



An den Grossen Rat

24.0933.01

BVD/P240933

Basel, 3. Juli 2024

Regierungsratsbeschluss vom 2. Juli 2024

Ratschlag

**betreffend Ausgabenbewilligung zur Dach- und Fassadenbe-
grünung Globus Marktplatz, Basel, Antrag auf Beitrags-
finanzierung zu Lasten des Mehrwertabgabefonds**

Inhalt

1. Begehren.....	3
2. Rechtliche Grundlagen und Zweckbindung.....	3
3. Projektbeteiligte	4
4. Projektbeschrieb	5
4.1 Konzept	5
4.2 Bepflanzung.....	5
4.3 Regenwassermanagement.....	5
4.4 Biodiversität	5
4.5 Öffentliche Zugänglichkeit	5
5. Pläne Landschaftsarchitektur	6
6. Visualisierungen.....	7
7. Ziele.....	8
8. Abklärungen durch die kantonalen Fachstellen	8
9. Kosten	9
9.1 Kosten	9
9.2 Folgekosten	11
9.3 Termin- und Auszahlungsplan	12
10. Investitionsbeitragsvertrag	12
11. Formelle Prüfung und Regulierungsfolgenabschätzung	12
12. Antrag.....	12

1. Begehren

Das Warenhaus Globus Basel am Marktplatz wird komplett saniert und voraussichtlich im Winter 2025 neueröffnet. Im Zuge dieser Umbauarbeiten werden auch die Dach- und Fassaden des Globusgebäudes intensiv begrünt.

Mit diesem Ratschlag beantragen wir, für die Dach- und Fassadenbegrünung des Globusgebäudes am Marktplatz in Basel Ausgaben von insgesamt 3'240'000 Mio. Franken zu Lasten der Investitionsrechnung des Bau- und Verkehrsdepartements, Investitionsbereich Stadtentwicklung und Allmendinfrastruktur, Mehrwertabgabefonds (Bau- und Verkehrsdepartement, Generalsekretariat, Pos. 6010.010.20307) zu bewilligen.

2. Rechtliche Grundlagen und Zweckbindung

Gemäss geltendem Bau- und Planungsgesetz (BPG, SG 730.100) werden Vorteile, die einem Eigentümer eines Grundstückes in der Stadt Basel entstehen, wenn die zulässige Geschossfläche durch Änderung der Zoneneinteilung oder der Zonenvorschriften durch einen Bebauungsplan oder durch eine Bewilligung vergrössert wird, mit einer Mehrwertabgabe belastet (§ 120 Abs. 1). Die Abgaben werden dem Mehrwertabgabefonds zugewiesen, der vom Bau- und Verkehrsdepartement verwaltet wird (§ 86 Abs. 2 BPV). Die auf Grundstücke in der Stadt Basel entfallenen Abgaben – und in diesem Sinne auch bei Privatarealen – sind für die Schaffung neuer oder für die Aufwertung bestehender öffentlicher Grünräume wie Parkanlagen, Stadtwälder, Alleen und Promenaden zu verwenden (§ 120 Abs. 2 BPG).

Grundlage für diesen Antrag für Mittel aus dem MWA-Fonds ist der Grossratsbeschluss 20/20/07G vom 13. Mai 2020, wonach der Grosse Rat gestützt auf den Bericht der WAK die Zweckbindung des Mehrwertabgabefonds erweitert hat.

So wurde im Bau- und Planungsgesetz (BPG) der § 120 unter anderem wie folgt geändert:

²Die auf Grundstücken in der Stadt Basel anfallenden Abgaben sind in der Stadt Basel zu verwenden für:

- a) (neu) die Schaffung oder Aufwertung öffentlicher Grün- und Freiräume zur Aufwertung des Wohnumfelds;
- b) (neu) Klimaschutz- und Klimaadaptionsmassnahmen zur Vermeidung und Minderung von Hitzeinseleffekten
- c) (neu) die Schaffung und Aufwertung von naturnahen, öffentlichen Erholungsräumen:
- d) (neu) die Förderung der Biodiversität

⁶Ausgaben zu Lasten des Mehrwertabgabefonds über einem Betrag von Fr. 1.5 Mio. werden durch den Grossen Rat bewilligt.

Explizit bezieht sich dieser Antrag auf § 120, Abs.2b und d.

Aufgrund der speziellen Rechtsnatur der Mehrwertabgaben-Gesetzgebung sind die §§ 120 ff. BPG gegenüber dem Staatsbeitragsgesetz als *lex specialis* anzusehen und haben gegenüber der allgemeinen Gesetzgebung des Staatsbeitragsgesetzes Vorrang. In § 120 Abs. 2 BPG wird von vornherein von einer konkreten Zweckbindung der aus Auf- und Umzonung hervorgebrachten Mittel ausgegangen. Diese Mittel dürfen nur im Sinne dieser Zweckbindung verwendet werden, ansonsten gibt es keinen Antrag an die Ausgabeninstanz und damit keinen Beitrag an eine neue Grünanlage.

Bei den Bedingungen für die Ausrichtung von Geldern aus dem Mehrwertabgabefonds ist für die Stadtentwicklung insbesondere auch die Errichtung einer entsprechenden Dienstbarkeit

(BVD-Servitut) wichtig. Erst mit dem Eintrag des Servituts im Grundbuch bzw. ihrer Anmeldung beim Grundbuch- und Vermessungsamt Basel-Stadt wird die für einen Beitrag aus dem Mehrwertabgabefonds geforderte Nachhaltigkeit gewährleistet und langfristig rechtlich gesichert. Die Verpflichtung zur Errichtung und langfristigen Duldung der entsprechenden Grunddienstbarkeit muss mit einer Vereinbarung zwischen dem Bau- und Verkehrsdepartement und den Antragsstellern als Voraussetzung zur Erlangung des beantragten Beitrages verbindlich vereinbart werden.

3. Projektbeteiligte

Bauherr

Basel, Marktplatz 2 Immobilien S.à r.l.
5, rue Heienhaff
L-1736 Senningerberg

Vertreten durch

SIGNA Real Estate Management Schweiz GmbH
Spalenvorstadt 10
4051 Basel
Projektleiter: Thomas von Amelunxen

Nutzerschaft

Magazine zum Globus AG
Lintheschergasse 7
8001 Zürich
Projektleiterin Architektur: Maria Maier

Gesamtleitung

Confirm AG
Bäumleingasse 14
4051 Basel
Gesamtleiter: Martin Wengle
Stv. Gesamtleiter: Robert Hormes

Architekten

Miller & Maranta AG dipl. Architekten ETH BSA SIA
Schützenmattstrasse 31
4051 Basel
Partner Jean-Luc von Aarburg
Projektleiterin Planung: Kathrin Gromann

Landschaftsarchitektur

raderschallpartner ag
Bruechstrasse 12
8706 Meilen
Projektleiterin: Monika Stüber

Baummanagement

CONFIRM AG. Bäumleingasse 14, 4051 Basel
Projektleiter Ausführung Bernhard Pfister

Sanitärplaner

Ing.-Büro Riesen AG, Stauffacherstrasse 65/13b, 3014 Bern
Projektleiter: Patrick Pfenninger

4. Projektbeschreibung

In Strassen und Hofbereichen können Dach- und Fassadenbegrünungen eine enorme ästhetische Aufwertung bedeuten und zum ökologischen Ausgleich beitragen. Durch heimische Pflanzenarten werden Insekten, Vögel und die heimische Flora gefördert. Fassadenbegrünungen können das Mikroklima verbessern, binden Feinstaub und bilden gegebenenfalls einen attraktiven Sichtschutz. Es gibt verschiedene Arten von Begrünungssystemen.

4.1 Konzept

Das Globusgebäude grenzt direkt an die öffentlichen Allmendflächen der Stadt Basel. Somit beschränkt sich die Umgebungsgestaltung ausschliesslich auf die Dach- und Fassadenflächen, die nun mehrheitlich intensiv begrünt werden. Dies beinhaltet eine Kombination von Kletterpflanzen, Gross- und Kleinsträuchern sowie Stauden. Alle Fassaden vom 5. bis 7. Obergeschoss werden umlaufend und unterschiedlich dicht begrünt. Auf den Dachflächen werden in einer Höhenstaffelung 130 Gehölze, 160 Kletterpflanzen und 8'000 Stauden gepflanzt. Das Substrat wird innerhalb der Flächen in unterschiedlichen Aufbauhöhen modelliert, um den verschiedenen Ansprüchen des breiten Pflanzenspektrums gerecht zu werden.

4.2 Bepflanzung

Bei der Auswahl der Pflanzen werden die unterschiedlichen externen Faktoren (Ausrichtung, Beschattung, Wind) auf den verschiedenen Dächern berücksichtigt. Neben der Anordnung der Pflanzen und der Höhenstaffelung wird auch auf Winterfestigkeit, Blütenfarbe, Herbstfärbung und Früchte geachtet. Bei den Kletterpflanzen wird auf technische Konstruktionen möglichst verzichtet und werden stattdessen Pflanzen der Kategorie Winder bzw. Schlinger ausgewählt, die direkt an den Rankkonstruktionen der Fassade hochklettern können.

4.3 Regenwassermanagement

Das Regenwasser wird im Aufbau der Dachbegrünung gespeichert, damit es den Pflanzen zur Verfügung steht und im Sommer zu einer Kühlung beiträgt.

4.4 Biodiversität

Bei der Bepflanzung wird auf eine möglichst hohe Biodiversität Rücksicht genommen. Ziel ist ein naturnahes Erscheinungsbild der Pflanzflächen. Die unterschiedlichen Substrathöhen sowie die Strukturvielfalt der Vegetation bieten Raum für Kleintiere und lassen somit ein vernetztes Ökosystem für Tiere und Pflanzen entstehen.

4.5 Öffentliche Zugänglichkeit

Nach dem Umbau des Globus-Gebäudes wird der untere Teil des Gebäudes als Warenhaus öffentlich zugänglich sein. Der obere Teil des Gebäudes mit der Fassaden- und Dachbegrünung ist nicht öffentlich zugänglich. Dieser ist vorgesehen für Büros und hat keinen öffentlichen Charakter. Es ist auch kein öffentliches Restaurant oder Café vorgesehen. Die oberste Dachterrasse ist nicht begehbar und mit einer Photovoltaikanlage ausgerüstet. Die Terrassen auf dem 5. bis 7. Obergeschoss sind dicht bepflanzt und nur auf wenigen kleinen Aussenflächen für die Mitarbeitenden in den Büros begehbar. Für die öffentliche Zugänglichkeit hätten grössere Massnahmen zur Absicherung umgesetzt werden müssen, die dem Ziel von Klimaadaptation und Biodiversität aber widersprochen hätten. Generell erzielen Biodiversitätsmassnahmen eine grössere Wirkung, wenn die entsprechende Fläche nicht öffentlich zugänglich ist und die darauf lebenden Tiere sich ungestört bewegen können und die Pflanzen nicht beschädigt oder entfernt werden.

Seite 6/13



Abb. 3: Ansicht Martinskirchplatz

6. Visualisierungen



Abb. 4: Perspektive Rhein



Abb. 5: Perspektive Marktplatz

7. Ziele

Das Projekt richtet sich stark nach den Strategiepunkten des Stadtklimakonzepts:

- Die Betroffenheit durch die Hitze tief halten;
- Grün und Schatten entlasten und erhöhen die Aufenthaltsqualität;
- Bei Hitze und Trockenheit bleibt Wasser verfügbar;
- Oberflächen wirken der Hitze entgegen;
- Bauliche Entwicklungen als Chance zur Klimaanpassung nutzen;

8. Abklärungen durch die kantonalen Fachstellen

Der Antrag von Globus beinhaltet folgende Aspekte, die in dieser Form neu oder erst in wenigen Fällen behandelt wurden:

- Die Zweckbindung bezieht sich ausschliesslich auf Biodiversität und Klimaadaptionsmassnahmen.
- Öffentlichkeit und Benutzung durch die Bevölkerung ist nicht gegeben.
- Ausgaben zu Lasten des Mehrwertabgabefonds > 1.5 Mio. Franken müssen durch den Grossen Rat bewilligt werden. Für einen Antrag von einem externen Antragsteller war das bisher noch nie der Fall.

Die fachlichen Abklärungen des Bau- und Verkehrsdepartements haben Folgendes ergeben:

- Alle vom Antragsteller und dem Landschaftsarchitekturbüro aufgeführten Positionen beinhalten neue, zusätzliche mehrwertschaffende Positionen.
- Die Ohnehinkosten wurden bereits vom Antragsteller ausgeschieden.
- Im Bau-Entscheid Nr. BBG 9'136'820 (1) vom 15. Juli 2022 sind keine Auflagen bezüglich Baumschutz bei Baubegleichen und Naturschutz aufgeführt, die im Finanzierungsantrag zusätzlich beachtet werden müssen.

- Für die Sicherung der Nachhaltigkeit wird im Vertragsentwurf zwischen dem Kanton Basel-Stadt und der Bauherrschaft ein entsprechender Absatz eingefügt. Da die Öffentlichkeit für die Dach- und Fassadenbegrünung nicht gegeben bzw. möglich ist, wird ein öffentliches Nutzungsrecht an der Fassadenbegrünung als Dienstbarkeit zugunsten der Einwohnergemeinde der Stadt Basel errichtet und im Grundbuch eingetragen (Siehe Vertrag Pkt. 3.1 b)).
- Mit dem beitragsfinanzierten Teil wurde noch nicht begonnen. Zuerst werden die baulichen Massnahmen umgesetzt.

9. Kosten

9.1 Kosten

Die Kosten für die gesamte Dach- und Fassadenbegrünung belaufen sich nach Berechnungen des Antragstellers auf 3'447'152 Franken inkl. Entwicklungsbeitrag. Alle Kosten wurden von den Fachstellen im Bau- und Verkehrsdepartement überprüft und teilweise angepasst.

BKP	Beschreibung	Kosten in CHF ¹	MWAF-Anteil ²
211	Baumeisterarbeiten Mehraufwendungen Statik	0	0
213	Montagebau in Stahl - Absturzsicherung	0	0
	Ranggerüste	394'000	394'000
232	HLKS Installationen - Steuerung der Bewässerung	0	0
233	Leuchten Allgemein	0	0
253	Sanitärapparate Regenwassernutzungsanlage 25 m3	115'000	115'000
	Montage Feldventile Bewässerung	5'000	5'000
254	Sanitärleitungen Dachentwässerung	69'000	69'000
	Summe BKP 211-254	583'000	583'000
	Gärtnerarbeiten Martinskirchplatz		
421	Pflanzarbeiten	70'000	70'000
463	Oberbau	85'000	85'000
	Wiederherstellung Pflästerung	5'000	0
461	Gärtnerarbeiten Dachbegrünung 5. bis 7. OG	1'947'000	1'947'000
421	davon Pflanzarbeiten: 112'000 Fr.		
	davon Pflanzenlieferung: 320'000 Fr.		
	Summe BKP 421-463	2'107'000	2'102'000
	Summe BKP 211-263	2'690'000	2'685'000
	Reserve 10%	269'000	268'500
	Ohnehinkosten extensive Begrünung inkl. Honorare	-411'000	-411'000
	Summe exkl. Ohnehinkosten	2'548'000	2'542'500
	Architekt	47'000	47'000
	Gesamtleitung	20'000	20'000
	Bauleitung	38'000	38'000
	Sanitärplaner	15'000	15'000
	Landschaftsarchitekt	308'000	308'000
500	Total Honorare	428'000	428'000
	Summe abzgl. Ohnehinkosten exkl. MwSt.	2'976'000	2'970'500
	MwSt 7.7%	229'152	204'089
	MwSt 2.5% (von Pflanzenlieferung 320'000 Fr.)	0	8'000
	Summe exkl. Ohnehinkosten inkl. MwSt.	3'205'152	3'182'589
	1. Jahr	75'000	29'100
	2. Jahr	60'000	23'280
	3. Jahr	45'000	17'460
	4. Jahr	30'000	11'640
	5. Jahr	15'000	5'820
	MwST.	17'325	0
	Summe Entwicklungsbeitrag (gerundet)	242'000	87'300
	Investitionskosten inkl. MwSt.	3'205'152	3'182'589
	Entwicklungsbeitrag	242'000	87'300
	Summe	3'447'152	3'269'889
	gerundet nach Kostenbereinigung: Nettobetrag	3'447'152	3'270'000
	Beitragssatz nach Bewertungsmodell: 99% von Nettobetrag		
	gerundeter Förderbetrag in Fr.		3'240'000
	¹ erstellt von Raderschallpartner AG/Confirm AG		
	² Kostenteiler erstellt durch die Stadtgärtnerei		

Die Kosten sollen wie folgt aufgeteilt werden:

Vom Antragsteller eingereichte Kosten: 3'447'152 Franken

Nettobetrag, der die Förderkriterien gemäss MWAF erfüllt: 3'270'000 Franken

Förderbetrag nach Bewertung des Modells: 3'240'000 Franken

Der durch den Mehrwertabgabefonds förderbare Nettobetrag enthält nur Kostenpositionen, die den Zweckbindungsaspekten des Mehrwertabgabefonds entsprechen. So werden etwa Auflagen und Ersatzmassnahmen von den eingereichten Kosten abgezogen. Der beantragte Förderbetrag wird aufgrund der Projektbewertung errechnet. Diese basiert auf einem Leitfaden, den das Bau- und

Verkehrsdepartement zusammen mit einem externen Dienstleistungsunternehmen entwickelt und eingeführt hat. Der Leitfaden ermöglicht die qualitative Projektbewertung nach Kriterien auf Basis der gesetzlich verankerten Zweckbindung sowie ein einheitliches Vorgehen bei der Ermittlung des Beitragssatzes.

Alle eingereichten Projektanträge werden anhand desselben Kriterienkatalogs mit Indikatoren bewertet. Die Bewertung erfolgt in zwei Schritten:

Bewertung der erreichten Qualität nach Umsetzung des Projekts (absolute Bewertung)

Bewertung des Entwicklungs- und Innovationspotentials (relative Bewertung)

Die Kombination der absoluten und relativen Bewertung bildet die Gesamtsicht zur Festlegung des Beitragssatzes (max. 100%).

Die Bewertung des Projekts Dach- und Fassadenbegrünung Globus Marktplatz hat mithilfe des Bewertungsmodells im Anwendungsfall Hitzeminderung und Biodiversität (HB) folgendes Resultat ergeben:

	Bestand	Projekt (absolute Bewertung)	Differenz/Potential (relative Bewertung)
Hitzeminderung	0	37	37
Biodiversität	0	17	17
Summe	0	54	54

Anhand der folgenden Tabelle werden die erreichten Punkte beurteilt:

Anzahl Punkte erreicht	Unterstützung in %		Anzahl Punkte erreicht	Unterstützung in %
56 oder mehr	75%		17 oder mehr	25%
55-54	74%		16-15	23%
53-52	73%		14-13	21%
51-50	72%		12-11	19%
49-48	71%		10-9	17%
47-46	70%		8-7	15%
45-44	69%		6-5	13%
43-42	68%		4-3	11%
41-40	67%		Gleich oder < 3	0%

Absolute Bewertung: 54 Punkte ergeben 74%

Relative Bewertung: 54 Punkte ergeben 25%

Resultat: 99%

Gemäss dieser Beurteilung können also 99% des Nettobetrags finanziert werden.

9.2 Folgekosten

Der bauliche und betriebliche Unterhalt der Dach- und Fassadenbegrünung Globus liegt in der Verantwortung des Antragstellers. Dem Kanton entstehen dafür keine Kosten.

9.3 Termin- und Zahlungsplan

Nach Beschluss der Ausgabenbewilligung durch den Grossen Rat und nach Ablauf der ungenutzten Referendumsfrist wird der Investitionsbetrag folgendermassen ausbezahlt:

- 1'620'000 Franken nach 50% des Baufortschritts;
- 1'620'000 Franken nach Vorliegen der Schlussrechnung mit allen definitiven Planungs- und Bauabrechnungen inklusive Abnahmeprotokolle.

Die Abrechnungen und Abnahmeprotokolle werden von einer Vertretung des Bau- und Verkehrsdepartements (Stadtgärtnerei) überprüft, bevor die Zahlungen ausgelöst werden.

10. Investitionsbeitragsvertrag

Der Kanton Basel-Stadt und die Immobilien S.à.r.l. schliessen einen öffentlichen-rechtlichen Vertrag ab, der die finanzielle Unterstützung der Erstellung der Dachbegrünung regelt (siehe Beilage zum Investitionsbeitragsvertrag).

Der Vertragsentwurf wurde gemäss den rechtlichen Grundlagen geprüft und konsolidiert.

11. Formelle Prüfung und Regulierungsfolgenabschätzung

Das Finanzdepartement hat den vorliegenden Ratschlag gemäss § 8 des Gesetzes über den kantonalen Finanzhaushalt (Finanzhaushaltsgesetz) vom 14. März 2012 auf die finanzielle und wirtschaftliche Tragweite überprüft.

12. Antrag

Gestützt auf unsere Ausführungen beantragen wir dem Grossen Rat die Annahme des nachstehenden Beschlussentwurfes.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Conradin Cramer
Regierungspräsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin

Beilagen

- Entwurf Grossratsbeschluss
- Antrag vom 5. Januar 2023 der Immobilien S.à.r.l. vertreten durch die SIGNA Real Estate Management Schweiz GmbH, Basel
- Entwurf Investitionsbeitragsvertrag

Grossratsbeschluss

zum Ratschlag betreffend Ausgabenbewilligung zur Dach- und Fassadenbegrünung Globus Marktplatz, Basel

(vom [Datum eingeben])

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. [Nummer eingeben] vom [Datum eingeben] und nach dem mündlichen Antrag der [Kommission eingeben] vom [Datum eingeben], beschliesst:

die Beitragsfinanzierung von Fr. 3'240'000 für die Dach- und Fassadenbegrünung Globus Marktplatz, Basel zu Gunsten des Bauherrn Immobilien S.à.r.l. und zu Lasten des Mehrwertabgabefonds zu bewilligen.

Dieser Beschluss ist zu publizieren. Er untersteht dem Referendum.

Subventionsantrag Dachbegrünung Globus Marktplatz Basel aus dem Mehrwertabgabefonds

Bauherr: Basel, Marktplatz 2 Immobilien S.à r.l., 5, rue Heienhaff, L - 1736 Senningerberg

Gesamtleitung: Confirm AG, Bäumleingasse 14, 4051 Basel

Architekt: Miller Maranta Schützenmattstrasse 31, 4051 Basel

Landschaftsarchitektur: raderschallpartner ag, Bruechstrasse 12, 8706 Meilen



Vertreten durch SIGNA Real Estate Management Schweiz GmbH, Spalenvorstadt 10, 4051 Basel

Thomas von Amelnunxen, 05.01.2023

A handwritten signature in blue ink, reading "T. von Amelnunxen".

1. Konzept Landschaftsarchitektur Dach- und Fassadengestaltung

1.1 Konzept

Das Globusgebäude grenzt direkt an die öffentlichen Flächen der Stadt Basel (Allmendflächen) an, wodurch sich die Umgebungsgestaltung fast ausschliesslich auf die Dach- und Fassadenflächen konzentriert. Ausnahmen davon stellen der Martinskirchplatz und die Aussenfläche im Bereich des Martinsgässchen dar. Auf dem Martinskirchplatz reicht der Neubau bis auf die Stadtebene und die Fassade wird mit bodengebundenen Kletterpflanzen begrünt. Die Aussenfläche im Bereich des Martinsgässchen wird als Notausgang genutzt und ist versiegelt.

Die Dach- und Fassadenflächen des Globusgebäudes werden mehrheitlich intensiv begrünt. Neben einer ca. 60m² grossen extensiv begrünt Fläche wird der überwiegende Teil von insgesamt ca. 1'100m² intensiv begrünt. Bei der intensiven Begrünung handelt es sich um eine Kombination von Kletterpflanzen, Gross- und Kleinsträuchern sowie Stauden. So werden alle Fassaden vom 5.-7. Obergeschoss umlaufend in unterschiedlicher Dichte begrünt. Auf den Dachflächen erfolgt im Bereich der Intensivbegrünung eine Höhenstaffelung der Bepflanzung durch die Wahl verschiedener Gehölzarten, Gehölzgruppierungen und zusammenhängender Staudenflächen, was zu einer Abfolge von Texturen führt. Auf den Dachflächen werden ca. 130 Gehölze, 160 Kletterpflanzen sowie 8'000 Stauden gepflanzt. Durch eine Modellierung des Substrats, das ein Gesamtvolumen von rund 800m³ aufweist, werden innerhalb der Flächen variierende Aufbauhöhen geschaffen und somit auf die verschiedenen Ansprüche des breiten Pflanzenspektrums reagiert.

Zwischen dem Gebäude und der Begrünung findet eine enge Verbindung statt. Die Pflanzflächen liegen gegenüber den Fussbodenhöhen der einzelnen Geschosse leicht erhöht und grenzen an die Fassade an. In die Fassadengestaltung integrierte Rankkonstruktionen werden direkt durch Kletterpflanzen begrünt. Die Büros befinden sich trotz ihrem sehr urbanen Umfeld und ihrer Lage auf dem 5. bis 7. Obergeschoss inmitten eines Gartens und sind von Pflanzen umgeben.

Barrierefrei erreichbare Platzflächen vor den jeweiligen Ausgängen stellen eine Erweiterung der Büroflächen dar. Durch Trittplatten, die an die Platzflächen anschliessen, wird ein Betreten des Gartens ermöglicht. An ausgewählten Standorten werden kleine Aufenthaltsflächen inmitten der Grünfläche angeboten und ein Ausblick über die Dächer der Stadt ermöglicht.

Neben dem Arbeiten im Grünen und der Erholungsfunktion, die den Mietern des Globusgebäudes durch die Bepflanzung angeboten wird, sorgt die intensive Dachbegrünung auch für eine harmonische Einbindung des Gebäudes in das Stadtbild. Vorbild für die Bepflanzung stellen die über die Jahre hinweg gewachsenen Strukturen der eng mit den historischen Gebäuden verknüpften Pflanzungen im Umfeld des Globusgebäudes dar.

1.2 Bepflanzung

Die Dachflächen werden - mit Ausnahme der Terrasse im 4. OG sowie der Dachfläche über dem 7. OG - vollflächig intensiv begrünt. Die Begrünung weist dabei einen naturnahen, üppigen Charakter auf, was durch eine Kombination von Stauden, Gehölzen und Kletterpflanzen erreicht wird. Bei der Auswahl der Pflanzen werden die unterschiedlichen Einflüsse (Ausrichtung, Beschattung, Wind) auf den verschiedenen Dachflächen berücksichtigt. Neben der Struktur der Pflanzung und der Höhenstaffelung nehmen dabei auch der Winteraspekt, Blütenfarbe, -zeitpunkt, Herbstfärbung und Früchte einen hohen Stellenwert ein. Bei den Kletterpflanzen wird auf technische Konstruktionen möglichst verzichtet und stattdessen Pflanzen der Kategorie Winder bzw. Schlinger ausgewählt, die direkt an den Rankkonstruktionen der Fassade klettern.

1.3 Regenwassermanagement

Das Regenwasser wird im Aufbau der Dachbegrünung gespeichert, steht den Pflanzen zur Verfügung und trägt durch Verdunstung zu einer Kühlung im Sommer bei. Das überschüssige Regenwasser wird in einer Zisterne gesammelt. Wenn in trockenen Phasen eine Bewässerung der Begrünung erforderlich ist, erfolgt diese primär durch das gespeicherte Regenwasser, sekundär wird bei Bedarf Trinkwasser nachgespeist.

1.4 Biodiversität

Bei der Bepflanzung wird auf eine möglichst hohe Biodiversität Rücksicht genommen. Ziel ist ein naturnahes Erscheinungsbild der Pflanzflächen. Aufgrund des besonderen Standorts auf den Dachflächen ist bei der Auswahl der Pflanzen ein hohes Augenmerk auf die Anpasstheit an die extremen Bedingungen zu nehmen mit dem Ziel, eine vitale Bepflanzung zu erhalten. Die unterschiedlichen Substrathöhen sowie die Strukturvielfalt der Vegetation bietet Rückzugsräume für Organismen sowie eine erhöhte Artenvielfalt von Gliederfüßern wie Laufkäfer, Spinnen und Wildbienen. Dadurch entsteht ein vernetztes Ökosystem für Tiere und Pflanzen in der Stadt.

1.5 Klimamassnahmen

Für das Stadtklima leistet die intensive Dachbegrünung einen positiven Beitrag. Die hohe Verdunstungsrate der Pflanzen wirkt kühlend auf die Umgebung. Durch die Bildung von Frischluft entsteht eine Luftzirkulation innerhalb der Stadt mit klimaregulierender Wirkung. Luftreinigung und Feinstaubbindung durch die Bepflanzung erhöht die Lebensqualität in der Stadt. Die unversiegelten Pflanzflächen dienen als Versickerungsflächen und entlasten durch den Wasserrückhalt die Kanalisation bei Starkregenfällen.

Die intensive Begrünung der Dach- und Fassadenflächen erhöht die Lebensqualität innerhalb des städtischen Umfelds, hat positive Auswirkungen auf die Gesundheit und bietet somit einen Service für die Gemeinschaft.

1.6 Stadtklimakonzept Basel

Die Stadt Basel hat im Juli 2021 ein Stadtklimakonzept herausgegeben, mit dem eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung in Basel angestrebt wird, welche der zunehmenden Hitzebelastung entgegenwirkt und auch an sehr heissen Tagen eine gute Lebens- und Aufenthaltsqualität schafft. Die darin aufgeführten Strategien werden mit der Dach- und Fassadenbegrünung des Gebäudes Globus mehrheitlich erfüllt und zahlreiche der genannten Massnahmen umgesetzt.

1.6.1 Erfüllte Strategien

Strategie „Die Betroffenheit durch Hitze tief halten“

- B1 In Gebieten mit grosser Hitzebelastung und hoher Einwohnerdichte werden wirkungsvolle und implementierbare Massnahmen evaluiert und prioritär umgesetzt. Insbesondere bei einem hohen Anteil an älteren Menschen und Kleinkindern werden Massnahmen zur nächtlichen Abkühlung gewählt (Fokusgebiete Nacht).
- B3 Belastete Gebiete mit hoher Arbeitsplatzdichte werden durch Massnahmen zur Verringerung der Hitze am Tag entlastet (Fokusgebiete Tag).

Strategie „Grün und Schatten entlasten und erhöhen die Aufenthaltsqualität“

- G3 Vermehrter Schatten wird im Sommer gefördert, ohne die Sonneneinstrahlung im Winter zu behindern. insbesondere Baumpflanzungen werden weiterhin gefördert und deren Lebensbedingungen verbessert.

Strategie „Bei Hitze und Trockenheit bleibt Wasser verfügbar“

- W2 Der Siedlungsraum wird langfristig darauf ausgerichtet, das Wasser von Niederschlägen aufzunehmen. Eine Verdunstung vor Ort wird angestrebt, ansonsten soll das Wasser versickern.
- W3 Bäume verfügen über ausreichend Wasser in Trockenperioden.

Strategie „Oberflächen wirken der Hitze entgegen“

- O1 Das Potenzial von Gebäudebegrünungen wird bei Neubauten und Sanierungen genutzt.
- O2 Bei der Projektierung von Fassaden, Boden- und Dachbelägen wird eine tiefe Wärmespeicherung und hohe Abstrahlung angestrebt.
- O3 Im Freiraum werden die Förderung wasserdurchlässiger Beläge und die Erhöhung des Anteils an bewachsenen Flächen im Strassenraum angestrebt.

Strategie „Bauliche Entwicklungen als Chance zur Klimaanpassung nutzen“

- E1 Klimaanpassung wird frühzeitig und integral in den Planungsprozessen berücksichtigt.
- E4 Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer werden als wichtige Partner bei der klimaangepassten Siedlungsentwicklung einbezogen.

1.6.2 Umgesetzte Massnahmen

Grüne Massnahmen

- M 1 Grünflächen vielfältig ausrichten und klimaangepasst gestalten
- M 2 Neue Grünflächen schaffen und den Grünanteil in Frei- und Verkehrsräumen erhöhen
- M 3 Plätze, Strassen und Wege sowie Gebäude mit Bäumen beschatten
- M 4 Vegetation auf Klimaerwärmung und Standortbedingungen ausrichten

Blaue Massnahmen

- M 6 Befestigte Flächen entsiegeln
- M 7 Regenwasserkreislauf im Freiraum schliessen
- M 8 Bewässerungen von Grün mit Regenwasser etablieren

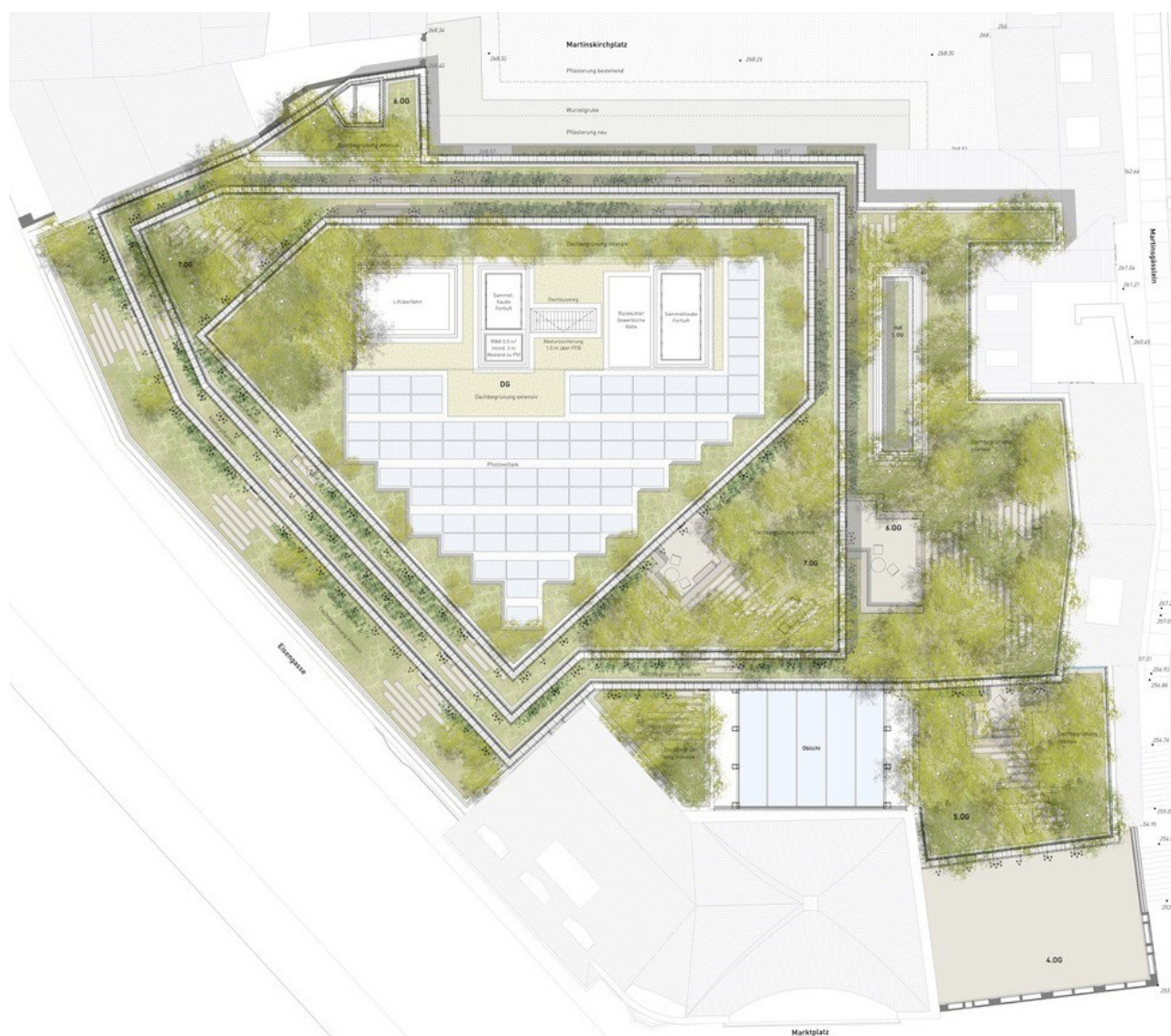
Massnahmen an Gebäuden und Gebäudestellung

- M 9 Neue Flachdächer intensiv begrünen und Wasser darauf speichern
- M10 Fassaden begrünen oder mit klimaangepassten Materialien ausgestalten

Weitere technische Massnahmen

- M 12 Materialisierung im Aussenraum auf tiefe Wärmespeicherfunktion ausrichten

2. Pläne Landschaftsarchitektur



Grundriss Dachgeschoss



Ansicht Eisengasse



Ansicht Martinskirchplatz

3. Visualisierungen



Perspektive Rhein



Perspektive Marktplatz

4. Projektbeteiligte

Bauherr

Basel, Marktplatz 2 Immobilien S.à r.l.
5, rue Heienhaff
L - 1736 Senningerberg

Vertreten durch
SIGNA Real Estate Management Schweiz GmbH
Spalenvorstadt 10
4051 Basel
Projektleiter Thomas von Amelunxen

Nutzerschaft

Magazine zum Globus AG
Lintheschergasse 7
8001 Zürich
Projektleiterin Architektur: Maria Maier

Gesamtleitung

Confirm AG
Bäumleingasse 14
4051 Basel
Gesamtleiter Martin Wengle
Stv. Gesamtleiter Robert Hormes

Architekten

Miller & Maranta AG dipl. Architekten ETH BSA SIA
Schützenmattstrasse 31
4051 Basel
Partner Jean-Luc von Aarburg
Projektleiterin Planung Kathrin Gromann

Landschaftsarchitektur

raderschallpartner ag
Bruechstrasse 12
8706 Meilen
Projektleiterin: Monika Stüber

Baumanagement

CONFIRM AG, Bäumleingasse 14, 4051 Basel
Projektleiter Ausführung Bernhard Pfister

Sanitärplaner

Ing.-Büro Riesen AG, Stauffacherstrasse 65/13b, 3014 Bern
Projektleiter: Gawthaman Thambiaiah

Anhang

4.1 Kosten

- 4.1.1 Beschrieb Kosten Dachbegrünung, 13.12.2022
- 4.1.2 Kostenzusammenstellung Dachbegrünung, 13.12.2022

4.2 Pläne

- 4.2.1 Umgebung Dachgeschoss Repräsentationsplan 1:100, 03.10.2022
- 4.2.2 Ansicht Martinskirchplatz Mst. 1:100, 26.10.2022
- 4.2.3 Ansicht Eisengasse Mst. 1:100, 26.10.2022

Projekt: 16008 Neubau Globus Basel

Datum: 13.12.2022

Autor/in: Martin Wengle, Gesamtleiter
Miller & Maranta, raderschallpartner ag

Kosten Dachbegrünung

Nach BKP

21	Rohbau 1	
211	Baumeisterarbeiten	
211.5	Beton- und Stahlbetonarbeiten	Mehraufwendungen Statik (nicht ausgewiesen) Die Dachbegrünung hat gegenüber der extensiven Bepflanzung ein höheres Gewicht. Die statischen Mehraufwendungen sind vernachlässigbar und werden nicht separat ausgewiesen.
213.2	Stahlkonstruktion	Absturzsicherung auf dem Dach (nicht ausgewiesen) Die Dachflächen werden für die Büros unabhängig der Dachbegrünung genutzt. Die Kosten für die Absturzsicherung auf den Dachterrassen fallen auch mit einer extensiven Dachbegrünung an und werden nicht separat ausgewiesen.
213.2	Stahlkonstruktion	Rankgerüste Metallstangen Ø 40mm gebündelt, horizontale Verbindungen. Oberflächen Einbrennlackiert Eisenglimmer.
23	Elektroinstallationen	
232.7	HLKS-Installationen	Steuerung der Bewässerung (nicht ausgewiesen) Die Mehrkosten für die Steuerung der Bewässerung sind vernachlässigbar und werden nicht separat ausgewiesen.
233.1	Leuchten allgemein	Beleuchtung auf dem Dach (nicht ausgewiesen) Die Dachflächen werden für die Büros unabhängig der Dachbegrünung genutzt. Die Kosten für die Leuchten auf den Dachterrassen fallen auch mit einer extensiven Dachbegrünung an und werden nicht separat ausgewiesen.
25	Sanitäranlagen	
253.1	Ver- und Entsorgungsapparate	Regenwassernutzungsanlage (25m3) Das auf den begrünten Dachflächen anfallende Regenwasser, wird mittels einem Ableitungssystem, zu einer unter der Bodenplatte platzierten Tankanlage geführt. Die Tankanlage besteht aus einem Polyethylentank mit einem Volumen von ca. 20 m³ Inhalt. Das Regenwasser wird ausschliesslich für die Bewässerung des Dachgartens genutzt, dazu wird eine Bewässerungsanlage gebaut.
253.1	Ver- und Entsorgungsapparate	Montagen Feldventile Bewässerung Dachbewässerung mii Magnetventile inklusive dem gesamten Verteilnetz auf dem Dach.

254.3	Entsorgungsleitungen	Dachentwässerung (Zusatzkosten) Die Entwässerung der Dachflächen ist aufgrund der Dachbegrünung aufwändiger. Es müssen in Abstimmung mit der Landschaftsarchitektur zusätzliche Entwässerungen erstellt werden.
42	Gartenanlagen	
421	Gartenanlagen Martinskirchplatz (Fassadenbegrünung)	
421.1	Gärtnerarbeiten	Baustelleneinrichtung und Vorbereitungsarbeiten für Dachbegrünung.
421.2	Erstellen untere Pflanzgrube	Drainflexrohr zur Entwässerung untere Pflanzgrube, verlegt in Rundkies. Trennlage Polyestervlies einbauen, Auffüllung mit sauberem, kiesigem Aushub.
421.3	Erstellung obere Pflanzgrube	Substrat für obere Pflanzgrube liefern und einbauen. Lieferung und Einbau Pflanzsubstrat, Planum, inkl. Verzahnung mit darunterliegendem Material (15-20cm).
421.4	Pflanzenarbeiten	Kletterpflanzen liefern und pflanzen inkl. Fertigstellungspflege.
421.5	Bewässerung Kletterpflanzen	Tropfschlauch liefern und verlegen, inkl. Steuerung.
461	Gartenarbeiten Dachterrassen (5. bis 7. OG)	
461.1	Baustelleneinrichtung	Gesamte Baustelleneinrichtung für Dachbegrünung, inkl. allfällige Hilfskonstruktionen. Ohne Gerüstungen, Transport- und Hebezeuge sowie weitere Installationsaufwendungen.
461.2	Entwässerungsrinnen	Entwässerungsrinnen entlang Fassade und Brüstung zur Einhaltung der erforderlichen Aufbündung. . Entwässerungsrinne Fassade, einschl. Fundament (Trasszement) und Ablauf. CNS-Rinnen inkl. Rostabdeckung. Anschluss Rinnen bauseits.
461.3	Belagsband entlang Fassade und Brüstung	Betonplatten entlang Fassade, Breite entspricht Auskragung des darüberliegenden Stockwerks. Helle (gemäss Vorgaben LEED), Betonplatte, b= 80cm, l = 200cm, d = 8cm, liefern und verlegen in Pflanzsubstrat, inkl Vliesunterlage. Betonplatten entlang Brüstung, b=30cm. Betonplatte, b= 30cm, d = 8cm, liefern und verlegen in Pflanzsubstrat, inkl. Vliesunterlage.
461.4	Bewässerung und diverses	Anstaubewässerungsanlagen. Wasseranstauvorrichtungen montieren und anschliessen. Mit Regulierung und Entleerung (1 Sektor). Voraussetzung: Wasserzuleitung bis in die Pflanzflächen (mind. 1/2", ND 1- 3 bar

		regulierbar und Wassermenge regulierbar, wenn nötig mit Systemtrenner ausgerüstet) sowie Montage der Magnetventile im Innenbereich (inkl. Verteilung und Zuleitung in Aussenbereich) oder in Aussenstelle durch Sanitär bauseits. Montage der elektrischen Installation durch Elektromonteur bauseits. Steuergerät, Niveausonden und Magnetventile werden den zuständigen Unternehmern geliefert.
461.5	Plätze und Schrittplatten	Belag Platzflächen und Schrittplatten. Betonplatten Hell gemäss Vorgaben LEED, Länge und Breite variierend, d = 8cm, liefern und verlegen in Pflanzsubstrat, inkl. Vliesunterlage.
461.6	Abgrenzung zur Photovoltaikanlage	Aufbordung als Abgrenzung der intensiven Dachbegrünung zur Photovoltaikanlage. Stahlwinkel verzinkt, h=40cm, versetzt auf Fundament aus Trasszement.
461.7	Dachbegrünung Vegetationstragschichten	Intensive Dachbegrünung erstellen. Abdichtungen BKP 224.1 erstellt, inkl. Dichtigkeitsprüfung. System HF Forster Baugrün AG. Drainmatte als Schutz- und Drainlage. Terram 1E1, 8mm lose verlegen. HF-Polyestervlies Nr. 7230 verlegen. Seitlich hochgezogen, h = 400mm. Wurzelschutzfolie. Aus thermoplastischem Polydefin TPO. Lose verlegen, wasserdicht und wurzelfest thermisch verschweissen. HF Wurzelschutzbahn 1.2mm. Überläufe liefern, wasserdicht und wurzelfest thermisch verschweissen und verschrauben. Wasserstand muss regulier- und entleerbar sein Ø 63 - 110 mm. Notüberläufe liefern, wasserdicht und wurzelfest thermisch verschweissen. Ø 75 - 100 mm. Durchdringungen Ø 20 - 63 mm für Wasser und Elektrizität thermisch verschweissen und Inoxbriden verschrauben. Wurzelschutzbahn auf Dichtigkeit prüfen durch visuelle Kontrolle und Überfluten auf maximalen Wasserstand während 3 Tagen. Befestigungseinrichtung für Grosssträucher und Bäume. Armierungsnetz unter Wurzelballen auf HF-Drainplatten verlegen. Kontrollschacht, Ø 250 mm, h = 350 - 450 mm inkl. HF-Kontrollschachtdeckel INOX verschliessbar über Ab- und Notüberlauf. HF-Geogitter, 20 x 20 mm, zur Verhinderung von Windverfrachtungen.

461.8	Dachbegrünung Vegetationstragschichten	System HF Forster Baugrün AG. Trennlage, Wurzelschutz und mechanischer Schutz liefern und verlegen. HF Dachgartensubstrat Typ E liefern und einbauen. Schichtdicke ca. 15cm. Einfüllen auf Fläche inkl. Verdichtung. Kiesränder mit Rundkies 8/16 ausbilden, Breite 30cm, inkl. Lieferung. Ansaat extensive Dachbegrünung. Saatmischung abgestimmt auf Wildblumen und Wildgräser für die Region Basel.
461.9	Dachbegrünung Pflanzenlieferung und Pflanzarbeit	Lieferung Kleinbäume, mehrstämmig. . Lieferung Sträucher. Lieferung Kletterpflanzen. Pflanzabst. Ca. 60cm, Pflanzgrösse 275/300cm. Lieferung Stauden. Pflanzarbeit Bäume. Pflanzarbeit Sträucher. Pflanzarbeit Kletterpflanzen Pflanzarbeit Stauden.
463	Oberbau Martinskirchplatz (4. OG)	
463.1	Abschluss Pflanzgrube	Stahlwinkel als Abschluss zwischen Pflanzgrube und Pflästerung erstellen. Stahlwinkel liefern und einbauen, inkl. Erstellung Punktfundamente. Niedrige Abschränkung, Stahlwinkel, liefern und einbauen.
463.2	Entwässerungsrinne	Entwässerungsrinnen entlang Fassade erstellen inkl. Strassenablauf und Schnittarbeiten. Belastungsklasse C. Entwässerungsrinne, einschl. Fundament
463.3	Belagsband Globus	Betonplatte für Vorbereich Globus liefern und verlegen. Grossformatige Betonplatte, d = 8cm, liefern und verlegen in Substrat. Inkl. Schnittarbeiten Betonplatten.

463.4	Wiederherstellen Pflästerung	Reihenpflästerung Wackepflaster instandstellen, inkl. Anschlussarbeiten an Abschluss Pflanzgrube. Demontage Wackepflästerung inkl. Reinigung und Lagerung in Depot Unternehmer, inkl. Vorhalten. Wackepflästerung, bauseits gelagert, verlegen und Fugen mit Fugenverguss füllen. Anpassarbeiten an bestehender Wackepflästerung.
60	Reserven für Unvorhergesehenes (10%)	
601.0	Reserven	Reserven für Unvorhergesehenes 10% der Kosten BKP 2 und 4 für die Dachbegrünung als Reserven für unvorhergesehene.
29	Honorare	
291.0	Architekt	Miller & Maranta Prozentualer Anteil des Planungshonorar Architektur, gerechnet anhand Gesamtkosten der Dachbegrünung.
291.1	Gesamtleitung	Confirm AG Gesamtleitung 5 % Honoraranteil an den Planungskosten der Dachbegrünung.
291.2	Bauleitung	Confirm AG Bauleitung Prozentualer Anteil des Planungshonorar Bauleitung, gerechnet anhand Gesamtkosten der Dachbegrünung.
295.0	Sanitärplanung	Ingenieurbüro Riesen Prozentualer Anteil des Planungshonorar Sanitärplanung, gerechnet anhand Gesamtkosten der Dachbegrünung.
296.0	Landschaftsarchitektur	raderschallpartner ag Gesamthonorar Landschaftsarchitektur

Kosten Dachbegrünung

Projektbezeichnung	Globus Marktplatz Basel GMB	Ort	Basel
Projektart	Sanierung/Neubau	Erstellung	13.12.2022
Bauherrschaft	SIGNA Real Estate Management GmbH, Spalenvorstadt 10, 4051 Basel	Rev.	
Gesamtleitung	Confirm AG Bäumleingasse 14, 4051 Basel	PL-BH	Thomas von Amelunxen
		PL-GL	Martin Wengle

Kostenzusammenstellung					Kommentar
Pos	Kosten			Summe	
BKP 211	Baumeisterarbeiten	Mehraufwendungen Statik (nicht ausgewiesen)		0	
BKP 213	Montagebau in Stahl	Absturzsicherung auf dem Dach (nicht ausgewiesen)		0	
BKP 213	Montagebau in Stahl	Rankgerüste		394'000	
BKP 232	HLKS-Installationen	Steuerung der Bewässerung (nicht ausgewiesen)		0	
BKP 233	Leuchten allgemein	Beleuchtung auf dem Dach (nicht ausgewiesen)		0	
BKP 253	Sanitärapparate	Regenwassernutzungsanlage (25m ³)		115'000	
BKP 253	Sanitärapparate	Montagen Feldventile Bewässerung		5'000	
BKP 254	Sanitärleitungen	Dachentwässerung (Zusatzkosten)		69'000	
BKP 421	Gartenanlagen	Gartenanlagen Martinskirchplatz (Fassadenbegrünung)		70'000	
BKP 461	Gärtnerarbeiten	Gartenarbeiten Dachterrassen (5. bis 7. OG)		1'947'000	* Kosten KV
BKP 463	Oberbau	Oberbau Martinskirchplatz (4. OG)		90'000	* Kosten KV
Kosten Dachbegrünung (BKP 2 und 4)				2'690'000	Kommentar
BKP 601	Reserve Umgebung	Reserven für Unvorhergesehenes (10%)		269'000	* Kosten KV
BKP 291.0	Architekt	Miller & Maranta		47'000	
BKP 291.1	Gesamtleitung	Confirm AG Gesamtleitung		20'000	
BKP 291.2	Bauleitung	Confirm AG Bauleitung		38'000	
BKP 295.0	Sanitärplaner	Ingenieurbüro Riesen		15'000	
BKP 296.0	Landschaftsarchitektur	raderschallpartner ag		308'000	
Honorare				428'000	
Total Investitionskosten 1 (Dachbegrünung, Reserven, Honorare)				3'387'000	
BKP 224	Dachgarten 5. Obergeschoss	148	325	48'000	
BKP 224	Dachgarten 6. Obergeschoss	491	325	160'000	
BKP 224	Dachgarten 7. Obergeschoss	336	325	109'000	
BKP 224	Dachgarten Dachgeschoss exkl. PV-Fläche	288	325	94'000	
Kosten extensive Begrünung (ohnehin Kosten)				411'000	Kommentar
Total Investitionskosten 2 (Investitionskosten 1 abzüglich Ohnehinkosten)				2'976'000	
MwST		7.7%		229'152	
Total Investitionskosten 2 inkl. MwSt. (gerundet)				3'205'000	
Unterhalt Entwicklungsbeiträge				225'000	Kommentar
Pflege Unterhalt 1. Jahr				75'000	
Pflege Unterhalt 2. Jahr				60'000	
Pflege Unterhalt 3. Jahr				45'000	
Pflege Unterhalt 4. Jahr				30'000	
Pflege Unterhalt 5. Jahr				15'000	
Total Entwicklungsbeiträge exkl. MwSt.				225'000	
MwST		7.7%		17'325	
Total Entwicklungsbeiträge inkl. MwSt. (gerundet)				242'000	

* Kosten KV: Die Kosten bilden den KV-Stand vom Mai 2022. Die Dachgestaltung wurde seit dem Bauprojekt weiterentwickelt. Die Kosten wurden nicht aktualisiert.

Ort, Datum _____

Bauherrschaft _____

Gesamtleitung _____

VERTRAG

betreffend

Ausrichtung einer Abgeltung in Form eines Investitionsbeitrages an die Kosten für die Dach- und Fassadenbegrünung Globus Marktplatz, Basel.

Der Investitionsbeitrag wird aus dem Mehrwertabgabefonds finanziert, somit gelten diesbezüglich die gesetzlichen Regelungen gemäss §§ 120 ff. des Bau- und Planungsgesetzes.

Der **Kanton Basel-Stadt**, nachfolgend **Kanton** genannt,
vertreten durch das Bau- und Verkehrsdepartement Basel-Stadt

und

die Immobilien S.à.r.l., 5, rue Heienhaff, L-1736 Senningerberg, nachfolgend **Trägerschaft** genannt, vertreten durch **xxxxx** und **xxxxx**

schliessen den vorliegenden öffentlich-rechtlichen Vertrag.

1 Gegenstand des Vertrages

Der vorliegende Vertrag regelt die einmalige finanzielle Unterstützung an die Dach- und Fassadenbegrünung Globus Marktplatz, Basel. Der Investitionsbeitrag wird über den Mehrwertabgabefonds gemäss §§ 120 ff. Bau- und Planungsgesetz (BPG; SG 730.100) finanziert.

2 Grundlagen

Im vorliegenden Vertrag wird darauf verzichtet, Bestimmungen zu wiederholen, die bereits in den nachfolgenden Erlassen enthalten oder geregelt sind. Es gelten insbesondere

a) folgende rechtliche Grundlagen:

1. §§ 120 ff. Bau- und Planungsgesetz

2 Staatsbeitragsgesetz vom 11.12.2013 (SG 610.500);

3 Gesetz über öffentliche Beschaffungen vom 20.5.1999 (SG 914.100);

4 SIA 105.

5 Technische Regeln der Baukunde. Insbesondere einschlägige Vorschriften des Bundes und Normen, Weisungen, Vorschriften und Richtlinien des Kantons Basel-Stadt sowie der Industriellen Werke Basel.

b) Der Antrag an den Lenkungsausschuss Mehrwertabgabefonds um einen Unterstützungsbeitrag an das Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt, Stadtgärtnerei, vom 5. Januar 2023 für den Globus Marktplatz Basel, vertreten durch SIGNA Real Estate Management Schweiz GmbH, Spalenvorstadt 10, 4051 Basel, Thomas von Amelunxen, ist Bestandteil dieses Vertrages.

3 Leistungen

3.1 Leistungen der Trägerschaft

Die von der Trägerschaft auch im Interesse des Kantons zu erbringenden Leistungen umfassen:

- a) Realisierung der Dach- und Fassadenbegrünung gemäss Projektbeschrieb aus dem Antrag der SIGNA Real Estate Management Schweiz GmbH vom 5. Januar 2023.
- b) Nach Umsetzung der oben genannten Ausführungen werden die Fassaden und die Dachflächen der Allgemeinheit dienen im Sinne von Klimaadaptionsmassnahmen zur Vermeidung und Milderung von Hitzeinseleffekten sowie der Förderung der Biodiversität. Die Eigentümerschaft verpflichtet sich, die öffentliche Nutzung sowie der Unterhalt der Servitutsfläche und damit auch der Erhalt der Dach- und Fassadenbegrünung mittels Dienstbarkeit im Grundbuch zu sichern. Daher kann auf eine Sicherstellungshypothek verzichtet werden. Notariats- und Grundbuchkosten sowie die Kosten für den Servitutplan werden von der Trägerschaft übernommen. Zur Sicherung und Gewährleistung der Nachhaltigkeit verpflichtet sich die Trägerschaft die Fassadenbegrünung zu erhalten und naturnah zu pflegen. Im Falle der Sanierung der Fassaden und / oder der Dachflächen sind die Fassaden- und Dachflächenbegrünungen wiederherzustellen.
- c) Die entsprechenden Brandschutzabklärungen wurden getätigt und die Brandschutzbestimmungen werden eingehalten.

- d) Der bauliche und betriebliche Unterhalt der Dach- und Fassadenbegrünung, die Reinigung sowie die entsprechende Haftung für allfällige Unfälle und Schäden sind Sache der Trägerschaft.
- e) Erhebliche Änderungen baulicher Art oder der Nutzungsart (z.B. Abgabe an Dritte, Veränderungen des Charakters der Anlage) erfordern die Zustimmung beider Vertragsparteien.

3.2 Finanzierung durch die Trägerschaft

Die Kosten für die Dach- und Fassadenbegrünung Globus Marktplatz in Basel belaufen sich gemäss Projektbeschreibung vom 5. Januar 2023 auf 3'447'152 Franken inkl. MWst. Die Trägerschaft übernimmt alle den Investitionsbeitrag übersteigenden Kosten.

3.3 Finanzielle Beteiligung des Kantons

Der Kanton beteiligt sich mit einer maximalen Abgeltung von 3'240'000 Franken inkl. MWst. Grundlage sind die effektiv entstandenen Planungs- und Baukosten gemäss Bauabrechnung. Der Förderbetrag versteht sich in jedem Fall inklusiv der gesetzlich geschuldeten Mehrwertsteuer.

3.4 Zahlungsplan

Der Investitionsbeitrag wird nach

- Anmeldung der Dienstbarkeit beim Grundbuchamt bezüglich öffentliches Nutzungsrecht
- Unterschrift dieses Vertrages
- Realisierung des Vorhabens
- Überprüfung der Abrechnungen und Abnahmeprotokolle durch die Vertretung der Stadtgärtnerei in folgenden Tranchen ausbezahlt
 - o 1'620'000 Franken nach 50% des Baufortschritts
 - o 1'620'000 Franken nach Vorliegen der Schlussrechnung

4 Zweckentfremdung und Nichterfüllung

Bei Zweckentfremdung der Anlage oder Nichteinhaltung des Vertrags können die geleisteten Beiträge bis 20 Jahre seit der Auszahlung der Beiträge pro rata temporis zurückgefordert werden.

5 Zustandekommen und Anpassung

5.1 Zustandekommen

Dieser Vertrag wird mit der Unterzeichnung gültig und steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung der zuständigen Behörde.

5.2 Änderungen und Ergänzungen

¹ Die Parteien können den Vertrag im Rahmen ihrer Kompetenzen jederzeit einvernehmlich ändern bzw. ergänzen. Sie halten die Änderungen und/oder Ergänzungen schriftlich fest.

² Beide Parteien verpflichten sich, während der Vertragsdauer zu Vertragsänderungen und – Ergänzungen Hand zu bieten, die auf Grund veränderter Verhältnisse notwendig werden.

6 Weitere Bestimmungen

6.1 Finanzkontrolle

Die Finanzkontrolle ist befugt, diejenigen Kontrollmassnahmen zu ergreifen, die zur Überprüfung der gegenseitigen finanziellen Verpflichtungen erforderlich sind.

6.2 Verjährung

¹ Forderungen aus dem Vertrag verjähren fünf Jahre nach ihrer Entstehung.

² Leitet sich der Anspruch aus einer strafbaren Handlung ab, für die das Strafrecht eine längere Verjährungsfrist vorsieht, so gilt diese.

6.3 Verhalten im Konfliktfall

¹ Die Parteien versuchen, allfällige Streitigkeiten einvernehmlich zu lösen.

6.4 Gerichtsstand

Der Gerichtsstand ist Basel-Stadt.

6.5 Kontaktpartner und Zustelladresse

Für alle Korrespondenz, die sich aus diesem Vertrag ergibt, wird für den Kanton die Leitung der Stadtgärtnerei als Kontaktpartner und Zustelladresse bezeichnet.

6.6 Submission

Das Gesamtprojekt des Globusgebäudes geht von Gesamtkosten in Höhe von 120 Mio. Franken aus. Der durch den Kanton Basel-Stadt geleistete Beitrag von 3'240'000 Franken für die Realisierung der Dach- und Fassadenbegrünung erreicht somit die 50%-Grenze gemäss § 4 Absatz 3 lit. b Beschaffungsgesetz nicht. Die Vergabe sämtlicher Bauleistungen fällt somit nicht in den Geltungsbereich des Beschaffungsgesetzes.

6.7 Anhang

Der Antrag um einen Unterstützungsbeitrag an das Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt, Stadtgärtnerei, vom 5. Januar 2023 von der SIGNA Real Estate Management Schweiz GmbH ist integrierender Bestandteil dieses Vertrages.

Dieser Vertrag wird in drei Originalen ausgefertigt und unterzeichnet. Beide Vertragsparteien erhalten je eines, ein Original ist für das Staatsarchiv bestimmt.

Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt:

Esther Keller

Emanuel Trueb

Vorsteherin

Leiter Stadtgärtnerei

Basel, den

Trägerschaft: Globus

XXXX XXXXXXXXXXXX

Funktion

XXXXXXX

Funktion

Basel, den

ENTWURF