

Abschluss eines Baurechtsvertrags mit der Gewerbepark Riehen AG über das vom Kanton Basel-Stadt gekaufte Areal am Hörnli

Kurzfassung:

Die Gemeinde Riehen hat 2013 mittels eines Kauf-Vorvertrags die Parzelle RC 117 entlang der Hörnliallee (6'704m² Fläche) von der Einwohnergemeinde Basel-Stadt erworben. Das Grundstück befand sich damals noch in der Landwirtschaftszone und unterstand aufgrund der Grösse dem bäuerlichen Bodenrecht. Der Kauf erfolgte mit der Absicht und Verpflichtung gegenüber dem Kanton, dass die Parzelle im Zuge der Zonenplanrevision als Bauland der Arbeitszone zugewiesen wird und sich produzierendes und mässig wertschöpfendes Handwerksgewerbe am verkehrstechnisch günstig gelegenen peripheren Siedlungsrand etablieren kann. Aufgrund dieser Verpflichtung konnte ein vorteilhafter Kaufpreis ausgehandelt werden. Nach Zuweisung des Areals zur Arbeitszone im Jahr 2017 wurde der Kauf Ende 2018 grundbuchlich vollzogen. Parallel dazu formierte sich eine Investorengruppe, gründete die Gewerbepark Riehen AG (GPR AG) und unterzeichnete mit der Gemeinde Riehen eine Absichtserklärung zur Übernahme und Entwicklung des Areals im Baurecht.

Zwischenzeitlich wurde das Areal von der Gewerbepark Riehen AG beplant und das generelle Baubegehren von den kantonalen Behörden bewilligt, sowie der vorliegende Baurechtsvertrag verhandelt, dessen Bewilligung letztmalig vor der Umsetzung von NSR in der Kompetenz des Einwohnerrats liegt. Bisher werden Baurechtsverträge vom Einwohnerrat beraten und genehmigt. Mit Änderung der Finanzkompetenz unter NSR wird der Gemeinderat per 1. Januar 2024 für die Vergabe eines Baurechts für Immobilien im Finanzvermögen bis zu einem Betrag von 12 Mio. Franken zuständig sein.

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat den Abschluss eines Baurechtsvertrags mit der Gewerbepark Riehen AG.

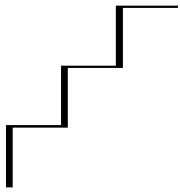
Politikbereich: Finanzen

Auskünfte erteilen: Patrick Huber, Gemeinderat, Tel. 079 280 21 71

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

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

Juni 2023



Ausgangslage

Die Gemeinde Riehen hat sich mit dem Kauf des Areals gegenüber dem Kanton dazu verpflichtet, die Parzelle mit dem Zweck der Ansiedelung von lokalen Gewerbetreibenden in die Arbeitszone umzuzonen. Die Präambel des Vorvertrags mit dem Kanton hielt dazu Folgendes fest: «Der Käuferin mangelt ein an einem geeigneten Standort gelegenes zusammenhängendes Gebiet, an dem sie das bestehende lokale Gewerbe, das zurzeit an verschiedenen sub-optimal gelegenen Orten zerstreut gelegen ist, ansiedeln kann. Es besteht auch das Bedürfnis, an einem Zuzug in die Gemeinde Riehen interessierten Gewerbetreibenden geeignete Flächen zur Verfügung zu halten. Die Käuferin möchte an einem solchen Standort einen „Gewerbepark“ errichten, beinhaltend einen „Kopfbau“ mit gemeinsamen Serviceflächen, Empfang etc. für die Gewerbetreibenden, wie auch ausreichende den Gewerbetreibenden abzugebende Flächen für Werkstatt, Lager, Produktion und so weiter.»

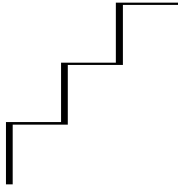
Mit dem vorliegenden Projekt und dem dazu notwendigen Baurechtsvertrag kann den damaligen Absichten wie auch dem Wirtschaftsleitbild der Gemeinde nachgelebt werden.

Anfang 2016 formierte sich eine Gruppe von Riehener Gewerbetreibenden und interessierte sich als potenzielle Investorengruppe und Baurechtsnehmerin für das Areal. Am 19. April 2016 wurde dazu zwischen der Investorengruppe und der Gemeinde Riehen eine Absichtserklärung unterzeichnet und parallel dazu gründeten die Gewerbetreibenden die Gewerbepark Riehen AG. In der Folge wurde eine erste Machbarkeitsstudie durch das Architekturbüro Peter Zinkernagel erarbeitet, die als Basis für ein Architekturauswahlverfahren diente. Auf ein zuerst geplantes Varianzverfahren mit finanzieller Beteiligung der Gemeinde wurde seitens der Investorengesellschaft verzichtet.

Der Auftrag zur Erarbeitung eines Vorprojekts und Einreichung eines generellen Baubehrens wurde in der Folge dem Riehener Unternehmen Brüderlin Merkle Architekten erteilt und von diesem bis und mit Baueingabe bearbeitet. Die Prüfung des Gesuchs dauerte seitens der kantonalen Behörden anstelle von drei Monaten fast ein ganzes Jahr. Seit dem 23. November 2020 liegt die generelle Baubewilligung vor.

Aus Kostengründen und aufgrund veränderter Anforderungen, sowie neuen Teilhabern in der Aktiengesellschaft wurde das Projekt weiterentwickelt und optimiert - dies mit Beizug mehrerer Planungs- und Entwicklungsbüros. Im Herbst 2022 erhielt die Firma Firma Outlog AG aus Lenzburg (AG) von der GPR AG den Auftrag zur Ausführungsplanung und Realisierung des Bauvorhabens als Generalunternehmerin. Sie beteiligt sich ausserdem mit 33 % an der Aktiengesellschaft und stellt als Investorin die gesamte Finanzierung des Bauvorhabens und der Vermarktung sicher.

Im April 2023 wurde das ordentliche Baubeghären unterzeichnet und im Juni 2023 beim Bauinspektorat eingereicht. Parallel dazu wurde der Baurechtsvertrag zwischen den Vertragspartnern erarbeitet, vernehmlasst und vom instrumentierenden Notar finalisiert. Für die Baueingabe und dessen Bearbeitung durch das Bauinspektorat Basel-Stadt benötigte es eines unterzeichneten Baurechtsvertrags, der vom Gemeinderat gutgeheissen und unterzeichnet wurde. Dies unter dem Vorbehalt der späteren Zustimmung des Einwohnerrats.



Seite 3 **Bauprojekt und Nutzungskonzept (Beilage 1)**

Auf dem Gewerbeareal mit rund 6`700 m² Fläche sollen drei Gewerbebauten erstellt werden. Gegen den Friedhofsvorplatz übernimmt eine Kopfbau den Abschluss des Areals, die vom Gebäudevolumen her den Gebäuden der Hörnliallee 69-83 entspricht und damit gestalterisch den Vorplatz abschliesst (Auflage gemäss Bebauungsplan). Im Erdgeschoss befinden sich Ausstellungsräume und in den Obergeschossen Büroflächen.

Entlang der Hörnliallee erstreckt sich ein mit dem Kopfbau verbundener Baukörper, der im Erdgeschoss in mehrere Grundeinheiten eingeteilt ist und hohe Räume als Produktions- und Lagerflächen (Typ Werkhalle) anbietet. Das Gebäude wurde statisch so konzipiert, dass es in der Raumstruktur möglichst offen und flexibel genutzt werden kann. So kann die Grösse der Einheiten je nach Bedarf variieren. Bei einem späteren Verkauf oder grösseren Veränderungen des Betriebs können gewünschte Anpassungen realisiert werden. Dies ermöglicht eine langfristige Nutzung. Das Gewerbe hat zudem die Möglichkeit, seine Einheit nach Bedarf auszubauen. Im Obergeschoss sind ebenfalls Büro- und multifunktionale Nebenflächen wie Ateliers, Ausstellungsräume etc. geplant.

Auf der Seite des Landauerweglis befindet sich eine dritte Baute, die im Ensemble der Gebäude einen zentralen Innenhof bildet, über den die Anlieferung erfolgt. Zwei Gebäude sind 2-geschossig und unterkellert, der Kopfbau ist 3-geschossig. Weiter befindet sich eine grosse Autoeinstellhalle unter der gesamten Überbauung.

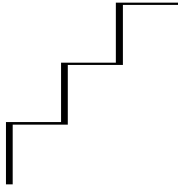
Die Gebäude werden in Massivbauweise mit Flachdach und hinterlüfteter Holzfassade aus einheimischer Weisstanne erstellt. Grosse Fenster sorgen für viel Tageslicht in den Produktions- und Büroräumen. Die Materialisierung ist hochwertig und auf eine lange Nutz- und Lebensdauer ausgerichtet.

Auch in energetischer Hinsicht ist der Gewerbepark nachhaltig und ökologisch ausgerichtet: So wird die Wärmeerzeugung mittels einer Grundwasser-Wärmepumpe erzeugt und auf zwei Dächern befindet sich eine grosse Photovoltaikanlage (total 150 Mwh/a) zur Stromproduktion.

Aktuell prüfen die IWB in einer Machbarkeitsanalyse den Einbau und Betrieb einer Pflanzenkohleanlage. Sie könnte aus Biomassen wie Landschaftspflegeholz, Gärresten, Altholz oder Papierfaserschlamm hochwertige Pflanzenkohle erzeugen, die in der Landwirtschaft oder dem Gartenbau sowie als Baustoffzusatz eingesetzt werden kann. Die entstehende Abwärme soll ins Fernwärmenetz des Wärmeverbunds Riehen AG eingespeist werden. Das wird aktuell ebenfalls in einer Machbarkeitsanalyse geprüft. Es handelt sich dabei um ein visionäres Konzept: Die sogenannte Pyrolyse hat eine negative CO₂-Bilanz – der Kohlenstoff der Biomasse bleibt als Kohle gebunden und entweicht nicht als CO₂. Die Anlage wäre in der geplanten Art überregional, wenn nicht schweizweit einzigartig.

Auflagen der Behörden im Rahmen der generellen Baubewilligung

Bei der Planung der Entwicklung des Areals zeigte sich, dass einige Herausforderungen bezgl. der Bereinigung des Parzellenverlaufs (nötige Begradigung mit Landabtausch entlang des Bahntrassees der Deutschen Bahn) und umfangreiche Massnahmen zum Schutz und Erhalt



der Biodiversität nötig sind. Für die Gemeinde als Grundeigentümerin bedeutet dies, dass sie im Rahmen der Bereitstellung des Areals nicht nur die Kosten für die Entsorgung und Deponie von belastetem Bodenmaterial tragen muss, sondern auch die Mehrkosten für die baulichen Massnahmen zum Schutz der Kleintiere gemäss behördlichen Auflagen (ca. CHF 180'000). Zum Erhalt der Biodiversität und des Vernetzungskorridors entlang der Bahngleise sind weitreichende Massnahmen vorgeschrieben, die in dieser Form für ein Gewerbeareal wegweisend und überdurchschnittlich sind.

Baurechtliche Rahmenbedingungen (Beilage 2)

Die GPR AG übernimmt von der Gemeinde Riehen eine Baurechtsparzelle, haltend 6'673 m² (Riehen Sektion C, Parzelle 117). Darauf soll ein selbständiges und dauerndes Baurecht mit einer Laufzeit von 50 Jahren errichtet werden, mit der Möglichkeit der Verlängerung um 1 x 30 Jahre und danach um 1 x 20 Jahre.

Der dafür geschuldete Baurechtszins beträgt CHF 89'692 pro Jahr für die ersten 10 Jahre. Er berechnet sich partnerschaftlich mit einer Formel, die den Nettoertrag der Liegenschaft - nach Abzug der Unterhalts-, Instandsetzungs- und Nebenkosten - in Relation zum Bodenwert bewertet.

Finanzierung des Bauprojekts

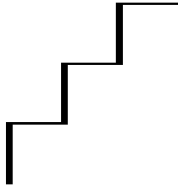
Der Baurechtsvertrag wird zwischen der Gemeinde Riehen und der Gewerbepark Riehen AG (GRP AG) geschlossen. Sie hat als Generalunternehmerin die Aargauer Firma Outlog AG eingesetzt. Diese stellt die gesamte Finanzierung des Bauvorhabens sicher. Die Vermarktung erfolgt über die Gewerbepark Riehen AG. Die Baukosten betragen rund 20 Mio. Franken. Die Gemeinde ist an diesen Kosten nicht beteiligt. Vielmehr erhält Riehen aus dem abgeschlossenen Baurechtsvertrag, der zunächst eine Laufzeit von 50 Jahren hat, substanzielle Baurechtszinsen. Diese berechnen sich zu partnerschaftlichen Konditionen aus dem Nettoertrag der Liegenschaft im Verhältnis zum Bodenwert.

Ein rückzahlbares Darlehen der Gemeinde Riehen ist weder vorgesehen noch beantragt.

Termine

Auf Basis des Beschlusses des Gemeinderats über die Vorlage zuhanden des Einwohnerrats reichten die Baurechtsnehmer im Juni 2023 das ordentliche Baubegehren ein. Der Baurechtsvertrag wurde als obligatorische Beilage Mitte Juni unterzeichnet, dies unter dem ausdrücklichen Vorbehalt der späteren Zustimmung des Einwohnerrats.

Die Ausführungsplanung und Submissionierung erfolgen bis ca. Ende 2023. Der Beginn der Bauarbeiten ist im Frühling 2024 vorgesehen; Vollendung nach rund 20-monatiger Bauzeit im Herbst 2025.



Seite 5

Antrag des Gemeinderats

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat, dem Beschluss über den Baurechtsvertrag mit der Gewerbepark Riehen AG zuzustimmen und den Baurechtsvertrag gutzuheissen.

Riehen, 20. Juni 2023

Gemeinderat Riehen

Die Präsidentin:

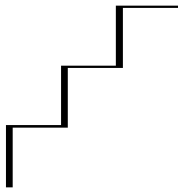
Christine Kaufmann

Der Generalsekretär:

Patrick Breitenstein

Beigefügt: Beschlussesentwurf

Beilagen: Beilage 1: Projektpräsentation GPR AG / Outlog AG
Beilage 2: Baurechtsvertrag Dr. Etienne Petitpierre
Beilage 3: Grundbuchauszug Parzelle RC 117



Seite 6

Beschluss des Einwohnerrats betreffend Abschluss eines Baurechtsvertrags mit der Gewerbepark Riehen AG über das vom Kanton Basel-Stadt gekaufte Areal am Hörnli

„Der Einwohnerrat genehmigt auf Antrag des Gemeinderats und der Sachkommission Aus-senbeziehungen und Behörden (SAB) den Baurechtsvertrag für einen Erweiterungsbau mit der Gewerbepark Riehen AG.

Dieser Beschluss wird publiziert, er unterliegt dem Referendum.“

Riehen, Datum

Im Namen des Einwohnerrats

Der Präsident:

Der Ratssekretär:

Martin Leschhorn Strebel

David Studer Matter

(Ablauf Referendumsfrist)



NEUBAU GEWERBEPARK RIEHEN

Hörnliallee 53/55
4125 Riehen

Projekt-Beschrieb





EIN ZUSÄTZLICHES GEWERBEAREAL FÜR RIEHEN

Das lokale Gewerbe ist tief verankert in der Identität von Riehen, hat Tradition und macht die Gemeinde in ihrer Art einzigartig. Die alltäglichen Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner Riehens werden durch die Gewerbetreibenden vollumfänglich abgedeckt. Insbesondere für Liegenschaftseigentümerinnen und -eigentümer ist es von grosser Bedeutung, dass diese Dienstleistungsangebote mit kurzen Wegen greifbar sind. Die Förderung des Gewerbes und die Schaffung von guten Rahmenbedingungen sind damit von grosser Wichtigkeit. Nicht umsonst bekennt sich auch die Gemeinde zu diesen Zielen und will laut dem Leitbild 2016 – 2030 mit der Entwicklung der Arbeitszonen und gemeindeeigenen Liegenschaften einen Beitrag leisten für das lokale Gewerbe und die Ansiedlung zukunftsgerichteter Unternehmen. Tatsächlich stellt das Fehlen von ausreichender Gewerbeflächen seit langem eine Herausforderung dar. Der Handels- und Gewerbeverein Riehen (HGR) engagiert sich mit sei-

nen rund 160 Mitgliedern für die Anliegen des Gewerbes und will zur Erreichung der obengenannten Ziele beitragen.

Mit der Revision des Zonenplans der Gemeinde Riehen konnte am Hörnli eine neue Arbeitszone ausgewiesen werden. Die Parzelle RC 117 wurde so zur vielversprechenden Chance, ein neues Gewerbeareal für Riehen zu entwickeln. Um dies zu verwirklichen, erwarb die Gemeinde Riehen die Parzelle vom Kanton Basel-Stadt und unterzeichnete mit dem HGR am 19. April 2016 eine Absichtserklärung. Das Ziel: Die Entwicklung und Sicherung des Areals für die Rieher Gewerbebetriebe.

Im Anschluss wurde im Herbst 2016 für die Mitglieder des HGR eine Informationsveranstaltung organisiert, um die Bedürfnisse der interessierten Betriebe abzuholen. Um die Planung und Entwicklung eines so

grossen Areals zu erleichtern, schloss sich im Sommer 2018 eine Gruppe aus vier Gewerbetreibenden zusammen und gründeten die Gewerbepark Riehen AG (GPRAG).

In einem ersten Schritt wurden drei verschiedene Architekturbüros beauftragt, Studien und Vorschläge zu Gebäuden auf dem Areal zu erarbeiten. Anfangs 2019 wurde dann das Büro BMAR beauftragt, in Zusammenarbeit mit der Gewerbepark Riehen AG die Lösungsmöglichkeiten weiter zu entwickeln und zu einer Reife zu bringen, welche die Einreichung eines generellen Baubehrens ermöglichte. Das generelle Baubehren wurde im Herbst 2020 nach wenigen Anpassungen bewilligt und es lag eine erste Aufwandschätzung für die Bebauung des Areals vor.

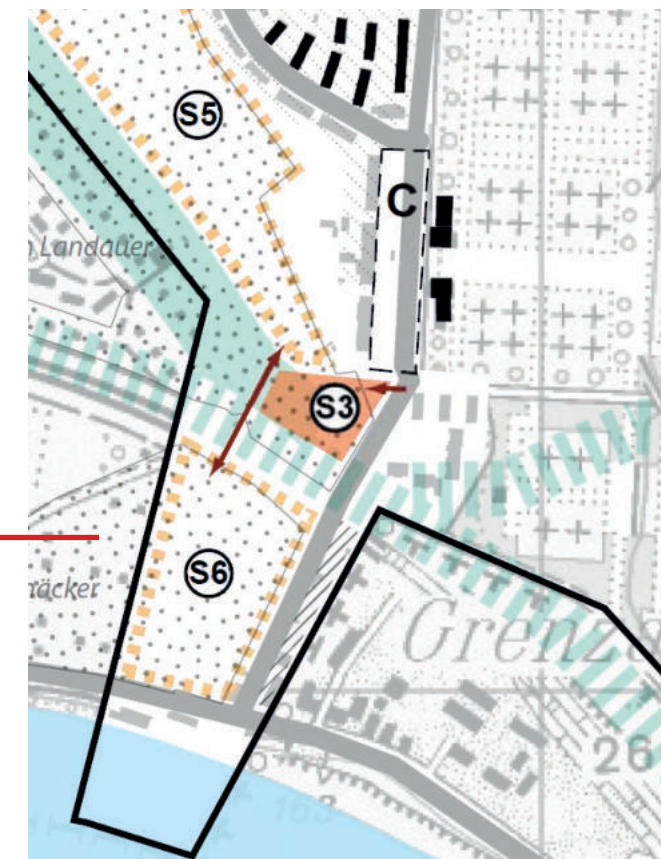
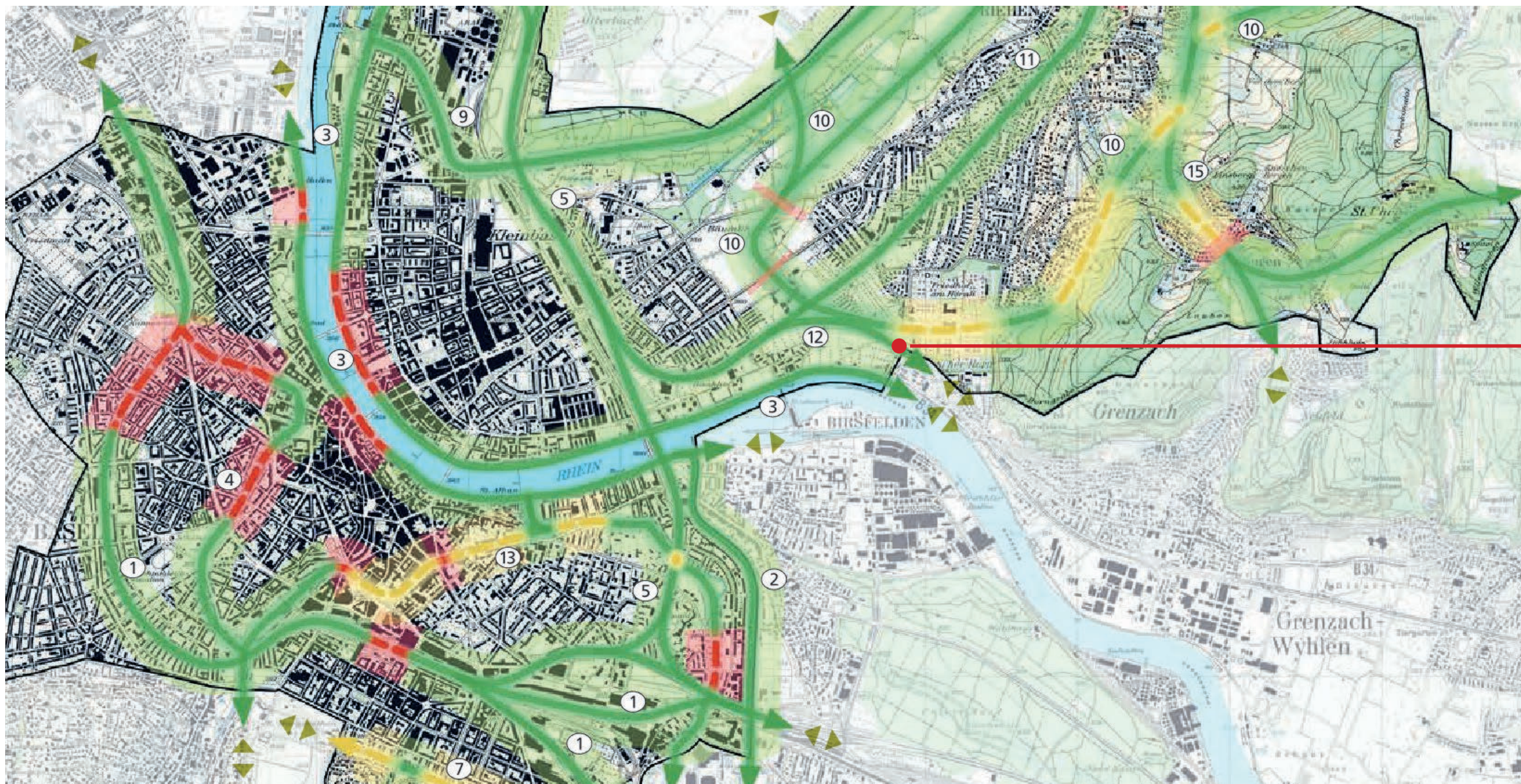
Die Entwicklung des Areals war vor einige Herausforderungen gestellt. So mussten u.a. Lösungen gesucht werden für die Bereinigung der Parzelle, für ökologische Ausgleichsmassnahmen und die Beachtung des Schutzes des Naturobjekts an der Bahnböschung, aber auch für die Zufahrtssituation von der Hörnallee her.

Die Gewerbepark Riehen AG entwickelte sich in dieser Zeit personell weiter, worauf entschieden wurde, die Planung und Entwicklung des Areals mit dem Architekturbüro Outlog AG weiterzuführen. Die Planung wurde auf den bestehenden Grundlagen vom neuen Architektenteam noch einmal komplett überarbeitet und in Zusammenarbeit mit allen Ämtern optimiert. Das Resultat sind die heute vorliegenden und zur Baueingabe fertigen Pläne für einen Gewerbepark, der seinen Namen verdient. Er beinhaltet grosszügige Gewerbeflächen, die Modular aufgebaut sind. In

einer grosszügigen Einstellhalle stehen Plätze für die Gewerbebetriebe zur Verfügung. Auf dem Areal hat es genügend Verkehrsfläche, die Eingänge der Werkstätten sind mit einem Schirmdach überdeckt. Die Zufahrt des Areals über die Grenzacherstrasse ist optimal gelegen und damit nahe am Nationalstrassennetz angebunden.

Die Gewerbepark Riehen AG freut sich auch im Namen des Handels- und Gewerbevereins Riehens auf das kommende Gewerbeareal und dankt allen Beteiligten, so wie der Gemeinde Riehen für ihre Arbeit und Unterstützung.

Daniel Hettich
Präsident Gewerbepark Riehen AG



ANFORDERUNGEN GEMEINDE

Auf der Parzelle 0117 in Riehen sollen Gewerbeflächen entstehen. Sie liegt an einem in mehreren Aspekten bedeutenden Standort, weshalb besonders achtsam darauf eingegangen werden muss. Die Abbildung oben zeigt den Standort der Parzelle im Raum Basel-Stadt. Sie liegt im Eingang resp. Ausgang zur Gemeinde Riehen an exponierter Lage in unmittelbarer Nähe zum Friedhof Hörnli.

Städteplanerischer Aspekt

Die Bebauung der Parzelle muss auf die Eingangs- und Parkplatzsituation des Friedhofs Rücksicht nehmen. Hier plant der Kanton eine Umgestaltung des Platzes und eine Sanierung der angrenzenden Hörnliallee (Realisierung voraussichtlich 2025/26). Weiter sollen die Arealzufahrten an das bestehende Strassennetz angeschlossen bzw. der Anschluss geprüft werden.

Ebenso soll die Verbindung für die Naherholung bis an den Rhein erhalten bleiben. Für Gewerbestandorte sind Vorkehrungen zur räumlichen und gestalterischen Einpassung in die Gesamtentwicklung des Gebiets zu treffen.

Ökologischer Aspekt

Im Kanton Basel-Stadt kommen viele gefährdete Arten in trockenwarmen Lebensräumen vor. Die in der linken Abbildung grün dargestellten Pfeile stellen die sogenannten „Vernetzungsachsen“ dar. Es sind ökologische Korridore, welche einzelne Biotopsinseln miteinander verbinden. Sie sind elementarer Bestandteil einer funktionierenden Biodiversität. Es gibt allerdings immer weniger geeignete Vernetzungsachsen, die um den Kanton herum führen. Intakte Korridore durch Basel-Stadt sind für ansässige Populationen und deren

Austausch zwischen Hochrhein und Oberrhein daher von zentraler Bedeutung. Diese Grünraumvernetzung muss barrierefrei gestaltet sein, dabei sollen Pufferbereiche und vorhandene Artenbestände berücksichtigt werden. So können der Erhalt und die Förderung des Naturschutzes gewährleistet werden.

Die Parzelle 0117 liegt direkt an einer solchen ökologischen Vernetzungsachse, die mit höchster Priorität (dunkelgrüner Pfeil) erhalten werden muss.

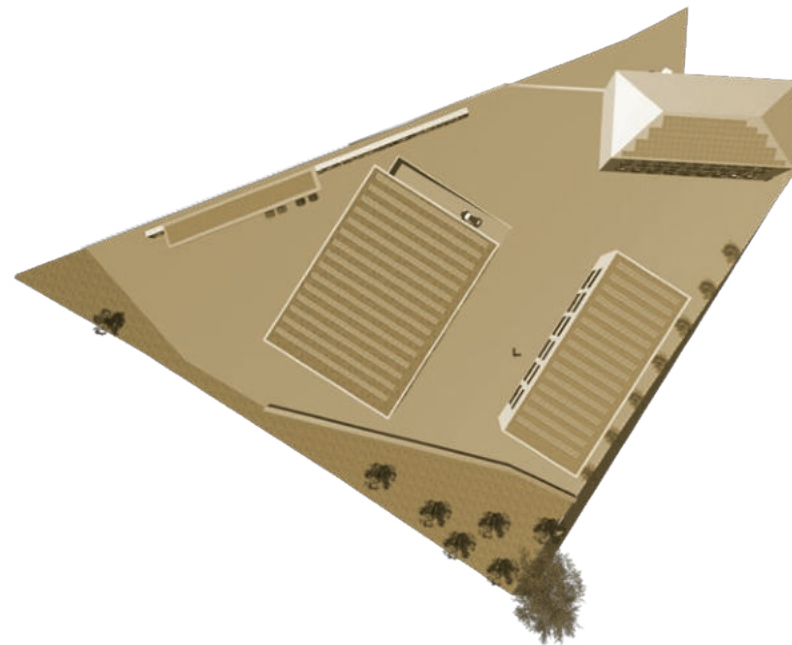
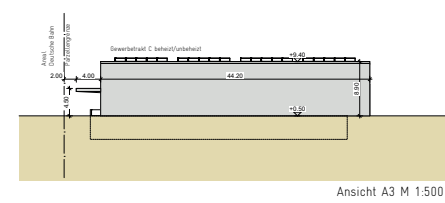
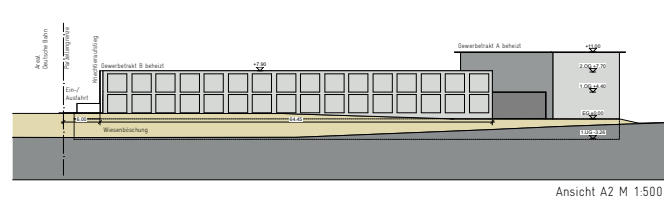
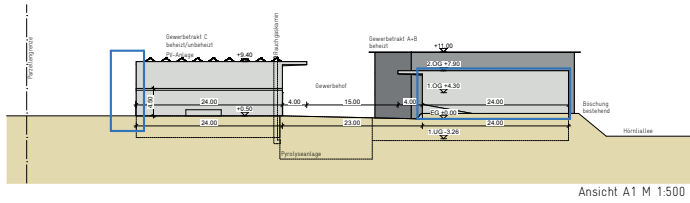
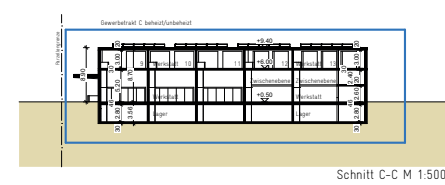
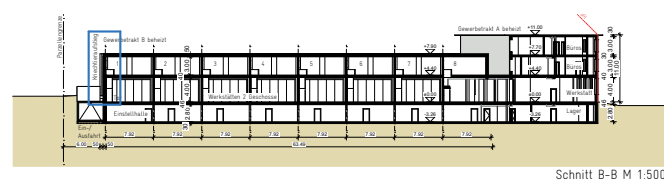
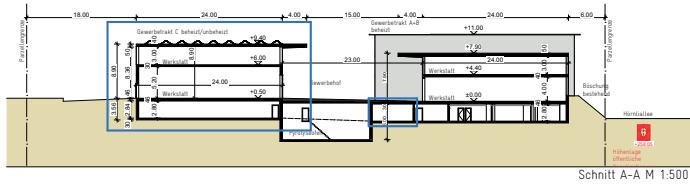
Die Parzelle liegt in einer kantonalen Naturinventarfläche. Als Teil der ehemaligen Familiengärten ist sie im kantonalen Verzeichnis für schützenswerte Objekte aufgeführt (Obj.306). Ebenfalls die Böschung, welche zur Strasse hinunterführt (Obj. 188). Sie beherbergt eine national stark gefährdete Schneckenart. Diese Wiesenböschung gegen die Hörnliallee ist auf jeden

Fall zu erhalten und auch während den Bauarbeiten entsprechend zu schützen. In diesem Fall wird es wohl eine qualitativ hochwertige und strukturreiche Umgebungsgestaltung brauchen, welche die Anforderung der Vernetzungsachsen erfüllt.

Abb. rechts oben
S3: Parzelle
C: kant. Projekt „Sanierung Hörnliallee“
Pfeil: Anschluss Strassennetz
Türkise Schraffur: ökologische Vernetzungsachsen

Abb. links
Karte des Biotop-Verbands mit den eingezeichneten Vernetzungsachsen im Raum Basel-Stadt.
Nr. 12: Vernetzungsachse Bahnlinie Hochrhein-Strecke

Abb. rechts unten
Situation Parzelle
orange + gelb: Schützenswerte Naturobjekte

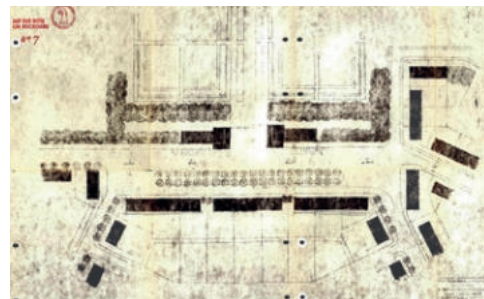


VORSTUDIEN

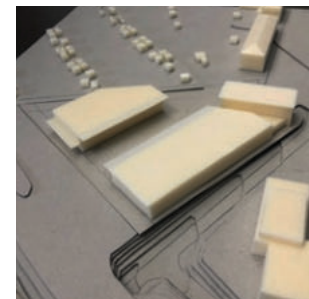
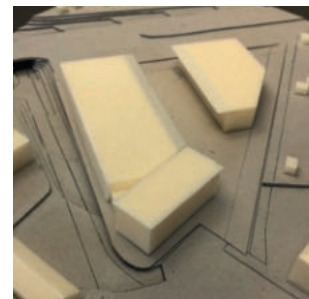
Auf den Grundlagen seitens der Gemeinde, der Gegebenheiten der Parzelle und den aktuellen Bauvorschriften wurden verschiedene Vorstudien erstellt, um den Gebäudekörper in Form, Volumen, Dimensionen, Anordnung und Position auf der Parzelle zu ermitteln. Mittels digitalen 3D Modellen, Styropor und Skizzen näherte sich der Entwurf über mehrere Varianten der aktuellen Form an.

Besonders der Kopfbau A spielte dabei eine wichtige Rolle, da er die bestehende Hörnliallee in der Formsprache aufnehmen und die Einheit als Volumen abrunden sollte (siehe Abb. rechts). Auch die bestehende Böschung zur vorbeiführenden Strasse stellte eine Herausforderung dar, weil sie den vielen Anforderungen des Naturschutzes gerecht werden muss.

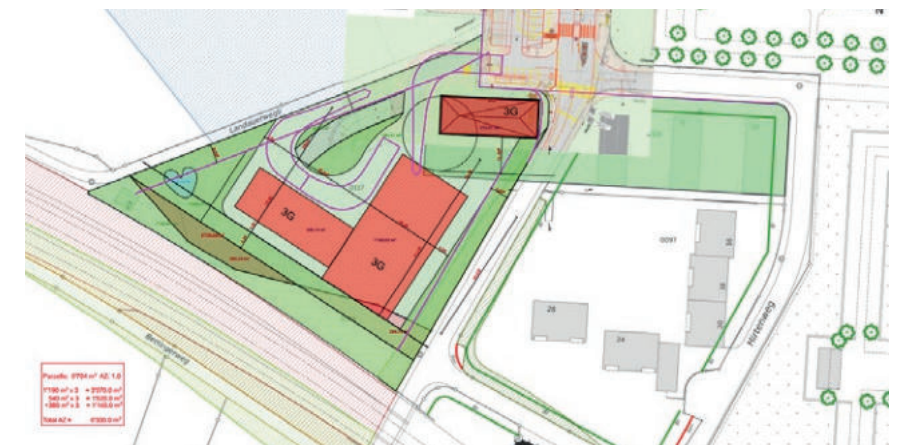
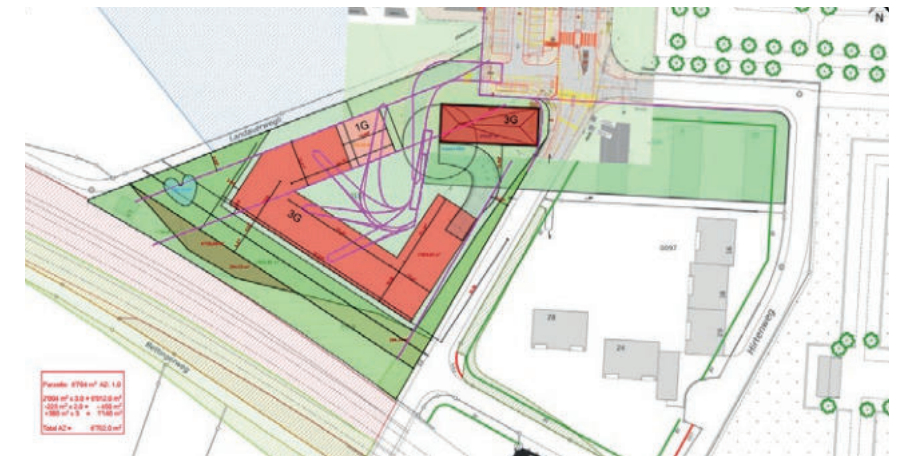
Bebauungsplan Hörnli 1930



Volumenmodell Styropor



Entwicklung der Form & Anordnung





PROJEKT

Auf einem Gewerbeareal von ca. 6`700 m2 möchte die Einwohnergemeinde Riehen (als Grundeigentümerin) Handwerkern und „Gewerblern“ aus der Region die Möglichkeit geben, hier ihren neuen Standort im Baurecht zu realisieren.

Es sind drei differenzierte Gewerbegebäude um einen Innenhof vorgesehen. Im vorderen Bereich der Zufahrt ist ein Wendepplatz geplant.

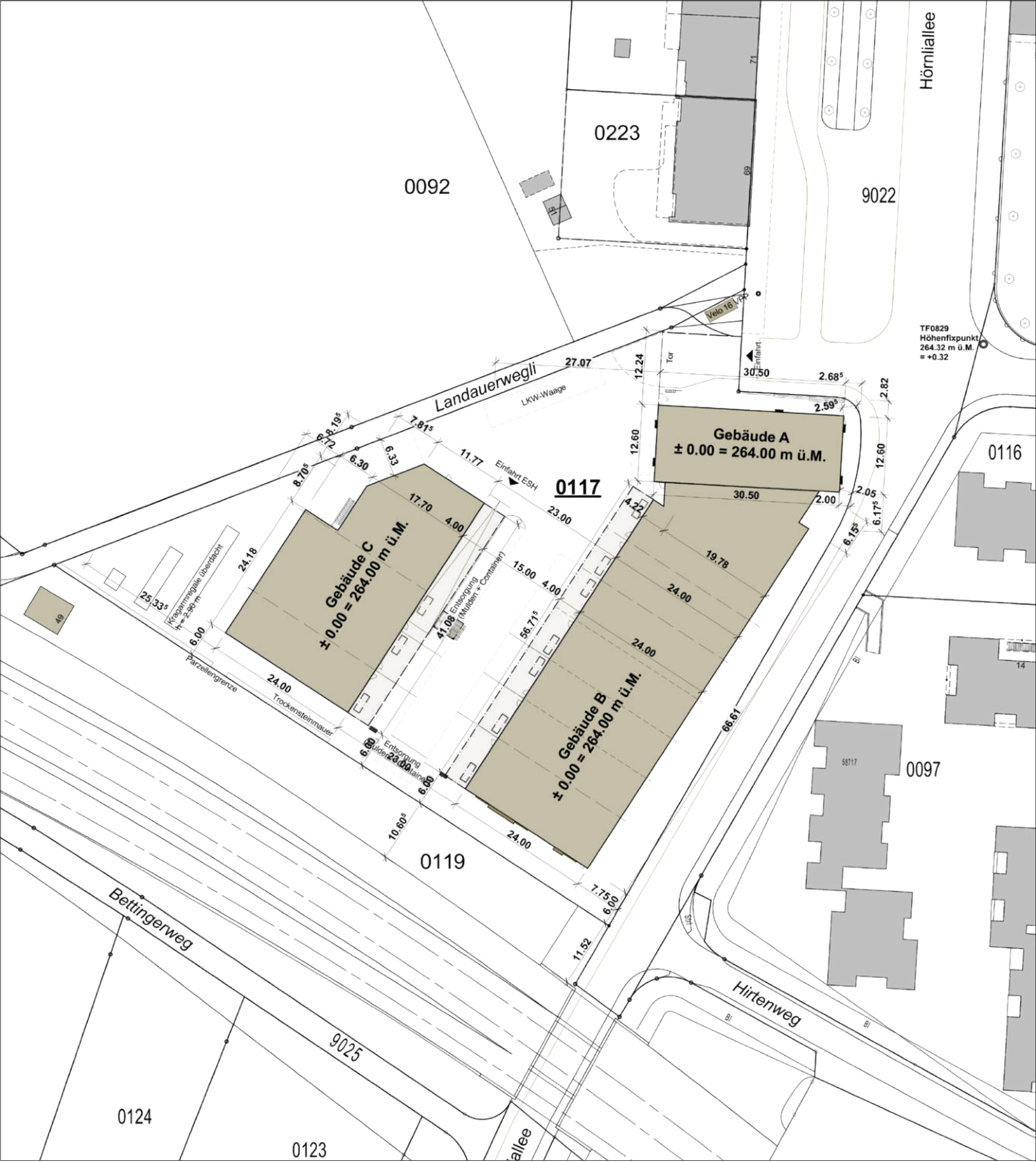
Gebäude A / Kopfbau

Der Kopfbau entspricht vom Gebädevolumen den Gebäuden der Hörnliallee 69-83, welche den nördlichen Abschluss vom Gewerbepark bilden. Der Kopfbau verleiht dem Areal nun den gewünschten Abschluss, welches dem Bebauungsplan entspricht. Das Gebäude ist 3-geschossig. Im Erdgeschoss sind

Ausstellungsflächen vorgesehen, welche den Handwerkern für die Präsentation ihrer Produkte zu Verfügung stehen und interessierte Kunden anspricht. In den beiden Obergeschossen sind Büronutzung und Praxen vorgesehen.

Gebäude B und C / Gewerbe-Einheiten

Die Gebäude sind 2-geschossig und für gewerbliche Nutzung geplant. Im Erdgeschoss ist dabei eher das Handwerk mit den Werkstätten vorgesehen, im Obergeschoss befinden sich die dazugehörigen Flächen für Büro, Atelier, Ausstellung, etc..



DATEN / PROJEKTGRUNDLAGEN

Baurechtliche Rahmenbedingungen

Parzellen Nr.	0117
Sektion	RC
Adresse	Hörnliallee 53/55
Fläche (m2)	6'673.00
Zone:	Arbeitszone, gemäss Zone 3
Lärmempfindlichkeitsstufe	3
Gewässerschutzzone	Au
Ausnützungsziffer:	1.0
Zulässige BGF (m2)	6'673.00 m2
Vollgeschosse	3
Gebäudehöhe	max. 15 m
Freifläche	mind. 50% (davon 2/3 als Grünfläche)

Grobterminplan

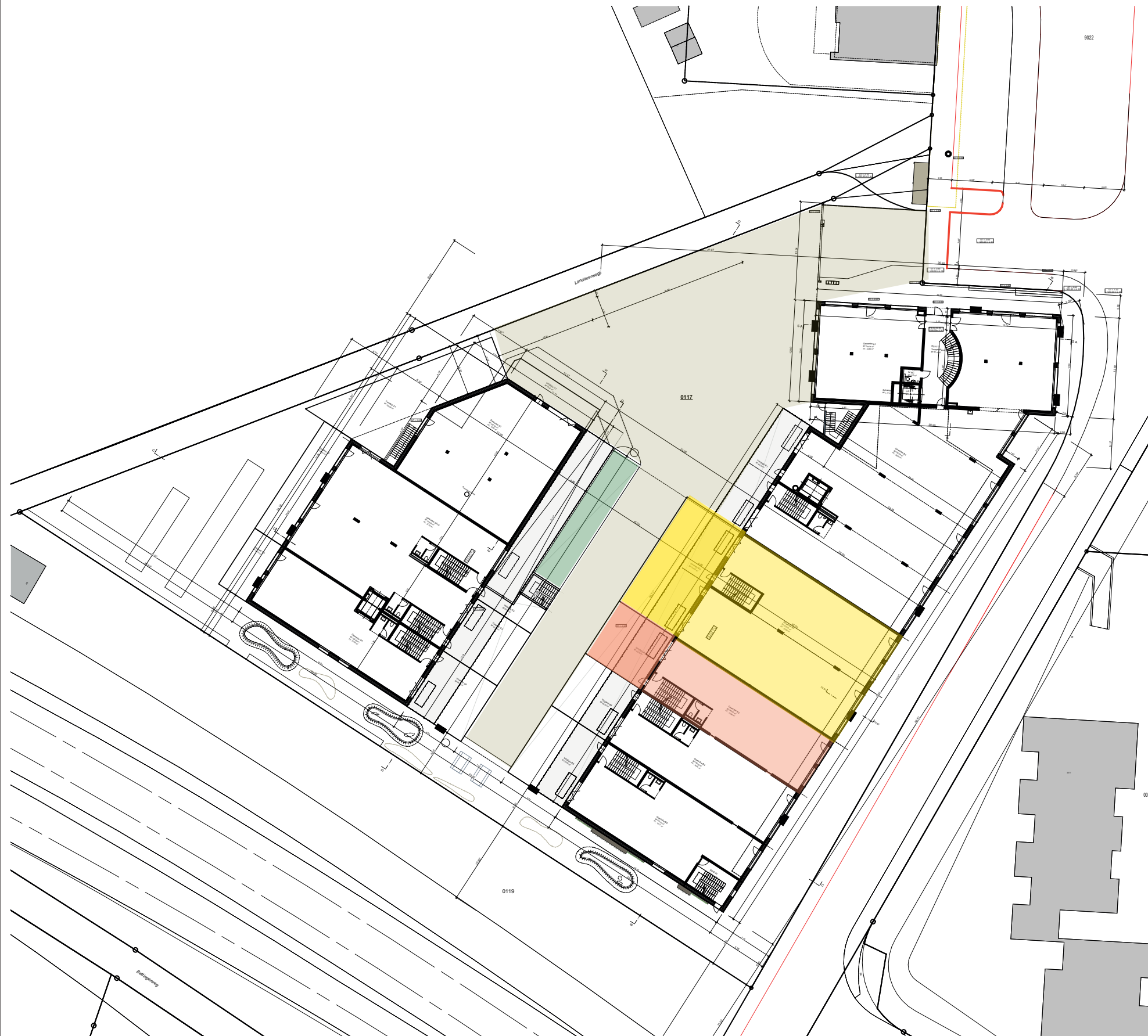
Entscheid generelles Baubegehren	Nov. 2020
Landerwerb Kanton BS / Gemeinde Riehen	April 2023
Unterzeichnung BR-Vetrag	Mai 2023
Anmeldung BR und Landerwerb beim GB	Juni 2023
Eingabe ordentliches Baubeheren	Juni 2023
Beschluss BR-Vertrag Einwohneramt Riehen	ca. Aug 2023
Entscheid ordentliches Baubegehren	ca. Nov. 2023
Bereinigung für Baufreigabe	ca. Jan. 2024
Ausführungsplanung, Ausschreibungen	Mai-Nov. 2023
Baubeginn	Winter /Frühling 2024
Bauausführung (ca. 18 - 22 Mte)	Frühl. - Herbst 2025

Kostenschätzung
(nach BKP)

0 - Grundstück	CHF	16'000. ⁰⁰
1 - Vorbereitung	CHF	576'000. ⁰⁰
2 - Gebäude	CHF	16'027'000. ⁰⁰
3 - Betriebseinrichtung		exkl.
4 - Umgebung	CHF	895'000. ⁰⁰
5 - Nebenkosten	CHF	720'000. ⁰⁰
6 - Verkauf	CHF	189'000. ⁰⁰
7 - Reserve	CHF	400'000. ⁰⁰
9 - Mobiliar	CHF	100'000. ⁰⁰
Gesamtkosten exkl. MwSt.	CHF	18'906'000. ⁰⁰
MwSt. 7.7 %	CHF	1'531'000. ⁰⁰
Total inkl. MwSt.	CHF	20'438'000. ⁰⁰

Projektgrundlagen

generelles Baubegehren, G-BBG 9'119'207 (Nov. 2020)		
Gebäudevolumen (m3) (SIA 416)		
Gebäude A	m3	6'026.70
Gebäude B	m3	19'112.10
Gebäude C	m3	14'483.90
Total	m3	39'622.70
Bruttogeschossflächen (m2)		
Gebäude A	m2	1'208.98
Gebäude B	m2	3'301.21
Gebäude C	m2	1'812.41
Total	m2	6'322.60



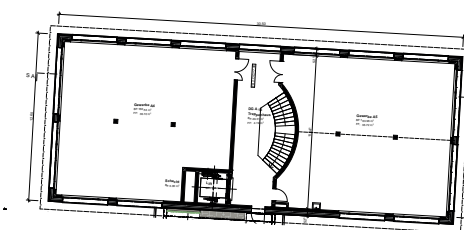
Konzept

Das Erdgeschoss ist in mehrere Grundeinheiten eingeteilt (rot). Das Gebäude wurde statisch so konzipiert, dass es in der Raumstruktur möglichst offen und flexibel genutzt werden kann. So kann die Grösse der Einheiten je nach Bedarf variieren (gelb). Bei einem späteren Verkauf oder grösseren Veränderungen des Betriebes können gewünschte Anpassungen realisiert werden. Dies ermöglicht eine langfristige Nutzung. Das Gewerbe hat zudem die Möglichkeit, seine Einheit nach Bedarf auszubauen.

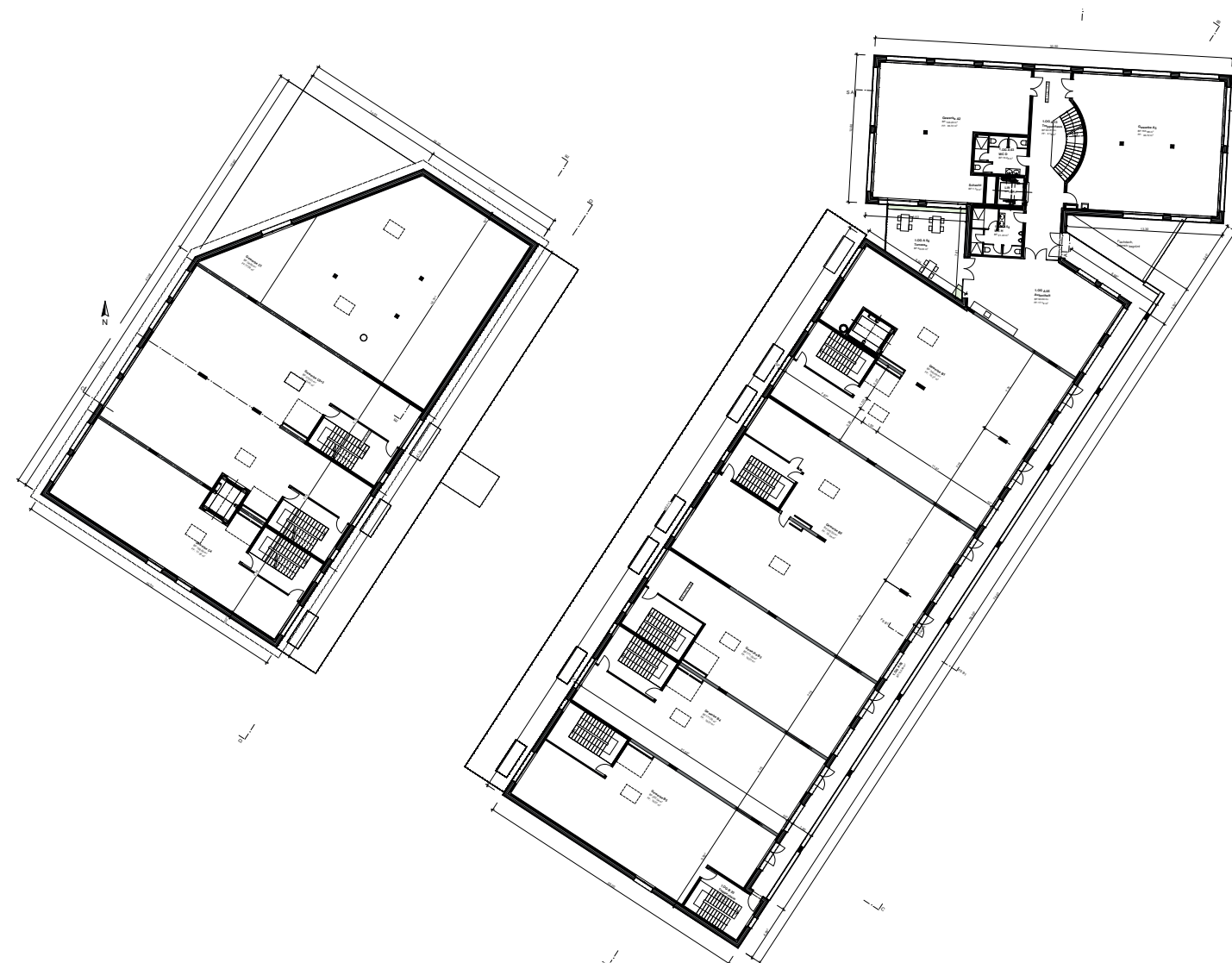
Die Erschliessung der Einheiten erfolgt über eine zentrale Verkehrszone. An diese Verkehrszone grenzt eine überdachte Vorzone resp. Ladezone, die für die Zulieferung, den Umschlag oder auch als Lagerfläche gedacht ist (siehe Visualisierung). Über ein grosses Tor gelangt man jeweils in die Gewerbeeinheit.

Im grünen Bereich findet die Entsorgung statt.

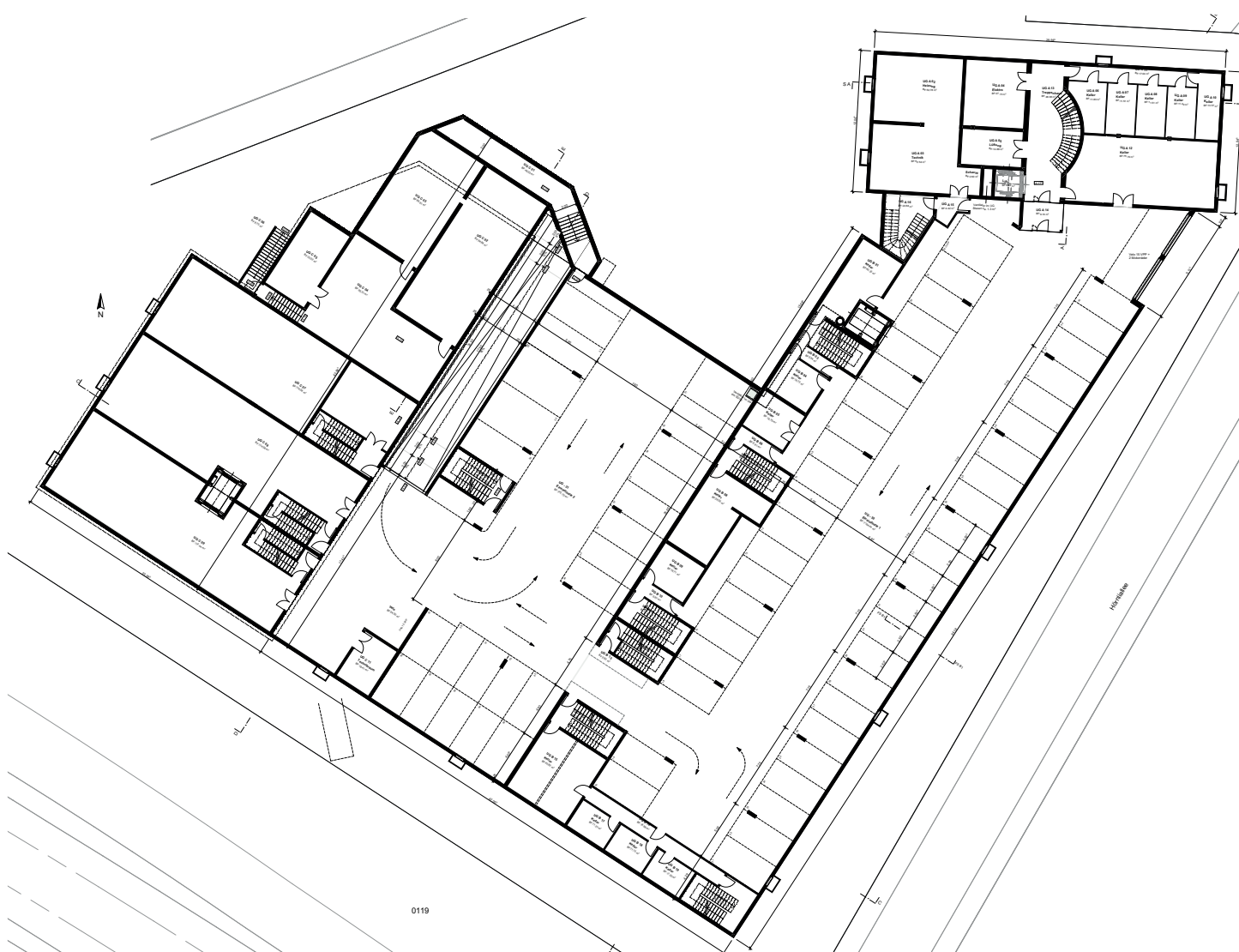




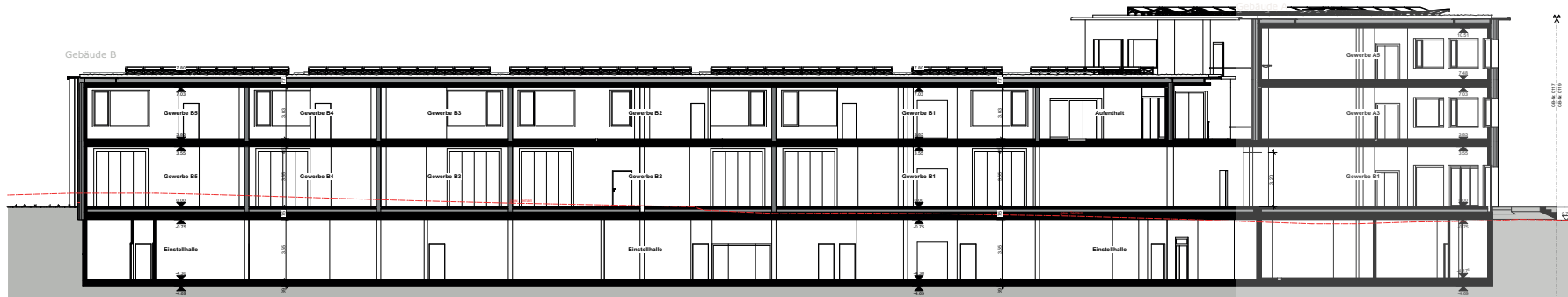
2. Obergeschoss



1. Obergeschoss



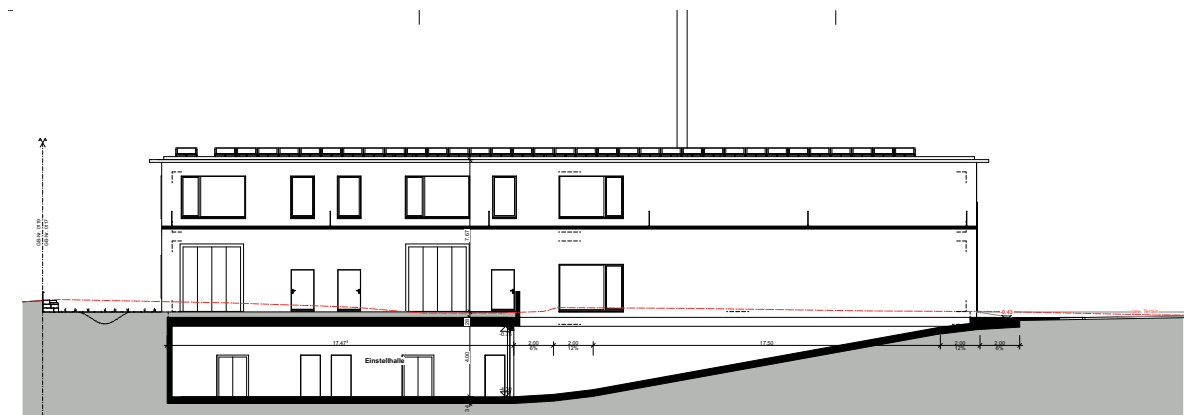
Untergeschoss



Schnitt B-B



Ostfassade



Schnitt D-D

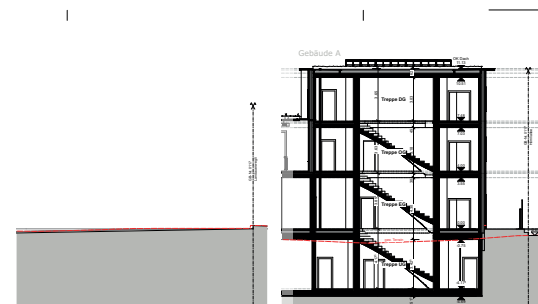


Südfassade

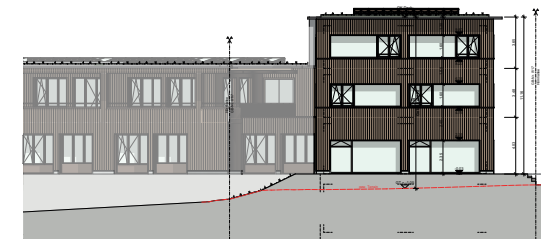
KONSTRUKTION

Konstruktiv ist ein Massivbau mit Flachdach und hinterlüfteter Fassade vorgesehen. Die Fassadenbeplankung besteht aus einer vertikalen Holzschalung aus einheimischer Weisstanne. Beim Kopfbau wird die vertikale Holzschalung mit einem Profilblech horizontal unterteilt, dadurch bekommt das Gebäude eine differenzierte Fassadengestaltung zu den beiden Gewerbegebäuden B und C.

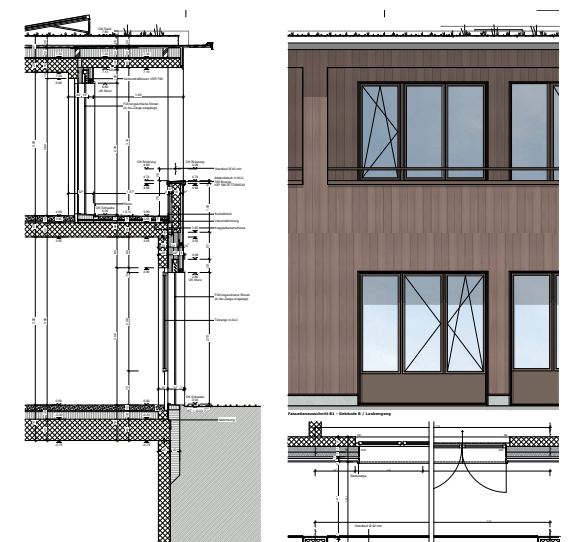
Grossflächige Holz-Metallfenster ermöglichen beidseitige Bezüge zwischen Anwohnern und den Handwerkern. Die Arbeitsplätze sind dadurch hell und die Veränderungen von Natur und Jahreszeiten werden wahrgenommen.



Schnitt A-A



Ostfassade Geb. A



Aufbau Fassade

FREIRAUMKONZEPT

Mit der Willensäusserung, die bestehenden Schrebergärten in einen Ort für das örtliche Handwerk umzuwandeln, geht auch ein wertvoller Lebensraum für Flora und Fauna verloren. Mit den beschriebenen Massnahmen wird versucht, ökologische Ersatzflächen zu realisieren.

Ersatzmassnahmen

1 Dachbegrünung
Einer über eine Gabionenwand erschlossene, extensive Dachbegrünung bietet mit den geeigneten Strukturelementen eine Lebensraumerweiterung an.

2 Wiesenböschung
Erhalt der Böschung entlang der Hörnliallee. Aufgrund der notwendigen Aushub - und Bauarbeiten wird die oberste Erdschicht (inkl. Tiere und Pflanzen) der Böschung abgetragen und an einem noch zu bestimmenden Ort zwischengelagert.

3 Natursteinmauer
Abgrenzung zwischen dem Gewerbepark und dem Bahndamm auf der Südseite. Höhe ca. 1 m mit Steinen aus der Region.
Lebensraum für: Flechten, Moose aber auch für Spinnen, Eidechsen, Wildbienen

4 Totholz
Abgestorbene Äste und Stämme als besonders wertvolles Strukturelement.
Lebensraum für: Moose, Flechten, Pilzen, Insekten, Wildbienen und auch als überlebenswichtige „Winterquartiere“ für Vögel, Amphibien und Igel.

5 Benjeshecke / Totholzhecke
Sehr ökologische Massnahme, welche den Grünschnitt kompostiert, welcher von den Obstbäumen und der Hecke zum Veloweg entsteht, aber auch vom anfallenden Laub seitens der Fassadenbegrünung im Herbst.
Schutz und Lebensraum für: Vögel, Mäuse, Igel, Eidechsen, Fröschen, Insekten u.v.m.

6 Schnitthecke
Grenzabschluss zwischen dem Gewerbeareal und dem Landauer-Veloweg mit einer Heckenbreite von ca. 60 - 80 cm. Die Hecke dient als Sicht- und Windschutz, Möglichkeit für Nester aber auch als vitaminreiche Futterquelle. Für die Hecke werden eine Vielzahl einheimischer Sträucher vorgesehen (Schlehen, Weissdorn, roter Hartriegel, Hainbuche, u.a.)
Lebensraum für: Vögel, Bienen, Insekten, Schmetterlinge

7 Fassadenbegrünung
Bei den Gebäuden B + C werden teilweise die Südfassaden begrünt (einheimische Clematis, Wildrebe und Kletterrosen). Es entstehen Ersatzflächen für Pflanzen und Tieren bei denen auch CO2 absorbiert und Sauerstoff produziert wird. Die Fassadenoberflächen werden durch die Begrünung weniger aufgeheizt und es entsteht ein wesentlich angenehmeres Raumklima.
Lebensraum für: Vögel, Insekten, Raupen, u.a.

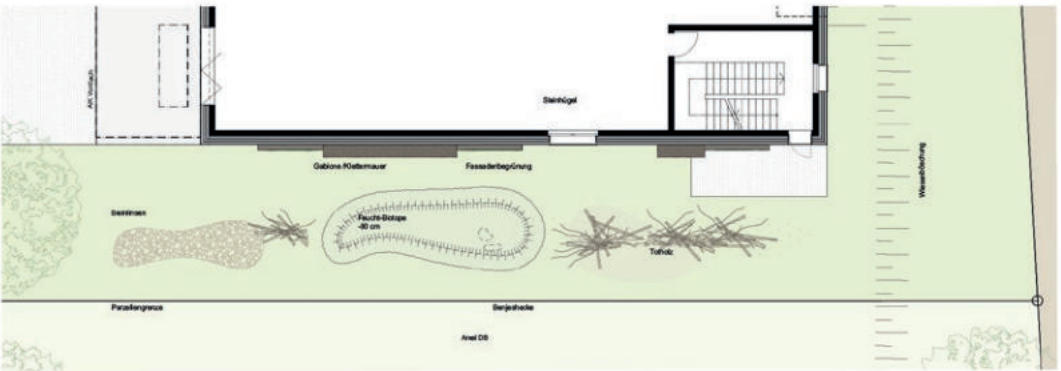
8 Gabionen
Die Aufstiegswände für Kleinlebewesen sind bei den Südfassaden der Gebäude B + C vorgesehen, um den Weg auf die intensiv begrünten Dachflächen zu ermöglichen.
Lebensraum für: Eidechsen, Amphibien, Insekten

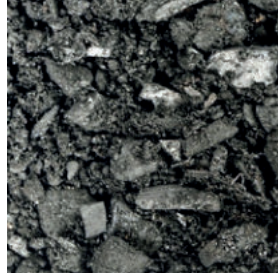
9 Biotope
Feuchtmulden fördern die Standortvielfalt und vernetzen die Lebensräume der Böschung mit den trockenwarmen Standorten. Vorgesehen im Bereich zwischen den Gewerbebauten und dem Bahndamm. Fläche jeweils ca. 20 m2 mit einer min. Tiefe von 60-70 cm. Zoniert werden die Biotope in Tiefen-, Flachwasser-, Sumpf- und Randzone mit „fliessendem“ Übergang zur Umgebung.
Lebensraum für: viele Pflanzen- und Tierarten, zudem als Tränke und „Badewanne“

10 Bäume / Obstbäume
Aufgrund der Nutzung vom Gewerbeareal „kommen und gehen“ ständig Lieferwagen, LKW, Autos, Velos, Besucher, Lieferanten und es wird eine grosse Verkehrsfläche für Transporte, Anlieferungen, Umschlag und Mitarbeiter benötigt. Der Wunsch nach Bäumen kann nur teilweise im Südwestbereich umgesetzt werden. Hierfür sind 2-3 Obstbäume vorgesehen, welche zwar blühen aber nur wenig bis keine Früchte haben werden.
Lebensraum für: Vögel, Bienen, Insekten, Raupen.

11 Insekten- und Bienenhotel
Aus Lochziegeln u/o Hartholz / Esche mit Bohrgängen (3-8 mm)
Lebensraum für: Insekten, Wildbienen

12 Steinlinsen
Sandlinsen, Grobkiesbeete und Steinhügel schaffen wichtige Biotopbereiche, welche von Insekten und Reptilien als Versteck, Brut- und Sonnenplätze benutzt werden.

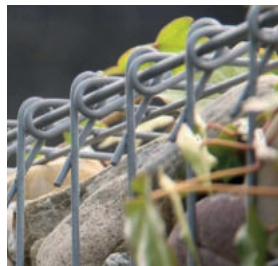




Pflanzenkohle-Anlage



Gabionenwand



Photovoltaik-Anlage



Dachbegrünung



Grundwasserwärmepumpe

NACHHALTIGKEIT

Die Bauherrschaft vom GewerbePark Riehen möchte die heutigen Anforderungen und Bedürfnisse der Gesellschaft in Bezug auf Umwelt, Energie und Nachhaltigkeit bei diesem Projekt weitestgehend umsetzen. Dieses Projekt versteht daher unter einer nachhaltigen Bauweise folgendes:

01 Energiebewusstsein

Ziel: Die Konzeption einer Gebäudehülle, die einen geringen Energieverbrauch zur Folge hat und die ihren Energiebezug weitestgehend aus erneuerbaren Quellen bezieht.

Massnahme 1: Die Wärmeerzeugung für das Heizen und das Warmwasser wird mittels einer Grundwasser-Wärmepumpe sehr effizient und nachhaltig vollzogen. Nachhaltig, weil die Wärme bei Bedarf über die

Temperatur des Grundwassers bezogen werden kann und daher nicht extra erzeugt werden muss. Dies spart Energie und ist daher ökologisch nachhaltig.

Massnahme 2: Für die Stromerzeugung wird auf den Gebäuden A+C eine Photovoltaik-Anlage installiert, welche jährlich gut 150'000 kWh Energie produziert. Neben dem Eigenverbrauch von ca. 90'000 kWh werden ca. 60'000 kWh (entspricht 70%) der Stromproduktion ins Stromnetz eingespeist. Die Eigenproduktion des Stroms erfolgt daher zu 100 % aus erneuerbaren Energiequellen.

Massnahme 3: Ergänzend zu den eigenen baulichen Massnahmen ist eine Pflanzenkohleanlage seitens den Industriellen Werken Basel / IWB auf dem Areal geplant auf Stufe Machbarkeitsstudie. Diese Anlage

nutzt Biomasse wie Holz, landwirtschaftliche Reststoffe oder Reststoffe und wandelt diese Pyrolyse in Pflanzenkohle und Wärme um. Die Wärme soll ins Fernwärmenetz des Wärmeverbund Riehen AG eingespeist werden. Pflanzenkohle bindet langfristig Kohlenstoff in Erdböden oder Baustoffen, der vormals als CO₂ in der Atmosphäre war. Der Wärmeverbund prüft die Machbarkeit einer Einspeisung zusammen mit der IWB.

02 Flexibilität

Ziel: Ein Gebäude, das lange hält und sich trotzdem dem Wandel der Zeit bestmöglich anpassen kann.

Massnahme: Die Verwendung von langlebigen Materialien, flexible Grundrisse durch die Bauweise, das gedankliche Erproben verschiedener Zukunftsszenarien, wie z.B. die Einplanung alternativer Verkehrswe-

ge, die statische Möglichkeit, zusätzliche Wände ein- oder auszubauen etc. zeichnen ein zukunftsorientiertes Bauen aus und tragen zur langfristigen Nutzung bei.

03 Achtsamkeit

Ziel: Ein Gebäude, das bestehende Strukturen in der Umgebung berücksichtigt, damit diese weiterhin bestehen und in ihrer Entwicklung gefördert werden.

Massnahme: Der GewerbePark reagiert auf die bestehenden Forderungen seitens der Stadtgärtnerei betreffend Naturschutz und plant diverse Massnahmen in den Bau mit ein, um den bestehenden Lebensraum zu erhalten und zu schützen.

04 Design

Ziel: Ein Gebäude, das in Form und Sprache einerseits dem Ort entspricht und das Landschaftsbild nachhaltig angenehm prägt und andererseits dem Bedürfnis entspricht und einen angenehmen Arbeitsplatz bereitstellt, sodass das Gebäude lange genutzt werden will.

Massnahme: Der GewerbePark ist auf das Handwerk ausgerichtet und verkörpert dies in allen Belangen. Dies, um dem Handwerk die verdiente Wertschätzung zu verleihen und es in Zeiten des Wandels zu erhalten.



GERNE BEANTWORTEN WIR IHRE FRAGEN

Outlog AG

+41 (0) 62 888 88 00
planung@outlog.ch
www.outlog-architektur.ch

Gewerbepark Riehen AG

Daniel Hettich (Bauherr)
Grendelgasse 40
4125 Riehen

Marc Guthauser (Bauherr)
Grenzacherweg 127
4125 Riehen



O E F F E N T L I C H E U R K U N D E

A. Reg. 180/2023

Baurechtsvertrag

- Bestellung eines Baurechts
- 4 Vormerkungen:
 - 1. Änderung des gesetzlichen Vorkaufsrechts der Baurechtsgeberin
 - 2. Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts der Baurechtsnehmerin
 - 3. Baurechtszins
 - 4. Weitere vertragliche Bestimmungen
 - a) Weitere vertragliche Bestimmungen gemäss Baurechtsvertrag
 - b) Weitere vertragliche Bestimmungen im Sinne von einer Generalklausel
- Bestellung eines gesetzlichen Baurechtszinspfandrechts

Grundstücke Grundbuch Riehen Sektion C Liegenschaftsparzelle 117 und Baurechtsparzelle Z, Hörnliallee

Vor mir, dem unterzeichnenden öffentlichen Basler Notar,
Etienne Petitpierre

mit dem Amtssitz Gerbergasse 1, CH-4001 Basel,

sind heute, den 15. (fünfzehnten) Juni 2023 (zweitausendunddreiundzwanzig) in den Räumlichkeiten der Gemeindepräsidentin im Gemeindehaus Riehen, Wettsteinstrasse 1, Riehen erschienen:

1. **Einwohnergemeinde Riehen**, Riehen, vertreten durch Frau Dr. Christine Kaufmann, Gemeindepräsidentin, von und in Riehen, und Patrick Ruben Breitenstein, Generalsekretär, von Bettwil (AG), in Münchenstein (BL), beide mit Kollektivunterschrift zu zweien,

Baurechtsgeberin

und

2. **Gewerbepark Riehen AG**, Riehen, CHE-101.692.903, vertreten durch die Herren Daniel Hettich, von Lumnezia, in Riehen, Präsident des Verwaltungsrates und Marc Guthauser, von Riehen, in Riehen, Mitglied des Verwaltungsrates, beide mit Kollektivunterschrift zu zweien,

Baurechtsnehmerin

folgender Baurechtsvertrag abgeschlossen worden:

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 Vorzumerkende Inhalte: Verfügungen, Vorkaufsrechte, Baurechtszins und weitere vertragliche Bestimmungen
- 2.2 Beginn, Beendigung und Verlängerung 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

1. Eckdaten

1.1 Parteien

– Belastete Parzelle:	Grundstück Grundbuch Riehen Sektion C Parzelle 117 (eins eins sieben), Strasse, haltend 6'673 m ² (sechstausend sechshundert dreiundsiebzig Quadratmeter) nach erfolgter Landabtretung (Urkunde A. Reg. 124/2023 des amtierenden Notars vom 6. Juni und heutigen Tag)
– Eigentümerin / Baurechtsgeberin:	Einwohnergemeinde Riehen
– Berechtigte / Baurechtsnehmerin:	Gewerbepark Riehen AG

1.2 Recht

– Recht:	Baurecht selbständig und dauernd, mit eigenem Grundbuchblatt, Grundbuch Riehen Sektion C Baurechtsparzelle (Nummer gemäss SDR-Plan) , Hörnliallee, haltend 6'673 m ² (sechstausend sechshundert dreiundsiebzig Quadratmeter)
– Inhalt:	Erstellung eines Gewerbeparkes auf der belasteten Parzelle im Rahmen der bekannten Pläne der Baurechtsnehmerin gemäss Vorentscheid Generelles Baubegehren Nr. G-BBG 9'119'207 (2) vom 23. November 2020.
– Beginn und Dauer:	
• Obligatorisch:	Mit Rechtskraft des Baurechtsvertrages, das heisst für gut 50 (fünfzig) Jahre bis 31. (einunddreissigster) Dezember 2073 (zweitausendunddreiundsiebzig)
• Dinglich:	Mit Grundbucheintrag bis 31. (einunddreissigster) Dezember 2073 (zweitausendunddreiundsiebzig)
• Verlängerungsoptionen:	1 x (ein Mal) um 30 (dreissig) Jahre, danach 1 x (ein Mal) um knapp 20 (zwanzig) Jahre, bis maximal 31. Dezember 2122.

1.3 Baurechtszins

– Baurechtszins:	CHF 89'692.00 (neunundachtzigtausend sechshundertzweiundneunzig Franken) pro Jahr
– Zahlungsmodus:	Jeweils ½ (ein Zweitel) des Jahres-Baurechtszinses per 30. (dreissigsten) Juni und 31. (einunddreissigsten) Dezember, nachschüssig
– Baurechtszinspfandrecht:	CHF 269'076.00 (zweihundertneunundsechzig tausend und sechsundsiebzig Franken) im 1. (ersten) Rang

2. Das Baurecht

2.1 Gegenstand des Baurechts

2.1.1 Bestellung

Die Baurechtsgeberin bestellt hiermit zu Gunsten der Baurechtsnehmerin ein Baurecht an dem ihr gehörenden Grundstück Grundbuch Riehen Sektion C, Liegenschaftsparzelle 117, Hörnliallee, haltend 6'673 m² (sechstausend sechshundert dreiundsiebzig Quadratmeter). Das Baurecht ist im Grundbuch Riehen in Sektion C als eigenes Grundstück einzutragen. Das Baurecht besteht gemäss der dieser Urkunde als integrierender Bestandteil beigefügten Kopie des Baurechtsplanes Nr. 212 des Grundbuch- und Vermessungsamtes vom heutigen Tag die gesamte Liegenschaft (Beilage 1).

Für alle Grundbucheintragungen auf dieser Liegenschaftsparzelle wird auf den beigehefteten Grundbuchauszug verwiesen (Beilage 2).

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).

2.1.2 Inhalt des Baurechts

– Dinglich:

Die jeweilige Eigentümerschaft duldet, dass die Baurechtsnehmerin auf der Baurechtsparzelle einen Gewerbepark mit im Rahmen der bekannten Pläne der Baurechtsnehmerin gemäss Vorentscheid Generelles Baubegehren Nr. G-BBG 9'119'207 (2) vom 23. November 2020 gemäss den baugesetzlichen Möglichkeiten erstellt, beibehält und ändert.

– Obligatorisch:

Die Baurechtsnehmerin ist nicht nur berechtigt, sondern auch verpflichtet, die vorerwähnte Baute zu erstellen und zu unterhalten. Die Baurechtsnehmerin hat nach der Unterzeichnung dieses Vertrages 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 Bauein-

gabe nicht innert 6 (sechs) Monaten nach Beginn des Baurechtsvertrages erfolgt bzw. sofern zum Anderen mit den Bauarbeiten nicht innert 6 (sechs) Monaten 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 nicht im Kataster der belasteten Standorte registriert. Gemäss Bericht des Geotechnischen Institutes Basel ist der Aushub auf einer Deponie Typ E oder in eine thermische Behandlung im Ausland zu entsorgen. Sollten wider Erwarten andere solche Altlasten (inkl. Bauherrenaltlasten) bzw. Bodenbelastungen auftreten, so kommt folgende Regelung zur Anwendung:

1. Kostentragung: Die Kosten der erstmaligen und notwendigen Sanierung gehen zu Lasten der Baurechtsgeberin. Die Baurechtsgeberin übernimmt ausschliesslich die Kosten für die Altlastensanierung und nicht die Kosten für den Aushub und dessen Abtransport, d.h. Ohnehinkosten sind von der Baurechtsnehmerin zu tragen. Bei Auftreten von Bodenbelastungen, welche aufgrund gesetzlicher Regelungen nicht auf dem Areal verwertet werden können und somit auf einer speziellen Deponie entsorgt werden müssen, übernimmt die Baurechtsgeberin die Differenz der Deponiekosten (d.h. die Kosten, die über die Deponierung in einer Deponie für unverschmutztes Aushubmaterial hinausgehen). Altlasten (inkl. Bauherrenaltlasten), welche von der Baurechtsnehmerin verursacht werden, sind von dieser auf ihre Kosten zu sanieren.

2. Verfahren: Treten im Rahmen der Bauarbeiten der Baurechtsnehmerin Altlasten oder Bodenbelastungen auf, ist die Baurechtsgeberin umgehend zu informieren und gemeinsam ein Geologe zu beauftragen. Die Parteien verständigen sich auf einen unabhängigen Geologen. Dieser bestimmt das belastete Material und dessen Entsorgungsart (Entsorgungskonzept). Im Weiteren nimmt der Geologe die Aufteilung der Kosten nach dem Vertragswortlaut vor.

3. Zeitliche Auswirkungen: Die sechsmonatige Frist gemäss Ziff. 2.1.2 verlängert sich um die Dauer der Arbeiten, welche zur Beseitigung der Altlasten notwendig sind. Dementsprechend gehen altlastenbedingte Bauverzögerungen bezüglich der Frist zum Beginn der Bauarbeiten nicht zu Lasten der Baurechtsnehmerin. Die Baurechtsnehmerin hat jedoch keinen Anspruch auf einen Verzugsschaden.

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.

- Für die Erstellung der Baute im Baurecht gelten weiter folgende Auflagen:
 - 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 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.
 - Einrichtungen und Nutzungen des Rotlichtgewerbes sind in der Baurechtsliegenschaft nicht zugelassen. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, dies auch gegenüber ihren Vertragspartnern (Mieter, etc.) durchzusetzen.

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

2.1.3 Vorzumerkende Inhalte: Verfügungen, Vorkaufsrechte, Baurechtszins und weitere vertragliche Bestimmungen

a) Verfügungen

Verfügungen mit dinglicher Wirkung über das Baurecht (Veräusserung, sowie Schaffung von Unter-Baurechten und Stockwerkeigentum, Belastung mit Grundpfandrechten, etc.) sind zulässig. Es wird vereinbart, dass die Baurechtsnehmerin berechtigt ist gemäss den bekannten Grundrissplänen Stockwerkeigentum zu errichten und dass sie berechtigt ist dieses Stockwerkeigentum vor Fertigstellung zu veräussern. Die Verkäufe der einzelnen Stockwerkeinheiten oder des Baurechtes selbst, nicht aber die Errichtung des Stockwerkeigentums, bedürfen der Zustimmung der Baurechtsgeberin, doch darf die Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigert werden.

Im Falle der Schaffung von Stockwerkeigentum verpflichtet sich die Baurechtsnehmerin im Stockwerkeigentümer-Reglement vorzusehen, dass für die Baurechtsgeberin eine Ansprechperson für die gesamte Stockwerkeigentümergemeinschaft vorzusehen ist. Diese Regelung muss bis zum Ablauf des Baurechts beibehalten werden. Diese Ansprechperson ist namentlich ermächtigt und beauftragt, von allen Stockwerkeigentümern die Baurechtszinse einzuziehen und in einer, vollständigen Zahlung an die Baurechtsgeberin weiterzuleiten. Im Falle des Zahlungsverzuges eines Stockwerkeigentümers ist sie ausserdem ermächtigt und beauftragt, das Baurechtszinspfandrecht namens und im Auftrag der Baurechtsgeberin so rechtzeitig geltend zu machen, dass der Baurechtsgeberin kein Schaden erwächst. Die Kosten dieser Ansprechperson gehen zu Lasten der Stockwerkeigentümergemeinschaft.

Die Verpflichtung, das Stockwerkeigentümerreglement betreffend die hier und unten in Ziffer 3.1.3 definierten Rechte und Pflichten der Ansprechperson unverändert zu belassen, ist jedem Erwerber einer Stockwerkeigentümereinheit zu überbinden.

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 3 Monaten ab Erhalt des rechtsgültig unterzeichneten Kaufvertrages per eingeschriebenen Brief.
- Bei natürlichen Personen stellen entgeltliche Übertragungen an Ehegatten und/oder Nachkommen keine Vorkaufsfälle dar.

Sollte die Baurechtsgeberin das ihr zustehende Vorkaufsrecht ausüben, so ermächtigt die Baurechtsnehmerin einerseits die Baurechtsgeberin die Anmeldung im Grundbuch vorzunehmen und andererseits das Grundbuchamt die Eintragung im 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 dreimonatigen Frist für die Ausübung des Vorkaufsrechts vorzunehmen.

c) Baurechtszins

Der anfängliche Baurechtszins und die Anpassung des Baurechtszinses sind in Ziff. 2.3.1 f. geregelt.

d) Vormerkungen

Die Parteien vereinbaren die Vormerkung der Aufhebung des Vorkaufsrechts der Baurechtsnehmerin, ebenso die Änderung des Vorkaufsrechts der Baurechtsgeberin gemäss lit. b hievor, beide Vormerkungen im Grundbuch auf der Baurechtsparzelle.

Im Weiteren vereinbaren die Parteien die Vormerkung des Baurechtszinses gemäss lit. c hievor und Ziff. 2.3.1 f. 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. 2.1.3 lit. a erwähnte Verfügungsbeschränkung.
- 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. 2.3.2 (Anpassung Baurechtszins) erwähnte Vereinbarung betreffend die Bemessung des Baurechtszinses und das Verfahren zur Festlegung des Baurechtszinses.
- Die unter Ziff. 3.2.1 (Weitere Verpflichtungen) enthaltene Verpflichtung zur Einholung der Zustimmung der Baurechtsgeberin bei Änderung der Rechtsform.
- Die unter Ziff. 3.2.1 (Weitere Verpflichtungen) enthaltene Verpflichtung zur Einräumung von Dienstbarkeiten.
- Die unter Ziff. 3.2.1. (Weitere Verpflichtungen) enthaltene Überbindungsklausel.
- Die unter Ziff. 3.2.2 (Schiedsgericht) enthaltene Schiedsgerichtsvereinbarung.

Alsdann vereinbaren die Parteien die Vormerkung „Weitere vertragliche Bestimmungen“ im Sinne von einer Generalklausel.

2.2 Beginn, Beendigung und Verlängerung des Baurechts

2.2.1 Dauer

Das Baurecht beginnt dinglich und obligatorisch mit der Anmeldung beim Grundbuchamt, welche innert 10 Arbeitstagen ab Rechtskraft dieses Baurechtsvertrages erfolgen soll.

Das Baurecht dauert gut 50 (fünfzig) Jahre ab Grundbucheintrag und endet obligatorisch wie dinglich am 31. Dezember 2073.

Die Baurechtsnehmerin hat Anspruch auf eine Verlängerung des Baurechts um zunächst 30 (dreissig) Jahre, dies unter Vorbehalt der Neufestlegung des Bau-

rechtszinses aufgrund dannzumaliger Verhandlungen, wobei auf die für die ordentliche Anpassung des Baurechtszinses geltenden Bestimmungen (gemäss Ziff. 2.3.2 hiernach) abzustellen ist. Die Verlängerung des Baurechts wirkt nicht rangbegründend. Ist auch diese zweite Zeitperiode abgelaufen, hat die Baurechtsnehmerin Anspruch auf eine weitere Verlängerung des Baurechtsvertrags um knapp 20 (zwanzig) Jahre bis 31. Dezember 2122, dies mit den gleichen Randbedingungen wie hievor 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 Baurechtsparzelle 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 Substanzwert 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_t 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_t 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_t 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 die Bewertungskommission der Bodenbewertungsstelle des Kantons Basel-Stadt die Schätzung vor. Die Bewertung des Experten bzw. der Bewertungskommission 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, Bewertungskommission, allenfalls Gericht) je zur Hälfte.

Im Falle von Stockwerkeigentum koordinieren die Eigentümer den gemeinschaftlichen Heimfall. Die Baurechtsgeberin kann den Heimfall einzelner Stockwerkeigentumseinheiten ablehnen. Die Baurechtsgeberin kann verlangen, dass die Liegenschaft als Ganzes heimfällt oder die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer diese im Baurecht bis zum nächsten ordentlichen Heimfall weiterführt.

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 hievor).

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 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 hievor), 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 10 (zehn) Jahre, gerechnet ab 1. (ersten) Januar 2023 (zweitausendundzweizehnhundertzwanzig) beträgt der Baurechtszins CHF 89'692.00 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 (Baufreigabe) beginnt. Nachweisliche Verzögerungen, die weder durch die Baurechtsnehmerin verschuldet sind noch von dieser nicht beeinflusst werden können, haben eine für die Dauer der Verzögerung aufschiebende Wirkung der Pflicht zur Zahlung des Baurechtszinses.

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 alle zehn Jahre, gerechnet ab 1. Januar 2023 anzupassen. Dies 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:

$$BRZ_{\text{neu}} = NE_t \times \frac{ABW_t}{ABW_t + SWB_t}$$

Dabei ist verstanden unter

BRZ Baurechtszins

NE_t 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 (Mietwert) und für die Verzinsung des Bodens wie der Bauten und Anlagen zur Verfügung steht. Weitere Einnahmen, welche sich aus der teilweisen oder ganzen Überlassung der Liegenschaft ergeben (z.B. Reklametafeln, Mobilfunkantennen) sind ebenfalls als Mietertrag zu qualifizieren.

ABW_t 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.

SWB_t 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.

Die Ermittlung von Nettoertrag, absolutem Bodenwert und Substanzwert der Baute soll partnerschaftlich erfolgen. Hierzu liefert die Baurechtsnehmerin rund ein Jahr vor dem Anpassungszeitpunkt schriftlich die aktuellen Zahlen der Liegenschaft (insb. aktueller Gebäudeversicherungsausweis, aktuelle Mieterträge, Angaben zu erfolgten und zukünftigen Investitionen). Werden der Baurechtsgeberin diese Unterlagen nicht per Ende einer 10-Jahresperiode zugestellt, ist sie berechtigt, die Baurechtszinsberechnung anhand standardisierter Zahlen vorzunehmen.

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 die Bewertungskommission der Bodenbewertungsstelle des Kantons Basel-Stadt die Schätzung vor.

Die Bewertung des Experten bzw. der Bewertungskommission 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, Bewertungskommission, 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 269'076.00.

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 die Baurechtsnehmerin die Baurechtsgeberin vollumfänglich schadlos zu halten (einschliesslich sämtlicher Gerichts-, Anwaltskosten, etc.).

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 hiavor vereinbarte Heimfallentschädigung.

Diese Verpflichtung ist den Erwerbern der Stockwerkeinheiten zu überbinden. Für die Einhaltung der Verpflichtung haften neue Stockwerkeigentümer, die wirtschaftlich mit der Baurechtsnehmerin nicht verbunden sind, nur und direkt gegenüber der Baurechtsgeberin.

Die oben unter Ziffer 2.1.3 definierte Ansprechperson der Stockwerkeigentümer ist ebenfalls ermächtigt und beauftragt, die jeweils erforderliche Amortisation gegenüber den einzelnen Stockwerkeigentümern geltend zu machen.

3.2 Weitere Bestimmungen zum Vertrag

3.2.1 Weitere Verpflichtungen

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich im Falle der Änderung ihrer Rechtsform (z.B. Umwandlung einer Aktiengesellschaft in eine Genossenschaft) vorgängig die Zustimmung der Baurechtsgeberin einzuholen.

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 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, Kaufrechten, Rückkaufsrechten und Schenkungsrückfallsrechten. Hervorzuheben ist schliesslich die Überbindung der Schiedsgerichtsklausel gemäss Ziff. 3.2.2 hiernach.

3.2.2 Erforderliche Dienstbarkeiten

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich der Baurechtsgeberin eine Personaldienstbarkeit für einen Veloweg einzuräumen.

Der Baurechtsgeberin ist bekannt, dass die IWB voraussichtlich Stockwerkeinheiten erwerben wird zum Betrieb einer Fernwärmanlage und dass hierfür Leitungsrechte erforderlich sind. Die Baurechtsgeberin verpflichtet sich die hierfür erforderlichen Dienstbarkeiten einzuräumen.

3.2.3 Naturschutz

Die Baurechtsnehmerin wird aus Gründen des Naturschutzes spezielle Mauern und eine Böschung errichten müssen, alles gemäss dem bekannten Vorprojekt. Die Baurechtsgeberin beteiligt sich an den hieraus erwachsenden Mehrkosten gemäss separater Vereinbarung und verpflichtet sich die Kosten für den Unterhalt der Böschung zu übernehmen.

3.2.4 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).

3.2.5 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 Vermessungsamtes ist auf einen Wert des belasteten Landes von CHF 2'802'660.00 (CHF 420.00 Quadratmeterpreis) 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 liegt in der Kompetenz des Riehener Einwohnerrates.

Der vorliegende Baurechtsvertrag wird suspensiv bedingt, vorbehaltlich der rechtsgültigen Genehmigung durch den Riehener Einwohnerrat abgeschlossen.

Der instrumentierende Notar wird gegebenenfalls beauftragt und bevollmächtigt den Eintritt der Suspensivbedingung zuhanden der Parteien und zuhanden des Grundbuchamts zu beurkunden.

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 die Notare Andreas Waldmann, Etienne Petitpierre, Fabian Grolimund und Martina Häring mit der Anmeldung des vorliegenden Vertrages beim Grundbuch- und Vermessungsamt.

Sie ermächtigen die Notariatsangestellten Frau Krenare Biqkaj, Frau Yuliya Novakovska und Frau Deborah Porta und zwar je einzeln und unter Ausschluss einer persönlichen Haftung, allfällige vom Grundbuchamt verlangte Änderungen oder Ergänzungen zu den Anmeldungsakten vorzunehmen, namentlich zusätzliche Erklärungen in Schriftform oder öffentlicher Beurkundung sowie Nachträgen zu dieser Urkunde abzugeben.

Diese Urkunde ist nach Lesung und Genehmigung durch die Parteien von diesen unterzeichnet, sowie danach von mir, dem Notar, unter Beisetzung meines Amtssiegels ebenfalls unterzeichnet worden.

Basel, an dem eingangs genannten Datum

Beilage 1: Servitutplan

Beilage 2: Grundbuchauszug Liegenschaftsparzelle C117

GEMEINDERAT RIEHEN

Die Präsidentin:

Der Generalsekretär:

Christine Kaufmann

Patrick Breitenstein



Grundbuchauszug Liegenschaft Riehen Sektion C / 117

Dieser Auszug hat keine rechtsgültige Wirkung!

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	2703.C Riehen Sektion C
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	117
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH 32770 78967 73
Fläche	6'704 m ² , , Index: 5
Plan-Nr.	Keine
Belastete Teilflächen	
Lagebezeichnung	Hörnliallee, Riehen
Bodenbedeckung	
Gebäude / Bauten	Keine
Bemerkungen Grundbuch	
Dominierte Grundstücke	Keine
Aktueller Ertragswert CHF	

Eigentum

Alleineigentum

Einwohnergemeinde Riehen, Riehen,

02.08.2018 2018/1876/0 Kauf

18.11.2019 2019/2591/0 Tausch

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

(Nachrückungsrechte siehe Pfandrechte)

Keine

Wörtliche Fassungen obiger Eintragungen

Keine

Grundpfandrechte

Keine

Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 14.06.2023

Keine

Grundbuchgeschäfte bis 14.06.2023

Keine

Legende:

1. Zu "Anmerkungen", "Dienstbarkeiten", "Grundlasten" und Vormerkungen": Die linke Kolonne enthält Datum und Beleg der Eintragung (rangbegründend). Die rechte Kolonne enthält das Datum und die Angabe von weiteren Belegen.
2. Zu "Anmerkungen", "Dienstbarkeiten", "Grundlasten", "Vormerkungen": L = Last; R = Recht; L/R = Last und Recht.
3. ID = Identifikations Nummer, L = Löschgeschäft

Dieser Auszug wurde mit folgenden Optionen erstellt:

Historische Daten:
Löschgeschäfte:
Erweitertes Eigentum:
Servitut-ID's:
Pfandrecht-ID's:
Weitere Rechtsgründe:
Gegeneinträge von Lasten/Rechten:
Gegeneinträge von Pfandrechten:

nicht anzeigen
nicht anzeigen
nicht anzeigen
anzeigen
nicht anzeigen
anzeigen
anzeigen
anzeigen

Grundbuchauszug Liegenschaft Riehen Sektion C / 117

Dieser Auszug hat keine rechtsgültige Wirkung!

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	2703.C Riehen Sektion C
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	117
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH 32770 78967 73
Fläche	6'704 m², , Index: 5
Plan-Nr.	Keine
Belastete Teilflächen	
Lagebezeichnung	Hörnliallee, Riehen
Bodenbedeckung	
Gebäude / Bauten	Keine
Bemerkungen Grundbuch	
Dominierte Grundstücke	Keine
Aktueller Ertragswert CHF	

Eigentum

Alleineigentum	
Einwohnergemeinde Riehen, Riehen, Wettsteinstrasse 1 , 4125	02.08.2018 2018/1876/0 Kauf
Riehen Schweiz	18.11.2019 2019/2591/0 Tausch

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

(Nachrückungsrechte siehe Pfandrechte)

Keine

Wörtliche Fassungen obiger Eintragungen

Keine

Grundpfandrechte

Gemäss Grundbuch

Legende:

1. Zu "Anmerkungen", "Dienstbarkeiten", "Grundlasten" und Vormerkungen": Die linke Kolonne enthält Datum und Beleg der Eintragung (rangbegründend). Die rechte Kolonne enthält das Datum und die Angabe von weiteren Belegen.
2. Zu "Anmerkungen", "Dienstbarkeiten", "Grundlasten", "Vormerkungen": L = Last; R = Recht; L/R = Last und Recht.
3. ID = Identifikations Nummer, L = Löschgeschäft

Dieser Auszug wurde mit folgenden Optionen erstellt:

Historische Daten:	nicht anzeigen
Löschgeschäfte:	nicht anzeigen
Erweitertes Eigentum:	anzeigen
Servitut-ID's:	anzeigen
Pfandrecht-ID's:	anzeigen
Weitere Rechtsgründe:	anzeigen
Gegeneinträge von Lasten/Rechten:	anzeigen
Gegeneinträge von Pfandrechten:	anzeigen