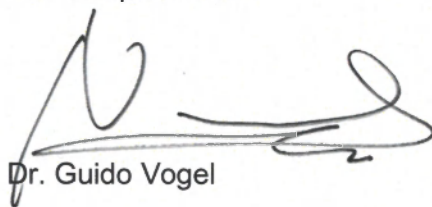
6. Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat den Abschluss eines Baurechts auf der gemeindeeigenen Parzelle RB 862 mit einer Fläche von zusätzlichen 887m², sowie den Abschluss einer Dienstbarkeit zur kostenlosen Nutzung einer neuen infrastrukturellen Schopfbaute, die von der Beyeler-Stiftung erstellt wird, aber direkt in den Besitz der Gemeinde Riehen übergeht. Der Baurechtszins ist nicht geschuldet und Teil der Subvention der Gemeinde Riehen an den Betrieb des Museums der Fondation Beyeler.

Riehen, 28. Mai 2019

Gemeinderat Riehen
Der Vizepräsident:

Der stellvertretende Generalsekretär:

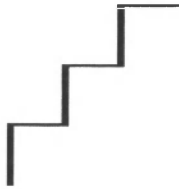


Dr. Guido Vogel



Patrick Breitenstein

- Beilagen:
- Beilage 1: Arealübersicht Fondation Beyeler
 - Beilage 2: Baurechtsvertrag für Neubau Clubhaus & Schopfbaute
 - Beilage 2a: Plandokumentation als Beilage zu Baurechtsvertrag
 - Beilage 3: Planauszug Pavillon Baurechtsparzelle, Atelier Zumthor
 - Beilage 4: Situationsplan Neubauprojekt, Atelier Zumthor



Seite 8

Beschluss des Einwohnerrats betreffend Abschluss eines Baurechtsvertrags mit der Beyeler-Stiftung für die Realisierung eines Clubgebäudes sowie Abschluss einer Dienstbarkeit zur Erstellung und Nutzung einer neuen infrastrukturellen Schopfbaute auf der Parzelle RB 862

„Der Einwohnerrat genehmigt den Baurechtsvertrag mit der Beyeler-Stiftung zum Bau eines Clubhauses auf der Parzelle Parzelle RB 862, sowie den Abschluss einer Dienstbarkeit zur Nutzung einer neuen infrastrukturellen Schopfbaute.

Dieser Beschluss unterliegt dem Referendum.“

Riehen, Datum

Im Namen des Einwohnerrats

Die Präsidentin:

Die stellvertretende Ratssekretärin:

Claudia Schultheiss

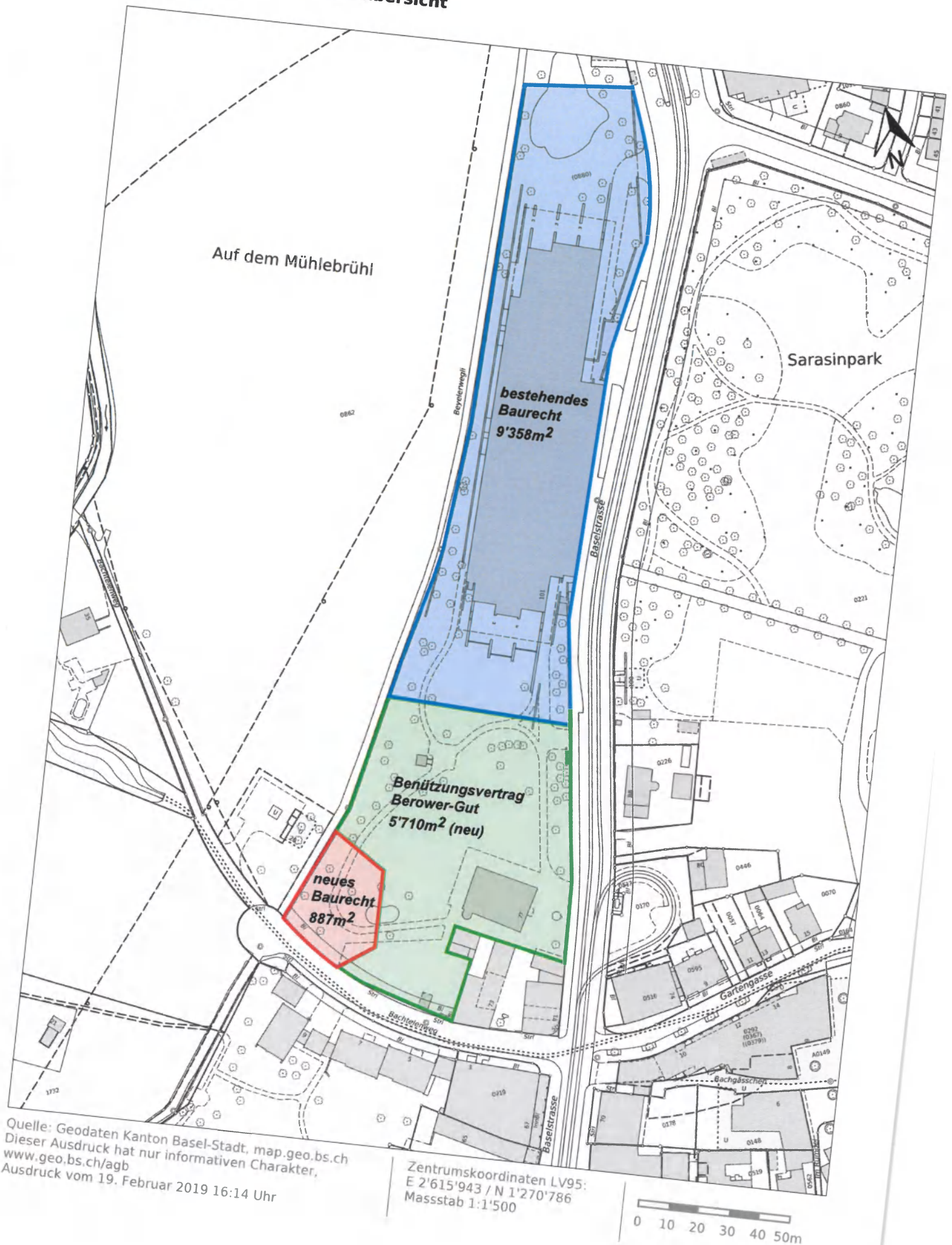
Lia Meister

(Ablauf Referendumsfrist)



Geoportal

Fondation Beyeler - Arealübersicht



ÖFFENTLICHE URKUNDE

BAURECHT NUTZNIESSUNG

VOR MIR, dem unterzeichneten öffentlichen Notar zu Basel, Dr. Andreas Albrecht, sind heute erschienen:

1. Herr ... und Frau ..., handelnd für die **Einwohnergemeinde Riehen**,
als Baurechtsgeberin,
- und
2. Herr ... und Frau ..., handelnd für die **Beyeler-Stiftung**, in Basel, eingetragen im Handelsregister des Kantons Basel-Stadt unter der Nummer CHE-106.039.515,
als Baurechtsnehmerin,

alle Erschienenen ausgewiesen durch amtliches Ausweispapier,
und haben vor mir erklärt,

I. BESTELLUNG DES BAURECHTS

- 1 Die Baurechtsgeberin bestellt zu Gunsten der Baurechtsnehmerin ein Baurecht an einem Abschnitt der ihr gehörenden Eigentumsparzelle 862⁴ in Sektion B des Grundbuchs Riehen, dieser Abschnitt haltend 887 m² gemäss Plan des Grundbuch- und Vermessungsamtes Basel-Stadt Nr. ... vom ...
- 2 Auf der Eigentumsparzelle sind im Grundbuch keine dem Baurecht vorgehenden und dieses berührenden Dienstbarkeiten eingetragen.
- 3 Die auf der Eigentumsparzelle im Grundbuch eingetragene Vormerkung "Vereinbarung betr. Aufhebung der Entschädigungspflicht" (ID.2001/005040) berührt das Baurecht nicht.
- 4 Anmerkungen und Pfandrechte sind auf der Eigentumsparzelle im Grundbuch nicht eingetragen.
- 5 Das Baurecht ist selbständig und dauernd im Sinne von Artikel 779 Absatz 3 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches und ist als Grundstück mit eigenem Blatt in das Grundbuch aufzunehmen. Das Baurecht ist bezeichnet als Baurechtsparzelle ... in Sektion B des Grundbuchs Riehen.

II. INHALT DES BAURECHTS

- 6 Die Baurechtsnehmerin ist berechtigt, auf der Eigentumsparzelle im Gebiet der Baurechtsparzelle einen Pavillonbau zu errichten, zu betreiben, zu unterhalten und zu erneuern. Dieser Pavillonbau dient als ergänzende Nutzung dem bereits auf der Eigentumsparzelle bestehenden Museum, insbesondere als Ruhe- und Begegnungsort, für öffentliche Kulturveranstaltungen wie Künstlergespräche, Lesungen, Filme, Performances, Konzerte und Vernissagen sowie für private Anlässe von Firmen und Vereinen. Grundlage für die Gestaltung des Pavillonbaus sind das vom Architekten Peter Zumthor vorgelegte, im Rahmen eines Studienauftrags im Mai 2017 ausgewählte Projekt und insbesondere die diesem Vertrag als Beilage 1 beigeheftete Plandokumentation, die ein integrierender Bestandteil des vorliegenden Vertrags und als solcher verbindlich ist. Soll bei der Realisierung der Bauten von dieser Plandokumentation abgewichen werden, ist dafür die Zustimmung der Baurechtsgeberin erforderlich, wobei diese Zustimmung nur aus wichtigen Gründen verweigert werden darf. Die Baugesuchspläne sind der Baurechtsgeberin zur Genehmigung vorzulegen; auch diese Genehmigung darf jedoch nur aus wichtigen Gründen verweigert werden.
- 7 Künftige Veränderungen an Bausubstanz oder Nutzung sind nur mit Zustimmung der Baurechtsgeberin zulässig, wobei auch diese Zustimmung nur bei Vorliegen wichtiger Gründe verweigert werden kann.
- 8 Die Baurechtsgeberin leistet keine Gewähr für die Tauglichkeit des Bodens als Baugrund.
- 9 Die Baurechtsnehmerin hat die von ihr erstellten Bauten und die zugehörigen Anlagen stets in gutem Zustand zu erhalten und die dafür erforderlichen Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten vorzunehmen. Wenn Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten, deren Vornahme für die Erhaltung des Gebäudewertes erforderlich sind, trotz schriftlicher Mahnung der Baurechtsgeberin nicht innerhalb von sechs Monaten begonnen werden, so ist diese berechtigt, die Arbeiten auf Rechnung der Baurechtsnehmerin selbst ausführen zu lassen.
- 10 Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, auf der Baurechtsparzelle das Legen und Durchleiten von Kanalisationsleitungen, Gas- und Wasserleitungen, elektrischen und anderen Leitungen sowie entsprechende öffentliche Anlagen zu dulden, soweit ihre Baute dadurch nicht ungebührlich beeinträchtigt werden.
- 11 Sollte die Baute oder Teile davon zerstört werden, so sind sie von der Baurechtsnehmerin neu zu errichten, sofern dies technisch mit zumutbarem Aufwand möglich ist. Kommt die Baurechtsnehmerin dem nicht nach, so kann die Baurechtsgeberin nach Massgabe der folgenden Bestimmungen den vorzeitigen Heimfall herbeiführen.
- 12 Sollte die Baurechtsnehmerin mit der Erstellung der Baute nicht bis zum 31. (einunddreissigsten) Dezember 2020 (zweitausendundzwanzig) beginnen und die Bauarbeiten nicht innert angemessener Frist zu Ende führen, so steht der Baurechtsgeberin das Recht zu, nach gehöriger Voranzeige den vorzeitigen Heimfall des Baurechts zu verlangen. Der vorerwähnte Termin verschiebt sich gegebenenfalls um diejenige Zeit, die für die rechtskräftige Erledigung von allfälligen Rechtsmittelverfahren benötigt wird.

III. DAUER DES BAURECHTS

- 13 Das Baurecht wird zunächst auf eine Dauer bis zum 18. (achtzehnten) Dezember 2074 (zweitausendundvierundsiebzig) bestellt.
- 14 Die Baurechtsnehmerin hat Anspruch auf eine Verlängerung des Baurechtsvertrages um weitere 20 (zwanzig) Jahre. Diese Verlängerungsoption muss bis spätestens fünf Jahre vor dem erstmaligen Enddatum schriftlich ausgeübt werden, ansonsten sie ersatzlos verfällt.
- 15 Wird die Verlängerungsoption nicht fristgerecht ausgeübt und einigen sich die Parteien nicht in anderer Weise auf eine Verlängerung des Baurechts über das erstmalige Enddatum hinaus, so erlischt das Baurecht an dem in Ziffer 13 genannten erstmaligen Enddatum. Andernfalls erlischt das Baurecht zwanzig Jahre später, sofern die Parteien sich nicht vorher auf ein anderes Enddatum einigen.

IV. VERFÜGUNGEN ÜBER DAS BAURECHT

- 16 Das Baurecht ist grundsätzlich veräußerlich. Die Veräußerung des Baurechts bedarf der Genehmigung durch die Baurechtsgeberin, welche jedoch nur aus wichtigen Gründen verweigert werden darf. Einen wichtigen Grund stellt insbesondere dar, wenn der vorgesehene Erwerber keine Gewähr für die Weiterführung der oben in Ziffer 6 vereinbarten Nutzung sowie der übrigen Bestimmungen dieses Baurechtsvertrages bietet. Eine allfällige Veräußerung des Baurechts darf nicht vor Fertigstellung des projektierten Pavillonbaus erfolgen. Bei einer Veräußerung des Baurechts sind dem Erwerber alle Pflichten aus dem vorliegenden Baurechtsvertrag zu überbinden.
- 17 Jede Beschwerung des Baurechts mit Grundpfändern bedarf der Genehmigung durch die Baurechtsgeberin. Diese darf jedoch nur aus wichtigen Gründen verweigert werden. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, allfällige Grundpfänder, die sie auf dem Baurecht errichtet hat, sowohl beim vorzeitigen Heimfall des Baurechts wie auch beim Heimfall zufolge Zeitablaufes auf ihre Kosten abzulösen und auf der Baurechtsparzelle löschen zu lassen.
- 18 Die Beschwerung der Baurechtsparzelle mit Dienstbarkeitslasten und Vormerkungen oder mit anderen Lasten ist der Baurechtsnehmerin untersagt. Ebenfalls ist der Baurechtsnehmerin die Aufteilung des Baurechts in Stockwerkeigentum untersagt. Vorbehalten bleiben Dienstbarkeiten oder Vormerkungen, deren Eintragung die Baurechtsgeberin ausdrücklich schriftlich zustimmt, wobei diese Zustimmung aus jedem Grund - nicht nur aus wichtigen Gründen - verweigert werden kann. Vorbehalten bleiben ferner jene Vormerkungen, die im vorliegenden Vertrag vereinbart werden.

V. VORKAUFSRECHT

- 19 Der Baurechtsgeberin steht ein gesetzliches Vorkaufsrecht am Baurecht zu.
- 20 In Abweichung von der gesetzlichen Ordnung wird die Frist zur Ausübung dieses Vorkaufsrechts auf sechs Monate festgelegt. Dies ist im Grundbuch auf der Baurechtsparzelle vorzumerken.
- 21 Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Baurechtsnehmerin an der Eigentumsparzelle wird wegbedungen. Dies ist im Grundbuch auf der Baurechtsparzelle vorzumerken.

VI. HEIMFALL

A. Ordentlicher Heimfall

- 22 Der ordentliche Heimfall tritt ein infolge Zeitablaufs oder Vereinbarung der Vertragspartner gemäss den Bestimmungen von Abschnitt III hiervoor. Beim ordentlichen Heimfall hat die Baurechtsnehmerin die Grundpfänder, die sie auf dem Baurecht errichtet hat, gemäss Ziffer 17 hiervoor auf ihre Kosten abzulösen und auf der Baurechtsparzelle löschen zu lassen.

B. Vorzeitiger Heimfall

- 23 Die Baurechtsgeberin ist berechtigt, die Übertragung des Baurechts mit allen Rechten und Pflichten auf sich selbst zu verlangen (vorzeitiger Heimfall), wenn die Baurechtsnehmerin das ihr eingeräumte Baurecht in grober Weise überschreitet oder die Verpflichtungen aus diesem Vertrag verletzt (z.B. Erstellung von anderen als von der Baurechtsgeberin genehmigten Bauten, rechts- und vertragswidrige Benützung der Bauten und Freiflächen, Vernachlässigung des Gebäudeunterhaltes). Diesfalls hat die Baurechtsnehmerin die Grundpfänder, die sie auf dem Baurecht errichtet hat, gemäss Ziffer 17 hiervoor auf ihre Kosten abzulösen und auf der Baurechtsparzelle löschen zu lassen.
- 24 Die Ausübung des Rechts auf vorzeitigem Heimfall muss der Baurechtsnehmerin durch die Baurechtsgeberin wenigstens sechs Monate vorher schriftlich angedroht worden sein.

C. Wirkungen des Heimfalls

- 25 Mit dem Untergang des Baurechts infolge Zeitablaufs oder Vereinbarung der Vertragspartner fallen die dann bestehenden Bauten der Grundeigentümerin zu, indem sie Bestandteil des Grundstückes werden.
- 26 Die Baurechtsgeberin bezahlt der Baurechtsnehmerin für die heimgefallenen Bauten keine Entschädigung. Dies gilt auch für den Fall eines vorzeitigen Heimfalles angesichts der besonderen Verhältnisse, die im vorliegenden Fall bestehen.
- 27 Der Verzicht auf die Entschädigung für den Fall des ordentlichen wie auch für den Fall des vorzeitigen Heimfalles ist im Grundbuch auf der Baurechtsparzelle vorzumerken.

VII. BAURECHTSZINS

- 28 Für die Gewährung des Baurechts hat die Baurechtsnehmerin der Baurechtsgeberin einen jährlichen Baurechtszins zu bezahlen.
- 29 Die Pflicht zur Zahlung des Baurechtszinses beginnt bei Inbetriebnahme der Bauten.
- 30 Im Verhältnis zur ersten Baurechtsnehmerin, der Beyeler-Stiftung, wird der Baurechtszins mit den Beiträgen, welche die Gemeinde Riehen an den Betrieb des Beyeler-Museums leistet, verrechnet, so dass die Beyeler-Stiftung keine Baurechtszinszahlungen leisten muss. Der Verzicht auf den Baurechtszinsanspruch stellt einen Teil des Beitrages der Gemeinde Riehen an den Betrieb des Museums dar.

- 31 Im Falle der Veräusserung des Baurechts hat der Erwerber einen Baurechtszins zu bezahlen, welcher sich nach den dannzumaligen wirtschaftlichen Gegebenheiten und den dannzumal von der Gemeinde Riehen für die Festlegung von Baurechtszinsen auf Gewerbebauten gehandhabten Grundsätzen richtet.

VIII. WEITERE BESTIMMUNGEN ZUM BAURECHT

A. Abgaben

- 32 Die Baurechtsgeberin trägt diejenigen öffentlich-rechtlichen Abgaben, welche sich auf Grund und Boden der Eigentumsparzelle beziehen.
- 33 Die Baurechtsnehmerin trägt diejenigen öffentlich-rechtlichen Lasten und Abgaben, welche mit der Erschliessung der Baurechtsparzelle sowie mit den darauf errichteten Bauten, Einrichtungen und Anlagen und deren Unterhalt zusammenhängen, so insbesondere die Gebäudeversicherungsprämien, Beleuchtungs- und Strassenreinigungsgebühren, Kanalisationsgebühren, Beiträge an die Erstellung von Trottoirs, Dolen und Kanalisationsanlagen und weitere Erschliessungskosten.

B. Haftung

- 34 Die Baurechtsnehmerin übernimmt gegenüber der Baurechtsgeberin und gegenüber Dritten die Haftung des Grundeigentümers gemäss Artikel 679 und 684 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches, soweit sie auf das Eigentum an Gebäuden, Einrichtungen und Anlagen auf der Baurechtsparzelle zurückzuführen ist. Im weiteren übernimmt die Baurechtsnehmerin gegenüber der Grundeigentümerin und gegenüber Dritten die Werkeigentümerhaftung gemäss Artikel 58 des Schweizerischen Obligationenrechts bezüglich der auf der Baurechtsparzelle befindlichen Bauten, Einrichtungen und Anlagen. Sie verpflichtet sich, zur Absicherung dieser Haftungsrisiken eine entsprechende Haftpflichtversicherung abzuschliessen.

IX. NUTZNIESSUNG AN EINEM SCHOPF

- 35 Ergänzend zum Baurecht wird hiermit die folgende Dienstbarkeit errichtet:
- 36 Die Einwohnergemeinde Riehen räumt der Beyeler-Stiftung eine Nutzniessung an dem Schopf ein, der auf der ihr gehörenden Parzelle 862⁴ in Sektion B des Grundbuchs Riehen in dem Bereich erstellt werden wird, der im Plan des Grundbuch- und Vermessungsamtes Basel-Stadt Nr. ... vom ... grün eingezeichnet ist.
- 37 Die Erstellung dieses Schopfs wird im Auftrag der Einwohnergemeinde Riehen von der Nutzniessungsberechtigten selbst und auf deren eigene Kosten vorgenommen. Alle mit dem Betrieb dieses Schopfs verbundenen Kosten und anderen Lasten, insbesondere Unterhalt, Reinigung, Reparaturen, Erneuerung und gegebenenfalls Rückbau, werden von der Nutzniessungsberechtigten selbst getragen.
- 38 Die Einräumung dieser Nutzniessung erfolgt unentgeltlich.
- 39 Diese Nutzniessung kann nur zusammen mit dem Baurecht und unter den für dasselbe vereinbarten Bedingungen veräussert werden.
- 40 Die Nutzniessung dauert so lange wie das Baurecht.

X. KOSTEN DIESES VERTRAGS

- 41 Die mit diesem Vertrag zusammenhängenden Kosten (Pläne, Grundbuch- und Notariatsgebühren, allfällige Handänderungssteuern) werden von den Vertragsparteien je zur Hälfte getragen.

XI. SCHIEDSGERICHT

- 42 Über allfällige Streitigkeiten aus diesem Vertrag entscheidet endgültig ein Dreier-Schiedsgericht mit Sitz in Basel. Für Bildung und Verfahren des Schiedsgerichts ist das interkantonale Konkordat über die Schiedsgerichtsbarkeit massgeblich. Das Schiedsgericht entscheidet auch über seine eigene Zuständigkeit und die Tragung der Schiedsgerichts- und Anwaltskosten.

XII. RECHTSKRAFT DIESES VERTRAGES

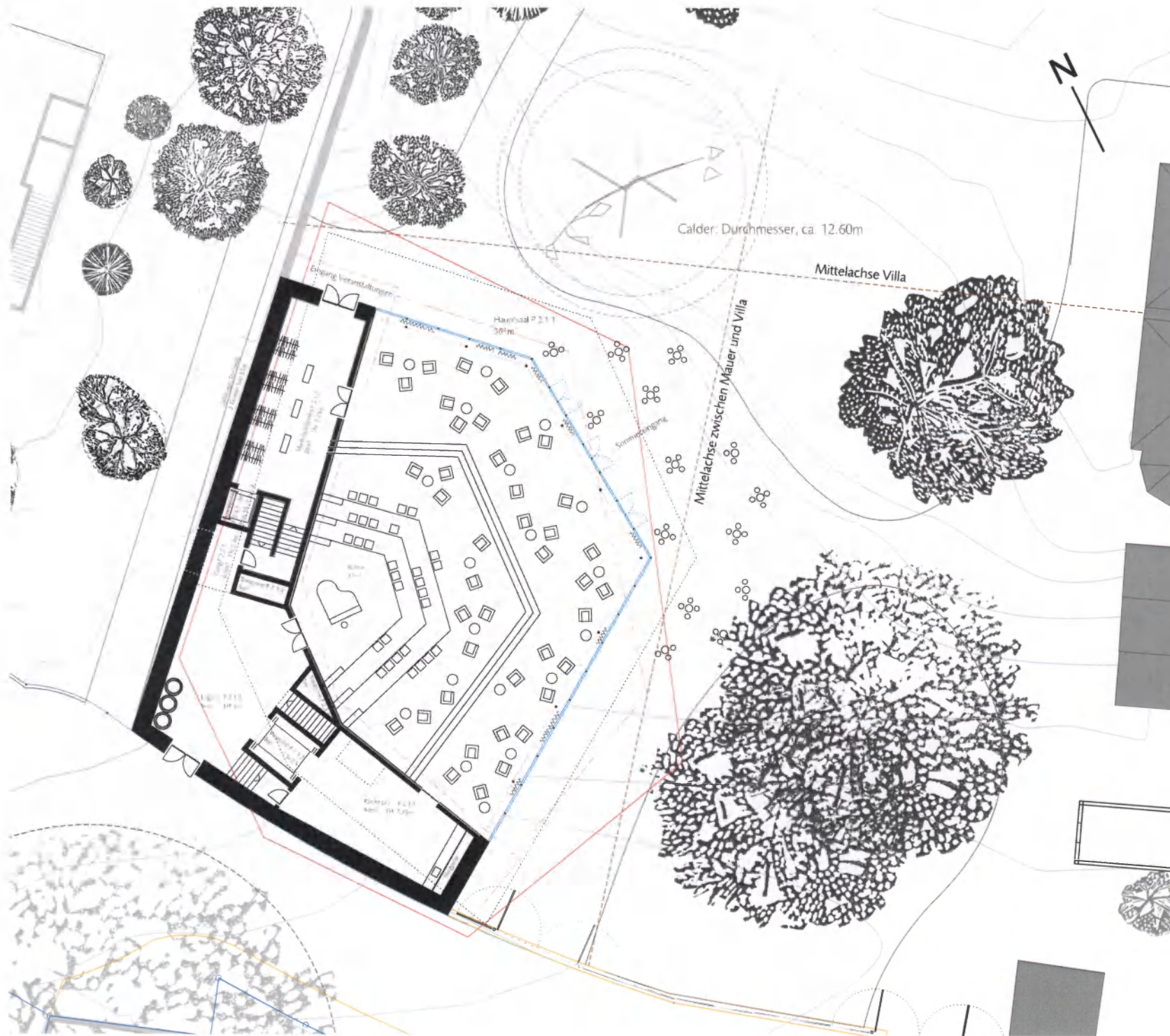
- 43 Der vorliegende Vertrag wird seitens der Baurechtsgeberin abgeschlossen unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch den Einwohnerrat der Gemeinde Riehen sowie vorbehältlich des unbenützten Ablaufs der Referendumsfrist respektive eines positiven Ausgangs einer allfälligen Volksabstimmung, seitens der Beyeler-Stiftung unter dem Vorbehalt der rechtskräftigen, die Realisierung des Pavillonbaus ermöglichenden Baubewilligung.
- 44 Der instrumentierende Notar wird hiermit ermächtigt, gegebenenfalls gegenüber dem Grundbuchamt rechtswirksam zu bestätigen, dass alle Bedingungen für den Eintritt der Rechtskraft dieses Vertrags erfüllt sind.

XIII. ANMELDUNGS- UND EINTRAGUNGSERMÄCHTIGUNG

- 45 Der instrumentierende Notar wird ermächtigt, diesen Vertrag beim Grundbuchamt zur Eintragung anzumelden.
- 46 Das Grundbuchamt wird zur Vornahme aller gemäss diesem Vertrag erforderlichen Eintragungen ermächtigt.

DESSEN ZU URKUND haben die Erschienenen diesen Vertrag gelesen, genehmigt und unterzeichnet, worauf ich, der Notar, ebenfalls unterschrieben und alsdann mein amtliches Siegel beigesetzt habe.

GESCHEHEN ZU BASEL, den ...



Treppen:
 Trittverhältnis: 18 X 27
 $2 \times 18 + 27 = 63$
 $18 + 27 = 45$

Treppen Hauptsaal:
 Trittverhältnis: 14 X 35
 $2 \times 14 + 35 = 62$
 $12 + 35 = 47$

—●— Parzellengrenze
 — Abbruch
 - - - Umriss Generelles Baubegreifen

Atelier Peter Zumthor
 Fondation Beyeler
 Erweiterungsbau Fondation Beyeler, Riehen
 Bauprojekt

Pavillon Erdgeschoss

Mst. 1:200
 Plan-Nr. BEY_B_P_201_G200
 Gröss A3, gez. am 20.03.2019, mlh
 Revisionen:

Vorabzug



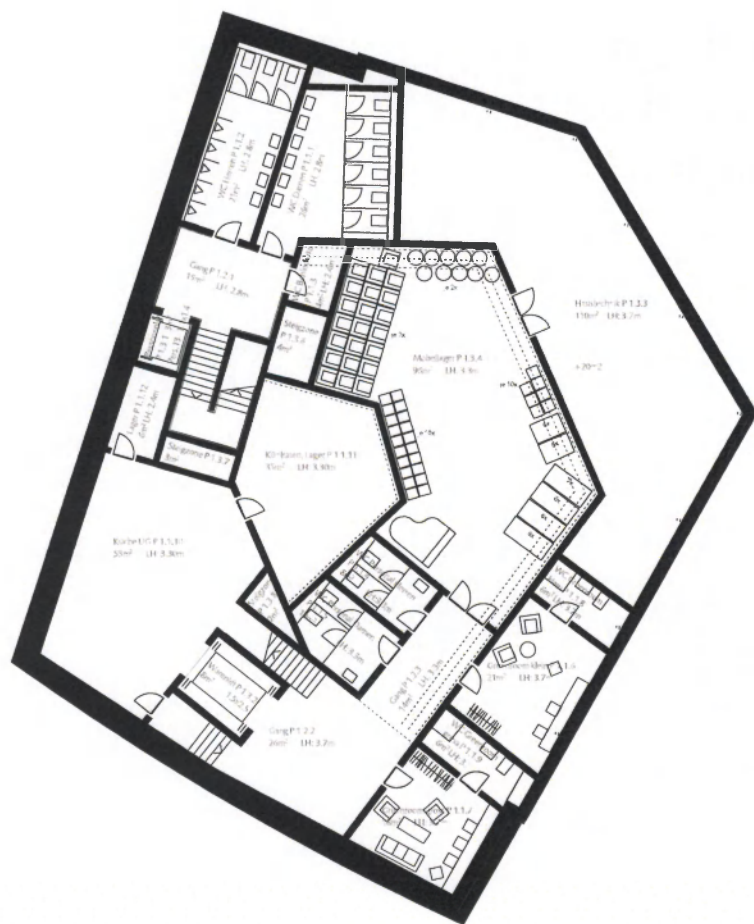
Treppen:
 Trittsverhältnis: 18 X 27
 $2 \times 18 + 27 = 63$
 $18 + 27 = 45$

Treppen Hauptsaal:
 Trittsverhältnis: 14 X 35
 $2 \times 14 + 35 = 62$
 $12 + 35 = 47$

Atelier Peter Zumthor
 Fondation Beyeler
 Erweiterungsbau Fondation Beyeler, Riehen
 Bauprojekt

Pavillon Bestuhlung Bankett

Mst. 1:200
 Plan-Nr. BEY_B_P_204_G200
 Gröss A3, gez. am 20.03.2019, mlh
 Revisionen:



Treppen:
 Trittverhältnis: 18 X 27
 $2 \times 18 + 27 = 63$
 $18 + 27 = 45$

Atelier Peter Zumthor
 Fondation Beyeler
 Erweiterungsbau Fondation Beyeler, Riehen
 Bauprojekt

Pavillon Untergeschoss

Mst. 1:200
 Plan-Nr. BEY_B_P_202_G200
 Gröss A3, gez. am 20.03.2019, mlh
 Revisionen:

Vorabzug



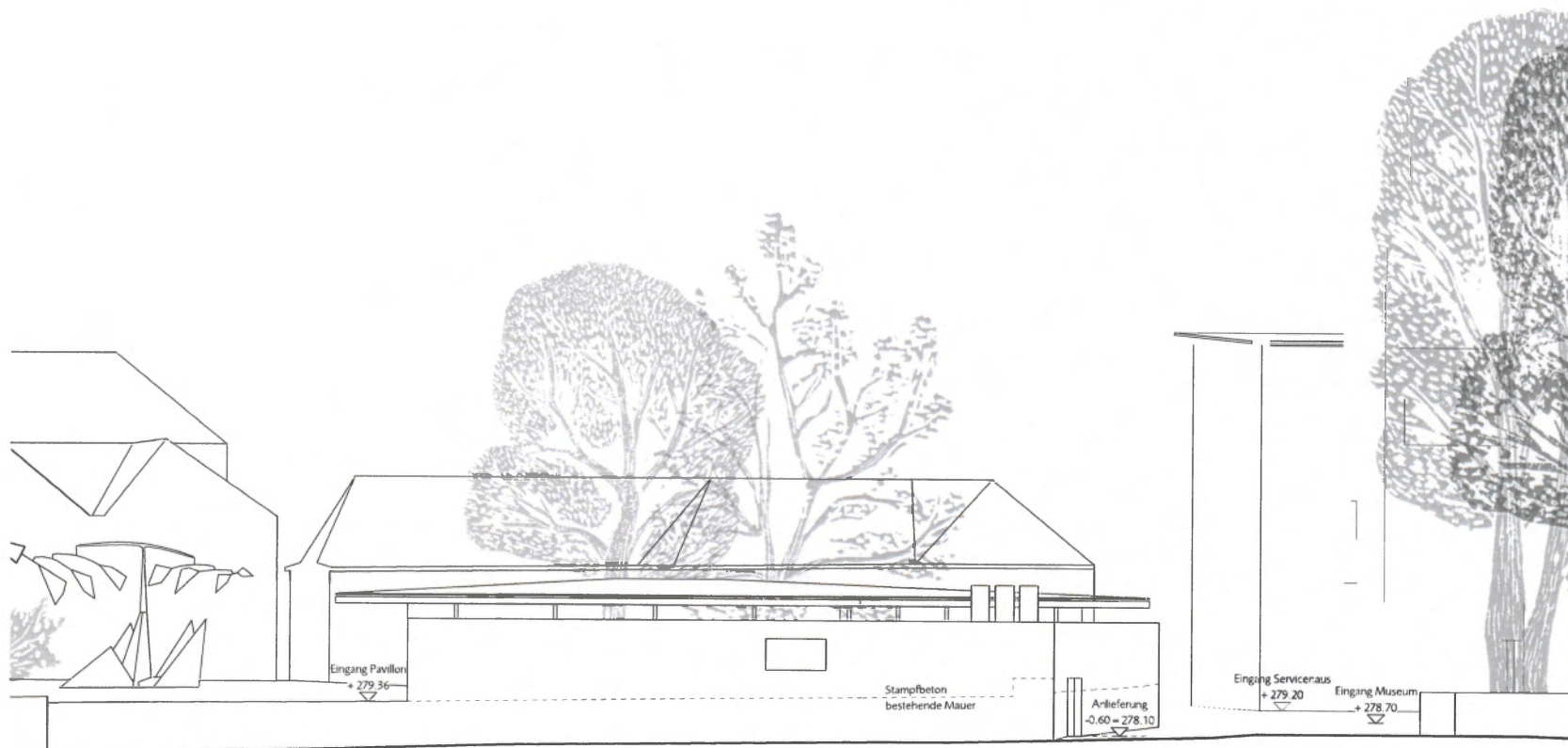
----- bestehendes Terrain

Atelier Peter Zumthor
Fondation Beyeler
Erweiterungsbau Fondation Beyeler, Riehen
Bauprojekt

Pavillon **Ansicht Südosten**

Mst. 1:200
Plan-Nr. BEY_B_P_241_W200
Gröss A3, gez. am 20.03.2019, mlh
Revisionen:

Vorabzug



----- bestehende Mauer

Atelier Peter Zumthor
 Fondation Beyeler
 Erweiterungsbau Fondation Beyeler, Riehen
 Bauprojekt

Pavillon Ansicht Nordwesten

Mst. 1:200
 Plan-Nr. BEY_B_P_242_W200
 Gröss A3, gez. am 20.03.2019, mlh
 Revisionen:

Vorabzug



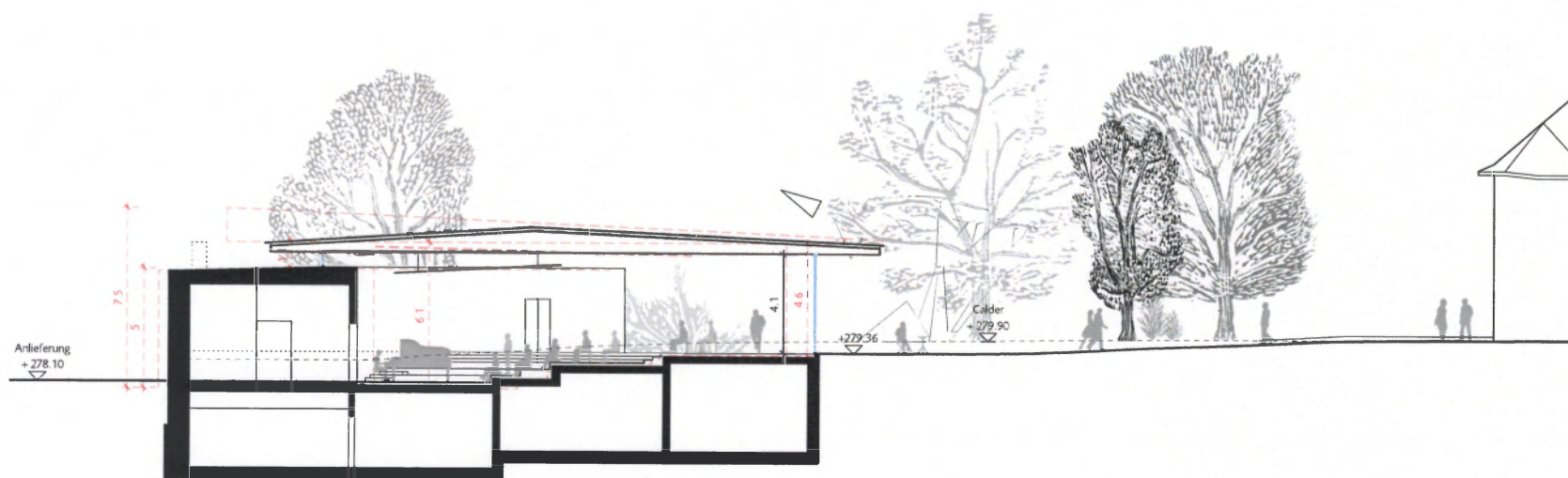
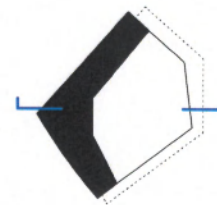
— bestehendes Terrain

Atelier Peter Zumthor
 Fondation Beyeler
 Erweiterungsbau Fondation Beyeler, Riehen
 Bauprojekt

Schopf Schnitt AA

Mst. 1:200
 Plan-Nr. BEY_B_F_402_S200
 Gröss A3, gez. am 20.03.2019, mlh
 Revisionen:

Vorabzug



----- bestehendes Terrain
 ----- Umriss Generelles Baubeglehen

Atelier Peter Zumthor
 Fondation Beyeler
 Erweiterungsbau Fondation Beyeler, Riehen
 Bauprojekt

Pavillon Schnitt A-A

Mst. 1:200
 Plan-Nr. BEY_B_P_221_S200
 Gröss A3, gez. am 20.03.2019, mlh
 Revisionen:

Vorabzug



Schopf:

- A Abfall
- AG: Altglas
- AP: Altpapier
- P: PET
- N: Nassmüllküher

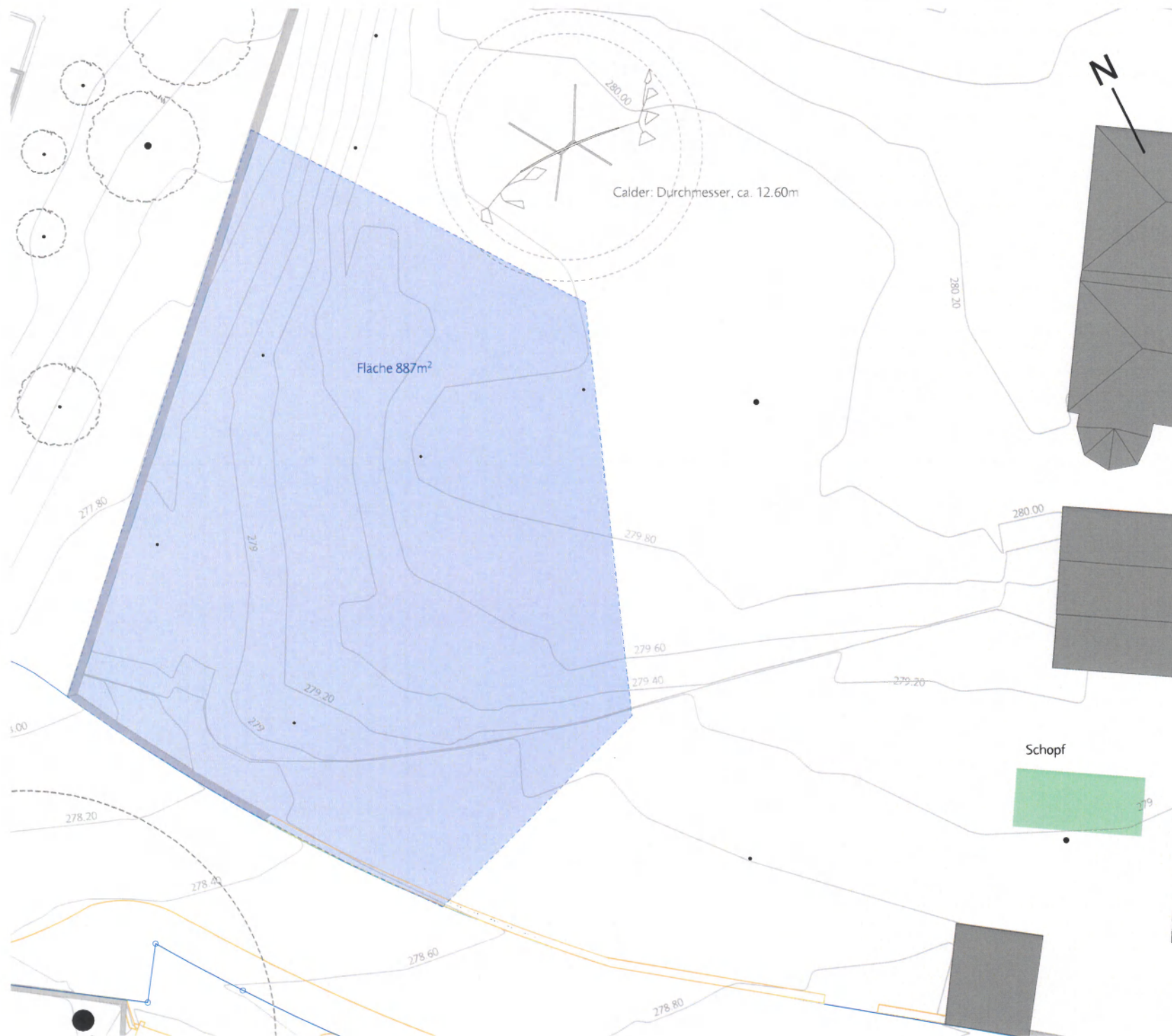
- Parzellengrenze
- Abbruch
- Umriss Generelles Baubegehren

Atelier Peter Zumthor
Fondation Beyeler
Erweiterungsbau Fondation Beyeler, Riehen
Bauprojekt

Schopf Erdgeschoss

Mst. 1:200
Plan-Nr. BEY_B_F_401_G200
Gröss A3, gez. am 20.03.2019, mlh
Revisionen:

Vorabzug



Fläche des Pavillons
inkl. Fundamente und Auskragung Dach
exkl. neue Umgebung/Bodenbeläge aussen

Parzellengrenze

Abbruch

Atelier Peter Zumthor
Fondation Beyeler
Erweiterungsbau Fondation Beyeler, Riehen
Bauprojekt

Pavillon Baurechtsparzelle

Mst. 1:200

Plan-Nr. BEY_B_004_U200

Gross A3, gez. am 18.01.2019, mlh

Revisionen:

Vorabzug



Atelier Peter Zumthor
 Fondation Beyeler
 Erweiterungsbau Fondation Beyeler, Riehen
 Generelles Baubeglehen April 2018

Situationsplan

Mst. 1:500
 Plan-Nr. BEY_G_001
 Gröss A3, gez. am 26.04.2018