

12. April 1955

Baurechtsvertrag ¹⁾

Vor mir, dem unterzeichneten, öffentlichen Notar in Basel, ist heute zwischen der

Chr. Merian'schen Stiftung in Basel, als Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin, vertreten durch die Herren Dr. Felix Stähelin, als Präsident, und Dr. Hans Meier, als Verwalter, beide von und in Basel, welche für die Stiftung die rechtsverbindliche Kollektivunterschrift führen,

und der

Einwohnergemeinde der Stadt Basel, als Baurechtsberechtigte, diese vertreten durch das Finanzdepartement des Kantons Basel-Stadt, dieses vertreten durch den Vorsteher, Herrn Regierungsrat Dr. Alfred Schaller, von Wauwil (Kanton Luzern) und Basel, in Basel, und den Departementssekretär, Herrn Dr. Walter Weiss, von und in Basel,

alle mir, dem Notar, persönlich bekannt,

unter Vorbehalt der Genehmigung durch den Regierungsrat und den Grossen Rat des Kantons Basel-Stadt, den Bürgerrat und den Weitem Bürgerrat der Stadt Basel sowie des unbenützten Ablaufs der Referendumsfrist,

folgender Baurechtsvertrag abgeschlossen worden:

I. Allgemeines

Art. 1 Die Chr. Merian'sche Stiftung bestellt hiermit der Einwohnergemeinde der Stadt Basel Baurechte an ihren hienach beschriebenen

A. in Sektion IV des Grundbuches Basel-Stadt gelegenen Grundstücken, nämlich:

1. Parzelle 695³, haltend 5 ha 80 a 59 m² (fünf Hektaren achtzig Aren neunundfünfzig Quadratmeter), Land an der Münchensteiner-, Reinacher- und Dornacherstrasse, grenzend an vorn, rechts, hinten und links: Strasse; (Feld A genannt)
2. Parzelle 1830³, haltend 4 ha 7 a 56,5 m² (vier Hektaren sieben Aren sechsundfünfeinhalb Quadratmeter), Land an der Münchensteiner-, Dornacher-, Reinacherstrasse und Leimgrubenweg, grenzend an vorn, rechts, hinten und links: Strasse; (Feld B genannt)
3. Parzelle 409⁵, haltend 15 ha 28 a 34 m² (fünfzehn Hektaren achtundzwanzig Aren vierunddreissig Quadratmeter), Land an der Münchensteinerstrasse, Leimgrubenweg und Reinacherstrasse, grenzend an vorn, rechts und hinten: Strasse; links: Kantonsgrenze; (Feld C genannt)

B. in Sektion V des Grundbuches Basel-Stadt gelegenen Grundstücken, nämlich:

4. Parzelle 1452, haltend 8 a 34,5 m² (acht Aren vierunddreissigeinhalb Quadratmeter), zwischen Walkeweg, Münchensteinerstrasse, Tramdepot und Bahn liegend, grenzend an 1470, 1339, 1469, 382; (Feld G1 genannt)

¹⁾ Ratifiziert durch GRB vom 16. 6. 1955.

5. ²⁾ von Parzelle 1342⁵ an einem Abschnitt, haltend gemäss Baurechts- und Servitutplan des Vermessungsamtes Basel-Stadt vom 9. (neunten) Dezember 1954 (neunzehnhundertvierundfünfzig) 44 a 33 m² (vierundvierzig Aren dreiunddreissig Quadratmeter), am Walkeweg, grenzend an: Strasse, 1232, 24, 1469, 1339; (Feld G₂ genannt), nunmehr bezeichnet als:
1. Baurechtsparzelle 3511 haltend 5 ha 80 a 59 m² (fünf Hektaren achtzig Aren neunundfünfzig Quadratmeter), (Feld A genannt),
 2. Baurechtsparzelle 3512 haltend 4 ha 7 a 56,5m² (vier Hektaren sieben Aren sechsundfünfeinhalb Quadratmeter), (Feld B genannt),
 3. Baurechtsparzelle 3513 haltend 15 ha 28 a 34 m² (fünfzehn Hektaren achtundzwanzig Aren vierunddreissig Quadratmeter), (Feld C genannt),
alle beschrieben wie hievor, je in Sektion IV des Grundbuches Basel-Stadt,
 4. Baurechtsparzelle 2251 haltend 8 a 34,5 m² (acht Aren vierunddreissigeinhalb Quadratmeter), (Feld G₁ genannt),
 5. ³⁾ Baurechtsparzelle 2252 haltend 44 a 33 m² (vierundvierzig Aren dreiunddreissig Quadratmeter), (Feld G₂ genannt),
alle beschrieben wie hievor, je in Sektion V des Grundbuches Basel-Stadt.

Die nachstehende, auf Parzelle 695³ in Sektion IV des Grundbuches Basel-Stadt aufgeführte Anmerkung betrifft die Baurechtsparzelle 3511:

Revers betreffend Entfernung eines Lagergebäudes bei Strassenkorrektur.

Folgende im Grundbuch Basel-Stadt für die Eigentumsparzellen 1830³ und 409⁵ in Sektion IV aufgeführten Anmerkungen gehen nur zu Lasten der Eigentümerin der Eigentümerparzellen: Strassengesetzbeitrag für die Münchensteinerstrasse, den Leimgrubenweg und die Reinacherstrasse.

Die auf der Eigentumsparzelle 1342⁵ in Sektion V des Grundbuches Basel-Stadt eingetragene Dienstbarkeit als Last: Duldung von zwei Kanalisationsleitungen mit Revisionsschacht laut Plan 1306 zugunsten der Einwohnergemeinde der Stadt Basel berührt den mit dem Baurecht belasteten Teil dieser Parzelle.

Auf der Baurechtsparzelle 2252 in Sektion V des Grundbuches Basel-Stadt, haltend 44 a 33 m² (vierundvierzig Aren dreiunddreissig Quadratmeter) wird durch separaten Akt ein Wegrecht als Last zugunsten von Parzelle 1342 in Sektion V gemäss Baurechts- und Servitutplan vom 9. (neunten) Dezember 1954 (neunzehnhundertvierundfünfzig) errichtet. Ferner wird auf dieser Baurechtsparzelle ein Wegrecht gegen Parzelle 1232 in Sektion V eingetragen.

Art. 2 Diese Baurechte sind selbständige und dauernde Rechte im Sinne von Art. 675 (Artikel sechshundertfünfundsiebzig) sowie 779 (siebenhundertneunundsiebzig) Abs. 3 ZGB (Absatz drei des Zivilgesetzbuches) und sind gemäss Art. 943 ZGB (Artikel neunhundertdreiundvierzig des Zivilgesetzbuches) und Art. 7 (Artikel sieben) der Grundbuchverordnung als Grundstücke auf eigenen Grundbuchblättern in das Grundbuch von Basel-Stadt aufzunehmen.

Das Grundbuchamt Basel-Stadt wird zu den erforderlichen Eintragungen ermächtigt.

II. Umfang des Baurechts

Art. 3 Die Baurechtsberechtigte hat das Recht, auf den in Art. 1 (Artikel eins) umschriebenen Parzellen zum Zwecke des Betriebes von Industrie-, Gewerbe- und Lagerplätzen Strassen, Plätze, ober- und unterirdische Leitungen aller Art, Bahngleise sowie Hoch- und Tiefbauten zu erstellen.

Die Baurechtsberechtigte verpflichtet sich, sämtliche Durchleitungsrechte und Durchleitungen zu dulden, zu denen die Baurechtsgeberin kraft öffentlichen Rechtes verpflichtet werden kann.

²⁾ Ziff. 5: Siehe jetzt Vertrag vom 6. 6. 1975 Ziff. III (Anhang 8).

³⁾ Ziff. 5: Siehe jetzt Vertrag vom 6. 6. 1975 Ziff. III (Anhang 8).

Die Baurechtsberechtigte hat das Recht, von den in Art. 1 (Artikel eins) umschriebenen Parzellen zum Betrieb von Industrie-, Gewerbe- und Lagerplätzen Teilparzellen in beliebiger Grösse, höchstens auf die Dauer dieses Vertrages, an Dritte zu verpachten oder im Unterbaurecht abzugeben.

Art. 4 Die Unterbaurechtsverträge werden zwischen der Einwohnergemeinde der Stadt Basel und den Unterbaurechtsberechtigten als Vertragsparteien abgeschlossen.

Die Einwohnergemeinde der Stadt Basel bleibt jedoch als erste Baurechtsberechtigte bei Bestellung von Unterbaurechten gegenüber der Grundeigentümerin für die Erfüllung aller Verpflichtungen aus dem vorliegenden Vertrag allein haftbar.

Art. 5 Jede Veräusserung und Verpfändung der Baurechtsparzellen oder von Teilstücken davon bedürfen der Genehmigung der Baurechtsgeberin.

Sofern bis zum 31. (einunddreissigsten) Dezember 2005 (zweitausendundfünf) keine Verlängerung dieses Baurechtsvertrages zustande kommt, bedürfen die nach diesem Zeitpunkt abzuschliessenden Unterbaurechtsverträge des Visums der Verwaltung der Baurechtsgeberin.

Die Bestimmungen dieses Artikels haben nur obligatorischen Charakter und sind im Grundbuch nicht einzutragen.

III. Dauer des Baurechts

Art. 6 Das Baurecht beginnt am 1. (ersten) Januar 1955 (neunzehnhundertfünfundfünfzig) und dauert 99 (neunundneunzig) Jahre.

Die Vertragsparteien verpflichten sich, bis spätestens am 31. (einunddreissigsten) Dezember 2000 (zweitausend) in Unterhandlungen über eine Verlängerung des Vertrages zu treten.

Wird bis zum 31. (einunddreissigsten) Dezember 2005 (zweitausendundfünf) über die Verlängerung des Baurechtsvertrages keine Einigung erzielt, so erlischt das Baurecht am 31. (einunddreissigsten) Dezember 2053 (zweitausend und dreiundfünfzig) und ist alsdann im Grundbuch zu löschen.

IV. Baurechtszins

Art. 7 Die Baurechtsberechtigte entrichtet der Baurechtsgeberin für die Überlassung der Parzellen 695³, 1830³ und 409⁵ in Sektion IV und der Parzelle 1452 sowie eines Abschnittes von 44 a 33 m² (vierundvierzig Aren dreiunddreissig Quadratmeter) von Parzelle 1342⁵ in Sektion V des Grundbuches Basel-Stadt jeweils halbjährlich auf den 30. (dreissigsten) Juni und 31. (einunddreissigsten) Dezember, erstmals am 30. (dreissigsten) Juni 1955 (neunzehnhundertfünfundfünfzig) folgenden Baurechtszins:

- a) für die Periode vom 1. (ersten) Januar 1955 (neunzehnhundertfünfundfünfzig) bis 31. (einunddreissigsten) Dezember 1960 (neunzehnhundertsechzig):
 - Feld A Fr. 1.- (ein Franken) pro m² (Quadratmeter) und Jahr
 - Feld B Fr. -.60 (sechzig Rappen) pro m² (Quadratmeter) und Jahr
 - Feld C Fr. -.40 (vierzig Rappen) pro m² (Quadratmeter) und Jahr
 - Feld G1 Fr. -.60 (sechzig Rappen) pro m² (Quadratmeter) und Jahr
 - Feld G2 Fr. -.60 (sechzig Rappen) pro m² (Quadratmeter) und Jahr.
- b) Für die Periode vom 1. (ersten) Januar 1961 (neunzehnhunderteinundsechzig) bis 31. (einunddreissigsten) Dezember 1970 (neunzehnhundertsiebziger):
 - Feld A Fr. 1.10 (ein Franken und zehn Rappen) pro m² (Quadratmeter) und Jahr
 - Feld B Fr. -.70 (siebziger Rappen) pro m² (Quadratmeter) und Jahr
 - Feld C Fr. -.50 (fünfzig Rappen) pro m² (Quadratmeter) und Jahr
 - Feld G1 Fr. -.70 (siebziger Rappen) pro m² (Quadratmeter) und Jahr
 - Feld G2 Fr. -.70 (siebziger Rappen) pro m² (Quadratmeter) und Jahr.

Solange einzelne Teile des Areals noch landwirtschaftlich genutzt werden, beträgt die jährliche Vergütung für diese Fläche Fr. 65.- (fünfundsechzig Franken) pro Jucharte zu 3'600 m² (dreitausendsechshundert Quadratmeter).

Bei Verringerung des Baurechtsareals infolge unentgeltlicher Landabtretung zur Allmend kraft Gesetzes bleibt der Gesamtbaurechtzins für die laufende Zinsperiode unverändert.

Art. 8 Die spätere Festsetzung des Baurechtzinses erfolgt jeweils für 20 Jahre (zwanzig Jahre) und soll Gegenstand von Verhandlungen zwischen den Parteien bilden.

Die Parteien verpflichten sich, bis spätestens 3 (drei) Jahre vor Ablauf der geltenden Zinsperiode Unterhandlungen über die Neufestsetzung der Baurechtzinse aufzunehmen.

Kommt nicht bis spätestens zwei Jahre vor Ablauf der Periode, für welche die Baurechtzinse vereinbart worden sind, zwischen den Parteien eine Einigung zustande, so entscheidet das in Art. 23 (Artikel dreiundzwanzig) erwähnte Schiedsgericht über die Höhe der Zinsen der nachfolgenden Periode endgültig, wobei es sich bei der Festsetzung der Baurechtzinse vom Gedanken der wirtschaftlichen Tragbarkeit leiten zu lassen hat.

Art. 9 Sind die vereinbarten Baurechtzinsen infolge Eintritts unvorhergesehener ausserordentlicher Verhältnisse für eine Partei nicht mehr tragbar, so kann diese die sofortige Aufnahme von Verhandlungen für deren Neufestsetzung verlangen. Als Eintritt ausserordentlicher Verhältnisse gelten insbesondere Krieg, wirtschaftliche Krisen und die Veränderung der Indexziffern der Lebenshaltungskosten des Bundesamtes für Industrie, Gewerbe und Arbeit für Basel um mehr als 50 % (fünfzig Prozent) seit der Vereinbarung des letzten Baurechtzinses.

Können sich die Parteien nicht innert einem halben Jahr seit Anrufung dieser Klausel einigen, so entscheidet das in Art. 23 (Artikel dreiundzwanzig) erwähnte Schiedsgericht über das Vorhandensein der Voraussetzungen zur Anrufung dieser Klausel und gegebenenfalls über die Höhe der neuen Baurechtzinse sowie über den Zeitpunkt ihres Inkrafttretens endgültig.

V. Öffentliche Abgaben

Art. 10 Die öffentlichen Abgaben, welche sich auf Grund und Boden beziehen, werden von der Grundeigentümerin getragen.

Art. 11 Die öffentlichen Abgaben, die auf den Bauten und Anlagen als solchen ruhen oder sonstwie an deren Erstellung, Bestand, Übergang oder Untergang anknüpfen, sind von der Baurechtsberechtigten zu übernehmen.

Wird eine solche Abgabe kraft Gesetzes beim Grundeigentümer erhoben, so ist die Baurechtsberechtigte ersatzpflichtig.

VI. Verwaltung und Betrieb

Art. 12 Die Verwaltung und der Betrieb der öffentlichen Lagerplätze auf dem Dreispitz sind Sache der Baurechtsberechtigten, welche hierfür die Dreispitz-Verwaltung einsetzt.

Art. 13 Die öffentlichen Materiallagerplätze auf dem Dreispitz sind nach gesunden betriebswirtschaftlichen Grundsätzen zu verwalten und zu betreiben.

Sie haben im Rahmen ihrer finanziellen Leistungsfähigkeit der Volkswirtschaft zu dienen.

Art. 14 Die Baurechtsberechtigte verpflichtet sich, dafür besorgt zu sein:

- a) dass die Bauten und Einrichtungen dauernd in betriebsfähigem Zustand gehalten werden und dass jeder Schaden welcher durch teilweise Zerstörung der Gebäulichkeiten und Anlagen durch Feuer oder sonstige Ereignisse entsteht, unverzüglich behoben wird;

- b) dass die Bauten und Einrichtungen bei vollständiger Zerstörung neu - und zwar mindestens in dem Umfang, für den die durch die Versicherung gedeckte Schadenssumme zur Deckung der neuen Anlagekosten ausreicht - erstellt werden.
- c) dass vom jeweiligen Erstellungswert der Bauten und Einrichtungen der Unterbaurechtsberechtigten, Mieter und Pächter jährlich vom Beginn des ersten Betriebsjahres an gerechnet so viel amortisiert wird, dass sie auf den Tag der Beendigung des Baurechtsvertrages vollständig abgeschrieben sind.

VII. Verwendung des Ertrages

Art. 15 Aus dem Ertrag sind die Aufwendungen für das Personal und den Sachbedarf der Verwaltung, die Baurechtszinsen an die Baurechtsgeberin und die Zinsen für das Anlagekapital zu bestreiten.

Die Baurechtsberechtigte ist ferner verpflichtet, aus dem Ertrag das Anlagevermögen jährlich zu amortisieren. Es muss auf den Tag des Erlöschens des Baurechtsvertrages vollständig abgeschrieben sein.

Art. 16 Die Baurechtsberechtigte ist berechtigt, aus den Überschüssen der Jahresrechnung nach Abzug der oben erwähnten Aufwendungen einen angemessenen Betrag zur Äufnung eines Reservefonds zu verwenden, bis dieser den Betrag von Fr. 300'000.- (dreihunderttausend Franken) erreicht.

Der Reservefonds ist für folgende Zwecke reserviert:

- a) Deckung von Verlusten aus Garantieverpflichtungen für die Errichtung von Bauten auf den Pachtparzellen durch die Niederlassungen;
- b) Deckung von Verlusten aus Konkursen oder fruchtloser Pfändung der Unterbaurechtsberechtigten;
- c) Deckung allfälliger grösserer Materialschäden, die aus dem Betrieb entstehen.

Art. 17 Die Betriebsüberschüsse, die sich nach Deckung der Kosten der Dreispitz-Verwaltung, der Amortisation des Anlagevermögens sowie nach einer allfälligen Einlage in den Reservefonds ergeben, sind an die Baurechtsgeberin auszuführen.

Ebenso fällt der Reservefonds am Tage des Erlöschens des Baurechtsvertrages in seiner dannzumaligen Höhe an die Baurechtsgeberin.

Art. 18 Die Jahresrechnung der Dreispitz-Verwaltung ist der Baurechtsgeberin zur Geltendmachung allfälliger Einsprachen jährlich zur Einsichtnahme zuzustellen.

Kommt im Falle einer Einsprache keine Einigung zustande, so entscheidet das in Art. 23 (Artikel dreiundzwanzig) erwähnte Schiedsgericht endgültig.

VIII. Erlöschen des Baurechts und Entschädigung

Art. 19 Mit dem Erlöschen des Baurechtsvertrages gehen entschädigungslos in das Eigentum der Baurechtsgeberin über:

- a) die Bauten und Einrichtungen der Baurechtsberechtigten;
- b) die Bauten und Einrichtungen der Unterbaurechtsberechtigten nach Ablösung allfälliger Hypothekenschulden durch die Baurechtsberechtigte;
- c) die Gebäulichkeiten der Mieter und Pächter der Baurechtsberechtigten nach Ablösung der durch den Staat garantierten Darlehensschulden.

Art. 20 Die Baurechtsgeberin ist im Zeitpunkt des Erlöschens des Baurechts berechtigt, von der Baurechtsberechtigten die vollständige oder teilweise Räumung der in Art. 1 (Artikel eins) erwähnten Parzellen zu verlangen.

IX. Gerichtsbarkeit

Art. 21 Über allfällige Streitigkeiten unter den Parteien aus diesem Vertrag und dem zu Grunde liegenden Rechtsverhältnis entscheiden nach Wahl der Parteien ein Schiedsgericht endgültig oder die zuständigen ordentlichen Gerichte.

Die ordentlichen Gerichte haben mit Ausnahme der unter Art. 8 (Artikel acht) und Art. 18 (Artikel achtzehn) erwähnten Streitigkeiten immer zu entscheiden, wenn sie durch eine Partei angerufen werden, oder wenn das Verfahren vor Schiedsgericht durch eine Partei abgelehnt wird.

Art. 22 Verlangt eine Partei über einen Streitpunkt das Urteil des Schiedsgerichts, so hat sie der Gegenpartei hievon durch eingeschriebenen Brief Mitteilung zu machen. Wird das Verfahren vor Schiedsgericht durch die Gegenpartei nicht innerhalb von 20 (zwanzig) Tagen seit Empfang der Mitteilung ausdrücklich abgelehnt, so entscheidet das Schiedsgericht über den streitigen Punkt endgültig.

Art. 23 Das Schiedsgericht wird so zusammengesetzt, dass jede Partei zwei Mitglieder bezeichnet und der vorsitzende Präsident des Appellationsgerichtes Basel-Stadt oder ein von diesem bestimmter Appellationsgerichtspräsident als Obmann waltet.

Kommt eine Partei ihrer Verpflichtung zur Ernennung ihrer Schiedsrichter innert 10 (zehn) Tagen nach erfolgter Aufforderung durch den Obmann nicht nach, so werden diese Mitglieder durch den vorsitzenden Präsidenten des Appellationsgerichtes Basel-Stadt ernannt.

Art. 24 Das Schiedsgericht bestimmt das Verfahren. Kann sich das Schiedsgericht über das Verfahren nicht einigen, so gelten subsidiär die Bestimmungen der Zivilprozessordnung des Kantons Basel-Stadt.

X. Kosten des Vertrages

Art. 25 Die Kosten dieses Vertrages sowie diejenigen des Planes tragen die Parteien je zur Hälfte.

Urkundlich dessen ist dieser Baurechtsvertrag nach geschehener Lesung und Genehmigung von den Parteien und von mir, dem Notar, unter Beisetzung meines amtlichen Siegels unterzeichnet worden.

Geschehen zu Basel, am 12. (zwölften) April 1955 (neunzehnhundertfünfundfünfzig).

Chr. Merian'sche Stiftung
Der Präsident: Dr. Felix Stähelin
Der Verwalter: Dr. Hans Meier
Finanzdepartement
Der Vorsteher: Schaller
Der Sekretär: Dr. W. Weiss
Dr. B. Hoog, Notar

Vom Bürgerrat Basel am 7. Juni 1955 genehmigt

Der Präsident: Dr. Felix Stähelin
Der Bürgerratsschreiber: Freivogel

Vom Weitem Bürgerrat am 28. Juni 1955 genehmigt

Der Präsident: L. Geng
Der Bürgerratsschreiber: Freivogel

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt am 17. Mai 1955 genehmigt

Der Präsident: Tschudi

Der Staatsschreiber: Dr. O. Binz

Vom Grossen Rate des Kantons Basel-Stadt am 16. Juni 1955 genehmigt

Der Präsident: Petitjean

Der 1. Sekretär: E. Becht

Beurkundung

Der unterzeichnete, öffentliche Notar in Basel beurkundet hiermit, dass die Referendumsfristen

1. für den Beschluss des Grossen Rates des Kantons Basel-Stadt vom 16. (sechzehnten) Juni 1955 (neunzehnhundertfünfundfünfzig) am 30. (dreissigsten) Juli 1955 (neunzehnhundertfünfundfünfzig) und
2. für den Beschluss des Weitem Bürgerrates der Stadt Basel vom 28. (achtundzwanzigsten) Juli 1955 (neunzehnhundertfünfundfünfzig) am 13. (dreizehnten) August 1955 (neunzehnhundertfünfundfünfzig) unbenützt abgelaufen sind und dass dieser Vertrag somit in Rechtskraft erwachsen ist.

Basel, den 17. (siebzehnten) August 1955 (neunzehnhundertfünfundfünfzig).

Dr. B. Hoog, Notar