

**„Dreispietz Nord“**

Öffentliche Planaufgabe  
vom 29. April 2024 – 28. Mai 2024

# **Orientierende Informationen: Vertrag**

**Inhalt**

- Städtebaulicher Vertrag  
(vom Regierungsrat genehmigt am 23.04.2024)

**Auskunft:**

Marc Février, 061 267 42 32, [marc.fevrier@bs.ch](mailto:marc.fevrier@bs.ch)



## Areal Dreispitz Nord

### Städtebaulicher Vertrag

zwischen

der **Christoph-Merian-Stiftung**, St. Alban-Vorstadt 12, 4052 Basel,  
(nachfolgend „CMS“)

und

der **Genossenschaft Migros Basel**, Postfach, 4001 Basel,  
(nachfolgend „GMBS“)

und

**dem Kanton Basel-Stadt**, vertreten durch den Regierungsrat, dieser wiederum vertreten  
durch das Bau- und Verkehrsdepartement Basel-Stadt, Münsterplatz 11, 4001 Basel  
(nachfolgend „KANTON“)

(alle gemeinsam nachfolgend „PARTEIEN“)

betreffend

**Zusammenarbeit und Umsetzung der Nutzungsplanung Areal Dreispitz Nord**

## Inhalt

<b>Präambel</b> .....	<b>3</b>
<b>1. Anlass und Zweck</b> .....	<b>5</b>
<b>2. Allgemeine Vereinbarungen</b> .....	<b>6</b>
2.1 Zusammenarbeit und Organisation.....	6
2.2 Kostentragung .....	6
2.3 Grundlagenkonzepte .....	6
2.4 Flächenbereinigung und Landerwerb .....	7
2.5 Qualitätssichernde Verfahren .....	10
2.6 Preisgünstiger Wohnraum .....	10
<b>3. Vereinbarungen zu den einzelnen Baufeldern und Teilprojekten</b> .....	<b>11</b>
3.1 Begriffserläuterungen .....	12
3.2 Anpassungen an der Allmend: Münchensteinerstrasse .....	13
3.3 Anpassungen an der Allmend: Reinacherstrasse .....	14
3.4 Anpassungen an der Allmend: Dornacherstrasse.....	15
3.5 Freiraum 1: Margaretha Merian-Anlage .....	16
3.6 Freiraum 2: Dreispitz-Dachpark .....	17
3.7 Melchior Berri-Promenade.....	18
3.8 Baufeld A: Stadthäuser inkl. Quartiertreff.....	19
3.9 Baufeld B: Hochhaus B .....	19
3.10 Baufeld C: Hochhaus C .....	20
3.11 Baufeld B/C: Parking .....	20
3.12 Baufeld D: Hochhaus D inkl. Parkingerschliessung und Rampe Ost.....	20
3.13 Baufeld E1: MParc inkl. Obi, Parkdeck und Rampe West.....	21
3.14 Baufeld E2: Sekundarschule .....	22
3.15 Baufeld E3: Dreifach-Turnhalle.....	22
<b>4. Schlussbestimmungen</b> .....	<b>23</b>
4.1 Vertragsabschluss unter Vorbehalt.....	23
4.2 Kostentragung der Investitions- und Planungsaufwendungen .....	23
4.3 Vertragsanpassungen und -auflösung bei veränderten Verhältnissen .....	23
4.4 Überbindungspflicht.....	23
4.5 Salvatorische Klausel .....	24
4.6 Öffentlichkeit des Vertrags .....	24
4.7 Kommunikation.....	24
4.8 Anwendbares Recht und Gerichtsstand .....	24
4.9 Zustandekommen des Vertrags.....	24

## Präambel

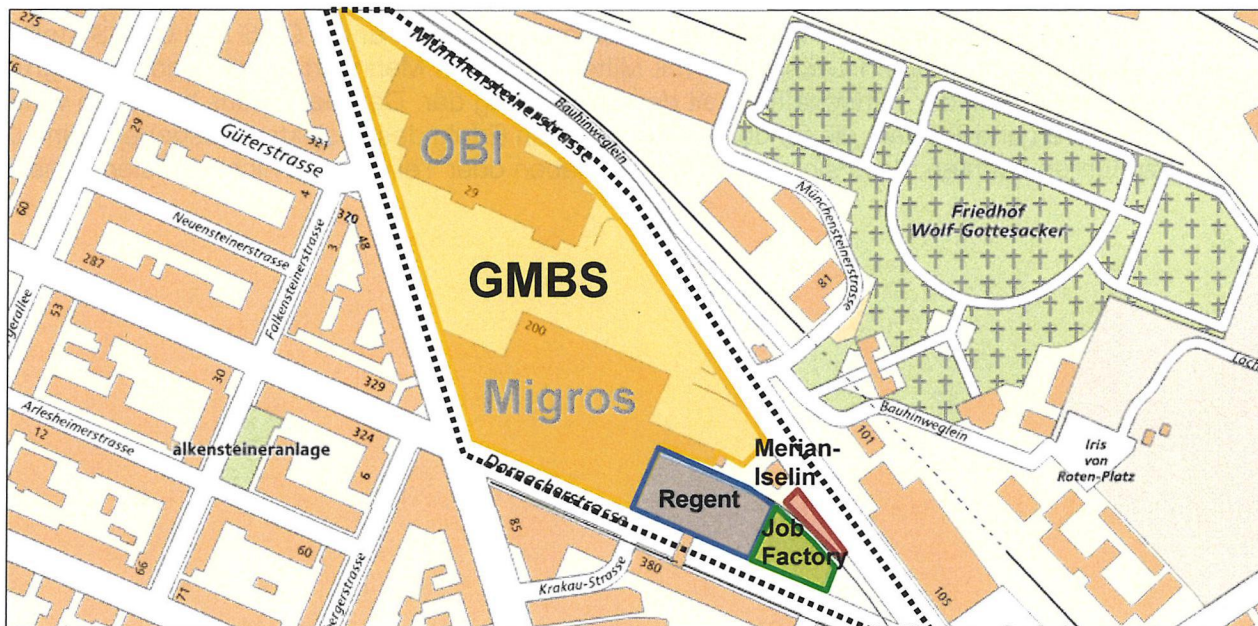


Abb. 1: Übersichtsplan Dreispitz Nord, Situation 2021. Quelle: MapBS

Das Areal Dreispitz Nord (nachfolgend «Areal») wird begrenzt von der Münchensteinerstrasse im Osten und Norden, der Reinacherstrasse im Westen und der Dornacherstrasse im Süden. Eigentümerin der Stammparzelle / Liegenschaftsparzelle ist die CMS. Auf der Liegenschaft bestehen drei Baurechte sowie zwei Unterbaurechte. Die Baurechtsnehmerin GMBS nutzt dabei den überwiegenden Teil des Areals (siehe Abb. 1). Im Südosten befinden sich die Baurechtspartellen der Regent Beleuchtungskörper AG, der Stiftung Job Factory sowie die Unterbaurechtspartelle der Personalfürsorgestiftung der Merian Iselin-Stiftung, die nicht am vorliegenden Vertrag beteiligt sind.

Die PARTEIEN streben eine Entwicklung und Neuausrichtung des Areals an. Dabei steht die ganzheitliche Betrachtung des Entwicklungsvorhabens im Vordergrund, wobei die Ziele zur ökologischen, ökonomischen und gesellschaftlichen Nachhaltigkeit ausgewogen Berücksichtigung finden.

Durch die Konzentration der Verkaufs-Nutzungen und der bisherigen Parkplätze im südlichen Arealteil werden Flächen im nördlichen Arealteil für weitere Nutzungen wie Wohnen und Arbeiten sowie für eine grosse öffentliche Grünanlage frei. Insgesamt kann so die Nutzung des Areals unter gleichzeitiger Schaffung grosszügiger neuer öffentlicher Frei- und Grünräume konzentriert, verstärkt und verdichtet werden. Diese Entwicklung setzt einerseits nutzungsplanerische Massnahmen (Zonenänderung, Bebauungsplan etc.) voraus, andererseits aber auch lärmreduzierende Massnahmen an der umliegenden Allmend (Münchensteinerstrasse und Reinacherstrasse). Das Vorhaben untersteht der Umweltverträglichkeitsprüfung.

Die der Arealentwicklung zugrundeliegende städtebauliche Konzeption basiert auf dem Resultat eines städtebaulichen Studienauftrags. Diesen haben die CMS und die GMBS im Jahr 2017 gemeinsam mit dem KANTON durchgeführt. Acht Teams haben Vorschläge für eine Entwicklung des Areals eingebracht. Der Vorschlag von Herzog & de Meuron hat am meisten überzeugt. Das Beurteilungsgremium beantragte der CMS und der GMBS, die Arealentwicklung auf dieser Basis weiter zu bearbeiten und ein Richtprojekt zu erstellen.

Das Dach des MParc soll eine Sekundarschule samt Aussenflächen sowie eine Dreifachturnhalle aufnehmen. Der Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt hat am 15. September 2020 einen entsprechenden Standortentscheid gefällt.

Die Realisierung der neuen öffentlichen Frei- und Grünräume basiert auf der Annahme, dass diese soweit möglich über den Mehrwertabgabefonds finanziert werden können; der Entscheid der dafür zuständigen Organe kann aber nicht vorweggenommen werden. Für die CMS und GMBS stellt die Finanzierung der öffentlichen Grünräume mit Mitteln aus dem Mehrwertabgabefond einen grundlegenden Bestandteil der Wirtschaftlichkeit der Entwicklung dar. Darüber hinaus bestehen weitere Einflussfaktoren und Risiken, die für den wirtschaftlichen Erfolg des Projekts massgebend sind und die dazu führen könnten, dass sich das Projektvorhaben oder Teile davon nicht realisieren lassen.

## 1. Anlass und Zweck

Die PARTEIEN haben die Zusammenarbeit für die Planungsphase bis und mit der Erarbeitung der nutzungsplanerischen Massnahmen und der Umweltverträglichkeitsprüfung mit Entwicklungsvereinbarung vom 15. Juni 2017 geregelt. Der vorliegende städtebauliche Vertrag löst diese Vereinbarung ab und regelt die weitere Zusammenarbeit zwischen KANTON einerseits sowie CMS / GMBS andererseits für die Planungs- und Umsetzungsphase der Arealentwicklung Dreispitz Nord nach Rechtskraft der nutzungsplanerischen Massnahmen.

Die PARTEIEN streben eine effiziente, qualitativ hochstehende und phasengerechte Umsetzung der Arealentwicklung an. Dabei steht die ganzheitliche Betrachtung des Entwicklungsvorhabens im Vordergrund und die Ziele zur ökologischen, ökonomischen und gesellschaftlichen Nachhaltigkeit sollen ausgewogen Berücksichtigung finden.

Anlass für den vorliegenden Vertrag besteht namentlich deshalb, weil

- a. zwischen den Baufeldern Wechselwirkungen und Schnittstellen bestehen;
- b. Linienänderungen, Abtretungen an Allmend und Neuparzellierungen erfolgen müssen;
- c. neue öffentliche Räume entstehen, für die Regelungen betreffend Eigentum und Unterhalt zu treffen sind;
- d. die Realisierung in Etappen erfolgen muss, die auch Bereiche ausserhalb des Planungspimeters umfassen, u.a. die dauerhafte oder provisorische Verlegung der Tramhaltestelle „MParc“ oder lärmreduzierende Massnahmen auf Allmend (Temporeduktion Reinacherstrasse und Münchensteinerstrasse).

Dies alles setzt eine Koordination der Projektierung und Realisierung voraus, die im vorliegenden Vertrag geregelt werden soll. Zudem soll der Vertrag genutzt werden zur Regelung

- a. der Zusammenarbeit und Organisation;
- b. der qualitätssichernden Verfahren;
- c. der Sicherung des preisgünstigen Wohnungsbaus;
- d. der Partizipation der betroffenen Quartierbevölkerung;
- e. der Kostentragung;
- f. der Flächenbereinigung und des Landerwerbs sowie des Umgangs mit Standortbelastungen.

Folgende weiteren Verträge sind vorgesehen bzw. notwendig und die Parteien verpflichten sich zu allen diesbezüglichen Mitwirkungshandlungen:

- a. Mietvertrag Schulhaus;
- b. Landerwerb;
- c. Dienstbarkeitsverträge für den Zugang und die Nutzung der öffentlichen Räume;
- d. Bau-, Betriebs- und Unterhaltsvereinbarung für die öffentlichen Grünanlagen.

Ebenfalls nicht im vorliegenden Vertrag, sondern in bilateralen Vereinbarungen, regeln GMBS und CMS ihr internes Verhältnis, insbesondere Baurechtsverträge sowie die Etappierung zwischen GMBS und CMS.

## **2. Allgemeine Vereinbarungen**

### **2.1 Zusammenarbeit und Organisation**

Planung, Projektierung und Umsetzung der Arealentwicklung im Anschluss an die Nutzungsplanung erfolgen in enger Zusammenarbeit und Koordination der PARTEIEN. Die PARTEIEN treffen keine Vorkehrungen, die der Planung und Umsetzung entgegenstehen. Sie informieren sich gegenseitig über aktuelle Entwicklungen und beziehen weitere betroffene Kreise bei wichtigen Entscheidungen mit ein. Erforderliche Beschlüsse und Entscheide der zuständigen Gremien der jeweiligen PARTEI werden nach gegenseitiger Absprache und Information sowie unter Einhaltung der rechtlichen Vorgaben getroffen.

Für den Austausch, die Abstimmung unter den PARTEIEN und die Koordination der laufenden Tätigkeiten setzen die PARTEIEN eine PROJEKTKOORDINATION ein. In diesem Gremium sind alle PARTEIEN sowie allfällige weitere Betroffene und Beteiligte angemessen vertreten. Die PROJEKTKOORDINATION trifft sich regelmässig.

Bei Bedarf beruft die PROJEKTKOORDINATION die PROJEKTSTEUERUNG ein, in der die zuständigen entscheidungsbefugten strategischen Verantwortlichen der jeweiligen PARTEI in gleichem Verhältnis Einsitz haben.

Die Planung und Projektierung des Dreispitz-Dachparks inkl. der Schule und der Quartiernutzung (Projektgruppe Dach) sowie der Margaretha Merian-Anlage inkl. der Melchior Berri-Promenade (Projektgruppe Park) erfordern jeweils eine eigenständige Steuerung und Projektleitung. Dazu definieren die PARTEIEN nach Eintritt der Rechtskraft der Nutzungsplanung die entsprechenden Organisationsstrukturen, die Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten, sofern sie nicht bereits in diesem Vertrag geregelt sind.

Weitere und zusätzliche Gremien können mit einstimmigem Beschluss der PARTEIEN ad hoc gebildet werden.

### **2.2 Kostentragung**

Wo nachfolgend nicht anders geregelt, respektive der Abschluss einer künftigen Vereinbarung vorgesehen ist, trägt der KANTON die Kosten für Massnahmen und Aufwendungen auf bestehender und künftiger Allmend. Kosten für Massnahmen und Aufwendungen auf den verbleibenden, künftigen Grundstücken der CMS und der GMBS tragen diese.

Sämtlicher Aufwand, der den PARTEIEN aus der Teilnahme an Sitzungen und Veranstaltungen, der Zurverfügungstellung von Unterlagen, durch Studien und dergleichen sowie durch weitere Tätigkeiten im Rahmen der vorliegenden Vereinbarung in Form von Eigenleistungen oder durch den Einbezug Dritter entsteht, ist von den jeweiligen PARTEIEN selber zu tragen.

### **2.3 Grundlagenkonzepte**

Der Bebauungsplan fordert für die weitere Umsetzung und insbesondere als Grundlage für die qualitätssichernden Verfahren Konzepte zu den Themen Mobilität, Natur- und Freiraum, Regenwassermanagement und Nachhaltigkeit bzw. Energieversorgung.

Diese Konzepte sind nach Eintritt der Rechtskraft der nutzungsplanerischen Massnahmen von der CMS und der GMBS unter Einbezug der relevanten Fachstellen zu erstellen. Soweit dies für eine koordinierte und effiziente Umsetzung zweckmässig ist, sind die wesentlichen Elemente der Konzepte bereits als Grundlage für die qualitätssichernden Verfahren zu erarbeiten und den Teams zur Verfügung zu stellen.

## 2.4 Flächenbereinigung und Landerwerb

### 2.4.1 Flächenbereinigungen

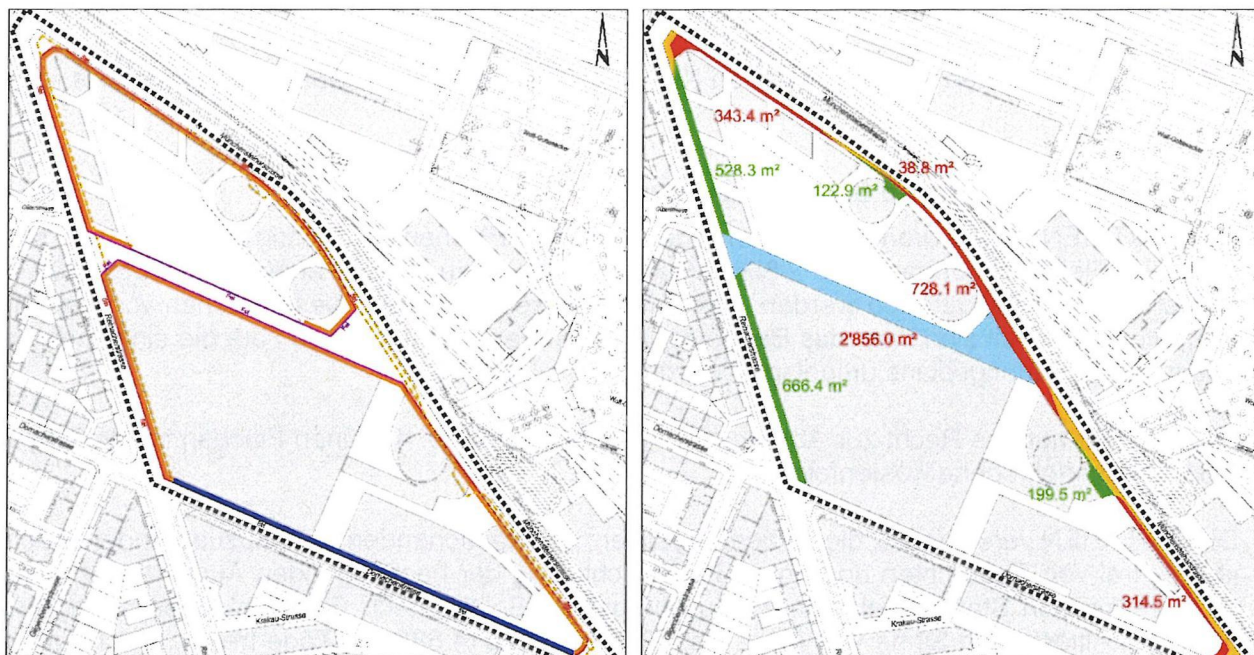


Abb. 3&4: Links: Linienplan. Rechts: Darstellung der Flächenänderungen. (Pläne genordet, kein Massstab) Grün: Verzicht auf Abtretung. Orange: Bereits vor Strassenlinie. Rot: Benötigt für Änderungen an Münchensteinerstrasse. Blau: Melchior Berri-Promenade, Abtretung an Allmend.

Die PARTEIEN stimmen im Rahmen der Arealentwicklung heute voneinander abweichende Strassenlinien, Parzellengrenzen und Strassenraumgestaltungen mittels Flächenbereinigungen aufeinander ab.

Die PARTEIEN stellen fest, dass für die notwendigen Anpassungen im Strassenraum an der Münchensteinerstrasse zusätzliche Arealflächen benötigt und daher Veränderungen der Parzellen (Stamm, Baurechts- und Unterbaurechtsparzellen) erforderlich sind.

Für die aufgrund der Arealentwicklung notwendigen Anpassungen im Strassenraum an der Münchensteinerstrasse benötigt der KANTON Flächen im Umfang von **2'702.3 m<sup>2</sup>** (orange und rote Flächen in Abb. 4). Die Parzellenflächen, die heute bereits vor der Strassenlinie liegen und im Rahmen der Arealentwicklung bereinigt werden sollen, betragen heute bereits insgesamt **2'794.6 m<sup>2</sup>** (grüne und orange Flächen in Abb. 4). Diese Flächenbereinigung erfolgt, indem

- der KANTON an der Münchensteinerstrasse sein bereits bestehendes Recht auf Abtretung (Enteignung) an **1'277.5 m<sup>2</sup>** der Parzellenfläche vor der Strassenlinie für die notwendigen Anpassungen im Strassenraum nutzt (orange Flächen Abb. 4);
- CMS / GMBS dem KANTON zusätzlich **1'424.8 m<sup>2</sup>** der Parzellenfläche für die Realisierung der Anpassungen im Strassenraum an der Münchensteinerstrasse abtreten (rote Fläche Abb. 4, ohne blaue Fläche „Achse A“, siehe Kapitel 3.7);
- der KANTON sein bestehendes Recht auf Abtretung an insgesamt **1'517.1 m<sup>2</sup>** der Parzellenfläche vor der Strassenlinie an der Reinacherstrasse (1'194.7 m<sup>2</sup>) sowie an zwei Zufahrtsflächen an der Münchensteinerstrasse (122.9 und 199.5 m<sup>2</sup>) aufgibt (grüne Flächen Abb. 4), die entsprechenden Strassenlinien auf die Parzellengrenze verlegt und CMS / GMBS an diesem Grundstücksteil wieder das unbelastete Eigentumsrecht gewährt;



- CMS / GMBS das Innenverhältnis separat regeln.

Im Weiteren tritt die CMS die Fläche für die Melchior Berri-Promenade im Umfang von 2'856 m<sup>2</sup> als künftige Allmend an den KANTON ab.

Handänderungskosten werden zwischen KANTON einerseits und CMS/GMBS andererseits jeweils hälftig geteilt.

#### **2.4.2 Landerwerb und Standortbelastungen**

Die PARTEIEN vereinbaren, dass die orangen und roten Flächen im Umfang von 2'702.3 m<sup>2</sup> sowie die blaue Fläche im Umfang von 2'856 m<sup>2</sup> gemäss Abb. 4 zu einem Landwert von CHF 100.-/m<sup>2</sup> an den KANTON abgetreten werden. Dabei ist berücksichtigt, dass diese Flächen von jeglichem Baupotential befreit sind bzw. das Baupotential durch den Bebauungsplan auf die einzelnen Baufelder des Bebauungsplans umgelagert wurde.

Der Verzicht auf das Recht zur Abtretung an den gemäss Abb. 4 grünen Flächen im Umfang von 1'517.1 m<sup>2</sup> erfolgt ohne Kostenfolge.

Die PARTEIEN vereinbaren, die zu bereinigenden, abzutauschenden bzw. abzutretenden Flächen jeweils frei von Drittrechten und unter Berücksichtigung der nachfolgenden Ausführungen insbesondere frei von Standortbelastungen zu übergeben. Sollten nach Eigentumsübertragung wider Erwarten Altlasten im Sinne von Art. 2 Abs. 2 AltIV (SR 814.680) zu Tage treten, welche auf die Zeit vor dem Antritt durch den KANTON zurückzuführen sind, so haben die Grundeigentümerinnen den KANTON schad- und klaglos zu halten. Die folgenden Ausführungen beziehen sich ausdrücklich auf vorbestehende Standortbelastungen ohne Sanierungsbedarf.

Die Flächen der künftigen Allmend (orange, rote und blaue Flächen) weisen stellenweise Belastungen des Bodens und Untergrunds auf. Im Bereich der Melchior Berri-Promenade befinden sich insbesondere noch Tankanlagen einer früheren Tankstelle im Boden. Die Tankanlagen werden durch CMS/GMBS entfernt, bevor der KANTON die Flächen übernimmt.

Der Boden und Untergrund wird von den im Kapitel 3 je Projektbestandteil bezeichneten Bauherren jeweils nur soweit ausgehoben und entsorgt, wie es für die jeweilige bauliche Massnahme (z.B. Bau eines Fuss- und Velowegs) tatsächlich nötig ist. Sofern es aufgrund der baulichen Massnahme notwendig ist, vorhandene Belastungen zu beheben, übernimmt im Bereich der in Abb. 5 orange dargestellten Flächen im Umfang von 3'225 m<sup>2</sup> die CMS/GMBS und im Bereich der in Abb. 5 grün dargestellten Flächen im Umfang von 2'306 m<sup>2</sup> der KANTON die Kosten jeweils bis zu einer Tiefe von maximal zwei Metern. Die Kosten zur Behebung von vorhandenen Belastungen, die tiefer als zwei Meter liegen, übernimmt auf den orangen Flächen der KANTON und auf den grünen Flächen die CMS/GMBS. Dabei übernehmen die jeweils verantwortlichen PARTEIEN nur die Kosten, welche die ohnehin mit der baulichen Massnahme anfallenden Aufwendungen (z.B. für den Aushub, den Abtransport und die allfällige Deponierung von unverschmutztem Material) übersteigen (Mehrkosten, nicht „Ohnehin-Kosten“).

Im Umgang mit den Standortbelastungen ist jeweils im Rahmen der einschlägigen Gesetze und Normen der wirtschaftlich effizienteste Weg zu wählen. So soll beispielsweise eine Reinigung und Wiederverwertung von Aushubmaterial vor Ort geprüft werden.

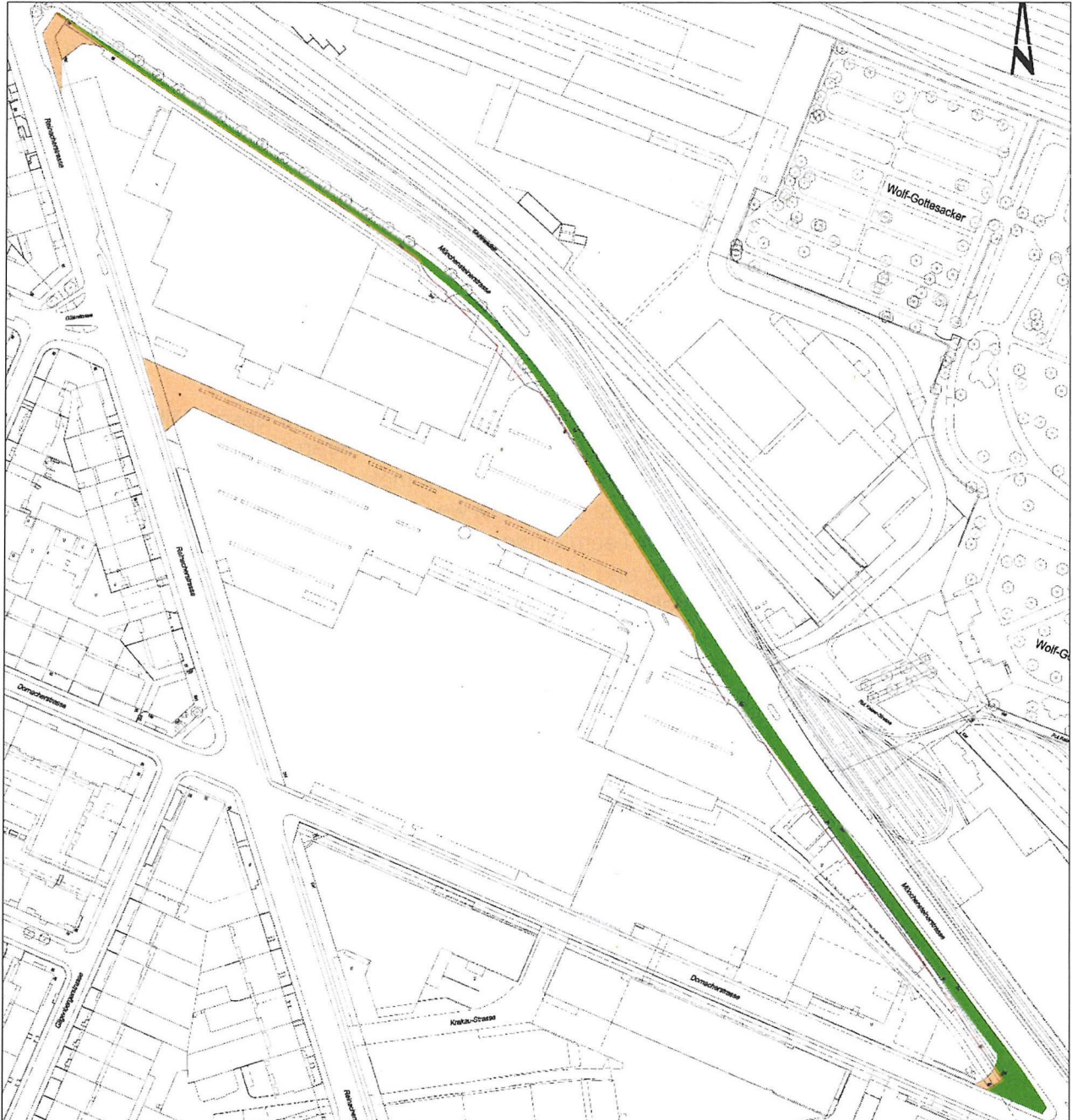


Abb. 5: Darstellung der Bereiche innerhalb derer die Verantwortung für Standortbelastungen zugeteilt werden. (Plan genordet, kein Massstab) Grün: Verantwortung bis 2 m Tiefe beim KANTON; orange: Verantwortung bis 2 m Tiefe bei CMS/GMBS.

### 2.4.3 Zeitpunkt der Eigentumsübertragung

Die Flächen können frühestens nach der Bereinigung des Innenverhältnisses zwischen der CMS und der GMBS, bzw. der Bereinigung der Baurechtspartellen an den KANTON übergehen. Der konkrete Zeitpunkt des Übertrags der verschiedenen Flächen wird zwischen den PARTEIEN nach der Rechtskraft der Planungsmassnahmen koordiniert und separat vereinbart. Dabei sind die Etapierung sowie der Baufortschritt der jeweiligen Projektbestandteile zu beachten.

## 2.5 Qualitätssichernde Verfahren

Entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans erfolgt die Projektierung der einzelnen Baufelder und Freiräume gestützt auf qualitätssichernde Verfahren, sofern wesentliche bauliche Änderungen vorgenommen werden sollen (d.h. Neubau oder wesentliche Umbauten). Die dadurch entstehenden Kosten trägt die jeweils für die Finanzierung und den Bau zuständige PARTEI gemäss Ziffer 3 dieses Vertrags.

Im Bebauungsplan bzw. in den entsprechenden Erläuterungen zum Bebauungsplan werden qualitätssichernde Verfahren im Allgemeinen als Verfahren verstanden, die der Sicherstellung der städtebaulichen und architektonischen Qualität, aber auch der ökologischen, ökonomischen und gesellschaftlichen Nachhaltigkeit sowie der Verbesserung der stadtklimatischen Situation dienen und in denen mehrere Teams Varianten erarbeiten, die einander gegenübergestellt und durch ein Beurteilungsgremium mit Einsitz unabhängiger Experten beurteilt werden.

Innerhalb dieses allgemeinen Verständnisses bestehen zwei konkrete Spezialfälle, die die Vorgaben des Bebauungsplans nach einem qualitätssichernden Verfahren erfüllen.

1. Sofern die betrieblichen Anforderungen und die Komplexität der Aufgabe in einem regulierten Verfahren nicht optimal erfasst und gelöst werden können, kann ein qualitätssicherndes Verfahren auch mit nur einem Team erfolgen.
2. Ist das mit der Projektierung und Umsetzung beauftragte Team bereits siegreich aus einem vorangegangenen qualitätssichernden Verfahren im betreffenden Projektperimeter hervorgegangen und weicht das Projekt nicht massgebend von der im Bebauungsplan dargestellten orientierenden Bebauung bzw. vom Resultat des vorangegangenen Verfahrens ab, so kann auf ein weiteres qualitätssicherndes Verfahren verzichtet werden. Um die Varianz mittels qualifiziertem Verfahren sicherzustellen, kann diese Abweichung höchstens für eines der drei Hochhäuser in Anspruch genommen werden (bzw. zwei von drei Hochhäusern, wenn eines im Rahmen von Abweichung 1 entwickelt wird).

Damit die jeweiligen Verfahren zur Sicherstellung einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität über das gesamte Areal nicht losgelöst voneinander beurteilt werden und eine Kontinuität der Entwicklungsschritte sichergestellt ist, hat in jedem qualitätssichernden Verfahren der Kantonsbaumeister oder eine mit ihm abgesprochene Fachperson als stimmberechtigtes Mitglied in den Beurteilungsgremien Einsitz zu nehmen.

## 2.6 Preisgünstiger Wohnraum

Die CMS verpflichtet sich entsprechend der Forderung im Bebauungsplan, im Baufeld A 25'000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche als preisgünstigen Wohnraum zu realisieren bzw. das Baufeld A zur Realisierung des preisgünstigen Wohnraums im Baurecht abzugeben.

Die Definition des preisgünstigen Wohnraums sowie die Umsetzung/Kontrolle richtet sich nach den zum Zeitpunkt der jeweiligen Baugesuche geltenden gesetzlichen Regeln im Kanton Basel-Stadt. Sollten zum Zeitpunkt der Rechtskraft der nutzungsplanerischen Massnahmen noch keine entsprechenden allgemeinen Regeln bestehen, wird der städtebauliche Vertrag um entsprechende Regeln ergänzt, damit die Baubewilligungen für Bauvorhaben im Baufeld A erteilt werden können.

### 3. Vereinbarungen zu den einzelnen Baufeldern und Teilprojekten

Die Arealentwicklung umfasst verschiedene Teilprojekte (Baufelder, Frei- und Grünräume, Anpassungen im Strassenraum), die zur besseren Verständlichkeit der Vereinbarungen in den nachfolgenden Abbildungen verortet sind.

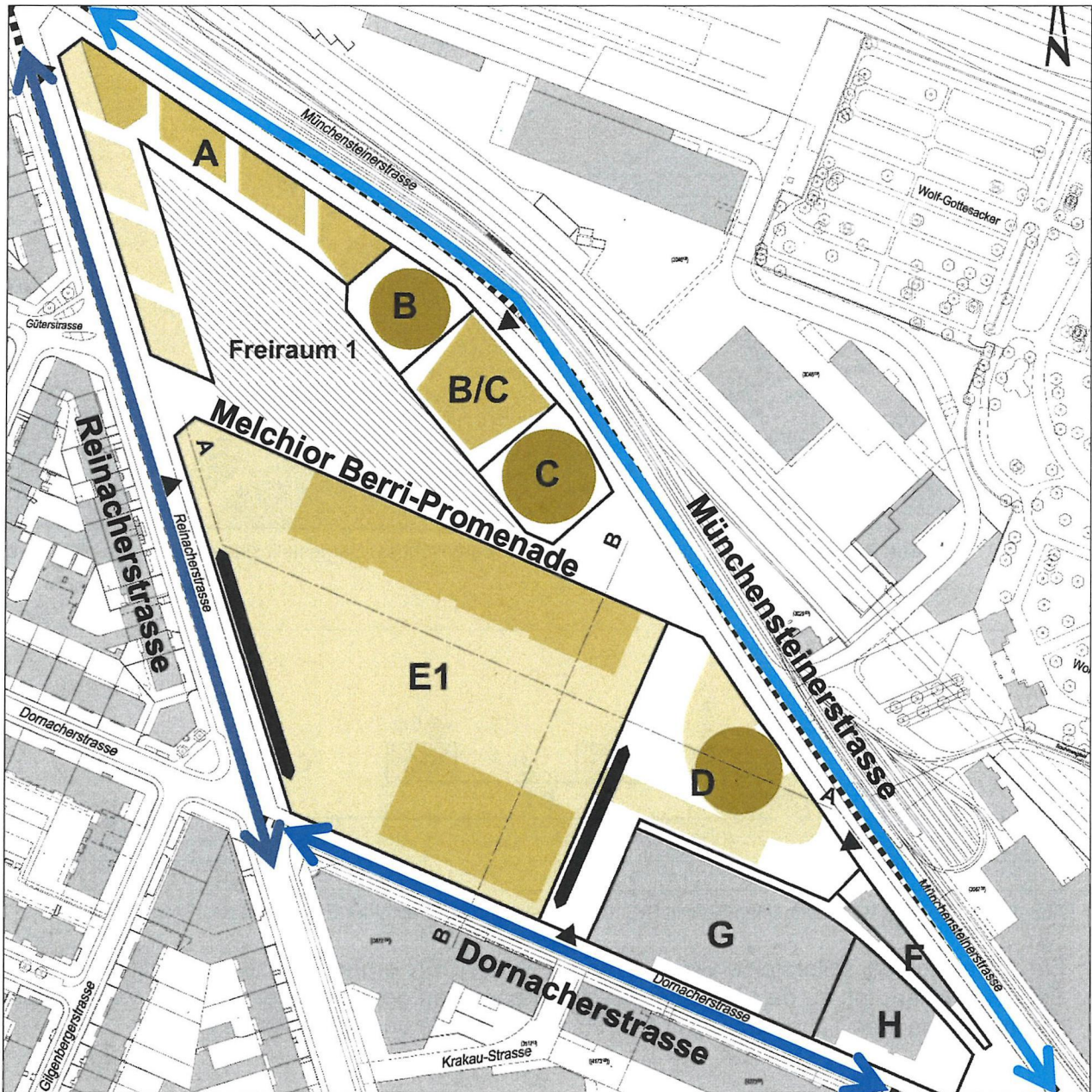


Abb. 6: Entwurf Bebauungsplan EG. Dargestellt sind die Baufelder A-H und der Freiraum 1. Zudem sind die Achse A sowie die Reinacher-, die Münchensteiner- und die Dornacherstrasse hervorgehoben.

Die Teilprojekte werden entlang der „Melchior Berri-Promenade“ in einen südlichen und einen nördlichen Bereich unterteilt, welche die Zuordnung zur bestehenden Verkaufsinfrastruktur der GMBS einerseits und den neuen Nutzungen für dritte Investoren andererseits ermöglicht. Der südliche Teil muss, um die nördlichen Flächen freizuspielen, zuerst realisiert werden. Die Baufelder E2 (Sekundarschule) und E3 (Turnhalle) werden mit dem dazwischenliegenden Freiraum 2 auf dem Bestand E1 (MParc) sowie auf der Rampe Ost in Baufeld D realisiert.

Die Baufelder F, G und H betreffen dritte Baurechtnehmer und sind nicht Gegenstand des vorliegenden Vertrags.

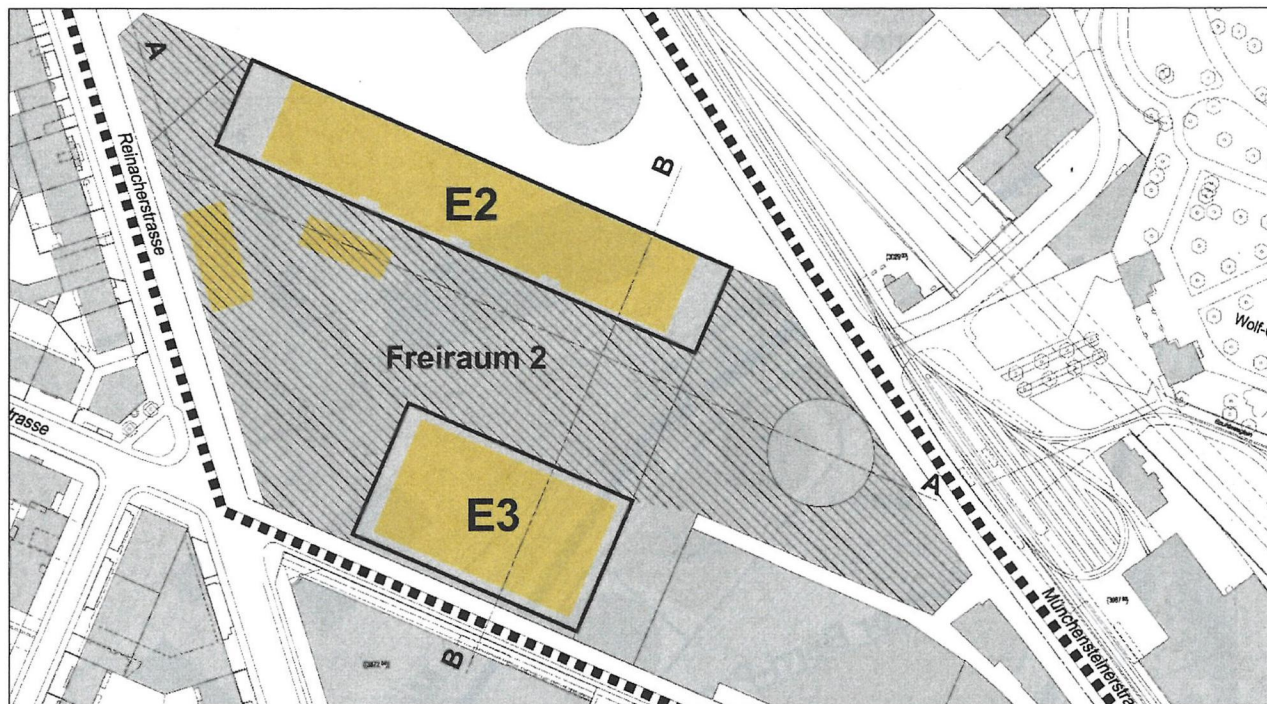


Abb. 7: Entwurf Bebauungsplan Aufsicht Baufeld E1 / 3. Obergeschoss. Dargestellt sind die Baufelder E2 und E3 sowie der Freiraum 2.

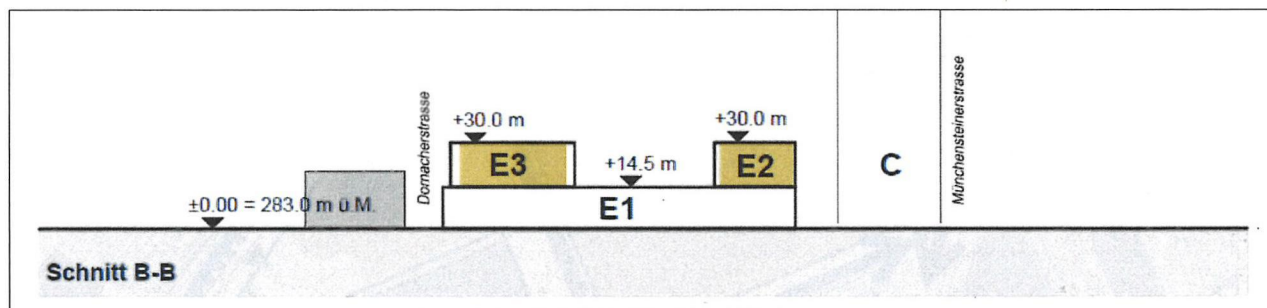


Abb. 8: Entwurf Bebauungsplan Schnitt B-B. Dargestellt sind die Baufelder E1-E3 und das Baufeld C.

Für die einzelnen Teilprojekte vereinbaren die PARTEIEN ergänzend zu den Bestimmungen im Bebauungsplan und zu den Allgemeinen Vereinbarungen gemäss Ziffer 2 dieses Vertrags die in den nachfolgenden Tabellen aufgeführten Inhalte, Abläufe und Zuständigkeiten.

### 3.1 Begriffserläuterungen

- |                        |  |
|------------------------|--|
| Finanzierung und Bau:  | In diesem Punkt wird die für die Finanzierung und den Bau zuständige PARTEI bezeichnet. Damit ist aber nicht ausgeschlossen, dass in einem Projekt auch weitere Beteiligte involviert werden (z.B. Finanzierung durch den Mehrwertabgabefonds) oder dass künftige Dritte (z.B. weitere Baurechtnehmer) für die Finanzierung und den Bau zuständig sein werden. |
| Betrieb und Unterhalt: | In diesem Punkt wird die für den Betrieb, den Unterhalt und die diesbezügliche Kostentragung verantwortliche Partei bezeichnet.  |

Weitere Beteiligte können einbezogen werden oder verantwortlich sein.

**Qualitätssichernde Verfahren:** Im Bebauungsplan wird für die Teilprojekte, bzw. Baufelder jeweils ein qualitätssicherndes Verfahren vorgeschrieben. In diesem Punkt wird für jedes Teilprojekt (sofern notwendig) präzisiert, welches Verfahren zu wählen ist.

**Partizipation Quartier:** Die Partizipation der Quartierbevölkerung ist ein wichtiger Faktor bei der Umsetzung gewisser Teilprojekte und stellt eine hohe Akzeptanz sicher. In diesem Punkt wird daher, wo nötig, die minimale Art der Partizipation definiert.

**Projektbeschrieb:** In diesem Punkt wird der Inhalt des Teilprojekts beschrieben, konkrete Aufgaben der Parteien vereinbart und Abhängigkeiten zu anderen Teilprojekten aufgezeigt.

**Aufgaben:** In diesem Punkt werden konkrete Aufgaben für die verschiedene PARTEIEN definiert.

### 3.2 Anpassungen an der Allmend: Münchensteinerstrasse

<b>Projekttitle</b>	<b>Münchensteinerstrasse</b>
<b>Eigentümerschaft</b>	KANTON
<b>Qualitäts. Verfahren</b>	Im Rahmen der üblichen Verfahren des Kantons
<b>Partizipation</b>	Im Rahmen der üblichen Verfahren des Kantons
<b>Finanzierung und Bau</b>	KANTON
<b>Betrieb und Unterhalt</b>	KANTON
<b>Projektbeschrieb</b>	<p>Die Münchensteinerstrasse ist eine kantonale Hauptverkehrsstrasse, über die das Parking des MParc, die Baurechtnehmerin Merian Iselin Stiftung sowie das Parking der Baufelder B und C erschlossen werden. Mit der neuen Ausfahrt aus dem Parking des MParc sind eine Anpassung der Münchensteinerstrasse sowie eine Verlegung der Tramhaltestelle notwendig. Zudem ist die Münchensteinerstrasse aus Lärmsicht zu optimieren.</p> <p><b>Ein- und Ausfahrt zu Parkplätzen MParc</b> Die bestehenden Kundenparkplätze der Migros werden in einem neuen dritten Obergeschoss des MParc konzentriert. Die Parkplätze werden neu über eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt auf der Höhe der heutigen Tramhaltestelle MParc an die Münchensteinerstrasse angebunden. Dies bedingt eine Anpassung der Münchensteinerstrasse. CMS und GMBS haben mit einer Machbarkeitsstudie sowie einer Vorstudie die Machbarkeit teilweise nachgewiesen. Weitere Abklärungen durch den KANTON und die BVB haben die noch offenen Punkte geklärt. Mit dem Entscheid der KoKo-I vom 15.12.2022 liegt die Machbarkeit auf Stufe Vorstudie vor und dient als Grundlage für die Vorprojektierung.</p> <p><b>Verlegung der Tramhaltestelle</b></p>

	<p>Mit der Verlegung der Ein- und Ausfahrt zu den MParc-Parkplätzen nimmt die Komplexität in diesem Abschnitt der Münchensteinerstrasse stark zu. Die zusätzlichen Verkehrsbeziehungen erschweren eine optimale Lösung mit der Tramhaltestelle an der heutigen Lage. Aus verschiedenen Gründen bietet sich die Verlegung der Haltestelle nach Norden an. Die damit verbundene Anpassung der Münchensteinerstrasse führt zu einem grösseren Flächenbedarf in diesem Abschnitt.</p> <p><b>Lärmemissionen</b></p> <p>Die Münchensteinerstrasse weist bereits heute an einzelnen Stellen Lärmgrenzwertüberschreitungen auf. Ein lärmindernder Belag wird mit der geplanten Umgestaltung verlegt. Zusätzlich ist gemäss Umweltverträglichkeitsbericht eine Reduktion von heute Tempo 60 auf Tempo 50 notwendig und wird angestrebt. Ohne diese Massnahmen können die gesetzlichen Anforderungen an die Bauvorhaben (Immissionsgrenzwerte) nicht eingehalten werden.</p>
<p><b>Aufgaben</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der KANTON nimmt die Umgestaltung und Anpassung der Münchensteinerstrasse mit Blick auf die oben genannten Bedürfnisse und Anforderungen vor. Er setzt sich dafür ein, dass die für die Baubewilligungen notwendigen Massnahmen rechtzeitig gesichert sind. Die Anpassungen an der Münchensteinerstrasse sind eine zwingende Voraussetzung für die Inbetriebnahme der Kundenparkplätze im Obergeschoss des Baufelds E1. Der KANTON setzt sich dafür ein, dass die Anpassungen bis zur Inbetriebnahme der Kundenparkplätze fertiggestellt sind oder die Inbetriebnahme durch entsprechende temporäre Massnahmen sichergestellt werden kann.</li> <li>- CMS und GMBS treten die für die Anpassung notwendige Parzellenfläche entsprechend den Ausführungen in Ziffer 2.4 dieses Vertrags an den KANTON ab.</li> </ul>

### 3.3 Anpassungen an der Allmend: Reinacherstrasse

<b>Projekttitle</b>	<b>Reinacherstrasse</b>
<b>Eigentümerschaft</b>	KANTON
<b>Qualitäts. Verfahren</b>	Im Rahmen der üblichen Verfahren des Kantons
<b>Partizipation</b>	Im Rahmen der üblichen Verfahren des Kantons
<b>Finanzierung und Bau</b>	KANTON
<b>Betrieb und Unterhalt</b>	KANTON
<b>Projektbeschreibung</b>	<p>Die Reinacherstrasse ist eine kantonale Hauptverkehrsstrasse, über die der OBI verkehrlich angebunden sowie die Parkplätze im Baufeld A erschlossen werden. Die Reinacherstrasse muss mit Blick auf die Arealentwicklung für den Fuss- und Veloverkehr, den zusätzlich generierten Verkehr und aufgrund der Lärmsituation optimiert werden.</p> <p><b>Knoten Reinacher-/Münchensteinerstrasse</b></p> <p>Der Knoten Reinacherstrasse / Münchensteinerstrasse entspricht nicht den heutigen Bedürfnissen. Rechtsabbiegende Lastwagen aus der</p>

	<p>Reinacherstrasse in die Münchensteinerstrasse müssen auf die Gegenfahrbahn ausholen. Auch eine Fussgängerquerung zum Bauhinweglein und damit ein direkter fussgängerfreundlicher Zugang zur Tramhaltestelle Münchensteinerstrasse fehlt. Es ist daher eine Optimierung des Knotens anzustreben. Dank der Neukonzeption des Knotens wird die geplante Ausfahrt des Parkings der neuen Wohnbauten in Baufeld A ermöglicht.</p> <p><b>Knoten Reinacher-/Güterstrasse</b>          Mit der geplanten Verlängerung der Güterstrasse ins Areal, dem neuen Park, dem öffentlichen Dach und der insgesamt angestrebten Öffnung des Areals zum Gundeli Ost soll die Reinacherstrasse besser querbar werden. Dabei nimmt der Knoten Reinacherstrasse / Güterstrasse eine zentrale Rolle als Scharnier zwischen dem Quartier und dem Areal ein. Besonders zu berücksichtigen sind dabei die Bedürfnisse des Fuss- und Veloverkehrs (auch mit Blick auf die Sekundarschule in den Baufeldern E 2 und E 3).</p> <p><b>Lärmemissionen</b>          Die Reinacherstrasse weist bereits heute an einzelnen Stellen Lärmgrenzwertüberschreitungen auf. Ein lärmmindernder Belag wurde bereits mit der letzten Sanierung verlegt. Zusätzlich ist gemäss Umweltverträglichkeitsbericht eine Reduktion von heute Tempo 50 auf Tempo 30 notwendig und wird angestrebt. Ohne diese Massnahmen können die gesetzlichen Anforderungen an die Bauvorhaben (Immissionsgrenzwerte) nicht eingehalten werden. Diese Temporeduktion ist auch mit Blick auf den Sekundarschulstandort zweckmässig.</p>
<p><b>Aufgaben</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der KANTON nimmt die Umgestaltung und Anpassung der die Reinacherstrasse mit Blick auf die oben genannten Bedürfnisse und Anforderungen vor. Er setzt sich dafür ein, dass die für die Baubewilligungen notwendigen Massnahmen rechtzeitig gesichert sind.</li> <li>- Die Anlieferungs- bzw. Abholzone für den neuen OBI-Standort bleibt jederzeit - allenfalls auch durch temporäre Massnahmen - gewährleistet.</li> </ul>

### 3.4 Anpassungen an der Allmend: Dornacherstrasse

Projekttitlel	Dornacherstrasse
Eigentümerschaft	KANTON
Qualitäts. Verfahren	Im Rahmen der üblichen Verfahren des Kantons
Partizipation	Im Rahmen der üblichen Verfahren des Kantons
Finanzierung und Bau	KANTON
Betrieb und Unterhalt	KANTON
Projektbeschrieb	Die Dornacherstrasse ist eine kantonale Hauptverkehrsstrasse, über die die Anlieferung des MParc verkehrlich angebunden und die Bau-rechtnehmer in den Baufeldern F, G und H sowie das Parking für das Baufeld D erschlossen werden. Die Dornacherstrasse soll für den Fuss-



	<p>und Veloverkehr verbessert werden.</p> <p><b>Knoten Dornacher-/Reinacherstrasse</b> Die Mall des MParc soll neu auch gegen den Knoten Reinacher-/Dornacherstrasse hin geöffnet werden. Damit sind an diesem Knoten Optimierungen für den Langsamverkehr notwendig. Die Zugänglichkeit der Mall (und auch für die Sekundarschule) für den Fuss- und Veloverkehr soll verbessert werden. Darüber hinaus ist zu prüfen, ob die ÖV-Erschliessung (Bus) des Areals verbessert werden kann.</p> <p><b>Dornacherstrasse</b> Die Dornacherstrasse hat heute nur einseitig ein Trottoir. Die Nordseite ist vorwiegend durch die Anlieferungszone von Regent und MParc belegt. Auf der Südseite besteht auf dem Areal der CMS ein nicht mehr benötigtes Anschlussgleis. Die CMS sieht die Möglichkeit, das Gleis zugunsten einer attraktiveren Gestaltung dieses Abschnitts der Dornacherstrasse aufzuheben und die entsprechende Fläche zur Nutzung zur Verfügung zu stellen. Bei der Umgestaltung steht insbesondere eine Verbesserung für den Fuss-, Velo- sowie den öffentlichen Verkehr sowie eine zukünftige strassenseitige Erschliessung der angrenzenden Liegenschaften im Vordergrund.</p>
<b>Aufgaben</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der KANTON prüft die Anpassung und Umgestaltung der Dornacherstrasse mit Blick auf die oben genannten Anforderungen.</li> <li>- Die CMS prüft die Verfügbarkeit und Umnutzung der Fläche des heutigen Anlieferungsgleises auf der Südseite der Dornacherstrasse.</li> <li>- Die Anlieferungs- bzw. Abholzone für den MParc bleibt jederzeit - allenfalls auch durch temporäre Massnahmen - gewährleistet.</li> </ul>

### 3.5 Freiraum 1: Margaretha Merian-Anlage

<b>Projekttitle</b>	<b>Margaretha Merian-Anlage</b>
<b>Eigentümerschaft</b>	CMS
<b>Qualitäts. Verfahren</b>	Projektwettbewerb
<b>Partizipation</b>	Erarbeitung Programm. Einsitz Quartier in Jury mit beratender Stimme.
<b>Finanzierung und Bau</b>	CMS (Geplant ist die Finanzierung aus MWA-Fonds und Bau durch den KANTON in Abstimmung mit der CMS)
<b>Betrieb und Unterhalt</b>	CMS (Geplant ist der Betrieb und Unterhalt durch den KANTON in Abstimmung mit der CMS). Die Parteien gehen von jährlichen Maximalkosten von bis zu CHF 35'000 aus.
<b>Projektbeschreibung</b>	<p>Die Margaretha Merian-Anlage ist eine öffentlich zugängliche, nicht unterkellerte Grünanlage im nördlichen Arealteil. Die Anlage umfasst mindestens 6'000 m<sup>2</sup> Grünfläche. Sie dient den Bewohnern des Areals, den Kunden des MParc sowie dem umliegenden Quartier als Erholungs- und Aufenthaltsraum und leistet einen Beitrag an den ökologischen Ausgleich und an die Verbesserung des Mikroklimas.</p> <p>Die Fläche der Margaretha Merian-Anlage bleibt im Eigentum der CMS</p>

	und damit auch die Verantwortung für Finanzierung, Bau, Betrieb und Unterhalt. CMS und der KANTON streben eine partnerschaftliche Umsetzung der Margaretha Merian-Anlage an, in dem Sinne, dass die CMS die Stadtgärtnerei mit der Projektierung und Umsetzung der Anlage beauftragt und dies durch den Mehrwertabgabefonds finanziert wird. Die Details der Zusammenarbeit werden separat vereinbart.
<b>Aufgaben</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die CMS und der KANTON legen die Details der Zuständigkeiten, Finanzierung und Zusammenarbeit in einem separaten Vertrag fest. Ziel ist, dass der KANTON (die Stadtgärtnerei) die Projektierung, den Bau, den Unterhalt und den Betrieb durchführt und die Projektierung sowie die Erstellung der Grünanlage aus dem Mehrwertabgabefonds finanziert wird.</li> <li>- Der KANTON plant die Projektierung im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens durchzuführen und die Quartierbevölkerung angemessen in das qualitätssichernde Verfahren miteinbeziehen.</li> <li>- In einem Parkpflegewerk werden die für die Entwicklung und die nachhaltige Pflege der Vegetation im Park notwendigen Massnahmen definiert.</li> </ul>

### 3.6 Freiraum 2: Dreispitz-Dachpark

<b>Projekttitlel</b>	<b>Dreispitz Dachpark (Freiraum 2 inkl. Oberfläche der Rampen und Quarterräume)</b>
<b>Eigentümerschaft</b>	GMBS
<b>Qualitäts. Verfahren</b>	Projektwettbewerb oder Direktauftrag mit Variantenstudium
<b>Partizipation</b>	Erarbeitung Programm. Einsitz Quartier in Jury mit beratender Stimme.
<b>Finanzierung und Bau</b>	KANTON
<b>Betrieb und Unterhalt</b>	KANTON
<b>Projektbeschrieb</b>	<p>Der „Dreispitz-Dachpark“ ist ein öffentlicher Grün- und Freiraum auf dem Dach des Baufelds E1 sowie der Rampen Ost und West (oberhalb der Abdichtung) von der Münchensteinerstrasse (Baufeld D) und von der Reinacherstrasse (Teil des Baufelds E1) her.</p> <p>Ein Teilbereich der Dachfläche dient als Pausenplatz, als Sportanlage im Freien und für die Schullogistik. Ein zweiter Teilbereich mit rund 10'000 m<sup>2</sup> (inkl. der Oberfläche der Rampen) dient als öffentlich zugänglicher Grün- und Freiraum der Bewegung, des Austausches, des ökologischen Ausgleichs und der Verbesserung des Mikroklimas. Im Gegensatz zur Margaretha-Merian-Anlage stehen hier konzeptionell Nutzungen für ein jungendliches Publikum im Vordergrund. Er dient der Quartierbevölkerung sowie der Schule als Aufenthaltsraum. Im Freiraum 2 befindet sich auch ein Angebot für das Quartier.</p>
<b>Aufgaben</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Projektierung und Realisierung liegen in der Verantwortung des KANTONS. Die GMBS und der KANTON legen die Details der Zuständigkeiten, Finanzierung und Zusammenarbeit in einem separaten Vertrag fest.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Freiraum 2 ist gestützt auf das Resultat eines qualitätssichernden Verfahrens zu projektieren, zu erstellen und zu betreiben.</li> <li>- Die Quartierbevölkerung ist angemessen in das qualitätssichernde Verfahren sowie die Betreibersuche für die Quartiernutzung mit einzubeziehen.</li> <li>- Die Verantwortung des KANTONS umfasst auch die Nutzung und den Unterhalt, einschliesslich Zugänglichkeit, Sicherheit, Reinigung etc.</li> <li>- Die GMBS stellt die für den Freiraum 2 notwendige Fläche dem KANTON unentgeltlich zur Nutzung zur Verfügung. Dazu werden entsprechende Dienstbarkeiten errichtet.</li> <li>- Die Erstellung der geplanten Bauten im Baufeld E1 ist eine zwingende Voraussetzung für die Realisierung des Freiraums 2.</li> <li>- Die Einzelheiten bezüglich der Schnittstellen betreffend die Dichtungs- und Schutzschicht, sowie Etappierung, Bauablauf etc. werden separat vertraglich geregelt. Es ist vorgesehen, den Dachpark möglichst aus einer Hand und gleichzeitig mit dem Schulhausbau zu planen und zu bauen. Es wird deshalb angestrebt, den Park unter der Leitung der GMBS im Auftrag des Kantons zu realisieren.</li> </ul>
--	---

### 3.7 Melchior Berri-Promenade

<b>Projekttitlel</b>	Melchior Berri-Promenade
<b>Eigentümerschaft</b>	KANTON (künftig)
<b>Qualitäts. Verfahren</b>	Im Rahmen der üblichen Verfahren des Kantons in Abstimmung mit dem Projekt für die Margaretha Merian-Anlage
<b>Partizipation</b>	Im Rahmen der üblichen Verfahren des Kantons
<b>Finanzierung und Bau</b>	KANTON
<b>Betrieb und Unterhalt</b>	KANTON
<b>Projektbeschreibung</b>	<p>Das Areal Dreispitz Nord wird durch eine zentrale Erschliessungsachse in der Verlängerung der Güterstrasse in einen nördlichen und einen südlichen Teilbereich unterteilt. Diese Achse dient der Erschliessung sowie der Durchquerung von Ost nach West für den Langsamverkehr.</p> <p>Dieser öffentliche Fuss- und Veloweg ist im Bereich der Reinacherstrasse optimal an die Güterstrasse anzubinden. Im Bereich der Münchensteinerstrasse ist eine möglichst direkte Anbindung Richtung Wolfgottesacker und Areal Walkeweg sicherzustellen. Im Bereich der Dornacherstrasse ist eine Weiterführung über das Geviert «Dreieck Leimgrube» (bisher: DoReLe) und den „Gleisbogen“ gegen Süden zu ermöglichen.</p>
<b>Aufgaben</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- In der Melchior Berri-Promenade ist entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans von der Reinacherstrasse zur Münchensteinerstrasse bzw. zur Dornacherstrasse ein normgerechter, mindestens 2.4 m breiter Fuss- und 3.4 m breiter Veloweg zu realisieren.</li> <li>- Die Ausgestaltung der Melchior Berri-Promenade wird gemeinsam mit Freiraum 1 entworfen und definiert. Dabei sind Erkenntnisse aus</li> </ul>

	<p>den Verfahren der Baufelder E1 und des Freiraums 1 mit einzubeziehen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der KANTON übernimmt die für die Melchior Berri-Promenade vorgesehenen Fläche im Umfang von rund 2'856 m<sup>2</sup> und schlägt entsprechend den Ausführungen in Kapitel 2.4 diese Fläche der Allmend zu.</li> </ul>
--	---

### 3.8 Baufeld A: Stadthäuser inkl. Quartiertreff

<b>Projekttitlel</b>	<b>Stadthäuser inkl. Quartiertreff</b>
<b>Eigentümerschaft</b>	CMS
<b>Qualitäts. Verfahren</b>	gemäss Bebauungsplan
<b>Partizipation</b>	Nicht vorgegeben.
<b>Finanzierung und Bau</b>	CMS
<b>Betrieb und Unterhalt</b>	CMS
<b>Projektbeschrieb</b>	Im Baufeld A sind ein oder mehrere Gebäude mit Wohnnutzung sowie mögliche Arbeits- und Quartiernutzungen in den Erdgeschossen vorgesehen. Im Untergeschoss ist eine Parkierungsanlage mit maximal 66 Parkplätzen möglich. Das Baufeld A bietet preisgünstigen Wohnraum im Sinne von Ziffer 2.6 des vorliegenden Vertrags.
<b>Aufgaben</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- In Baufeld A werden mit Blick auf die oben genannten Ziele und gestützt auf das Resultat eines qualitätssichernden Verfahrens ein oder mehrere Gebäude erstellt und betrieben.</li> <li>- Im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss sind im Bereich zur Achse A insgesamt rund 800 m<sup>2</sup> für einen Quartiertreffpunkt vorgesehen. Eine entsprechende Betreiberschaft ist durch die CMS bzw. den Investor/die Genossenschaft zu evaluieren.</li> </ul>

### 3.9 Baufeld B: Hochhaus B

<b>Projekttitlel</b>	<b>Hochhaus B</b>
<b>Eigentümerschaft</b>	CMS
<b>Qualitäts. Verfahren</b>	gemäss Bebauungsplan
<b>Partizipation</b>	Nicht vorgegeben
<b>Finanzierung und Bau</b>	CMS
<b>Betrieb und Unterhalt</b>	CMS
<b>Projektbeschrieb</b>	Im Baufeld B wird ein Hochhaus für Wohn- und/oder Arbeitsnutzungen erstellt. Es verfügt über ein mit den Baufeldern B/C und C zusammenhängendes Untergeschoss zur Bereitstellung eines gemeinsamen Parkierungsangebotes.
<b>Aufgaben</b>	In Baufeld B wird mit Blick auf die oben genannten Ziele und gestützt auf das Resultat eines qualitätssichernden Verfahrens ein Gebäude erstellt und betrieben.

### 3.10 Baufeld C: Hochhaus C

<b>Projekttitle</b>	<b>Hochhaus C</b>
<b>Eigentümerschaft</b>	CMS
<b>Qualitäts. Verfahren</b>	gemäss Bebauungsplan
<b>Partizipation</b>	Nicht vorgegeben
<b>Finanzierung und Bau</b>	CMS
<b>Betrieb und Unterhalt</b>	CMS
<b>Projektbeschreibung</b>	Im Baufeld C wird ein Hochhaus für Wohn- und/oder Arbeitsnutzungen erstellt. Es verfügt über ein mit den Baufeldern B/C und B zusammenhängendes Untergeschoss zur Bereitstellung eines gemeinsamen Parkierungsangebotes.
<b>Aufgaben</b>	- In Baufeld C wird mit Blick auf die oben genannten Ziele und gestützt auf das Resultat eines qualitätssichernden Verfahrens ein Gebäude erstellt und betrieben.

### 3.11 Baufeld B/C: Parking

<b>Projekttitle</b>	<b>Parking B/C</b>
<b>Eigentümerschaft</b>	CMS
<b>Qualitäts. Verfahren</b>	gemäss Bebauungsplan
<b>Partizipation</b>	Nicht vorgegeben
<b>Finanzierung und Bau</b>	CMS
<b>Betrieb und Unterhalt</b>	CMS
<b>Projektbeschreibung</b>	<p>Im Baufeld B/C ist das gemeinsame Parking der Baufelder B und C mit rund 360 PP vorgesehen. Die Parkierung dient den Gebäuden in den Baufelder B und C gemeinsam und wird von der Münchensteinerstrasse erschlossen. Es wird angestrebt, dass die Ausfahrt in beide Richtungen, die Einfahrt nur aus Fahrtrichtung stadtauswärts (von der Reinacherstrasse kommend) erfolgen wird. Dies Konzept wird im Rahmen der Vorprojektierung weiterverfolgt und überprüft.</p> <p>Eine spätere teilweise oder vollständige Umnutzung des Gebäudes zu Wohn- und/oder Arbeitszwecken bzw. ein entsprechender Neubau ist im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich.</p>
<b>Aufgaben</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durch die Gestaltung und Nutzung des Erdgeschosses soll eine möglichst positive Wirkung auf die Umgebung resultieren.</li> <li>- Innerhalb der gesetzlichen Rahmenbedingungen sind Kommunikationsflächen an der strassenseitigen Parkhausfassade möglich.</li> </ul>

### 3.12 Baufeld D: Hochhaus D inkl. Parkingerschliessung und Rampe Ost

<b>Projekttitle</b>	<b>Hochhaus D inkl. Rampe West</b>
<b>Eigentümerschaft</b>	GMBS
<b>Qualitäts. Verfahren</b>	gemäss Bebauungsplan
<b>Partizipation</b>	Nicht vorgegeben

<b>Finanzierung und Bau</b>	GMBS
<b>Betrieb und Unterhalt</b>	GMBS
<b>Projektbeschrieb</b>	<p>Im Baufeld D wird ein Hochhaus mit Wohn- und/oder Arbeitsnutzungen sowie ein Sockel (Rampe Ost) erstellt. Es verfügt über ein unterirdisches Parkhaus mit rund 200 PP.</p> <p>Der Sockel (Rampe Ost) beherbergt Veloabstellplätze für die Baufelder D, E1, E2 und E3, Mantelnutzungen zu den Veloabstellplätzen sowie die Erschliessungsrampe der Parkplätze im Baufeld E1 sowie die darunterliegende Anlieferung des MParc. Die „Dächfläche“ der Rampe Ost ist Teil des Freiraums 2 und wird mit diesem projektiert und realisiert.</p> <p>Das Parking unter Baufeld D ist über die Dornacherstrasse erschlossen. Die zentrale Veloverkehrsachse durch das Areal und weiter gegen Süden führt durch dieses Baufeld hindurch. Die Attraktivität für Velos soll durch andere Nutzflächen, z.B. einen Veloladen, optimal erhöht werden.</p>
<b>Aufgaben</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- In Baufeld D wird mit Blick auf die oben genannten Ziele und gestützt auf das Resultat eines qualitätssichernden Verfahrens ein Gebäude erstellt und betrieben.</li> <li>- Im Erdgeschoss sind ca. 800 m<sup>2</sup> Fläche für Dienstleistungsnutzung in Ergänzung zum Veloparking vorzusehen und eine entsprechende Betreiberschaft zu evaluieren.</li> </ul>

### 3.13 Baufeld E1: MParc inkl. Obi, Parkdeck und Rampe West

<b>Projekttitel</b>	<b>MParc inkl. Obi und Parkdeck</b>
<b>Eigentümerschaft</b>	GMBS
<b>Qualitäts. Verfahren</b>	gemäss Bebauungsplan
<b>Partizipation</b>	Nicht vorgegeben
<b>Finanzierung und Bau</b>	GMBS
<b>Betrieb und Unterhalt</b>	GMBS
<b>Projektbeschrieb</b>	<p>Baufeld E1 beherbergt über zwei Obergeschosse den bestehenden MParc sowie den darin neu integrierten OBI (o.ä.). In einem dritten Obergeschoss sind neu die heute bestehenden 500 Parkplätze des MParc untergebracht. Die Erschliessung der Parkplätze erfolgt über eine Zufahrt unter der Rampe Ost im Baufeld D.</p>
<b>Aufgaben</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Für die 500 Kundenparkplätze wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gestützt auf die gesetzlichen Rahmenbedingungen ein Fahrtenmodell umgesetzt. Dabei werden für die Berechnung entsprechend den Nachweisen in der Umweltverträglichkeitsprüfung gestützt auf §15 PPV 14.4 Fahrten pro Parkplatz und Tag als spezifisches Verkehrspotential zugrunde gelegt.</li> </ul>

### 3.14 Baufeld E2: Sekundarschule

<b>Projekttitlel</b>	<b>Sekundarschule</b>
<b>Eigentümerschaft</b>	GMBS
<b>Qualitäts. Verfahren</b>	Projektwettbewerb oder Direktauftrag mit Variantenstudium
<b>Partizipation</b>	Im Rahmen der üblichen Verfahren des Kantons
<b>Finanzierung und Bau</b>	Shell: GMBS; Core: KANTON
<b>Betrieb und Unterhalt</b>	Shell: GMBS; Core: KANTON
<b>Projektbeschreibung</b>	<p>Baufeld E2 beherbergt eine Sekundarschule des Kantons BS. Diese wird im Core&amp;Shell-Prinzip projektiert, finanziert und realisiert. Dabei ist die GMBS für den Bau und Betrieb der Hülle (Shell) und der Kanton für den Bau und Betrieb der Innenräume (Core) verantwortlich.</p> <p>Für den Fall, dass der Standort- und Investitionsentscheid des KANTONS bzw. des GR zur Sekundarschule negativ ausfällt, können durch die GMBS alternativ Wohn- und Arbeitsflächen realisiert werden.</p>
<b>Aufgaben</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der KANTON setzt sich dafür ein, dass die Ausgaben für den Innenausbau, den Rückbau und den Unterhalt sowie für die Miete für das Sekundarschulgebäude rechtzeitig genehmigt werden.</li> <li>- In Baufeld E2 ist mit Blick auf die oben genannten Ziele und gestützt auf das Resultat eines qualitätssichernden Verfahrens ein Gebäude zu projektieren, zu erstellen und zu betreiben.</li> </ul>

### 3.15 Baufeld E3: Dreifach-Turnhalle

<b>Projekttitlel</b>	<b>Dreifach-Turnhalle</b>
<b>Eigentümerschaft</b>	GMBS
<b>Qualitäts. Verfahren</b>	Projektwettbewerb oder Direktauftrag mit Variantenstudium
<b>Partizipation</b>	Im Rahmen der üblichen Verfahren des Kantons
<b>Finanzierung und Bau</b>	Shell: GMBS; Core: KANTON
<b>Betrieb und Unterhalt</b>	Shell: GMBS; Core: KANTON
<b>Projektbeschreibung</b>	<p>Baufeld E3 beherbergt eine Dreifach-Turnhalle der Sekundarschule (Baufeld E2). Diese wird im Core&amp;Shell-Prinzip projektiert, finanziert und realisiert. Dabei ist die GMBS für den Bau und Betrieb der Hülle (Shell) und der KANTON für den Bau und Betrieb der Innenräume (Core) verantwortlich.</p> <p>Für den Fall, dass der Standort- und Investitionsentscheid des KANTONS bzw. des GR zur Sekundarschule negativ ausfällt, können durch die GMBS alternativ Wohn- und Arbeitsflächen realisiert werden.</p>
<b>Aufgaben</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der KANTON setzt sich dafür ein, dass die Ausgaben für den Innenausbau, den Rückbau und den Unterhalt sowie für die Miete für das Sekundarschulgebäude rechtzeitig genehmigt werden.</li> <li>- In Baufeld E2 ist mit Blick auf die oben genannten Ziele und gestützt auf das Resultat eines qualitätssichernden Verfahrens ein Gebäude zu projektieren, zu erstellen und zu betreiben.</li> </ul>

## **4. Schlussbestimmungen**

### **4.1 Vertragsabschluss unter Vorbehalt**

Die PARTEIEN schliessen den vorliegenden Vertrag unter dem Vorbehalt ab, dass die dem Grossen Rat vorgelegte Nutzungsplanung betreffend das Areal Dreispitz Nord rechtskräftig wird. Aus dem vorliegenden Vertrag entsteht für den Grossen Rat keine Verpflichtung zur Genehmigung der entsprechenden Nutzungsplanung.

Tritt die Rechtskraft nicht innert fünf Jahren seit Unterzeichnung vorliegenden Vertrags ein oder erfährt die vorgelegte Nutzungsplanung im Grossen Rat wesentliche Änderungen, verständigen sich die PARTEIEN über das weitere Vorgehen.

Die PARTEIEN bemühen sich, die Nutzungsplanung im Genehmigungsprozess vor dem Grossen Rat bestmöglich zu unterstützen.

### **4.2 Kostentragung der Investitions- und Planungsaufwendungen**

Scheitert die Nutzungsplanung und fällt der Vertrag somit dahin oder können Teilprojekte mangels Zustimmung durch die zuständige Behörde nicht durchgeführt werden, so entstehen unter den PARTEIEN keine Kostenansprüche. Dies gilt insbesondere für den Fall, dass bereits getätigte Planungsaufwendungen und Investitionen auf Grund solcher Beschlüsse nachträglich unnütz geworden sind.

### **4.3 Vertragsanpassungen und -auflösung bei veränderten Verhältnissen**

Haben sich die rechtlichen oder tatsächlichen Verhältnisse, die für die Festlegung des Vertragsinhaltes massgebend waren, seit Vertragsabschluss so wesentlich geändert, dass der Vertragsinhalt gegen eine Rechtsnorm verstösst oder das Festhalten an der ursprünglichen vertraglichen Regelung für eine PARTEI unzumutbar geworden ist, so suchen die PARTEIEN eine Verständigung über den Fortbestand des Vertrages und passen diesen gegebenenfalls entsprechend an.

Kommt zwischen den PARTEIEN keine Verständigung zustande und ist das Festhalten am Vertrag aufgrund veränderter Verhältnisse einer PARTEI nicht zuzumuten, so kann diese den Vertrag mit einer Frist von 6 Monaten auf Ende eines Monats kündigen. Bei einer einseitigen Kündigung des Vertrags durch den KANTON bedarf es der Genehmigung des Regierungsrats.

Die Vertragsanpassung, Vertragsergänzung oder die einvernehmliche Vertragsauflösung bedürfen der Schriftform und der Unterzeichnung aller Vertragsparteien sowie der Genehmigung des Regierungsrates.

### **4.4 Überbindungspflicht**

CMS und GMBS verpflichten sich, dem KANTON den Nachweis zu erbringen, dass die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag jeweils auf allfällige Rechtsnachfolger\*innen und Baurechtnehmer\*innen überbunden worden sind (Bsp. Eigentum, Baurecht) und diese sich ihrerseits verpflichten, die Pflichten ihren Rechtsnachfolger\*innen zu überbinden. Unter dieser Voraussetzung verpflichtet sich der KANTON, Rechtsnachfolger\*innen anzunehmen, sofern keine anderslautenden Bestimmungen oder sachliche Gründe entgegenstehen.



#### **4.5 Salvatorische Klausel**

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ungültig oder nicht durchsetzbar sein oder werden, so bleiben die übrigen Vereinbarungen dieses Vertrages hiervon unberührt. Die PARTEIEN vereinbaren, die ungültige oder nicht durchsetzbare Bestimmung durch eine gültige und durchsetzbare Regelung zu ersetzen, welche aus der Sicht der PARTEIEN der Zielsetzung, die mit der ungültigen oder nicht durchsetzbaren Bestimmung verbundenen war, am nächsten kommt. In entsprechender Weise ist eine Lücke des Vertrages zu schliessen.

#### **4.6 Öffentlichkeit des Vertrags**

Dieser Vertrag wird mit der Planaufgabe der Planungsmassnahmen veröffentlicht.

#### **4.7 Kommunikation**

Die PARTEIEN vereinbaren, die Kommunikation zur Arealentwicklung und zu einzelnen Projektschritten zu koordinieren und nicht ohne vorhergehende gegenseitige Absprache und nach Möglichkeit gemeinsam öffentlich zu kommunizieren.

#### **4.8 Anwendbares Recht und Gerichtsstand**

Auf den vorliegenden Vertrag ist ausschliesslich schweizerisches Recht anwendbar. Ausschliesslicher Gerichtsstand ist Basel, Schweiz.

#### **4.9 Zustandekommen des Vertrags**

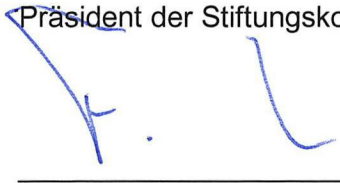
Der vorliegende Vertrag kommt mit rechtsgültiger Unterzeichnung der PARTEIEN und der Genehmigung des Regierungsrates zustande. Das Bau- und Verkehrsdepartement holt vor der Unterzeichnung die Genehmigung des Regierungsrates ein. Der Regierungsrat hat den Vertrag am Dienstag, 23. April 2024 genehmigt.

**Für die Christoph-Merian-Stiftung:**

Basel, Datum

23/4/24

Dr. Lukas Faesch  
Präsident der Stiftungskommission



Dr. Beat von Wartburg  
Direktor

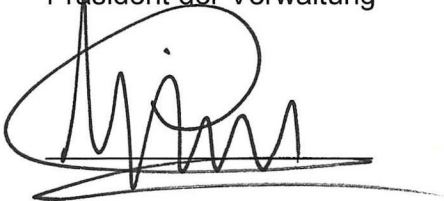


**Für die Genossenschaft Migros Basel:**

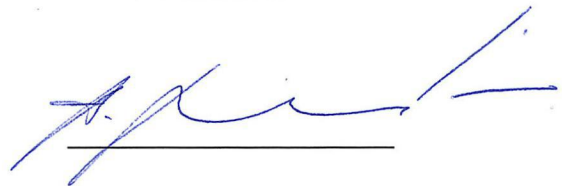
Basel, Datum

23/4/24

Miguel Serrano  
Präsident der Verwaltung



Anita Weckherlin  
Geschäftsleiterin

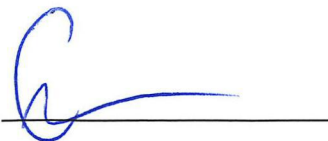


**Für den Kanton Basel-Stadt:**

Basel, Datum

23.4.24

Esther Keller  
Vorsteherin Bau- und Verkehrsdepartement



Daniel Scheuner  
Leiter Recht und Beschaffungen



1871

1871

1871

1871