

Reg. Nr. 3.4.23

Nr. 18-22.003.01

Baurechtsvertrag GHR Gewerbehaus Riehen AG - Erweiterungsbau Areal „Schwarz“

Kurzfassung:

Die GHR Gewerbehaus Riehen AG betreibt seit 25 Jahren an der Lörracherstrasse 50 erfolgreich eine grosse Gewerbeliegenschaft, die Flächen sowohl in Miete als auch im Stockwerkeigentum für rund 15 Riehener Unternehmen schuf. Kurz nach dem Kauf des Areals „Vogelbach“ im Jahr 1987 hat die Gemeinde auch die grosse Nachbarsparzelle des Ehepaars Schwarz als strategische Fläche erstanden, die mit einem lebenslangen Wohnrecht der Verkäufer einherging. Nach dem späteren Wegzug von Frau Schwarz konnten 2016 auf einem Teil des Areals sogenannte „Stöckliwohnungen“ der Genossenschaft „Vogelbach“ erstellt werden, die bereits im Rahmen der Projektierung der Genossenschaftsbauten 1990 geplant wurden, nachdem sie vom Einwohnerrat im Zuge des Beschlusses des Baurechtsvertrags postuliert waren.

Mit Inkrafttreten des neuen Zonenplans im vergangenen Jahr und der Zuweisung des Areals in die Zone 2, Arbeits- und Wohnmischgebiet, wurde die gesetzliche Grundlage geschaffen, dass ein Erweiterungsbau für das Riehener Gewerbe realisiert werden kann.

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat hierzu den Abschluss eines Baurechtsvertrags mit der GHR Gewerbehaus Riehen AG.

Politikbereich: Finanzen, Fachbereich Immobilien + Arealentwicklung

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

Reto Hammer, Abteilungsleiter Finanzen
Tel. 061 646 82 27

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

Juni 2018



Ausgangslage

Die GHR Gewerbehäuser Riehen AG wurde im Jahr 1989 gegründet und hatte zum Ziel, eine grössere Anzahl an Unternehmen auf einer Baurechtsparzelle der Gemeinde Riehen anzusiedeln. Bereits im März 1990 konnte ein Baurechtsvertrag abgeschlossen und die Gewerberäume im Mai 1993, nach rund 2-jähriger Bauzeit, den Unternehmen und Handwerksbetrieben zur Nutzung übergeben werden. Letztes Jahr konnte das Erfolgsmodell Gewerbehäuser Riehen an der Lörracherstrasse 25-jähriges Bestehen feiern.

Während dieser Zeit hat sich die Situation für das Riehener Gewerbe räumlich weiter verschlechtert, auch wenn in Riehen Süd mit der Zonenplanrevision eine neue Gewerbezone ausgeschieden wurde. Deshalb wurde die Gemeinde Riehen schon vor längerer Zeit angefragt, ob ein Erweiterungsbau auf dem Areal „Schwarz“, und damit verbunden ein neuer Baurechtsvertrag, denkbar und auch im Interesse der Gemeinde wäre. In der Folge wurde zwischen der Gemeinde und der GHR Gewerbehäuser Riehen AG eine Absichtserklärung geschlossen, die die mittelfristige Erweiterung des Gewerbehäuses ermöglichen sollte. Mit der Zuweisung des fraglichen Areals in das Wohn- und Arbeitsmischgebiet per Anfang 2017 sind die baurechtlichen Bedingungen für ein derartiges Projekt gegeben. Der Gemeinderat befasste sich in seiner Sitzung vom 15. August 2017 mit dem Vorhaben und beauftragte die Abteilung Finanzen, Fachbereich Immobilien + Arealentwicklung, mit der Aufnahme von Verhandlungen und dem Entwurf eines partnerschaftlichen Baurechtsvertrags.

Nutzungskonzept Erweiterungsneubau der GHR Gewerbehäuser Riehen AG

Die von der GHR Gewerbehäuser Riehen AG beauftragten Architekten Brüderlin Merkle AG orientierten sich bei der Konzeption am bestehenden und erfolgreichen Raumprogramm. So soll die Struktur offen und flexibel gestaltbar realisiert werden. Es ist eine Mischung aus Handwerksbetrieben und Büros geplant. Der Ausbau erfolgt im sogenannten Edelrohbau, d. h. firmenspezifische Ausbauten sind möglich. Die Erschliessung der insgesamt rund 900 m² nutzbaren Fläche (ohne Einstellhalle) erfolgt zentral mittels eines infrastrukturellen Kerns. In den beiden Obergeschossen sind Büros angesiedelt. Das Erdgeschoss bietet Platz für produzierendes Gewerbe mit Werkstattcharakter. Im Untergeschoss sind grosszügige Lagerflächen und Garderoben geplant. Die Einstellhalle bietet Platz für 8 Fahrzeuge sowie für ca. 20 Fahrräder. Im Aussenbereich entstehen 3 weitere Abstellplätze für Güterumschlag und Kundenfahrzeuge sowie zusätzliche 20 bisher fehlende gedeckte Velo-Parkplätze.

Baurechtliche Rahmenbedingungen (siehe Baurechtsvertrag, Beilage 1)

Die GHR Gewerbehäuser Riehen AG übernimmt von der Gemeinde Riehen eine Baurechtsparzelle, haltend 1'061 m², die Teil der gemeindeeigenen Parzelle RF 1074 ist. 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 Zins beträgt CHF 25'040 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 (siehe Kalkulation Baurechtszins, Beilage 3).



Seite 3 Nach jeweils 10 Jahren erfolgt eine Neuberechnung des Baurechtszinses. Dies unter Berücksichtigung des dannzumal absoluten Boden- und Substanzwerts der Immobilie. Damit partizipieren beide Vertragspartner gleichermassen am Erfolg der Liegenschaft und an deren Erträgen.

Finanzierung (siehe Vorprojekt BMAR AG, Beilage 4)

Die Kosten für die Erstellung der Immobilie betragen rund 4 Mio. Franken, die mittels Eigenmitteln und Fremdfinanzierung aufgebracht werden. Ein rückzahlbares Darlehen der Gemeinde Riehen ist weder vorgesehen noch beantragt. Das heutige Gewerbehausweglein soll verlegt werden und befindet sich künftig im südlichen Bereich der Parzelle. Die Benutzung und dessen Unterhalt sollen mittels Dienstbarkeiten im Grundbuch geregelt werden.

Termine

Auf Basis des Beschlusses des Gemeinderats über die Vorlage zuhanden des Einwohnerrats reichen die Baurechtsnehmer ein generelles Baubegehren ein. Der Baurechtsvertrag wird gleichzeitig mit der Einreichung des generellen Baubegehens unterzeichnet (vorbehaltlich des Beschlusses durch den Einwohnerrat). Danach wird das ordentliche Baubewilligungsverfahren initiiert, gefolgt von der Ausführungsplanung und Submissionierung. Der Beginn der Bauarbeiten ist im Herbst 2019 vorgesehen; Vollendung nach rund 18 monatiger Bauzeit im Frühjahr 2021.

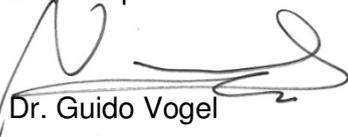
Antrag des Gemeinderats

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

Riehen, 26. Juni 2018

Gemeinderat Riehen

Der/Vizepräsident:



Dr. Guido Vogel

Der Generalsekretär:



Urs Denzler

Beigefügt: Beschlussesentwurf

Beilagen: - Beilage 1: Baurechtsvertrag Dr. Markus Stadlin
- Beilage 2: Grundbuchauszug Parzelle RF 1074
- Beilage 3: Kalkulation Baurechtszins
- Beilage 4: Vorprojekt Erweiterungsneubau GHR AG (Verfasser: Brüderlin Merkle Architekten AG)



Beschluss des Einwohnerrats betreffend Baurechtsvertrag GHR Gewerbehaus Riehen AG

„Der Einwohnerrat genehmigt auf Antrag des Gemeinderats und der Sachkommission Siedlung und Landschaft (SSL) den Baurechtsvertrag für einen Erweiterungsbau mit der GHR Gewerbehaus Riehen AG.

Dieser Beschluss wird publiziert, er unterliegt dem Referendum.“

Riehen, Datum

Im Namen des Einwohnerrats

Die Präsidentin:

Der Ratssekretär:

Claudia Schultheiss

Urs Denzler

(Ablauf Referendumsfrist)

Öffentliche Urkunde

des Basler Notars Dr. Markus W. Stadlin

betreffend

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

**Grundstücke Grundbuch Riehen Sektion F
Liegenschaftsparzelle 1074 und
Baurechtsparkelle
Lörracherstrasse 40, Riehen**

Vor mir, dem unterzeichnenden öffentlichen Basler Notar zu Basel, Dr. Markus W. Stadlin, ist heute erschienen:

Herr Hansjörg Wilde, Gemeindepräsident, von Riehen, wohnhaft in Riehen, und Herr Urs Denzler, Generalsekretär, von Greifensee ZH, wohnhaft in Riehen, die Erschienenen mir dem Notar persönlich bekannt, namens und für die

Einwohnergemeinde Riehen, mit Sitz in Riehen,

als Baurechtsgeberin

und

die Herren Christoph Bürgenmeier, Riehen, in Riehen, Verwaltungsratspräsident und Dr. Peter Mathys, Riehen und Dällikon, in Allschwil, als Verwaltungsrat, handelnd namens und für die **GHR Gewerbehaus Riehen AG**, mit Sitz in Riehen (CHE-101.692.903), die Erschienenen mir dem Notar persönlich bekannt,

als Baurechtsnehmerin

und haben mir erklärt:

Inhaltsverzeichnis

1. Eckdaten
 - 1.1 Parteien
 - 1.2 Recht
 - 1.3 Baurechtszins

2. Das Baurecht
 - 2.1 Gegenstand des Baurechts
 - 2.1.1 Bestellung
 - 2.1.2 Inhalt des Baurechts
 - 2.1.3 Verfügungen
 - 2.2 Beginn und Beendigung des Baurechts
 - 2.2.1 Dauer
 - 2.2.2 Ordentlicher Heimfall
 - 2.2.3 Vorzeitiger Heimfall
 - 2.3 Baurechtszins und Baurechtszinspfandrecht
 - 2.3.1 Der anfängliche Baurechtszins
 - 2.3.2 Anpassung des Baurechtszinses
 - 2.3.3 Baurechtszinspfandrecht

3. Weitere Bestimmungen
 - 3.1 Weitere Bestimmungen zum Gegenstand des Baurechts
 - 3.1.1 Haftung
 - 3.1.2 Öffentliche Abgaben und Lasten
 - 3.1.3 Amortisation
 - 3.2 Weitere Bestimmungen zum Vertrag
 - 3.2.1 Weitere Verpflichtungen
 - 3.2.2 Schiedsgericht
 - 3.2.3 Kosten
 - 3.3 Formelles
 - 3.3.1 Genehmigungsvorbehalt
 - 3.3.2 Rangfolge
 - 3.3.3 Auftrag und Ermächtigungen

1. Eckdaten

1.1 Parteien

- Belastete Parzelle: Grundbuch Riehen Sektion F Parzelle 1074 Friedhofweg, Gewerbehauswegli, Haselrain, Lörracherstrasse, Riehen, haltend **13'613 m²** (dreizehntausendsechshundertdreizehn Quadratmeter)
- Eigentümerin / Baurechtsgeberin: Einwohnergemeinde Riehen, Riehen
- Berechtigte/Baurechtsnehmerin: GHR Gewerbehaus Riehen AG, Riehen

1.2 Recht

- Recht: Baurecht
Selbständig und dauernd, mit eigenem Grundbuchblatt, Grundbuch Riehen Sektion F Baurechtsparzelle ..., Lörracherstrasse, 4125 Riehen, haltend **1'061 m² (eintausendeinundsechzig Quadratmeter)**
- Inhalt: Erstellung eines gewerblichen Gebäudes mit 3 oberirdischen Geschossen und Autoeinstellhalle / Keller / Lagerräume in den Untergeschossen auf der belasteten Parzelle
- Beginn und Dauer
 - Obligatorisch: Mit Rechtskraft Baurechtsvertrag für 50 (fünfzig) Jahre, das heisst bis 31. (einunddreissigsten) Dezember 2068 (zweitausendundachtundsechzig)
 - Dinglich: Mit Grundbucheintrag, bis 31. (einunddreissigsten) Dezember 2068 (zweitausendundachtundsechzig)
 - Verlängerungsoptionen: 1 x (ein Mal) um 30 (dreissig) Jahre, danach 1 x (ein Mal) um 20 (zwanzig) Jahre

1.3 Baurechtszins

- Baurechtszins: **CHF 25'040.--** (fünfundzwanzigtausend Franken) pro Jahr
- Zahlungsmodus: Jeweils ½ (ein Zweitel) des Jahres-Baurechtszinses per 30. (dreissigsten) Juni und 31. (einunddreissigsten) Dezember, nachschüssig
- Baurechtszinspfandrecht: **CHF 75'000.--** (fünfundsiebzigtausend 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 F Liegenschaftsparzelle 1074 (tausendundvierundsiebzig), Friedhofweg, Gewerbehauswegli, Haselrain, Lörracherstrasse, haltend 13'613 m² (dreizehntausendsechshundertdreizehn Quadratmeter). Das Baurecht belegt gemäss der dieser Urkunde als integrierender Bestandteil beigelegten Kopie des Baurechtsplans Nr. ...

des Grundbuch- und Vermessungsamtes Basel-Stadt vom ... eine Fläche von 1'061 m² (eintausendundsechzig Quadratmetern) (*Beilage 2*).

Für alle Grundbucheintragungen auf dieser Liegenschaftsparzelle wird auf den beigehefteten Grundbuchauszug verwiesen (*Beilage 3*).

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

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

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

2.1.2 Inhalt des Baurechts

– Dinglich:

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

– Obligatorisch:

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

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

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

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

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

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

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

2.1.3 Verfügungen, Vorkaufsrechte, Vormerkungen

a) Verfügungen

Verfügungen mit dinglicher Wirkung über das Baurecht (Veräusserung, sowie Schaffung von Unter-Baurechten und Stockwerkeigentum, Belastung mit Grundpfandrechten, etc.) sind zulässig. Diese bedürfen der Zustimmung der Baurechts-

geberin, doch darf die Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigert werden. In obligatorischer Hinsicht wird vereinbart, dass die Veräusserung des Baurechts vor Fertigstellung der im Baurecht zu erstellenden Baute nicht zulässig ist.

b) Vorkaufsrechte

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

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

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

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

c) Vormerkungen

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

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

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

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

2.2 Beginn und Beendigung des Baurechts

2.2.1 Dauer

Das Baurecht beginnt dinglich mit der Anmeldung beim Grundbuchamt, welche rasch möglichst nach rechtsgültigem Zustandekommen des Baurechtsvertrags erfolgen soll und endet am 31. (einunddreissigsten) Dezember 2068 (zweitausendundachtundsechzig).

Obligatorisch beginnt das Baurecht mit rechtsgültigem Zustandekommen des Baurechtsvertrags, dauert 50 (fünfzig) Jahre und endet somit obligatorisch wie das dingliche Recht am 31. (einunddreissigsten) Dezember 2068 (zweitausendundachtundsechzig).

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

2.2.2 Ordentlicher Heimfall

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

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

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

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

Dabei ist verstanden unter

- HFE Heimfallentschädigung
- MWL_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 das Zivilgericht des Kantons Basel-Stadt auf Antrag einer Partei die Bestimmung des Experten endgültig vor. Die Bewertung des Experten ist für beide Parteien verbindlich und abschliessend, sofern nicht eine Partei innert Monatsfrist, ab Datum der Zustellung des Bewertungsergebnisses gerechnet, das Verfahren gemäss Ziffer 3.2.2 hiernach (Schiedsgericht) beschreitet.

2.2.3 Vorzeitiger Heimfall

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

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

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

2.3 Baurechtszins und Baurechtszinspfandrecht

2.3.1 Der anfängliche Baurechtszins

Für die Einräumung des Baurechts hat die Baurechtsnehmerin einen Baurechtszins zu entrichten. Für die ersten 10 (zehn) Jahre, gerechnet ab dem 1. (ersten) Januar 2019 beträgt der Baurechtszins – vorbehältlich Absatz 2 (zwei) nachstehend – CHF 25'040.-- (fünfundzwanzigtausend Franken) für jedes volle, zinspflichtige Jahr.

Der obige Baurechtszins ist erstmals ab dem Halbjahr geschuldet und zahlbar, das 24 (vierundzwanzig) Monate nach Vorliegen der rechtskräftig erteilten Baubewilligung beginnt.

Bei geringfügiger Verringerung der Baurechtsparzelle infolge Abtretung zur Allmend bleibt der Baurechtszins unverändert.

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

2.3.2 Anpassung des Baurechtszinses

Der Baurechtszins ist alle zehn Jahre / erstmals nach 10 Jahren, somit auf den 1. (ersten) Januar 2029 (zweitausendneunundzwanzig) anzupassen, in der Folge alle zehn Jahre. Letzteres gilt sowohl während der ursprünglichen, festen Vertragsdauer wie während der allfälligen Verlängerungsperioden des Baurechts.

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

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

Dabei ist verstanden unter

BRZ Baurechtszins

- NE_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 und für die Verzinsung des Bodens wie der Bauten und Anlagen zur Verfügung steht.
- 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. Bei der Bemessung des Substanzwerts werden Rückstellungen für künftige Sanierungen berücksichtigt.

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

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

2.3.3 Baurechtszinspfandrecht

Die Baurechtsnehmerin bewilligt die Eintragung eines gesetzlichen Pfandrechts (Baurechtszinspfandrecht) als Maximalhypothek auf der Baurechtsparzelle in der dreifachen Höhe des gegenwärtigen Baurechtszinses, also im Betrage von CHF 75'000.-- (fünfundsiebzigtausend Franken).

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

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

3. Weitere Bestimmungen

3.1 Weitere Bestimmungen zum Gegenstand des Baurechts

3.1.1 Haftung

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

3.1.2 Öffentliche Abgaben und Lasten

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

3.1.3 Amortisation

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

3.2 Weitere Bestimmungen zum Vertrag

3.2.1 Weitere Verpflichtungen

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

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

3.2.2 Schiedsgericht

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

3.2.3 Kosten

Die im Zusammenhang mit diesem Vertrag entstehenden Kosten für Baurechtsplan, Notariat und Grundbuch, ebenso allfällige Handänderungssteuern tragen die Parteien je zur Hälfte. Für die Gebührenrechnung des Grundbuch- und Vermessungsamts ist auf einen Wert des belasteten Landes von CHF 890'400.— (neunhundertsevenundzwanzigtausend fünfhundert Franken) abzustellen. Die Kosten einer allfälligen Aufhebung bestehender Grundpfandrechte trägt die Baurechtsgeberin, die Kosten für Anpassungen oder Neuerrichtungen trägt die Baurechtsnehmerin.

3.3 Formelles

3.3.1 Genehmigungsvorbehalt

Der Abschluss dieses Vertrages liegt in der Kompetenz des Riehener Einwohnerrats.

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 den Notar – vorbehaltlich Ziffer 3.3.1 vorstehend - mit der Anmeldung des vorliegenden Vertrags beim Grundbuch- und Vermessungsamt und ermächtigen einen seiner Bürokollegen zur Vornahme von rein redaktionellen,

von diesem Amt allenfalls verlangten Änderungen am Vertrag. Das Grundbuch- und Vermessungsamt wird zu allen erforderlichen Eintragungen ermächtigt. Beide Parteien erhalten je eine beglaubigte, vom Grundbuchamt visierte Kopie dieser Urkunde.

3.3.4 Anhänge und Beilagen

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

1. Vollmacht
2. Kopie Baurechtsplan Nr. ... des Grundbuch- und Vermessungsamtes Basel-Stadt vom ...
3. Grundbuchauszug Liegenschaftsparzelle RF 1074

* * * * *

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

Basel, den ...

Für die Einwohnergemeinde Riehen (gestützt auf Vollmacht)

Hansjörg Wilde, Gemeindepräsident

Urs Denzler, Generalsekretär

Für die GHR Gewerbehaus Riehen AG

Christoph Bürgenmeier, VR-Präsident

Dr. Peter Mathys, Verwaltungsrat

Grundbuchauszug **Liegenschaft Riehen Sektion F / 1074**

Dieser Auszug hat keine rechtsgültige Wirkung!

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	2703.F Riehen Sektion F	
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch	
Grundstück-Nr	1074	
Form der Führung	Eidgenössisch	
E-GRID	CH 45258 97767 13	
Fläche	13'613 m ² , Lagebezugsrahmen LV95,, Index: 8	
Plan-Nr.	81	
Belastete Teilflächen		
Lagebezeichnung	Friedhofweg, Riehen Gewerbehausewegli, Riehen Haselrain, Riehen Lörracherstrasse, Riehen	
Bodenbedeckung		
Gebäude / Bauten	Wohnhaus	Kettenackerweg 40, Riehen
Bemerkungen		
Dominierte Grundstücke	Keine	
Aktueller Ertragswert CHF		

Eigentum

Alleineigentum
Einwohnergemeinde Riehen, Riehen, 11.05.1987 //

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

11.12.1928 137/75f	(L) Gewerbebeschränkung ID.1955/000810 z.G. LIG Riehen Sektion F 2703.F /232 z.G. LIG Riehen Sektion F 2703.F /233 z.G. LIG Riehen Sektion F 2703.F /238	11.12.1928 137/75f Last: nur auf 614, 508(7) 11.12.1928 137/75f Last: nur auf 614, 508(7) 11.12.1928 137/75f Recht: nur z.G. 233(2) 11.12.1928 137/75f Last: nur auf 614, 508(7)
11.12.1928 137/75f	(R) Gewerbebeschränkung ID.1955/000810 z.L. LIG Riehen Sektion F 2703.F /232 z.L. LIG Riehen Sektion F 2703.F /233 z.L. LIG Riehen Sektion F 2703.F /238	11.12.1928 137/75f Recht: nur z.G. 614, 508(7) 11.12.1928 137/75f Last: nur auf 233(2) 11.12.1928 137/75f Recht: nur z.G. 614, 508(7) 11.12.1928 137/75f Recht: nur z.G. 614, 508(7)
18.07.1934 164/218f	(L) Bauverbot ID.1955/000901 z.G. LIG Riehen Sektion F 2703.F /409	18.07.1934 164/218f Recht: nur z.G. 410
16.11.1934 166/197 169/292	(L) Baubeschränkung ID.1955/000906 z.G. LIG Riehen Sektion F 2703.F /1095	16.11.1934 166/197 169/292f Recht: nur z.G. 1095(1)
16.11.1934 166/197 169/292	(R) Baubeschränkung ID.1955/000906 z.L. LIG Riehen Sektion F 2703.F /1095	16.11.1934 166/197 169/292f Last: nur auf 1095(1) 16.11.1934 166/197 169/292f Recht: nur z.G. 614; 508(7)
14.06.1990 269/159	(L) SDR Baurecht lt. Plan 352, bis 13.06.2070 ID.1999/000189 z.G. SDR Riehen Sektion F 2703.F /130	
14.08.1990 2016/822/0	(L) SDR Baurecht lt. Plänen 352 und 399, bis 13.08.2070 ID.1999/000188 z.G. SDR Riehen Sektion F 2703.F /100	
14.08.1990 269/161	(R) Gewerbebeschränkung (Gewerbeverbot) ID.1955/000802 z.L. SDR Riehen Sektion F 2703.F /100	
12.03.1991 268/327	(L) Trottoir mit Baumallee und öffentlicher Fussweg ID.2001/003081 z.G. Einwohnergemeinde Riehen, Riehen	
11.04.2016 2016/822/0	(L) SDR Baurecht lt. Plan 399, bis 10.04.2096 ID.2016/000335 z.G. SDR Riehen Sektion F 2703.F /1301	

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

(Nachrückschlagsrechte siehe Pfandrechte)

14.06.1990 269/159

14.06.1990 269/159

14.08.1990 269/161

14.08.1990 269/161

14.08.1990 269/161

11.04.2016 2016/822/0

11.04.2016 2016/822/0

11.04.2016 2016/822/0

Aufhebung des gesetzl. Vorkaufsrechts des Baurechtsgebers betr. BRP 130 ID.2001/003083 Vereinbarung betr. Höhe der Entschädigung u. das Verfahren zu ihrer Festsetzung betr. BRP 130 ID.2001/003084
(R) Vereinbarung betr. Höhe der Entschädigung u. das Verfahren zu ihrer Festsetzung betr. BRP 100 ID.2001/003087
z.L. SDR Riehen Sektion F 2703.F /100
(R) Aufhebung des gesetzl. Vorkaufsrechts des Baurechtsnehmers betr. BRP 100 ID.2001/003091
z.L. SDR Riehen Sektion F 2703.F /100
(R) Änderung des gesetzl. Vorkaufsrechts des Baurechtsgebers betr. BRP 100 ID.2001/003092
z.L. SDR Riehen Sektion F 2703.F /100
(R) Änderung des gesetzl. Vorkaufsrechts des Baurechtsgebers betr. BRP 1301 ID.2016/000336
z.L. SDR Riehen Sektion F 2703.F /1301
(R) Aufhebung des gesetzl. Vorkaufsrechts des Baurechtsnehmers betr. BRP 1301 ID.2016/000337
z.L. SDR Riehen Sektion F 2703.F /1301
(R) Weitere vertragliche Bestimmungen des Baurechtsvertrages betr. BRP 1301 (Vereinbarung betr. Höhe der Heimfallentschädigung und das Verfahren zur Festsetzung) ID.2016/000338
z.L. SDR Riehen Sektion F 2703.F /1301

Wörtliche Fassungen obiger Eintragungen

Dienstbarkeit, Gewerbebeschränkung (Gewerbeverbot), ID.1955/000802	"Die belastete Parzelle darf nur zu Wohnzwecken genutzt werden. Es dürfen auf ihr keine Geschäfts- und Gewerbebetriebe eingerichtet oder betrieben werden. Diese Dienstbarkeit darf ohne Zustimmung des Baudepartementes weder geändert noch gelöscht werden."
Dienstbarkeit, Gewerbebeschränkung, ID.1955/000810	"Auf der belasteten Liegenschaft darf zu keinen Zeiten weder eine Wirtschaft errichtet noch ein lärmendes oder übelriechendes Gewerbe betrieben werden."
Dienstbarkeit, Bauverbot, ID.1955/000901	"Der im Servitut- und Mutationsplan des Vermessungsamtes Nr. 104 vom 12.Juni 1934 mit den Buchstaben a b c d bezeichnete Abschnitt der belasteten Parzelle darf nicht überbaut werden. Diese Servitut darf ohne Einwilligung der Baudepartementes nicht gestrichen werden."
Dienstbarkeit, Baubeschränkung, ID.1955/000906	"Auf den beiden Parzellen gemeinsamen Grenzlinien darf keine Brandmauer errichtet werden ausgenommen eine Garagemauer von maximal 6,50 Meter Länge und 3 Meter Höhe."
Dienstbarkeit, Trottoir mit Baumallee und öffentlicher Fussweg, ID.2001/003081	"Die jeweiligen Eigentümer der belasteten Parzellen dulden auf der im Servitutplan Nr. 354 des Vermessungsamtes Basel-Stadt vom 30. Januar 1991 mit den Buchstaben e f g h i k l m n o und p bezeichneten Fläche ein öffentliches Trottoir mit vorgelagerter Baumallee und auf der mit den Buchstaben q r s t u v und w bezeichneten Fläche einen siedlungsinternen öffentlichen Fussweg. Die Servitutflächen dienen dem Gemeindegebrauch und dürfen demgemäss weder verbaut noch verstellt werden."

Grundpfandrechte

Keine

Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis	17.04.2018	Keine
Grundbuchgeschäfte bis	17.04.2018	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

Dieser Auszug wurde mit folgenden Optionen erstellt:

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

Berechnungstool Baurechtszins auf Basis partnerschaftlicher Baurechtsvertrag

Baurechtsnehmer	Gewerbehaus Riehen AG		
Adresse	Kettenackerweg 40	Baujahr:	2020
BRP Nr:		Stammparzelle Nr:	RF 1074
Fläche in m2:	1'060	Ausnutzungsziffer	70%
Vertragsbeginn:	01.01.2020	Vertragsablauf:	31.12.2100
Anpassungstermin:	01.01.2030	Letzte Anpassung:	
		Gebäudeversicherungswert in Fr.:	4'010'000
Abschreibungssatz:	0.00%	Abschreibung in Fr.:	0
Ungesch. Bauteile:	10.00%	Ungesch. Bauteile in Fr.:	0
Heimfallentsch. Fr.:		Substanzwert in Fr.:	4'010'000
		Mietertrag in Fr.:	183'750
Kostensatz:	25%	Mietwert:	183'750
(Unterhalt, Instandsetzung, Nebenkosten etc.)		Kosten Fr:	-45'938
		Nettoertrag in Fr:	137'813
		Bodenwert Fr/m2:	1200
		Bodenwert Total:	890'400
(Bodenpreis gem. Richtwert Bodenbewertungsstelle, mit Einbezug des Ausnutzungsfaktors 0.7)			
BRZ P'Form. Fr/m2:	23.62	BRZ Partnerformel tot. Fr:	25'040.46
		Vereinbarter Baurechtszins	25'040.46
		Nettorendite	2.81%
Verhältnis BRZ zu Nettoertrag:		18.17%	
Verhältnis BRZ zu Ertrag:		13.63%	

Vorprojekt

Erweiterungsneubau GHR Gewerbehäus Riehen AG
Lörracherstrasse 40, 4125 Riehen



Vorprojekt: Gewerbe-/Werkstatträume, Büros im 1. + 2.OG, Einstellhallenerweiterung, Veloabstellplätze, Lageräume im UG

Baurechtsnehmer: Gewerbehäus Riehen AG

Baurechtsgeber: Gemeinde Riehen

Baujahr: geplant 2020

Riehen, 21. Juni 2018

Inhaltsverzeichnis

1.	Projektträger: Gewerbehaus Riehen AG	4
2.	Motivation für den Erweiterungsneubau GHR	4
2.1	Angebot an Gewerbeflächen in Riehen	4
3.	Erweiterungsneubau GHR - Konzept	4
4.	Erweiterungsneubau GHR - Nutzungskonzept	5
4.1	Raumprogramm des Erweiterungsneubaus	5
4.2	Festlegung & Tragbarkeit der Neubau-Gewerbemieten	6
4.3	Aussenanlage	6
4.4	Auto- und Veloabstellplätze	6
5.	Baurechtliche Rahmenbedingungen	7
6.	Wirtschaftlichkeit	7
6.1	Baurecht	7
6.2	Investitionsrechnung	8
6.3	Ertrag	8
6.4	Finanzierung	9
7.	Projektorganisation	9
8.	Situation Riehen	9
9.	Situation Lörracherstrasse	10
10.	Zonenplan	11
11.	Situationplan Erweiterungsneubau	12
12.	Fassadenansicht	12
13.	Grundrisspläne	13

1. Projektträger: Gewerbehaus Riehen AG

Die Geschichte der „Gewerbehaus Riehen AG“ begann damit, dass der Riehener Gemeinderat im August 1978 (Parzelle 251 Lörracherstrasse/Friedhofweg/Haselrain) und im März 1987 (Schwarz-Areal) für insgesamt knapp 5.2 Millionen Franken Land erwarb, um dort Wohn- und Gewerbebau zu schaffen. Im oberen Teil wurden Genossenschaftswohnungen erstellt, im unteren Teil an der Lörracherstrasse Gewerbeflächen realisiert. Im Jahr 1989 formierte sich das Gründerkomitee Gewerbehaus Riehen AG, welches sich bei der Gemeinde Riehen erfolgreich um einen Baurechtsvertrag bewarb und der Öffentlichkeit in Folge dessen am 8. Mai 1993 im Rahmen eines Tages der offenen Tür das fertige Gewerbehaus Riehen präsentieren durfte. Das Gewerbehaus Riehen konnte im letzten Jahr sein 25-jähriges Jubiläum feiern.

2. Motivation für den Erweiterungsneubau GHR

2.1 Angebot an Gewerbeflächen in Riehen

Auf dem ehemaligen Schwarz-Areal ist laut revidiertem Zonenplan ein Wohn- und Arbeitsmischgebiet vorgesehen. Durch einen moderaten Erweiterungsneubau kann in Riehen das fehlende Angebot für gewerbliche Nutzung verbessert werden. Nach der in einer Volksabstimmung abgelehnten Erschliessung der Gewerbezone Stettenfeld bekundete das Gewerbe zusehends Mühe, genügend Platz zu finden. Riehen, mit seinem Bevölkerungsstand von 20'000 Einwohnern, braucht Platz für Gewerbebetriebe allein schon für den Unterhalt am grossen Liegenschaftsbestand. Ökologische Gründe sprechen für kurze Anfahrtswege. Zahlreiche Gewerbebetriebe liegen in Wohngebieten mit Gewerbeerleichterung. Durch die Wohnnutzungen geraten diese Betriebe zunehmend unter Druck und sind auf Arbeitszonen angewiesen.

3. Erweiterungsneubau GHR – Konzept

Um das fehlende Angebot an Gewerbeflächen zu mindern, ist die Gewerbehaus Riehen AG schon sehr früh mit der Landeigentümerin, der Gemeinde Riehen, in Kontakt getreten. Ein entsprechendes Vorprojekt orientiert sich in seiner städtebaulichen und nutzungsspezifischen Ausgestaltung am bestehenden Gewerbehaus.

4. Erweiterungsneubau GHR - Nutzungskonzept

Ähnlich wie bei dem bestehenden Gewerbehausegebäude, soll auch der Erweiterungsbau der zu erwartenden Nutzungsvielfalt im Gewerberaumangebot Rechnung tragen. Die Baustruktur ist deshalb sehr offen und flexibel geplant. Gewerbe- und Bürozonon können frei eingeteilt werden. Den einzelnen Gewerbebetrieben soll es wie auch schon im bestehenden Bau freigestellt sein, mit zusätzlichen Einbauten die Räumlichkeiten noch optimaler nutzen zu können. Die grosszügigen Räumlichkeiten werden über einen zentral im Gebäude liegenden Erschliessungskern zugänglich gemacht. Die Raumgrössen ermöglichen Synergien zwischen den verschiedenen Gewerbesparten, welche das Zusammenarbeiten unter einem Dach fördern.

4.1 Raumprogramm des Erweiterungsneubaus

In einem Gebäudevolumen von 5220 m³ sollen auf drei Geschossen mit Untergeschoss Gewerbe-, Lager- und Büroflächen für zwei bis drei zusätzliche Betriebe entstehen.

2. Obergeschoss:	Büro mit WC-Anlagen, Teeküche	200 m ²
1. Obergeschoss	Büro mit WC-Anlagen, Teeküche	200 m ²
Erdgeschoss	Gewerbe/ Werkstatt	149 m ²
	Gewerbeteil mit Lager	158 m ²
Untergeschoss	Einstellhalle 6 Autoplätze, 2 Ersatzplätze,	222 m ²
	20 Veloplätze	40 m ²
	Lager/ Garderoben etc.	178 m ²
	Haustechnik	19 m ²

4.2 Festlegung & Tragbarkeit der Neubau-Gewerbemieten

Grundsätzlich ist das Ziel der Gewerbehaus Riehen AG, Gewerbebetrieben zeitgemässe und bezahlbare Arbeitsflächen in der laufend „teureren“ Gemeinde Riehen anzubieten und zugleich die Identifikation der Gewerbetreibenden Firmen mit der wachsenden Arbeitszone an der Lörracherstrasse zu stärken. Es sind zum jetzigen Zeitpunkt Mietinteressenten von Riehener Gewerbebetrieben vorhanden.

4.3 Aussenanlage

Die Gestaltung der Aussenanlage orientiert sich zur Lörracherstrasse hin an der bestehenden Anlage. Da in dem Areal schützenswerte Bäume vorhanden sind, werden im südlichen Parzellenteil einige Bäume erhalten, sowie zu fällende Bäume durch Neupflanzungen ersetzt. Das bestehende Gewerbehauswegli soll hinter den Neubau verlegt werden. Unterhalt, Nutzung und die Wegführung werden in entsprechenden Servituten geregelt.

4.4 Auto- und Veloabstellplätze

Für die Gewerbehauserweiterung werden insgesamt drei offene Aussenabstellplätze, sowie acht Einstellhallenplätze vorgesehen. Für das bestehende Gewerbehaus und die Erweiterung werden 40 gedeckte Veloabstellplätze erstellt.

5. Baurechtliche Rahmenbedingungen

Zonenzuteilung:	Wohn- und Arbeitsmischgebiet gemäss Zone 2 Schutz des Baumbestandes
Bauweise:	geschlossen
Ausnutzungsziffer:	0.7
Zulässige BGF:	Gemäss AZ 0.7 ca. 740 m ²
Vollgeschosszahl:	2
Wandhöhe:	max. 8.0 m
Gebäudehöhe:	max. 12.5 m
Gebäudetiefe:	max. 12 m
Freifläche:	min. 50% (davon 2/3 Grünfläche)
Lärmempfindlichkeitsstufe:	III
Gewässerschutzzone:	S3
Naturgefahren:	Überschwemmungsgefahr gering
Radon:	Erhöhtes Radonpotential

6. Wirtschaftlichkeit

6.1 Baurecht

Wie in der Region Basel üblich, kommt das „Partnerschaftliche Baurechts-Modell“ zu Anwendung:

Baurechtsdauer:	50 Jahre (+ Optionen 30 J./20 J.)
Inkrafttreten Baurechtsvertrag und Eintragung im Grundbuch:	Nach Entscheid ER und Entscheid generelles Baubegehren
Fälligkeit Baurechtszins ab:	24 Monate nach Vorliegen rechtskräftiger Baubewilligung
Anpassung BR-Zins:	Alle 10 Jahre gemäss „Partnerschaftlicher Formel“
Heimfallentschädigung:	Gemäss „Partnerschaftlicher Formel“

6.2 Investitionsrechnung

Auf Basis des Nutzungskonzeptes, den obenstehenden Annahmen für einen Baurechtsvertrag, sowie einer ersten groben Schätzung der Baukosten und der Mieterträge ergeben sich folgende Kennzahlen:

Kennzeichen	Baufeld
Baukosten BKP 1-9, Gesamtkosten ca.:	4'010'000.- CHF
Davon BKP 2, Gebäudekosten ca.:	3'497'000.- CHF
m3 SIA 416 total:	5'220 m3
Baukosten BKP 2/m3 (inkl. Innenausbau) ca.	670.- CHF
BGF oberirdisch : 0.7 x 1060 m2 Bauland	742 m2
Netto-Bürofläche:	400 m2
Netto-Gewerbe-/Werkstattfläche/ Lagerfläche EG:	307 m2
Netto-Lagerfläche UG.:	178 m2
Soll-Nettomietzinseinnahmen p.a.:	183'750.- CHF
Abzgl. Unterhalt, Instandsetzung + Nebenkosten:	-45'000.- CHF
Nettoertrag p.a. nachhaltig approx.:	138'750.- CHF
BR-Zins gemäss partn. Formel p.a.:	-25'040.- CHF
Nettoertrag p.a. nachhaltig nach Abzug BR-Zins approx.:	113'710.- CHF

Mietwerte: Nettosollmieten exkl. Heiz- & Nebenkosten

6.3 Ertrag

Gewerbe-/ Büro-/ und Lagerflächenangebot im Erweiterungsneubau, Mieten

Anz	Gewerbe-/Lagerflächenangebot		HNF	Ø Nettomiete aktuell	
				CHF/Mt.	CHF/m2/J
Vorraussichtlich 2022			m2		
6	Autoeinstellplätze	UG		140	840
1	Lager/ Garderoben	UG	178	1780	120
1	Gewerbe/Lager	EG	158	2502	190
1	Gewerbe/Werkstatt	EG	149	2607	210
1	Büro	1.OG	200	3750	225
1	Büro	2.OG	200	3'833	230
Total pro Monat				15'312	
Total pro Jahr				183'750	

Die Nettomieten entsprechen den aktuellen Mieten von ausgebauten Gewerbe- und Büroräumen des bestehenden Gewerbehause.

6.4 Finanzierung

Finanzierung durch GHR-AG

Eigenmittel

Fremdfinanzierung (Hypothek durch Bank)

Anlagekosten Total ca.	4'010'000.- CHF
------------------------	-----------------

7. Projektorganisation

Bauherrschaft: GHR Gewerbehäuser Riehen AG

Planung: Brüderlin Merkle Architekten AG, Riehen

Grobterminplan Projekte & Baurechtsvertrag:

Entwurf Baurechtsvertrag: Juni 2018

Beschluss BR-Vertrag Gemeinderat Riehen Juli 2018

Unterzeichnung Baurechtsvertrag: August 2018

Generelles Baubeglehen August 2018

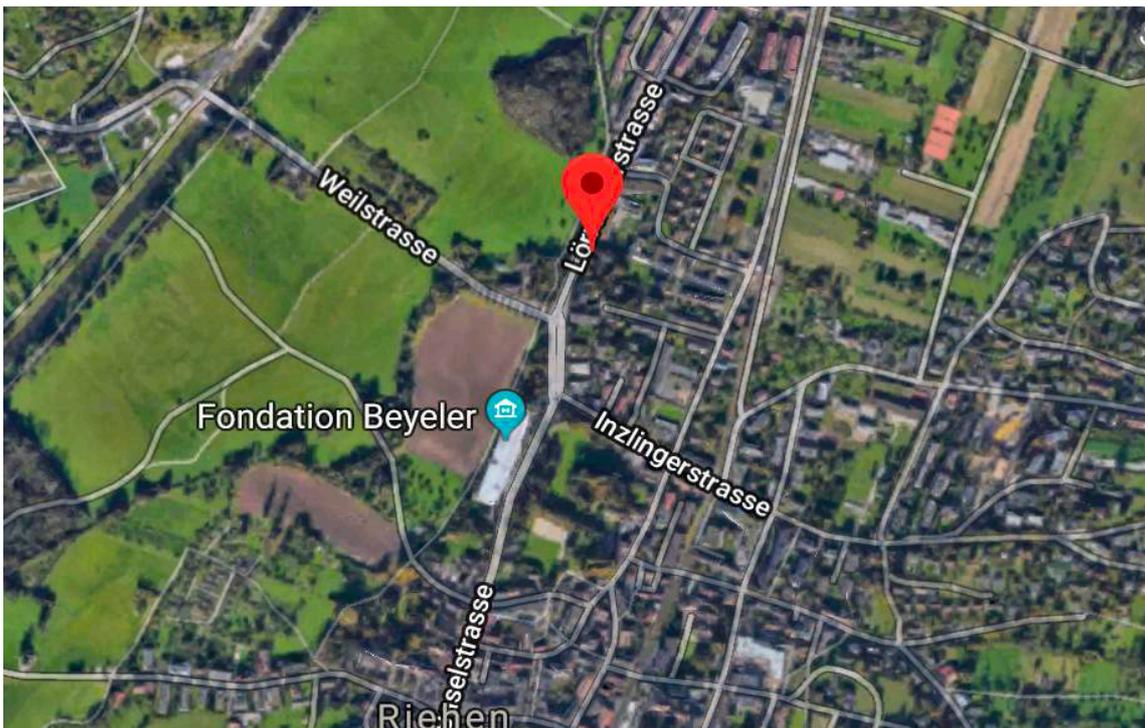
Beschluss BR-Vertrag Einwohnerat Riehen: Oktober 2018

Baubeglehen nach Entscheid generelles Baubeglehen: ca. Februar 2019

Ausarbeitung Bauprojekt, Ausführungsplanung und Ausschreibung: ca. April-Herbst 2019

Bauausführung (ca. 18 Monate) ca. Herbst 2019-Frühling 2021

8. Situation Riehen



9. Situation Lörracherstrasse

Basel-Stadt | GeoPortal | GeoViewer

Thema Amtliche Vermessung

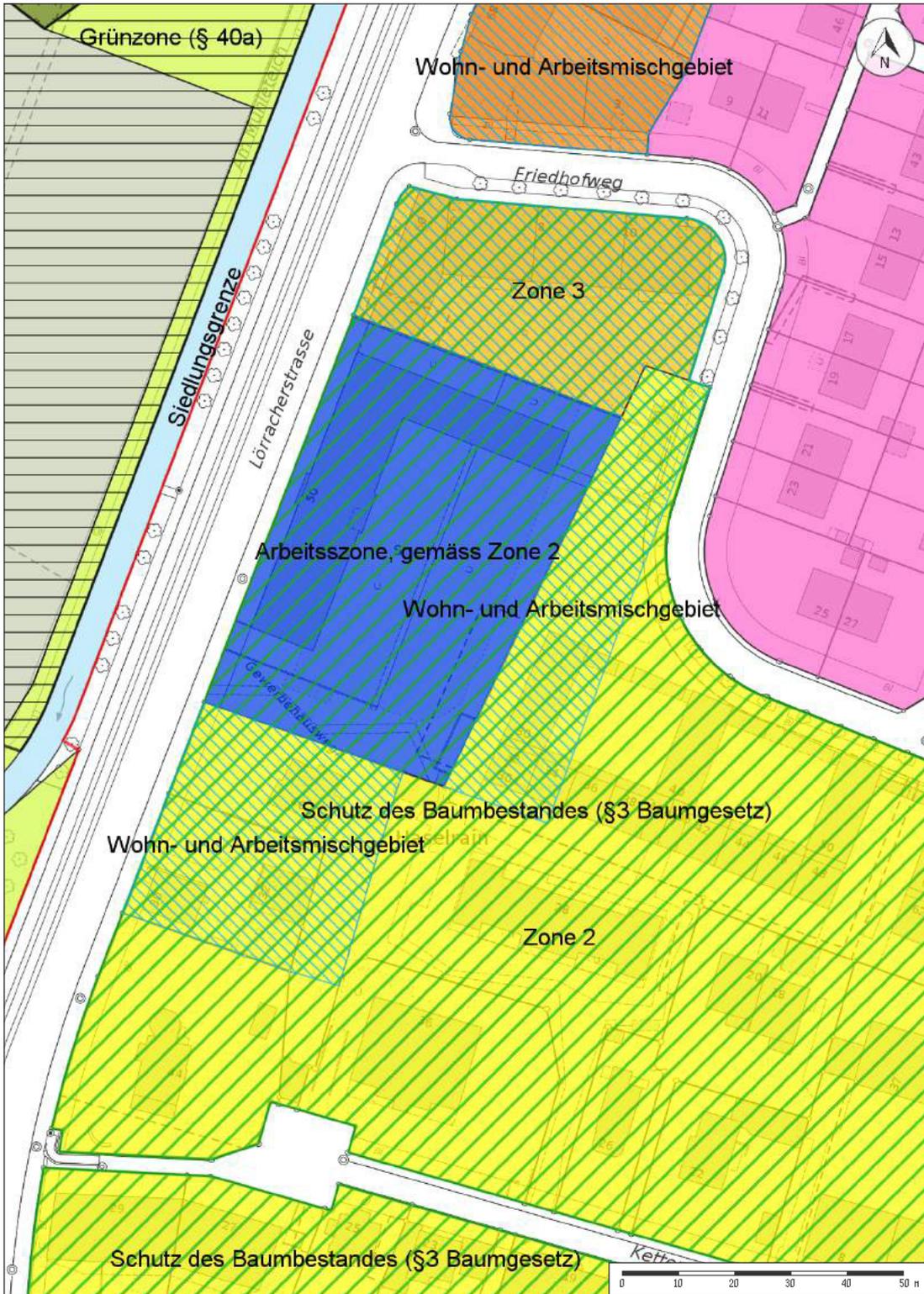


Quelle: Geodaten Kanton Basel-Stadt, www.geo.bs.ch
Dieser Planausdruck hat nur informativen Charakter

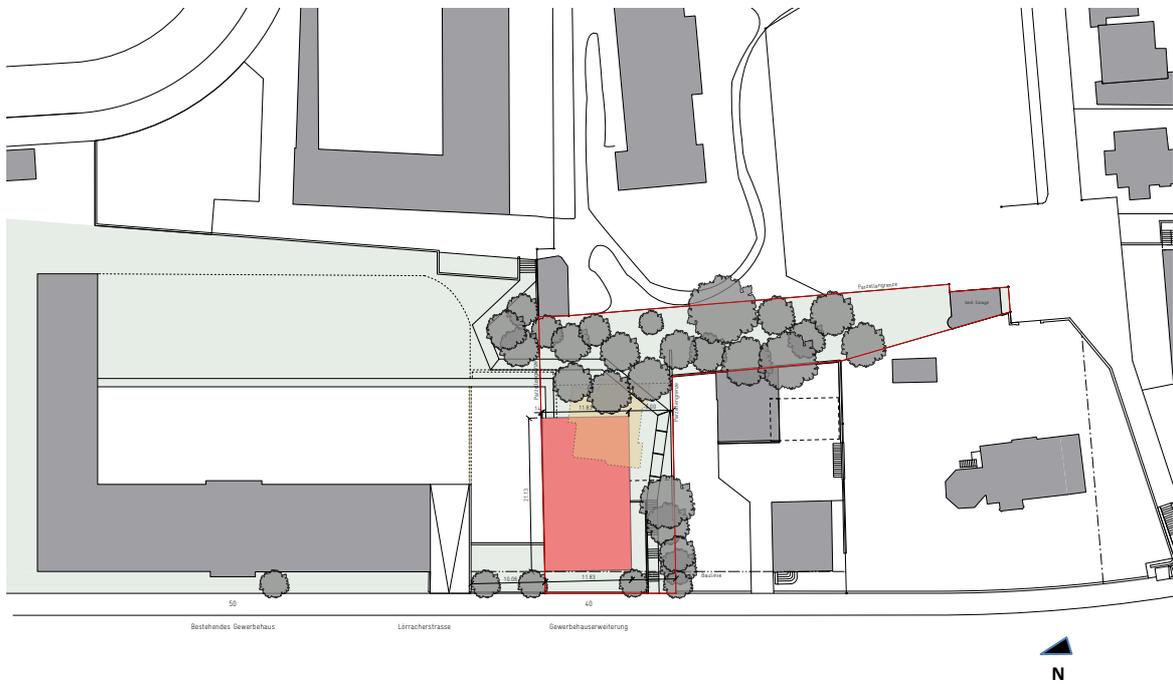
www.stadtplan.bs.ch
Ausdruck vom 4. Juni 2018

Koordinaten 2616053 | 1271015 | 2616219 | 1271250
Massstab 1:1000

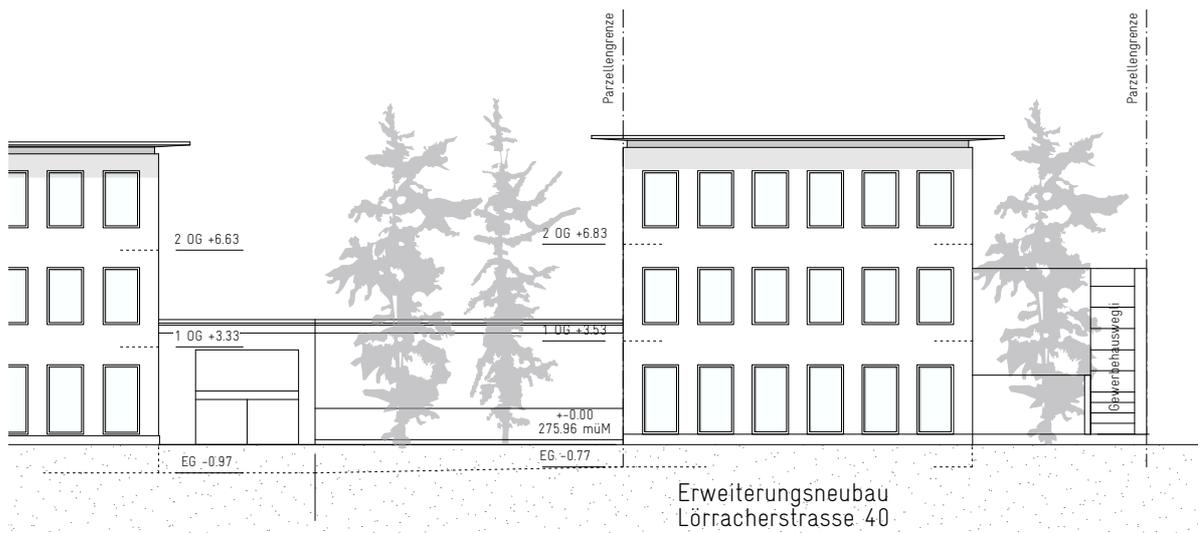
10.Zonenplan



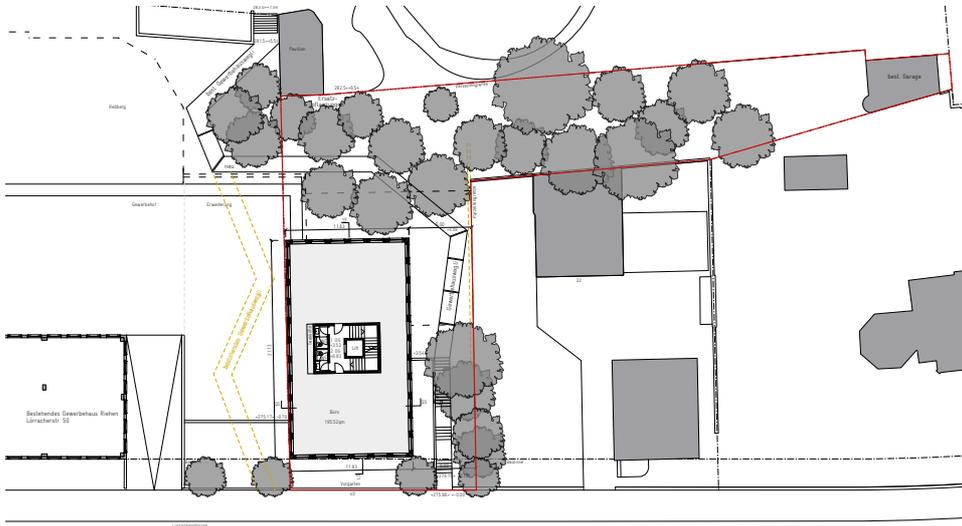
11. Situationsplan Erweiterungsneubau



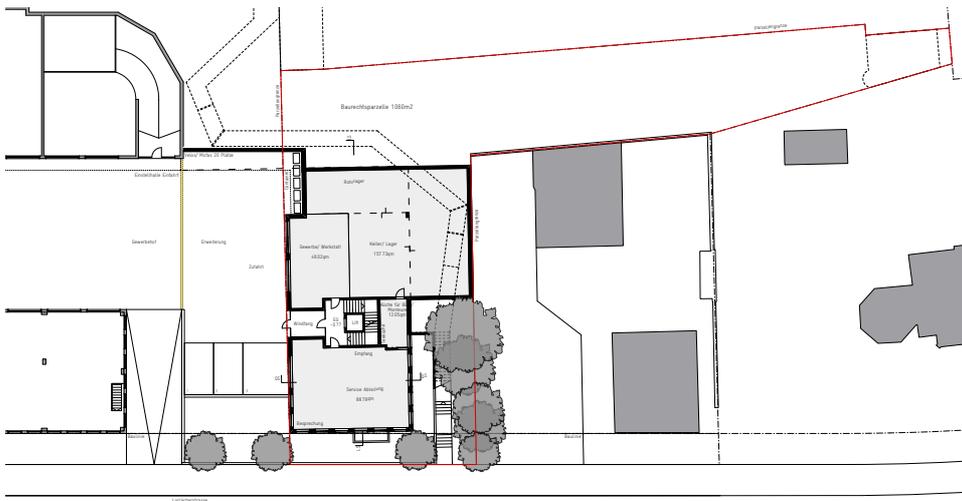
12. Fassadenansicht



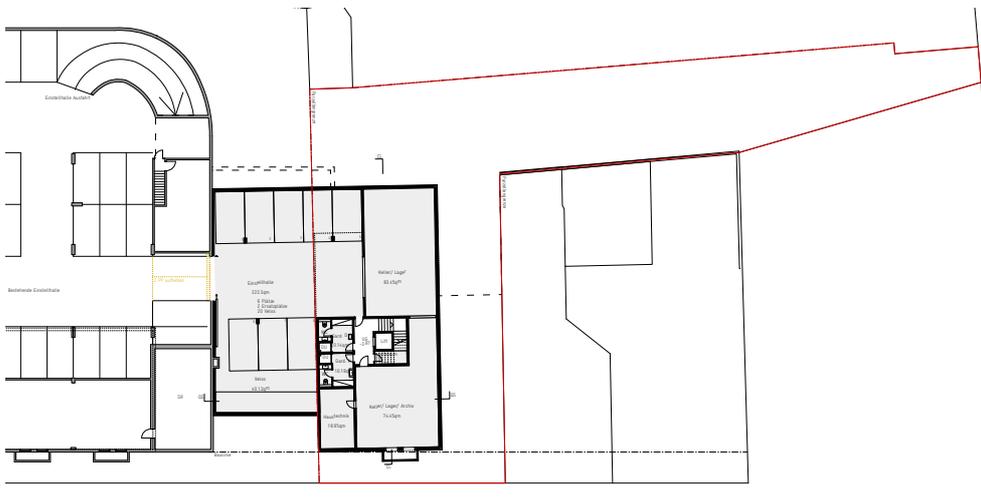
12. Grundrisspläne



Grundriss 1. + 2. Obergeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Untergeschoss