



**Bericht und Antrag des Kirchenrates an die Synode der Römisch-Katholischen
Kirche des Kantons Basel-Stadt**

betreffend

Genehmigung der Änderungen des Baurechtsvertrages, des Übertragungsvertrages betreffend Kulturzentrum Don Bosco und des Reglements der Stockwerkeigentümergeinschaft Don Bosco

Vom Kirchenrat zuhanden der Synode verabschiedet am 16. Mai 2017



I. Bericht

Mit dem Bericht und Antrag Nr. 583 hat die Synode am 22. November 2016 einen Baurechtsvertrag samt Übertragungsvertrag und die Urkunde zur Begründung von Stockwerkeigentum genehmigt. Ziel dieser Vertragsgestaltung ist es auf dem Don Bosco Gelände ein Kulturzentrum mit Probe- und Veranstaltungsräumen für die Kulturlandschaft Basel-Stadt unter externer Trägerschaft zu ermöglichen.

Zwischenzeitlich kam es zu weiteren Vertragsverhandlungen, deren Ergebnisse nun der Synode zur Genehmigung unterbreitet werden. Wichtigste Änderung ist, dass die Trägerschaft als Vertragspartnerin und Baurechtsnehmerin neu als „Verein Kulturzentrum Don Bosco (KDB)“ statt als „Stiftung Musikzentrum Don Bosco“ auftritt. Zusätzlich sind folgende Vertragsänderungen zu genehmigen (Begründung kursiv):

1. Baurechtsvertrag

a) Ziff. 2.2.3 vorzeitiger Heimfall erhält die folgende neue Fassung:

„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 verletzt (zum Beispiel Erstellung von unzulässigen Bauten, rechtswidrige Benutzung der Bauten und Freiflächen, Nichtbezahlung des Baurechtszinses, Verletzung von Auflagen, Änderung der gemäss Ziffer 2.1.2 vorgegebenen Nutzung). 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 bemisst sich die Heimfallentschädigung nach dem Restwert der von der KDB an den bestehenden Gebäulichkeiten getätigten Investitionen und des errichteten Neubaus zum Zeitpunkt des Heimfalls.

Davon wird der Restwert jener Bauteile abgezogen, welche ausschliesslich der Nutzung des Kirchenraums als Musiksaal und des Untergeschosses als Musikproberaum dienen, d.h. rein musikspezifische Betriebseinrichtungen, raumakustische Bauteile, Tribüne, Schleusentüren Foyer/Saal und 20% der Elektroinstallationen BKP 23, soweit diese Bauteile nicht von einem Nachnutzer weitergenutzt werden können. Falls eine Weiternutzung der Tribüne im Kirchenraum und/oder des Untergeschosses aufgrund der neuen Raumaufteilung unmöglich sein sollten, sind die für den jeweiligen Rückbau notwendigen Kosten ebenfalls abzuziehen. Der derart korrigierte Restwert abzüglich eines Pauschalabzugs von 25% ergibt die Heimfallentschädigung beim vorzeitigen Heimfall. Die Art. 779f -779h ZGB bleiben vorbehalten.

Sind die Schulden aus den auf der Baurechtsparzelle lastenden Grundpfandrechten gemäss Ziffer 3.1.3 bis zum Zeitpunkt des vorzeitigen Heimfalls noch nicht amortisiert, so kann die Baurechtsgeberin diese Schulden von einer Heimfallentschädigung in Abzug bringen. Zur Ermittlung der Höhe der Heimfallentschädigung werden die Parteien gemeinsam einen Experten beiziehen und ein Gutachten erstellen lassen. Über die Höhe der Entschädigung entscheidet im Streitfall das in Ziffer 3.2.2 vorgesehene Schiedsgericht.

Diese Bestimmungen über den vorzeitigen Heimfall sind im Grundbuch unter „weitere vertragliche Bestimmungen“ auf der Baurechtsparzelle und auf der Liegenschaftsparzelle vorzumerken.“



Begründung: Hier war keine Heimfallentschädigung für den vorzeitigen Heimfall vorgesehen. Da der Verein Kulturzentrum Don Bosco umfangreiche Investitionen tätigen wird, wäre es unbillig, keine Entschädigung zu gewähren. Art. 779g Abs. 2 ZGB sieht hierzu folgendes vor: „Die Übertragung des Baurechts auf den Grundeigentümer erfolgt erst, wenn die Entschädigung bezahlt oder sichergestellt ist.“ Art. 779g Abs. 1 ZGB sieht vor, dass das Heimfallrecht nur ausgeübt werden kann, wenn eine angemessene Entschädigung geleistet wird, wobei bei der Bemessung das schuldhaft Verhalten des Bauberechtigten als Herabsetzungsgrund berücksichtigt werden kann.

b) Ziff. 2.2.3 Baurechtszins erhält die folgende neue Fassung:

„Für die Einräumung des Baurechts hat die Baurechtsnehmerin der Baurechtsgeberin einen Baurechtszins zu entrichten. Die Zahlungspflicht beginnt ab Aufnahme des Betriebs des Kulturzentrums spätestens jedoch ab 1. Januar 2019 (ersten Januar zweitausendundneunzehn). Der Baurechtszins ist halbjährlich nachschüssig per 31. (einunddreissigsten) März und 30. (dreissigsten) September jeden Jahres zu bezahlen.

Für die ersten 10 (zehn) Jahre, gerechnet ab Beginn der Zahlungspflicht, beträgt der von der KDB zu bezahlende Baurechtszins CHF 70'000 (Schweizer Franken siebzigtausend) für jedes volle, zinspflichtige Jahr. Verzichtet KDB auf die Erstellung des Pavillons im Hinterhof beträgt der jährliche Baurechtszins CHF 60'000 (Schweizer Franken sechzigtausend).

Dieser Baurechtszins basiert auf dem Landesindex der Konsumentenpreise (LIKPI) von _____ 2017 mit _____ Punkten (Basis Dezember 2015 = 100 Punkte) und wird alle zehn Jahre, erstmals per 1. Januar 2029 auf Basis des LIKPI Vormonat Dezember zu 100 % angepasst.

Diese Bestimmungen über den Baurechtszins sind im Grundbuch auf der Baurechtsparzelle und auf der Liegenschaftsparzelle vorzumerken.“

Begründung: Zwischenzeitlich wurde klar, dass der Verein Kulturzentrum Don Bosco je nach Bedarf auf die Erstellung des Pavillons zu einem späteren Zeitpunkt nach Vertragsabschluss verzichten könnte, sodass diesfalls eine Reduktion des jährlichen Baurechtszins von CHF 70'000 auf CHF 60'000 angezeigt wäre.

2. Vertrag betreffend die unentgeltliche Übertragung der Stockeigentumspartellen

Ziff. 2 der drittletzte Absatz erhält die folgende neue Fassung (Ergänzung fett):

„Die KDB verpflichtet sich insbesondere zur vertragsgemässen Bezahlung ihres anteilmässigen Baurechtszinses in der Höhe von jährlich CHF 70'000 (Schweizer Franken siebzigtausend) und zwar ab Aufnahme des Betriebs des Kulturzentrums spätestens jedoch ab 1. Januar 2019 (ersten Januar zweitausendundneunzehn). **Verzichtet KDB auf die Erstellung des Pavillons im Hinterhof beträgt der jährliche Baurechtszins CHF 60'000 (Schweizer Franken sechzigtausend).**“

Begründung: Zwischenzeitlich wurde klar, dass der Verein Kulturzentrum Don Bosco je nach Bedarf auf die Erstellung des Pavillons zu einem späteren Zeitpunkt nach



Vertragsabschluss verzichten könnte, sodass diesfalls eine Reduktion des jährlichen Baurechtszins von CHF 70'000 auf CHF 60'000 angezeigt wäre.

3. Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft Don Bosco

Neu liegt das Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft Don Bosco zur Genehmigung vor.

4. Urkunde betreffend die Begründung von Stockwerkeigentum

Neu wurden die Wertquoten eingefügt.

II. Antrag

Der Kirchenrat beantragt nach Art. 32 Geschäftsordnung der Synode der Römisch-Katholischen Kirche des Kantons Basel-Stadt vom 8. Juni 1976 (Nr. 3.10), den beiliegenden Entwurf des Beschlusses betreffend Genehmigung der Änderungen des Baurechtsvertrages, des Übertragungsvertrages betreffend Kulturzentrum Don Bosco und des Reglements der Stockwerkeigentümergeinschaft Don Bosco zu genehmigen.

Basel, den 16. Mai 2017

Im Namen des Kirchenrats:

Der Präsident: Dr. Christian Griss

Der Sekretär: MLaw Viktor Brunner

Beilagen: - Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft Don Bosco



Beschluss der Synode

betreffend

Genehmigung der Änderungen des Baurechtsvertrages, des Übertragungsvertrages betreffend Kulturzentrum Don Bosco und des Reglements der Stock- werkeigentümergeinschaft Don Bosco

Die Synode der Römisch-Katholischen Kirche des Kantons Basel-Stadt, auf Antrag des Kirchenrates und gestützt auf § 7 Abs. 1 Ziff. 12, 13, und 16 der Verfassung der Römisch-Katholischen Kirche, beschliesst:

I. Der Baurechtsvertrag wird wie folgt geändert:

Hinsichtlich des Baurechtsvertrags (betreffend Bestellung eines Baurechts, 4 Vormerkungen: - Baurechtszins - Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts des Baurechtsnehmers - Änderung des gesetzlichen Vorkaufsrechts der Baurechtsgeberin- weitere vertragliche Bestimmungen; Bestellung eines gesetzlichen Baurechtszinspfandrechts) betreffend das Kirchenareal Don Bosco zur Umnutzung der Kirche (exkl. Kapelle) und des Pfarreiheims Don Bosco in ein Kulturzentrum mit Konzertsaal und Übungsräumen werden die folgenden Änderungen genehmigt:

- 1. Die Abgabe des Baurechts bzw. der Räumlichkeiten erfolgt nicht an die „Stiftung Musikzentrum Don Bosco“ sondern an den „Verein Kulturzentrum Don Bosco“. Die Stiftung Musikzentrum Don Bosco wird im ganzen Dokument durch „Verein Kulturzentrum Don Bosco“ respektive deren Abkürzung KDB ersetzt.*
- 2. Ziff. 2.2.3 vorzeitiger Heimfall erhält die folgenden neue Fassung:*

„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 verletzt (zum Beispiel Erstellung von unzulässigen Bauten, rechtswidrige Benutzung der Bauten und Freiflächen, Nichtbezahlung des Baurechtszinses, Verletzung von Auflagen, Änderung der gemäss Ziffer 2.1.2 vorgegebenen Nutzung). 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 bemisst sich die Heimfallentschädigung nach dem Restwert der von der KDB an den bestehenden Gebäulichkeiten getätigten Investitionen und des errichteten Neubaus zum Zeitpunkt des Heimfalls.

Davon wird der Restwert jener Bauteile abgezogen, welche ausschliesslich der Nutzung des Kirchenraums als Musiksaal und des Untergeschosses als Musikproberaum dienen, d.h. rein musikspezifische Betriebseinrichtungen, raumakustische Bauteile, Tribüne, Schleusentüren Foyer/Saal und 20% der Elektroinstallationen BKP 23, soweit diese Bauteile nicht von einem Nachnutzer weitergenutzt werden können. Falls eine Weiternutzung der Tribüne im Kirchenraum und/oder des Untergeschosses aufgrund der neuen Raumaufteilung unmöglich sein sollten, sind die für den jeweiligen



Rückbau notwendigen Kosten ebenfalls abzuziehen. Der derart korrigierte Restwert abzüglich eines Pauschalabzugs von 25% ergibt die Heimfallentschädigung beim vorzeitigen Heimfall. Die Art. 779f -779h ZGB bleiben vorbehalten.

Sind die Schulden aus den auf der Baurechtsparzelle lastenden Grundpfandrechten gemäss Ziffer 3.1.3 bis zum Zeitpunkt des vorzeitigen Heimfalls noch nicht amortisiert, so kann die Baurechtsgeberin diese Schulden von einer Heimfallentschädigung in Abzug bringen. Zur Ermittlung der Höhe der Heimfallentschädigung werden die Parteien gemeinsam einen Experten beiziehen und ein Gutachten erstellen lassen. Über die Höhe der Entschädigung entscheidet im Streitfall das in Ziffer 3.2.2 vorgesehene Schiedsgericht.

Diese Bestimmungen über den vorzeitigen Heimfall sind im Grundbuch unter „weitere vertragliche Bestimmungen“ auf der Baurechtsparzelle und auf der Liegenschaftsparzelle vorzumerken.“

3. Ziff. 2.2.3 Baurechtszins erhält die folgende neue Fassung:

„Für die Einräumung des Baurechts hat die Baurechtsnehmerin der Baurechtsgeberin einen Baurechtszins zu entrichten. Die Zahlungspflicht beginnt ab Aufnahme des Betriebs des Kulturzentrums spätestens jedoch ab 1. Januar 2019 (ersten Januar zweitausendundneunzehn). Der Baurechtszins ist halbjährlich nachschüssig per 31. (einunddreissigsten) März und 30. (dreissigsten) September jeden Jahres zu bezahlen.

Für die ersten 10 (zehn) Jahre, gerechnet ab Beginn der Zahlungspflicht, beträgt der von der KDB zu bezahlende Baurechtszins CHF 70'000 (Schweizer Franken siebzigtausend) für jedes volle, zinspflichtige Jahr. Verzichtet KDB auf die Erstellung des Pavillons im Hinterhof beträgt der jährliche Baurechtszins CHF 60'000 (Schweizer Franken sechzigtausend).

Dieser Baurechtszins basiert auf dem Landesindex der Konsumentenpreise (LIKPI) von _____ 2017 mit _____ Punkten (Basis Dezember 2015 = 100 Punkte) und wird alle zehn Jahre, erstmals per 1. Januar 2029 auf Basis des LIKPI Vormonat Dezember zu 100 % angepasst.

Diese Bestimmungen über den Baurechtszins sind im Grundbuch auf der Baurechtsparzelle und auf der Liegenschaftsparzelle vorzumerken.“

II. Der Vertrag betreffend die unentgeltliche Übertragung der Stockeigentumspartellen wird wie folgt geändert:

1. Die Abgabe des Baurechts bzw. der Räumlichkeiten erfolgt nicht an die „Stiftung Musikzentrum Don Bosco“ sondern an den „Verein Kulturzentrum Don Bosco“. Die Stiftung Musikzentrum Don Bosco wird im ganzen Dokument durch „Verein Kulturzentrum Don Bosco“ respektive deren Abkürzung KDB ersetzt.
2. Ziff. 2 der drittletzte Absatz erhält die folgende neue Fassung (Ergänzung fett):

„Die KDB verpflichtet sich insbesondere zur vertragsgemässen Bezahlung ihres anteilmässigen Baurechtszinses in der Höhe von jährlich CHF 70'000 (Schweizer Franken siebzigtausend) und zwar ab Aufnahme des Betriebs des Kulturzentrums spätestens jedoch ab 1. Januar 2019 (ersten Januar zweitausendundneunzehn). **Verzichtet KDB auf die Erstellung des Pavillons im Hinterhof beträgt der jährliche Baurechtszins CHF 60'000 (Schweizer Franken sechzigtausend).**“



III. Das Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft Don Bosco
wird mit dem folgenden Wortlaut genehmigt:
[Reglement einfügen]

IV. Urkunde betreffend die Begründung von Stockwerkeigentum
Die Wertquoten wurden im Vertrag gemäss obigem Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft Don Bosco eingefügt.

Dieser Beschluss ist zu publizieren. Er unterliegt dem Referendum und wird nach Eintritt der Rechtskraft sofort wirksam.

Basel, den 20. Juni 2017

Im Namen der Synode
Der Präsident: Urs Abächerli
Der 1. Sekretär: Martin Elbs



**Römisch-
Katholische
Kirche
des Kantons
Basel-Stadt**

Dr. Christian Griss
Kirchenratspräsident
Lindenberg 10
4058 Basel

Synode RKK BS

Basel, 20. Juni 2017

Antrag auf Änderung des Beschlussentwurfs des Berichts und Antrags an die Synode der Römisch-Katholischen Kirche des Kantons Basel-Stadt betreffend Genehmigung der Änderungen des Baurechtsvertrages, des Übertragungsvertrages betreffend Kulturzentrum Don Bosco und des Reglements der Stockwerkeigentümer-gemeinschaft Don Bosco (Nr. 600)

Sehr geehrte Damen und Herren

Hiermit stelle ich Antrag an die Synode auf Änderung des Beschlussentwurfs gemäss Anhang. Aufgrund der laufenden Vertragsverhandlungen mit dem Kulturzentrum (KDB) wurde der Baurechtsvertrag, der Vertrag betreffend die unentgeltliche Übertragung der Stockwerkeigentumsparzellen und die Urkunde betreffend die Begründung von Stockwerkeigentum in den aufgeführten Punkten seit dem Synodenversand geändert. Demnach wird der vom KDB anteilmässig zu bezahlende Baurechtszins CHF 60'000 betragen und die Nennung des Pavillons wird in allen Dokumenten gestrichen, da kein Pavillon erstellt wird. Zudem wird der Kirchturm gemäss Plan der RKK BS als Sonderrecht verbleiben.

Das Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft Don Bosco wurde ebenso geändert und um die Wertquoten ergänzt.

Im Weiteren wäre es möglich, dass es noch zu kleineren Änderungen in den Verträgen kommt, da die Verhandlungen mit dem Verein KDB noch nicht abgeschlossen sind. Damit die Verhandlungen mit dem Verein KDB nicht blockiert werden, schlägt der Notar, Yves Cron, vor, dass die Synode den nachfolgenden Antrag genehmigt:

„Die Synode der Römisch-Katholischen Kirche des Kantons Basel-Stadt erteilt dem Kirchenrat ein Verhandlungsmandat zur Anpassung der für die Umsetzung des Kulturzentrums Don Bosco notwendigen Verträge, wobei die Anpassungen den Austausch der wirtschaftlichen Leistungen nicht massgeblich zulasten der Römisch-Katholischen Kirche beeinflussen dürfen.“

Für Fragen und weitere Auskünfte stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Christian Griss
Kirchenrat

Beilagen erwähnt



Beschluss der Synode

betreffend

Genehmigung der Änderungen des Baurechtsvertrages, der Urkunde betreffend die Begründung von Stockwerkeigentum, des Übertragungsvertrages betreffend Kulturzentrum Don Bosco und des Reglements der Stockwerkeigentümergeinschaft Don Bosco und der Mandatierung des Kirchenrates

Die Synode der Römisch-Katholischen Kirche des Kantons Basel-Stadt, auf Antrag des Kirchenrates und gestützt auf § 7 Abs. 1 Ziff. 12, 13, und 16 der Verfassung der Römisch-Katholischen Kirche, beschliesst:

I. Der Baurechtsvertrag wird wie folgt geändert:

Hinsichtlich des Baurechtsvertrags (betreffend Bestellung eines Baurechts, 4 Vormerkungen: - Baurechtszins - Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts des Baurechtsnehmers - Änderung des gesetzlichen Vorkaufsrechts der Baurechtsgeberin- weitere vertragliche Bestimmungen; Bestellung eines gesetzlichen Baurechtszinspfandrechts) betreffend das Kirchenareal Don Bosco zur Umnutzung der Kirche (exkl. Kapelle und Turm gemäss Plan) und des Pfarreiheims Don Bosco in ein Kulturzentrum mit Konzertsaal und Übungsräumen werden die folgenden Änderungen genehmigt:

- 1. Die Abgabe des Baurechts bzw. der Räumlichkeiten erfolgt nicht an die „Stiftung Musikzentrum Don Bosco“ sondern an das „Kulturzentrum Don Bosco“, einen Verein mit Sitz in Basel. Die Stiftung Musikzentrum Don Bosco wird im ganzen Dokument durch „Kulturzentrum Don Bosco“, respektive dessen Abkürzung KDB ersetzt.*
- 2. Die Nennung des Pavillons wird im ganzen Vertrag gestrichen.*
- 3. Das Baurechtszinspfandrecht gemäss Ziff. 1.3 und Ziff. 2.3.2 beträgt CHF 180'000 statt bisher CHF 210'000 und wird im ganzen Vertrag entsprechend ersetzt.*
- 4. Der Baurechtszins beträgt als Einnahme der RKK BS CHF 60'000 und wird im ganzen Vertrag entsprechend ersetzt.*
- 5. A Vorbemerkungen erhält die folgende neue Fassung:*

„Die RKK ist Eigentümerin der Liegenschaftsparzelle 613⁹ in Sektion 5 des Grundbuchs von Basel, haltend 2'228 m² mit Pfarrhaus Waldenburgerstrasse 32 und Kirche Waldenburgerstrasse 34 in Basel.

*Die RKK beabsichtigt, ein selbständiges und dauerndes Baurecht an der obgenannten Parzelle zu errichten und daran anschliessend Stockwerkeigentum zu begründen. Die neu errichteten Stockwerkeigentumspartellen sollen zwischen der RKK selbst und dem Kulturzentrum Don Bosco, Verein mit Sitz in Basel (nachfolgend **KDB**) aufgeteilt werden.*

Die RKK wird das Pfarrhaus, die Marienkapelle im Untergeschoss des Kirchenbaus, den Raum im Untergeschoss des Pfarreiheims (Sakristei) sowie den Kirchturm ab



1. OG zu Sonderrecht erhalten. Die KDB wird sämtliche Räume des Kirchengebäudes inklusive Pfarreiheim mit Ausnahme der Marienkapelle und der Sakristei zu Sonderrecht erhalten. Die KDB hat die ihr zugeteilten Räume als Kulturzentrum zu nutzen.

Dieser Baurechtsvertrag berücksichtigt in seinen Bestimmungen punktuell bereits die direkt anschliessende Aufgliederung des Baurechts zu Stockwerkeigentum.“

6. Ziff. 2.2.3 vorzeitiger Heimfall erhält die folgende neue Fassung:

„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 verletzt (zum Beispiel Erstellung von unzulässigen Bauten, rechtswidrige Benutzung der Bauten und Freiflächen, Nicht-Bezahlung des Baurechtszinses, Verletzung von Auflagen, Änderung der gemäss Ziffer 2.1.2 vorgegebenen Nutzung). 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 bemisst sich die Heimfallentschädigung nach dem Restwert der von der KDB an den bestehenden Gebäulichkeiten getätigten Investitionen und des errichteten Neubaus zum Zeitpunkt des Heimfalls.

Davon wird der Restwert jener Bauteile abgezogen, welche ausschliesslich der Nutzung des Kirchenraums als Musiksaal und des Untergeschosses als Musikproberaum dienen, d.h. rein musikspezifische Betriebseinrichtungen, raumakustische Bauteile, Tribüne, Schleusentüren Foyer/Saal und 20% der Elektroinstallationen BKP 23, soweit diese Bauteile nicht von einem Nachnutzer weitergenutzt werden können. Falls eine Weiternutzung der Tribüne im Kirchenraum und/oder des Untergeschosses aufgrund der neuen Raumaufteilung unmöglich sein sollten, sind die für den jeweiligen Rückbau notwendigen Kosten ebenfalls abzuziehen. Der derart korrigierte Restwert abzüglich eines Pauschalabzugs von 25% ergibt die Heimfallentschädigung beim vorzeitigen Heimfall. Die Art. 779f -779h ZGB bleiben vorbehalten.

Sind die Schulden aus den auf der Baurechtsparzelle lastenden Grundpfandrechten gemäss Ziffer 3.1.3 bis zum Zeitpunkt des vorzeitigen Heimfalls noch nicht amortisiert, so kann die Baurechtsgeberin diese Schulden von einer Heimfallentschädigung in Abzug bringen. Zur Ermittlung der Höhe der Heimfallentschädigung werden die Parteien gemeinsam einen Experten beiziehen und ein Gutachten erstellen lassen. Über die Höhe der Entschädigung entscheidet im Streitfall das in Ziffer 3.2.2 vorgesehene Schiedsgericht.

Diese Bestimmungen über den vorzeitigen Heimfall sind im Grundbuch unter „weitere vertragliche Bestimmungen“ auf der Baurechtsparzelle und auf der Liegenschaftsparzelle **vorzumerken**.“

7. Ziff. 2.3.1 Baurechtszins erhält die folgende neue Fassung:

„Für die Einräumung des Baurechts hat die Baurechtsnehmerin der Baurechtsgeberin einen Baurechtszins zu entrichten. Die Zahlungspflicht beginnt ab Aufnahme des Be-



etriebs des Kulturzentrums spätestens jedoch ab 1. Januar 2019 (ersten Januar zweitausendundneunzehn). Der Baurechtszins ist halbjährlich nachschüssig per 31. (einunddreissigsten) März und 30. (dreissigsten) September jeden Jahres zu bezahlen.

Für die ersten 10 (zehn) Jahre, gerechnet ab Beginn der Zahlungspflicht, beträgt der von der KDB zu bezahlende Baurechtszins CHF 60'000 (Schweizer Franken sechzigtausend) für jedes volle, zinspflichtige Jahr.

Dieser Baurechtszins basiert auf dem Landesindex der Konsumentenpreise (LIKPI) von [] 2017 mit [] Punkten (Basis Dezember 2015 = 100 Punkte) und wird alle zehn Jahre, erstmals per 1. Januar 2029 auf Basis des LIKP Vormonat Dezember zu 100 % angepasst.

Diese Bestimmungen über den Baurechtszins sind im Grundbuch auf der Baurechtsparzelle und auf der Liegenschaftsparzelle **vorzumerken**."

8. Ziff 3.2.1 Weitere Verpflichtungen und Überbindungsklausel, letzter Absatz erhält die folgende neue Fassung;

„Diese Bestimmungen betreffend Weiterüberbindung sind im Grundbuch unter „weitere vertragliche Bestimmungen“ auf der Baurechtsparzelle **vorzumerken**.“

II. Der Vertrag betreffend die unentgeltliche Übertragung der Stockwerkeigentumspartellen wird wie folgt geändert:

1. Die Abgabe des Baurechts bzw. der Räumlichkeiten erfolgt nicht an die „Stiftung Musikzentrum Don Bosco“ sondern an das „Kulturzentrum Don Bosco“. Die Stiftung Musikzentrum Don Bosco wird im ganzen Dokument durch „Kulturzentrum Don Bosco“, respektive dessen Abkürzung KDB ersetzt.
2. Die Nennung des Pavillons wird im ganzen Vertrag gestrichen.
3. Ziff. 2 des drittletzten Absatzes erhält die folgende neue Fassung:

„Die KDB verpflichtet sich insbesondere zur vertragsgemässen Bezahlung ihres anteilmässigen Baurechtszinses in der Höhe von jährlich CHF 60'000 (Schweizer Franken sechzigtausend) und zwar ab Aufnahme des Betriebs des Musikzentrums spätestens jedoch ab 1. Januar 2019 (ersten Januar zweitausendneunzehn).“

III. Das Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft Don Bosco

Wird mit dem der Synode zuletzt vorgelegten Wortlaut genehmigt. Das Reglement kann beim Kirchenratssekretariat, Lindenberg 10, 4058 Basel, nach vorgängiger Anfrage unter Nachweis berechtigter Interessen eingesehen werden.

IV. Urkunde betreffend die Begründung von Stockwerkeigentum

1. Die Wertquoten wurden im Vertrag gemäss obigem Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft Don Bosco eingefügt.
2. Die Nennung des Pavillons wird in der ganzen Urkunde gestrichen.



3. *Das Baurechtszinspfandrecht gemäss Ziff. 4 beträgt CHF 180`000 statt CHF 210`000. Dies wird in der ganzen Urkunde entsprechend ersetzt.*

V. Pläne und Berechnung der Wertquoten

Die Pläne und die Berechnung der Wertquoten, Entwurf vom 19. Juni 2017, können beim Kirchenratssekretariat, Lindenberg 10, 4058 Basel, nach vorgängiger Anfrage unter Nachweis berechtigter Interessen eingesehen werden.

VI. Verhandlungsmandat für den Kirchenrat

Die Synode der Römisch-Katholischen Kirche des Kantons Basel-Stadt erteilt dem Kirchenrat ein Verhandlungsmandat zur Anpassung der für die Umsetzung des Kulturzentrums Don Bosco notwendigen Verträge, wobei die Anpassungen den Austausch der wirtschaftlichen Leistungen nicht massgeblich zulasten der Römisch-Katholischen Kirche beeinflussen dürfen.

Dieser Beschluss ist zu publizieren. Er unterliegt dem Referendum und wird nach Eintritt der Rechtskraft sofort wirksam.

Basel, den

Im Namen der Synode

Der Präsident: Urs Abächerli

Der 1. Sekretär: Martin Elbs