

Ratschlag

AREAL MARKTHALLE

Aufhebung Markthallengesetz

Aufhebung des Gesetzes betreffend die Verleihung des Rechtes zur Errichtung einer Grossmarkthalle und die Unterstützung der Markthalle-Unternehmung vom 10. Mai 1928 (SG 562.360)

Festsetzung eines Bebauungsplans

Im Geviert

Steinentorberg, Viaduktstrasse, Innere Margarethenstrasse

vom 24. August 2004 / 001285 / BD

Den Mitgliedern des Grossen Rates des Kantons Basel-Stadt zugestellt am
30. August 2004

INHALT:

I. BEGEHREN	3
Zusammenfassung	3
II. MARKTHALLENGESETZ	4
Ausgangslage	4
Zu revidierende Rechtserlasse infolge Ablauf des Baurechtsvertrages	5
III. BEBAUUNGSPLAN	7
Ausgangslage	7
Baugeschichte, Beschrieb und Bedeutung	7
Baulicher Zustand und anstehende Unterhaltsarbeiten am Kuppelbau	8
Denkmalschutz / Schonzone	9
Neues Nutzungs- und Bebauungskonzept	10
Bebauungsplan	11
Erläuterungen zu den Vorschriften des Bebauungsplans	12
Umsetzung des Nutzungskonzeptes	14
Abstimmung raumwirksamer Tätigkeiten und Interessenabwägung	14
Auflageverfahren und Einsprachen	15
Mehrwertabgabe	18
IV. ANTRAG	18
Beschlüsse	19

BEILAGEN

- Markthallengesetz (SG 562.360)
- Gesetz Gantwesen (SG 230.900)
- Plan des Hochbau- und Planungsamtes Nr. 13'028
- Einsprache Saner-Zumstein vom 12. März 2004

I. BEGEHREN

Der Regierungsrat unterbreitet dem Grossen Rat die folgenden Beschlüsse:

- Aufhebung des Gesetzes betreffend die Verleihung des Rechtes zur Errichtung einer Grossmarkthalle und die Unterstützung der Markthalle-Unternehmung vom 10. Mai 1928 (562.360),
- Änderung des Gesetzes betreffend das Gantwesen vom 08. Oktober 1936 (SG 230.900)
- Festsetzung eines Bebauungsplans für das Areal der Markthalle im Geviert Viaduktstrasse, Innere Margarethenstrasse, Steinentorberg sowie
- Abweisung einer Einsprache gegen diesen Bebauungsplan.

Zusammenfassung

Das Gebäude der Markthalle mit seinem einzigartigen Kuppelbau gilt als Denkmal moderner Bau- und Ingenieurkunst und ist deshalb von besonderem architektonischem und städtebaulichem Wert. Nachdem die bisherige Nutzung mit dem Auslaufen des Baurechtsvertrags zwischen der Einwohnergemeinde Basel und der Markthal- len AG Mitte 2004 beendet wurde, steht der Gebäudekomplex für neue Nutzungen zur Verfügung.

Im Hinblick auf die möglichen Folgenutzungen wurden umfassende Abklärungen in Bezug auf den baulichen Zustand und den Sanierungsbedarf der Kuppel, die Verträglichkeit allfälliger Aus- und Ergänzungsbauten mit dem Denkmal, die damit zusammenhängenden finanziellen Aspekte sowie die städtebaulichen und architektonischen Möglichkeiten durchgeführt. Sie mündeten in ein neues Nutzungs- und Bebauungskonzept, das als Grundlage für die Ausarbeitung dieses Ratschlags diene. Die Kernelemente sind: Erhaltung des ganzen Gebäudekomplexes als Denkmal, gleichwohl neue Nutzungen für die zentrale Halle unter der Kuppel, möglichst öffentliche Zugänglichkeit dieses Bereiches sowie ein neues Bauelement in Form eines als Geschäftshaus genutzten Turmes am Steinentorberg. Der Bebauungsplan soll die rechtliche Grundlage der für dieses Konzept notwendigen baulichen Massnahmen bilden (Kapitel III des Ratschlags).

Das Markthallengesetz verliert mit der Beendigung des bisherigen Marktbetriebes und mit dem neuen Nutzungskonzept für die Markthalle seinen Zweck. Kapitel II des Ratschlags enthält die Erläuterungen zur Aufhebung des Markthallengesetzes und eines Artikels im Gesetz über das Gantwesen.

II. AUFHEBUNG DES MARKTHALLENGESETZES

Ausgangslage

1. Am 10. Mai 1928 erliess der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt ein Gesetz betreffend Verleihung des Rechtes zur Errichtung einer Grossmarkthalle und die Unterstützung der Markthalle-Unternehmung (SG 562.360).

Nach Art. I Abs. 1 dieses Gesetzes kann die Abhaltung des Engros- und Migros-handels mit den der menschlichen Ernährung dienenden Erzeugnissen des Gartenbaus und der Land- und Forstwirtschaft und mit Blumen, Pflanzen, Samen und Saatgut durch Verleihung geeigneten privaten Unternehmungen übertragen werden.

Mit Art. II des Gesetzes ermächtigte der Grosse Rat - gestützt auf Art. I Abs. 2 des Gesetzes - den Regierungsrat, der Markthallengenossenschaft Basel die ihm vorgelegte Konzession zu erteilen. Gleichzeitig genehmigte er den Baurechtsvertrag zwischen der Einwohnergemeinde der Stadt Basel und der Markthallengenossenschaft Basel vom 5. März 1928 betreffend die Parzelle Sektion III, Parzelle 1633 des Grundbuchs der Stadt Basel und erliess eine Regelung zur finanziellen Beteiligung des Kantons an der Marktgenossenschaft.

2. Die durch den Regierungsrat erteilte Konzession vom 29. Juni 1928 (SG 562.370) verlieh der Marktgenossenschaft Basel die Befugnis, auf dem Terrain an der Viaduktstrasse zwischen Innerer Margarethenstrasse und Steinentorberg einen Markt abzuhalten.

Der Baurechtsvertrag vom 5. März 1928 zwischen der Einwohnergemeinde der Stadt Basel und der Marktgenossenschaft Basel trat auf den 1. Juli 1928 in Kraft und war zunächst auf die Dauer von 51 Jahren, das heisst bis 30. Juni 1979 befristet. Bereits mit Nachtrag zum Baurechtsvertrag vom 3. Dezember 1932 wurde die Laufzeit auf 76 Jahre, das heisst bis 30. Juni 2004 verlängert. Mit Statuten vom 4. November 1938 wurde die Markthallen AG Basel gegründet, welche die Aktiven und Passiven der bisherigen Markthallengenossenschaft Basel übernahm und an deren Stelle auch Baurechtsnehmerin wurde. Der Kanton Basel-Stadt ist seit diesem Zeitpunkt im Ausmass seiner vorherigen Beteiligung - CHF 300'000.00 - an der Genossenschaft - Aktionär dieser AG. Das gesamte Genossenschafts- beziehungsweise Aktienkapital beträgt seit der Gründung CHF 964'000.00.

3. Gemäss § 15 Abs. 1 der Konzession des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt erlischt die Konzession „durch Zeitablauf mit dem Erlöschen des Baurechts, sofern eine Erneuerung der Bewilligung nicht zustande kommt“. Nach Abs. 2 dieser Bestimmung waren Verhandlungen über die Erneuerung der Konzession bzw.

über die Verlängerung des Baurechtsvertrages mindestens vier Jahre vor Ablauf aufzunehmen.

4. Noch im Jahr 1989 boten 24 Firmen - Importfirmen, Grossisten, Produzenten - ihre Produkte auf fest vermieteten Standplätzen an. Die Zahl dieser fest vermieteten Standplätze war zehn Jahre später ungefähr auf die Hälfte zurückgegangen, was auf betriebstechnische Überlegungen der weggezogenen Firmen - 24-Stunden Betrieb, bessere Logistik, moderne Kommunikationsmittel - zurückzuführen ist. Dementsprechend sind die Mietzinseinnahmen der Markthallen AG gesunken.

In Anbetracht der tragenden Rolle von Grossverteilern auch im Bereich Lebensmittel ist zudem die Versorgung der Bevölkerung mit Obst und Gemüse usw. heute nicht mehr von einer zentralen Institution in Form eines Grossmarktes abhängig. Die Anbieter auf dem (Detail-)Markt auf dem Marktplatz sind, auch soweit sie nicht selbst Produzenten sind, darüber hinaus für den Bezug ihrer Verkaufsware nicht mehr auf die Markthalle angewiesen, sondern können ihr Warenangebot von anderen Standorten beziehen.

5. Die für die Markthalle zuständige Regierungsrätliche Delegation hat in den Jahren 1998 und 1999 gemeinsam mit der Markthallen AG nach Varianten zur Weiternutzung des Gebäudes durch diese Gesellschaft für einen Markt in veränderter oder erweiterter Form gesucht. Dabei musste auch den Überlegungen Rechnung getragen werden, dass die Unterhaltung eines Grossmarktes heute keine öffentliche Aufgabe mehr darstellt, wovon Gesetz und Konzession des Jahres 1928 ausgehen.

Eine für beide Seiten sinnvolle und tragbare Lösung, die die Finanzierungskosten für die Sanierung der Kuppel hätte mit einschliessen müssen, konnte nicht gefunden werden. Die Regierungsrätliche Delegation und in der Folge der Gesamtregierungsrat gelangten schliesslich im August 2001 zur Auffassung, den Baurechtsvertrag mit der Markthallen AG über den 30. Juni 2004 hinaus nicht mehr zu verlängern.

Die Markthallen AG wird deshalb liquidiert werden. Die Liquidation wird zu Beginn des Jahres 2005 eingeleitet. Der Kanton Basel-Stadt wird nach Massgabe seiner Beteiligung an der Markthallen AG am Liquidationserlös beteiligt werden.

Zu revidierende Rechtserlasse infolge Ablauf des Baurechtsvertrages

6. Mit der Beendigung des Baurechtsvertrages mit der Markthallen AG verschwindet nach über 70 Jahren ein traditionsreiches Unternehmen aus unserer Stadt, dessen Wirken von einer erfolgreichen Partnerschaft zwischen der öffentlichen Hand

und einer wichtigen Branche der Versorgung der gesamten Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs geprägt war.

Das Markthallengebäude soll einer anderen Funktion zugeführt werden. Zur Nach- bzw. Neunutzung der Markthalle wird auf Teil III dieses Ratschlags verwiesen.

7. Mit dem Auslaufen des Baurechtsvertrages per 30. Juni 2004 geht das Baurecht nach Art. 779c ZGB unter.

8. Demgemäss werden die Bestimmungen des Gesetzes von 1928 obsolet, sodass es mit Wirkung ab 1. Juli 2004 ersatzlos aufgehoben werden kann.

Wie erwähnt, geht das Baurecht mit seinem Ablauf stillschweigend unter und die Konzession erlischt mit dem Untergang des Baurechts. Diesbezüglich sind keine Beschlüsse zu fassen.

9. Hingegen müssen auf den 1. Juli 2004 noch folgende Änderungen bestehender Erlasse vorgenommen werden.

- Änderung des Gesetzes betreffend das Gantwesen (SG 230.900);
- Aufhebung der Verordnung betreffend die Markthalle Basel (Hallenordnung; SG 562.380);
- Aufhebung der Gebührenverordnung für die Markthalle Basel (Mieten und Gebühren; SG 562.380);
- Änderung von § 1, I, lit. a und lit. b, letzter Absatz der Verordnung betreffend die Märkte in Basel (SG 562.320);

Für die Änderung des Gantgesetzes ist ein Grossratsbeschluss erforderlich. Der entsprechende Entwurf für diesen Grossratsbeschluss liegt dem Ratschlag bei.

Für die Aufhebung bzw. die Änderung der angeführten Verordnungen wird der Regierungsrat rechtzeitig besorgt sein.

Da die Konzession mit dem Untergang des Baurechts per 30. Juni 2004 erloschen ist, wird gleichzeitig mit den verschiedenen Verordnungsänderungen auch die Konzession (SG 562.370) aus der Systematischen Gesetzessammlung des Kantons Basel-Stadt gestrichen.

III. BEBAUUNGSPLAN

Ausgangslage

Die Planungsmassnahmen für den Bebauungsplan wurden ausgelöst durch den Regierungsratsbeschluss vom 14. August 2001. Danach soll der Baurechtsvertrag zwischen der Einwohnergemeinde Basel und der Markthallengenossenschaft nicht verlängert und die Markthalle einer neuen Nutzung zugeführt werden. Gesetzliche Grundlagen für den Bebauungsplan sind die §§ 101 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG).

Baugeschichte, Beschrieb und Bedeutung

Aus dem Antrag des Denkmalrates zur Aufnahme ins Denkmalverzeichnis (1998).

Baugeschichte:

Die Basler Markthalle wurde 1928/29 von dem Architekten Hans Eduard Ryhiner (1891-1934) und dem Ingenieur Alfred Adolf Goenner (1885-1929) erbaut. Die Einführung eines Grossmarktes für Obst und Gemüse war damals eine schweizerische Pionierleistung. Bis dahin hatte der Detail- und Engrosmarkt im Freien auf dem Marktplatz und dem Barfüsserplatz stattgefunden, was mit der Zeit zur ständigen Verkehrsüberlastung der Innenstadt führte. Daher plante der Regierungsrat die Verlegung des Engrosmarkts in die Nähe des Bahnhofs und betrieb 1927 den Ankauf des ehemaligen Kohlenplatzes der SBB für diesen Zweck. Im gleichen Jahr konstituierte sich eine Markthallengenossenschaft, die Planung und Betrieb der Grossmarkthalle übernahm. Man entschloss sich rasch dazu, auf dem abschüssigen Gelände einen zentralen Kuppelbau zu errichten, mit dem das Areal optimal ausgenutzt werden konnte. Innerhalb von zwei Jahren wurde der Bau erstellt.

Baubeschreibung:

Die Markthalle besteht aus der grossen zentralen Kuppelhalle, die dem täglichen Warenumschlag diente und einer Randbebauung, die weitere Verkaufsräume, Büros und ein Restaurant enthält. Die Erschliessung der Halle erfolgt ebenerdig von der Viaduktstrasse und mittels Rampen vom Steinentorberg her. Die Randbebauung ist bewusst schlicht gehalten, um der monumentalen Kuppel als städtebaulichem Blickfang den Vorrang zu lassen. Die an der Viaduktstrasse symmetrisch angelegten Bauten wurden im Lauf der Zeit an den Seitenteilen im Stil der bestehenden Formensprache aufgestockt. Die Eingangspartie erhielt 1973 einen modernen Zwischenbau. Im übrigen ist die Markthalle noch weitgehend im Originalzustand erhalten.

Die gewaltige Kuppel erhebt sich über achteckigem Grundriss. Sie hat 27 Meter Höhe und 60 Meter Spannweite. Kräftige Gurten betonen die acht Segmente des Zentralbaus, der von einer grossen Laterne bekrönt wird. Nur acht Stützen tragen das enorme Bauwerk. Dies konnte 1929 dank dem damals fortschrittlichsten System der Schalenbauweise realisiert werden. Durch die Verwendung von armiertem Beton, der so-

wohl Druck wie Zug aufnehmen kann, war es möglich, eine enorme Spannweite zu erreichen und ausserdem das Material für die Kuppelschale auf ein Minimum zu reduzieren. Während die Römer noch über 10'000 Tonnen Material für die Pantheonkuppel (Durchmesser 44 m) brauchten, genügten in Basel weniger als 2000 Tonnen (Durchmesser 60 m).

Konstruktion und Bedeutung der Kuppel:

Die Schalenbauweise aus Stahlskelett und Beton erfuhr zu Beginn des letzten Jahrhunderts einen ersten Höhepunkt mit der Jahrhunderthalle von Breslau (Max Berg, 1911-13). Ihre Kuppel mit einem Durchmesser von 65 m übertraf erstmals seit der Antike die Spannweite des Pantheons. Die technische Weiterentwicklung der Betonschalen durch die Firma Dyckerhoff und Widmann erfolgte nach dem Prinzip, das Stahlrippengerüst durch die Armierungseisen des Betons zu ersetzen. Damit konnte eine gewaltige Material- und Gewichtsreduktion erreicht werden. Zunächst wurde das neue Verfahren für Planetarien eingesetzt. 1929 entstanden dann gleichzeitig die Grossmarkthallen in Leipzig und Basel, die beide heute noch erhalten sind. In Leipzig wurde eine Kuppelspannweite von 75 m erzielt, bei einer Gewichtsreduktion um ein Drittel gegenüber Breslau. "Die Markthalle in Basel schliesslich.. überspannt 3000 Quadratmeter mit einer Spannweite von 60 m und einer Schalenstärke von 8 cm. Die in Basel erreichte Verhältniszahl von Spannweite zu Schalenstärke beträgt 1/700. Die so erlangenen Möglichkeiten der Anwendung von Stahlbeton sollten sich als bahnbrechend für die internationale Entwicklung erweisen." ¹

Die Konstruktion der Kuppel ist in Basel gegenüber Leipzig nochmals verbessert worden. Die Verwendung des Zentralbaus - die Leipziger Markthalle ist ein Längsbau mit drei Kuppelgewölben - bedeutet eine weitere Steigerung von architektonischer Form und technischer Lösung. Unsere Markthalle kann als die zu ihrer Zeit reifste Ausformung eines modernen Kuppelbaus bezeichnet werden. Bei ihrer Einweihung war sie die drittgrösste Massivkuppel der Welt.

Baulicher Zustand und anstehende Unterhaltsarbeiten am Kuppelbau

Randbebauung

Der Zustand des südwestlichen Teils, d.h. der Randbebauung gegen die Viaduktstrasse und die Innere Margarethenstrasse, kann dem Alter entsprechend als sehr gut bezeichnet werden. Die ordentlichen Unterhaltsarbeiten im Innern sind soweit nötig laufend durchgeführt worden. Ausserordentliche Instandstellungsarbeiten grösseren Ausmasses drängen sich hier keine auf. Der südöstliche Teil wurde nach einem Brandfall in den neunziger Jahren sogar umfassend erneuert. Diese Hallenrandbebauungen sind voll vermietet und beherbergen neben einigen Läden im Erdgeschoss vorwiegend Büros von Dienstleistungs- und Verwaltungsbetrieben. Daran wird sich voraussichtlich auch in Zukunft nichts ändern.

¹ U. Kultermann, Die Architektur des 20 Jahrhunderts, Köln 1977. S. 69/70

Kuppel

Bei der Kuppel zeigt sich indessen bezogen auf den Unterhaltsbedarf im Vergleich zur sogenannten Randbebauung eine völlig andere Situation. Auf Grund der Konstruktionsart und der Lage sind alle Instandhaltungsarbeiten an diesem Gebäudeteil mit hohen Kosten verbunden, da für die Durchführung umfangreiche Gerüstungen nötig sind und die Renovationsarbeiten kaum ohne Betriebsunterbruch durchgeführt werden können. Mangels der nötigen Finanzen ist die längst fällige Sanierung der Kuppel immer wieder verschoben worden. Gemäss den untersuchten und detailliert festgehaltenen Schadensbildern sind an allen Teilen des Baus mehr oder weniger umfangreiche Instandstellungen nötig. Aufwändig sind insbesondere die Sanierungsarbeiten an den Bauteilen aus Beton. Verursacht durch die altersbedingt fortgeschrittene Karbonatisierung sind grosse Teile der Armierungseisen korrodiert. Die Folge sind Abplatzungen an der Betonoberfläche. Besonders stark geschädigt sind die Randträger aussen sowie die Randversteifung der Kuppel und die Ringdecke innen. Eine sorgfältige Behandlung der freigelegten Armierungen, eine Reprofilierung des Betons sowie das Aufbringen einer Karbonatisierungsbremse ist hier auf den gesamten Flächen unabdingbar. Erstaunlich wenig Schäden weisen hingegen die eigentliche Kuppelschale sowie die aus Stahl konstruierte Laterne im Zentrum der Kuppel auf. Hier muss vor allem darauf geachtet werden, dass die Konstruktionen nicht durchnässt werden, da Nässe den Fortschritt der Karbonatisierung begünstigt. Erneuerungsbedürftig ist deshalb auch die Dachhaut. Der Eternitschiefer ist altersbedingt sehr brüchig und muss gesamthaft ersetzt werden.

Neben den vorstehend beschriebenen Sanierungsarbeiten gilt es auch die Bauten zwischen der eigentlichen Kuppel und den Randbauten sowie die Untergeschosse instand zu stellen. Neben der Erneuerung der Dachbeläge muss hier der Betonkonstruktion der Zwischendecken sowie den technischen Installationen ein besonderes Augenmerk geschenkt werden.

Denkmalschutz / Schonzone

Den architektonischen und städtebaulichen Wert, den die Gebäude der Markthalle mit ihrem einzigartigen Kuppelbau als Denkmal moderner Bau- und Ingenieurkunst darstellen, wurde unter dem Titel Baugeschichte schon beschrieben.

Das Gebäude steht heute nicht unter Denkmalschutz. Das Areal liegt zwar in der Schonzone, womit "der nach aussen sichtbare historische und künstlerische Charakter der bestehenden Bebauung nicht beeinträchtigt werden darf. Insbesondere sollen Baukubus und Massstäblichkeit gewahrt werden" (BPG § 38). Die Schonzonebestimmungen gewährleisten jedoch für ein eigentliches Denkmal keinen ausreichenden Schutz. Der Denkmalrat hat daher im Sommer 1998 einen Antrag zur Aufnahme der Markthalle ins Denkmalverzeichnis gestellt. In seiner Begründung weist er, neben anderen Ausführungen zur Entstehungsgeschichte, u.a. darauf hin, dass die Kuppel der Markthalle zu den grössten der Welt gehöre und in der Fachli-

teratur "in einem Atemzug mit dem Pantheon und dem Petersdom genannt" werde. Auch in bautechnischer Hinsicht gehöre der Bau, neben der zur gleichen Zeit entstandenen Markthalle in Leipzig, zu den hervorragenden Beispielen der in den ersten Jahrzehnten des 20. Jahrhunderts entwickelten und verfeinerten Schalenbauweise. Die in Basel gewählte Form unter Verwendung eines Kuppelbaus bedeute "eine weitere Steigerung von architektonischer Form und technischer Lösung". Der Denkmalrat kommt deshalb zum Schluss, dass "unsere Markthalle ... als die zu ihrer Zeit reifste Ausformung eines modernen Kuppelbaus bezeichnet werden kann" und als solcher auch als Gebäudetypus ein "Denkmal von hervorragender Bedeutung" ist.

Neues Nutzungs- und Bebauungskonzept

Mit dem oben erwähnten Entscheid des Regierungsrats, den Baurechtsvertrag mit der Markthallen AG ab 2004 nicht mehr zu verlängern, hat er gleichzeitig die Verwaltung beauftragt, neben damals bereits vorliegenden Konzeptvorschlägen für eine Folgenutzung, weitere Nutzungsideen im Hinblick auf eine Vermarktung der Gebäude zu erarbeiten. Als Randbedingungen war vorgegeben, dass einerseits ein zukünftiger Promotor einen Nutzungs- und Entwicklungsspielraum erhält, der ihm erlaubt, die anstehenden Sanierungsarbeiten zusammen mit den zu erwartenden Erträgen wirtschaftlich darzustellen und dass andererseits der heutige Baurechtszins zu Gunsten des Kantons gesteigert werden kann. Ebenfalls galt es die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der rechtskräftigen Schonzone auszuloten, ohne dadurch einen Konflikt mit dem durch den Denkmalrat eingereichten Unterschutzstellungsantrag hervorzurufen.

Im Vorfeld der Definition der investorenrelevanten Rahmenbedingungen wurde ein bauliches Konzept erarbeitet, das die wirtschaftlichen, städtebaulichen und denkmalpflegerischen Anliegen optimal miteinander verbindet. Dabei müssen im Zusammenhang mit der notwendigen Sanierung der Kuppel die Möglichkeiten für neue und zusätzliche Nutzungen geprüft werden. Diese sollen sowohl in die bestehenden Gebäude integriert als auch in neuen Gebäuden angesiedelt werden, soweit dies städtebaulich und wirtschaftlich sinnvoll aber auch vom denkmalpflegerischen Blickwinkel aus vertretbar ist. Angestrebt wird dabei nicht eine maximale Rendite, sondern nach Möglichkeit eine - zumindest partielle - öffentliche Zugänglichkeit bzw. Nutzung des Kuppelbereiches.

Basisüberlegungen:

Ein Blick auf den Stadtplan zeigt, dass die Markthalle in Basel eine gut erreichbare Lage einnimmt. Der Bahnhof SBB und der Französische Bahnhof liegen in Fusswegdistanz, zwei neuere Grossüberbauungen an der Kreuzung Viaduktstrasse / Margarethenstrasse symbolisieren die angestrebte Entwicklung des Quartiers rund um den Bahnhof und mit dem Elsässertor entsteht gleich vis à vis der Markthalle ein weiteres prominentes Gebäude.

Dennoch befindet sich die Markthalle abseits der wichtigen Passantenströme, was sich für einen Verkaufsstandort als nachteilig erweist. Dies wird sich wohl auch künftig - mit dem neu gestalteten Centralbahnplatz und der neuen SBB-Passerelle - nicht ändern.

Die Markthalle bzw. ihre Kuppel selber ist zudem heute für Fussgänger/-innen kaum wahrnehmbar: Die Randbebauung verhindert praktisch aus dem näheren Umfeld eine Blickbeziehung zur Kuppel. Dazu kommt, dass die Markthalle als Grossmarkt für die Öffentlichkeit bisher nicht oder nur schwer zugänglich war. Sie wurde deshalb auch kaum wahrgenommen.

Neupositionierung:

Die Grossmarkthalle ist also für Nutzungen, die von Passantenströmen lebt, nicht geeignet. Sie muss zu einem Ort entwickelt werden, der gezielt aufgesucht wird. Anders ausgedrückt: Trotz der innenstädtischen Lage sind Anstrengungen nötig, um die Markthalle neu zu positionieren und ihr im Bewusstsein der Bevölkerung jene Präsenz zu verleihen, die für öffentliche Nutzungen Voraussetzung ist.

Erreicht werden soll dies durch eine markante Veränderung des visuellen Erscheinungsbildes mit einer Öffnung der bisher geschlossenen Fassaden und attraktiven neuen Zugängen, einem zusätzlichen, markanten Gebäude - einem Hochhaus -, einem multifunktional nutzbaren und überdachten Platz im Kuppelbereich und einer Kombination verschiedener Nutzungen im Peripheriebereich der Kuppel im Erdgeschoss.

Dabei wird davon ausgegangen, dass eher kleinteilige und spezialisierte Einrichtungen und Angebote besser geeignet sind, der dann öffentlich zugänglichen Markthalle zu einem neuen Leben zu verhelfen als Grossflächenbezüger und Grossveranstalter.

Mit einem lebendigen Mix von Shops, Gastro-, Kultur- und Unterhaltungsangeboten soll ein Ort entstehen, der nicht nur ein Tages- sondern auch ein Nachtleben hat und so zu allen Stunden ein gewisses Niveau von Belebtheit/Lebendigkeit aufweist und Teil des urbanen Basels wird.

Bebauungsplan

Auf der Grundlage des eben beschriebenen Bebauungskonzepts (Architekturbüro Diener & Diener) wurden die notwendigen Rechtsgrundlagen in Form des vorliegenden Bebauungsplanes erarbeitet. Das durch den Bebauungsplan formulierte städtebauliche Konzept wird sowohl vom Denkmalrat als auch von der Stadtbildkommission begrüsst und unterstützt.

Unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes ermöglicht der Bebauungsplan in einem definierten Teilbereich am Steinentorberg einen Neubau, ein Hochhaus mit 13 bis 14 Stockwerken mit einer maximalen Höhe von ca. 50 m.

Die übrigen, bestehenden Bauten des Markthallenkomplexes sollen unter Denkmalschutz gestellt werden, wobei jedoch der Zwischenbau über dem Eingang Viaduktstrasse anlässlich der Umgestaltung und Umnutzung der Markthalle entfernt und der ursprüngliche Zustand der Eingangspartie wiederhergestellt werden muss. Dieser aus den 70er-Jahren stammende Bauteil wird heute gegenüber dem baugeschichtlich wertvollen und schutzwürdigen Ensemble des Markthallenkomplexes und insbesondere im Hinblick auf die Unterschutzstellung als störend empfunden. Nach der Fertigstellung wurde er im Jahre 1974 vom Basler Heimatschutz noch als architektonisch wertvoll ausgezeichnet – so ändern sich mit dem Zeitgeist auch die Geschmäcker. Die Südfassade soll städtebaulich aufgewertet werden. Indem eine adäquate Eingangssituation geschaffen wird, die eine angemessene Präsentation des zeichenhaften Kuppelbaus ermöglicht, wird auch den Anforderungen der Nutzerinnen und Nutzer Rechnung getragen. Ökonomisch soll die Vernichtung dieses an sich intakten Bürokomplexes durch die Möglichkeit einer zukünftigen Nutzung am Steinentorberg kompensiert werden.

Als Weiteres wird die Verknüpfung der Innenstadt mit dem Bahnhof SBB konsumentenfreundlicher ausgestaltet, indem eine Fussgängerverbindung durch die Markthalle eröffnet wird, die vom Steinentorberg aus zum Haupteingang an der Viaduktstrasse führen soll.

Erläuterungen zu den Vorschriften des Bebauungsplans

2.1 Zusätzlich zu den im Planungssperimeter bestehenden Bauten darf im grau angelegten Bereich ein Baukörper mit einer maximalen zusätzlichen oberirdischen Bruttogeschossfläche von 6'200 m² (ab Niveau Steinentorberg) und bis zu einer Gebäudehöhe von maximal 326 m ü. M. erstellt werden, wobei gegenüber den Liegenschaften an der Inneren Margarethenstrasse der Lichteinfallswinkel von 45° einzuhalten ist.

Der Gestaltungsspielraum bleibt für das Ausführungsprojekt innerhalb dem im Plan grau angelegten Bereich offen, mit welchem heute noch nicht bekannte Anforderungen oder Gegebenheiten berücksichtigt werden können.

Ziffer 2.1 wurde nach der Planaufgabe um den letzten Nebensatz ergänzt, womit den Liegenschaften an der Inneren Margarethenstrasse (unter ihnen der Einspracheführer B. Saner) der gesetzliche Lichteinfallswinkel von 45° explizit gesichert wird.

2.2 Spätestens nach Fertigstellung des Neubaus gemäss Ziffer 2.1 resp. unmittelbar nach dessen Abnahme ist der im Jahre 1973 erstellte dreigeschossige Zwischenbau über dem Haupteingang der Markthalle an der Viaduktstrasse zu entfernen. Die Eingangspartie ist danach unter Berücksichtigung der neuen Zweckbestimmung der Halle und der daraus entstehenden Anforderungen innerhalb eines Jahres gemäss den ursprünglichen Plänen wiederherzustellen.

Siehe hierzu die Erläuterungen im vorstehenden Abschnitt "Bebauungsplan", 3. Absatz.

- 2.3 *Die übrigen Bauten im Planungssperimeter sind in ihrer historischen und künstlerischen Substanz zu erhalten. Zu diesem Zweck veranlasst der Regierungsrat deren Unterschutzstellung entsprechend der Gesetzgebung über den Denkmalschutz unter Berücksichtigung des vorliegenden Bebauungsplans.*

Die Formulierung von Ziffer 2.3 erfolgte in Absprache mit der Basler Denkmalpflege. Nicht unter die Unterschutzstellung fallen die Strukturen der Nutzflächen. Nach dem Beschluss dieses Bebauungsplans ist das Verfahren über die Eintragung ins Denkmalverzeichnis gemäss dem Gesetz über den Denkmalschutz durchzuführen. Die Eintragung beschliesst der Regierungsrat.

- 2.4 *Im Innern des Gebäudes ist vom Haupteingang an der Viaduktstrasse zum Steinentorberg eine während der Öffnungszeiten öffentlich zugängliche Fussgänger Verbindung anzulegen. Die konkrete Ausgestaltung und der Betrieb dieser Verbindung ist durch eine Vereinbarung zwischen der Grundeigentümerin oder dem Grundeigentümer respektive den Investoren und dem Baudepartement respektive dem Finanzdepartement zu definieren.*

Eine öffentliche Fussgänger Verbindung ist in beidseitigem Interesse: Für die Stadt entsteht eine zusätzliche Verbindung Bahnhof - Innenstadt; der Betreiber der Anlage wird dadurch mit einem besser frequentierten Standort rechnen können. Die Ausgestaltung und die betrieblichen Details wie etwa Öffnungszeiten oder Unterhalt werden vertraglich unter den Partnern zu regeln sein.

Die Fassung der öffentlichen Planaufgabe enthielt zusätzlich zur Verbindung Viaduktstrasse - Steinentorberg auch einen Anschluss zur Inneren Margarethenstrasse. Als Entgegenkommen gegenüber dem Einspracheführer wurde dieser Teil gestrichen, da er von untergeordneter Bedeutung und nicht zwingend notwendig ist.

- 2.5 *Innerhalb des Planungssperimeters ist kein Wohnflächenanteil vorgeschrieben.*

Der festzusetzende Wohnflächenanteil wird gegenüber der heute geltenden Verordnung und dem Wohnanteilplan, der im Geviert Markthalle für "alle Geschosse Arbeitsflächen" zulässt, nicht verändert. Bei neuen Bebauungsplänen wird der Wohnanteil jedoch als Bestandteil des Nutzungsplanungsverfahrens neu festgeschrieben. Obwohl 100 % Arbeitsflächen zulässig sind, ist es aber auch hier möglich, mehr als das vorgeschriebene Minimum an Wohnraum zu erstellen, sofern nicht andere Einflüsse wie etwa Lärmemissionen dagegen sprechen.

- 2.6 *Das zuständige Departement kann ausnahmsweise Abweichungen vom Bebauungsplan mit seinen Vorschriften zulassen, sofern die Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt wird.*

Dies ist die in Bebauungsplänen übliche Ausnahmeklausel.

Umsetzung des Nutzungskonzeptes

Im zweiten Halbjahr 2004 wird, gestützt auf die Rahmenbedingungen dieses Bebauungsplans und die investorenrelevanten Kennzahlen ein Promotor / Investor gesucht, damit ab 2005 die Umnutzung des bestehenden Hallenkomplexes beginnen kann. Mit der künftigen Markthalle wird eine publikumsorientierte Nutzung mit höherer Wertschöpfung angestrebt. Damit wird auf die baulichen Entwicklungen im Umfeld des Bahnhofs reagiert, insbesondere auf den Bau des Elsässertors und auf die Neugestaltung der Viaduktstrasse. Zudem werden die Bedürfnisse der Bahnnutzer/-innen berücksichtigt und Marktchancen genutzt. Für den Betrieb der Markthalle ist ein Grundkonzept vorgesehen, das Markt- und Gastrobereiche sowie einen „Publikumsmagneten“ im Erd- und im Untergeschoss umfasst. Das angestrebte Nutzungskonzept ermöglicht temporäre Aktivitäten im Bereich Kultur und Marketing. Erd- und Untergeschoss des Kuppelbaus sollen durch eine grosszügige Deckenöffnung verbunden werden. Der neue, als Hochhaus geplante Baukörper am Steinentorberg wird für Büros, Verkauf, Ausstellungen oder ergänzende Nutzungsformen wie Wohnen zur Verfügung stehen.

Die tragende Säule des Ertrags bildet die vermietete Randbebauung, die gemäss dem neuen Bebauungsplan mit einem Turmhaus ergänzt werden kann. Die Wirtschaftlichkeit hängt vom Nutzungskonzept der Betreiber / Investoren ab.

Abstimmung raumwirksamer Tätigkeiten und Interessenabwägung

Gemäss § 93 BPG sind alle Planungsaufgaben nach den vom Bund, insbesondere im Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) und in der Raumplanungsverordnung (RPV) festgesetzten Grundsätzen zu erfüllen. Die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG) wie auch die Abstimmung raumwirksamer Tätigkeiten und die Interessenabwägung (Art. 2 und 3 RPV) wurden im Rahmen des vorstehend beschriebenen Planungsverfahrens berücksichtigt. In der Folge werden zusammenfassend die wichtigsten Aspekte nochmals aufgeführt:

- Das gesamte von den Planungsmassnahmen betroffene Areal ist eingezontes Bauland und wurde bisher für den Betrieb der Markthalle und den in den Randbereichen angesiedelten Büro- und Dienstleistungsbetrieben genutzt. Mit der vorgesehenen Planungsmassnahme wird weder an der Zonenzuteilung noch an den zulässigen Nutzungsarten etwas Grundsätzliches geändert. Allerdings sollen - nachdem der Betrieb als Grossmarkt für Obst und Gemüse nicht mehr weitergeführt wird - andere Nutzungen ermöglicht werden. Des Weiteren soll - im Interesse einer besseren Ausnutzung des Areals - ein zusätzlicher Baukörper erstellt werden dürfen. Die neuen und zusätzlichen Nutzungselemente wurden von den zuständigen Amtsstellen, der Stadtbildkommission und der Basler Denkmalpflege positiv und als ausgewogen beurteilt.

- Der ursprüngliche Markthallenbetrieb kann nicht mehr aufrecht erhalten werden. Die Zulassung von neuen Nutzungen liegt ganz im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden. Ansonsten könnte die Markthalle allenfalls längere Zeit leer stehen. Dies kann für niemanden von Interesse sein, am wenigsten für die Stadt und den Kanton, nicht zuletzt aus ökonomischen Gründen.
- Mit den neu vorgesehenen Nutzungen dürften auch neue Arbeitsplätze geschaffen werden.
- Mit dem neuen Nutzungskonzept soll eine Aufwertung des urbanen Angebots angestrebt werden, welches die Achse Innenstadt – Bahnhof belebt.
- Der vorliegende Bebauungsplan bewirkt eine Verbesserung der Siedlungsform, indem er in einer bestehenden Struktur die Nutzungsmöglichkeiten aktualisiert und ausserdem mit dem Hochhaus ein neues Element setzt, das auch der Orientierung im Stadtgefüge dient. Zudem wird der ganze Komplex für die Öffentlichkeit teilweise zugänglich gemacht, mit andern Worten wird öffentlicher Raum geschaffen und dem Areal die Möglichkeit einer neuen Identität gegeben.
- Bezüglich der Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ergänzen sich der Bahnhof SBB/SNCF in 250 m und die drei Tramhaltestellen Centralbahnplatz, Markthalle und Heuwaage in 50 bis 250 m Entfernung.
- Die Inhalte des Kantonalen Richtplans und des Verkehrsplans Basel wurden berücksichtigt, d.h. sie werden durch das Vorhaben nicht in widersprechender Weise berührt. Das durch die neuen Nutzungen erzeugte Verkehrsaufkommen ist noch nicht genauer bekannt, dürfte sich jedoch im Rahmen der heutigen Grössenordnung abwickeln.
- Bezüglich der Verkehrswege sei im Besonderen auf die neu vorgesehene Fussgänger Verbindung hingewiesen, die vom Bahnhofquartier durch die Markthalle und via Heuwaage zur Innenstadt führt.
- Die Mitwirkung der Bevölkerung wurde durch das im Februar / März 2004 durchgeführte Auflageverfahren ermöglicht. Die einzige Einsprache wird im folgenden Abschnitt behandelt.

Auflageverfahren und Einsprachen

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde vom 26. Februar bis 26. März 2004 im Hochbau- und Planungsamt öffentlich aufgelegt. Innerhalb der Auflagefrist ist die Einsprache eines Nachbarn, Herrn Dr. B. Saner-Zumstein, Innere Margarethenstrasse 19, eingereicht worden. Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft ist die Einsprachelegitimation gegeben.

Mit dem Verfasser der Einsprache haben Vertreter des Baudepartements am 13. Mai 2004 ein Gespräch geführt. Dabei ging es vor allem um die Klärung der Sachverhalte und um eine gegenseitige persönliche Anhörung. Obwohl den meisten Anträgen die

rechtlichen Grundlagen fehlen und andererseits seitens der Verwaltung Zusicherungen gemacht wurden und Entgegenkommen signalisiert wurde, hält der Einsprecher an seiner Einsprache als solche fest.

Wortlaut der Einsprache Saner vom 12.03.2004:

Gegen die Planung des Markthallenareals (Neubau, Umgestaltung) machen wir Einsprache, da wir als Anstösser Innere Margarethenstrasse 19 direkt betroffen sind.

1. Den direkten Treppenaufgang vom Steinentorberg aus entlang unseres Areals (Innere Margarethenstrasse 19 Rückseite) lehnen wir ab, da er mit unvermeidbarem Lärm verbunden ist. Zudem besteht die Gefahr, dass die Passanten Unrat in unseren Garten werfen. Ebenso würde das Verweilen auf den Balkonen, die alle gegen die Markthalle gehen, verunmöglicht.
2. Der Passantenausgang zur Inneren Margarethenstrasse, unmittelbar neben unserem Mehrfamilienhaus bringt wieder zusätzlichen Lärm, weshalb wir diesen Passantenausgang ablehnen.
3. Das Bürohochhaus von 14 Stockwerken würde uns das Sonnenlicht nehmen und uns in ein Schattenloch stürzen. Es gibt ja schon genug Bürogebäude mit Hunderten Flächenquadratmetern, die leer stehen. Wir lehnen dieses Hochhaus ab.
Der Zwischenbau aus den 1970er-Jahren über der Eingangshalle Viaduktstrasse wird als störend empfunden und muss abgerissen werden. Dafür wird ein Bürohochhaus mit 14 Etagen gebaut, welches das schutzwürdige Ensemble des Markthallenkomplexes in Hinblick auf die Unterschutzstellung sicher ebenso stört.
4. Die Lärmemissionen des vorgesehenen Restaurationsbetriebes im Markthallengebäude werden für uns und unsere Mieter/-innen nicht zu ertragen sein. Deshalb lehnen wir den vorgesehenen Restaurationsbetrieb ab.
5. Diese neuen Lärmpegel werden die Wohnqualität noch mehr abwerten statt aufwerten und unsere Liegenschaft Innere Margarethenstrasse 19 abwerten.

Dauernd wird für ein wohnliches Basel geworben, statt dessen müssen wir Steuerzahler/-innen auf ein wohnliches Umfeld verzichten. An der Inneren Margarethenstrasse gegenüber unserem Hause müssen wir schon genug vom „Waaghof“ dulden. Da werden Gefangene in Handschellen vor unseren Fenstern eingeliefert oder abtransportiert oder wir müssen das Geschrei der Gefangenen erdulden.

Es scheint, dass die Planer/-innen die Situation gar nicht kennen, sonst würden nicht so unzumutbare Objekte in der Nähe von Wohnhäusern geplant. Oder gelten die Wohnaufwertungsbemühungen nur für das Bruderholz, das Gellert oder Neubad?

Nebenbei: Dieser neue Lärmpegel betrifft ebenfalls die Liegenschaften an der Inneren Margarethenstrasse 17, 15 und 9, die auch reine Wohnobjekte sind.

Stellungnahme zur Einsprache Saner:

Zu Punkt 1 + 2:

Die Sorge des Einsprechers, neue Lärmimmissionen durch Passanten aus der Verbindung Steinentorberg bzw. Innere Margarethenstrasse zur Viaduktstrasse erdulden zu müssen, ist verständlich. Die zu erwartenden Sekundärlärmimmissionen (Gegröle und lautes Verhalten von Passanten) hängen jedoch sehr stark von der Art der künftigen Nutzung der Markthalle ab. Alle neuen Nutzungen müssen ein Baubewilligungsverfahren durchlaufen. In diesem wird die Lärmproblematik von der zuständigen Fachstelle umfassend geprüft. Insbesondere "nachtaktive" Nutzungen wie Restaurationsbetriebe, Diskotheken oder andere Veranstaltungsräume werden genau auf ihr "Sekundärlärmpotential" untersucht. Zur Vermeidung von übermässigen Lärmimmissionen kann die Bewilligungsbehörde betriebliche Einschränkungen verfügen. Dies kann bedeuten, dass entweder die Betriebszeiten eingeschränkt werden oder die Passagen Steinentorberg bzw. Innere Margarethenstrasse zur Viaduktstrasse in den Nachtstunden Zutrittsbeschränkungen aufweisen.

Als Entgegenkommen gegenüber dem Einspracheführer wurde die Verbindung zur Inneren Margarethenstrasse gestrichen, da dieser Teil von untergeordneter Bedeutung und nicht zwingend notwendig ist.

Zu Punkt 3:

Es ist nicht zu bestreiten, dass das geplante neue Bürohochhaus von der rückwärtigen Fassade der Liegenschaft des Einsprechers sichtbar sein wird und bezüglich der Belichtung gegenüber der heutigen Situation Einschränkungen zu erwarten sind. Es besteht in Basel jedoch kein Anspruch auf uneingeschränkte Fernsicht. Gemäss BPG (§§ 29, 64) ist für die zum Aufenthalt von Menschen bestimmten Räume lediglich ein Lichteinfallswinkel von 45° einzuhalten. Mit einer nach der öffentlichen Planaufgabe vorgenommenen Ergänzung der Vorschriften zum Bebauungsplan (Ziffer 2. 1, letzter Nebensatz), wird dies auch für die betroffenen Liegenschaften ausdrücklich festgesetzt. Im Vergleich mit allen anderen Liegenschaftseigentümern in Basel erwächst somit dem Einspracheführer diesbezüglich kein Nachteil.

Zu Punkt 4 und 5:

Im Bebauungsplan sind keine vom bisherigen Zonenplan abweichenden Nutzungen festgelegt. Die Einrichtung eines Restaurationsbetriebes ist möglich. Er muss aber ein ordentliches Baubewilligungsverfahren durchlaufen. In diesem prüft die zuständige Fachstelle für Lärmschutz die Einhaltung der strengen gesetzlichen Anforderungen für neue Betriebe. Ein ausreichender Schutz der Anwohner/-innen vor übermässigen Lärmimmissionen ist dadurch sichergestellt, dürfen doch neue Anlagen höchstens geringfügige Immissionen erzeugen.

Antrag:

Aufgrund der Erwägungen beantragt der Regierungsrat die Abweisung der Einsprache durch den Grossen Rat.

Mehrwertabgabe

Die Mehrwertabgabe richtet sich nach § 120 ff des Bau- und Planungsgesetzes. Sie wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgesetzt. Zuständig ist das Baudepartement.

IV. ANTRAG

Das Finanzdepartement hat den vorliegenden Ratschlag gemäss § 55 des Gesetzes über den kantonalen Finanzhaushalt vom 16. April 1997 ordnungsgemäss geprüft.

Gestützt auf unsere Ausführungen beantragen wir dem Grossen Rat die Annahme der nachstehenden Beschlussentwürfe.

Basel, 25. August 2004"

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt

Der Präsident

Der Staatsschreiber

Jörg Schild

Dr. Robert Heuss

Grossratsbeschluss

betreffend

Aufhebung des Gesetzes betreffend Verleihung des Rechtes zur Errichtung einer Grossmarkthalle und die Unterstützung der Markthalle-Unternehmung vom 10. Mai 1928 (SG 562.360)

Aufhebung vom

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, auf Antrag des Regierungsrates, beschliesst:

- I. Das Gesetz betreffend Verleihung des Rechtes zur Errichtung einer Grossmarkthalle und die Unterstützung der Markthalle-Unternehmung vom 10. Mai 1928 wird auf den 1. Juli 2004 aufgehoben.
- II. Dieser Beschluss ist zu publizieren; er unterliegt dem Referendum und wird mit Eintritt seiner Rechtskraft wirksam.

Grossratsbeschluss

betreffend

Änderung des Gesetzes betreffend das Gantwesen vom 08. Oktober 1936 (SG 230.900)

Änderung vom

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, auf Antrag des Regierungsrates, beschliesst:

- I. § 1 Abs. 1 Satz 2 des Gesetzes betreffend das Gantwesen vom 8. Oktober 1936 wird auf den 1. Juli 2004 aufgehoben.
- II. Dieser Beschluss ist zu publizieren; er unterliegt dem Referendum und wird mit Eintritt seiner Rechtskraft wirksam.

Grossratsbeschluss

betreffend

Erlass eines Bebauungsplans für das

Areal Markthalle

Steinentorberg, Viaduktstrasse, Innere Margarethenstrasse

vom

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, auf Antrag des Regierungsrats und gestützt auf die §§ 101 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999¹⁾ beschliesst:

1. Der Bebauungsplan Nr. 13'028 des Hochbau- und Planungsamtes vom 09.02.2004 wird verbindlich erklärt.
- 2 Zum Bebauungsplan werden folgende Vorschriften erlassen:
 - 2.1 Zusätzlich zu den im Planungssperimeter bestehenden Bauten darf im grau angelegten Bereich ein Baukörper mit einer maximalen zusätzlichen oberirdischen Bruttogeschossfläche von 6'200 m² (ab Niveau Steinentorberg) und bis zu einer Gebäudehöhe von maximal 326 m ü. M. erstellt werden, wobei gegenüber den Liegenschaften an der Inneren Margarethenstrasse der Lichteinfallswinkel von 45° einzuhalten ist.
 - 2.2 Spätestens nach Fertigstellung des Neubaus gemäss Ziffer 2.1 resp. unmittelbar nach dessen Abnahme ist der im Jahre 1973 erstellte dreigeschossige Zwischenbau über dem Haupteingang der Markthalle an der Viaduktstrasse zu entfernen. Die Eingangspartie ist danach unter Berücksichtigung der neuen Zweckbestimmung der Halle und der daraus entstehenden Anforderungen innerhalb eines Jahres auf der Basis der ursprünglichen Pläne wiederherzustellen.
 - 2.3 Die übrigen Bauten im Planungssperimeter sind in ihrer historischen und künstlerischen Substanz zu erhalten. Zu diesem Zweck veranlasst der Regierungsrat deren Unterschutzstellung entsprechend der Gesetzgebung über den Denkmalschutz unter Berücksichtigung des vorliegenden Bebauungsplans.
 - 2.4 Im Innern des Gebäudes ist vom Haupteingang an der Viaduktstrasse zum Steinentorberg eine während den Öffnungszeiten öffentlich zugängliche Fussgänger Verbindung anzulegen. Die konkrete Ausgestaltung und der Betrieb dieser Verbindung ist durch eine Vereinbarung zwischen der Grundeigentümerin oder dem Grundeigentümer respektive der Investoren und dem Baudepartement respektive dem Finanzdepartement zu definieren.

¹⁾ SG 730.100

- 2.5 Innerhalb des Planungssperimeters ist kein Wohnflächenanteil vorgeschrieben.
- 2.6 Das zuständige Departement kann ausnahmsweise Abweichungen vom Bebauungsplan mit seinen Vorschriften zulassen, sofern die Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt wird.

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

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Beschluss kann Rekurs beim Verwaltungsgericht erhoben werden. Zum Rekurs wegen inhaltlicher Mängel ist nur berechtigt, wer ganz oder teilweise erfolglos Einsprache gegen Planentwürfe erhoben hat. Der Rekurs ist innerhalb von 10 Tagen nach Zustellung des Einspracheentscheides oder nach der Publikation dieses Beschlusses im Kantonsblatt beim Verwaltungsgericht anzumelden. Innerhalb von 30 Tagen, vom gleichen Zeitpunkt an gerechnet, ist die Rekursbegründung einzureichen, welche die Anträge der Rekurrentin oder des Rekurrenten und deren Begründung mit Angabe der Beweismittel zu enthalten hat.

Grossratsbeschluss

betreffend

die Einsprache gegen

den Erlass eines Bebauungsplans für das Areal Markthalle

vom

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, auf Antrag des Regierungsrats und der Kommission für Raumplanungsfragen beschliesst:

Die Einsprache von Herrn Dr. med. Bernhard Saner-Zumstein vom 12. März 2004

gegen den Erlass eines Bebauungsplans für das Areal Markthalle wird abgewiesen.

Dem Einsprechenden ist eine Ausfertigung des ihn betreffenden Entscheides zuzustellen, sobald der entsprechende Grossratsbeschluss gefällt wurde.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Beschluss kann gestützt auf § 113 des Bau- und Planungsgesetzes vom 17. November 1999 (BPG) Rekurs beim Verwaltungsgericht erhoben werden. Zum Rekurs wegen inhaltlicher Mängel ist nur berechtigt, wer ganz oder teilweise erfolglos Einsprache gegen Planentwürfe erhoben hat. Der Rekurs ist innerhalb von 10 Tagen nach Eintritt der Wirksamkeit des Grossratsbeschlusses beim Verwaltungsgericht anzumelden. Innerhalb von 30 Tagen, vom gleichen Zeitpunkt an gerechnet, ist die Rekursbegründung einzureichen, welche die Anträge der Rekurrentin oder des Rekurrenten und deren Begründung mit Angabe der Beweismittel zu enthalten hat.