



# Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

An den Grossen Rat

11.1240.01

BVD/P111240  
Basel, 17. August 2011

Regierungsratsbeschluss  
vom 16. August 2011

## Ratschlag

**Änderung des Bebauungsplanes, Zonenänderung sowie Abweisung der Einsprachen für die Liegenschaften Rosentalstrasse 9-13, (Areal Messesturm) Rosentalstrasse, Mattenstrasse**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Begehren .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Einleitung .....</b>	<b>3</b>
2.1 Vorhaben der Zürich Lebensversicherungs-Gesellschaft AG.....	3
<b>3. Ausgangslage .....</b>	<b>4</b>
3.1 Wettbewerb Messeeturm / Messeplatz von 1997 / 1998 .....	4
3.2 Ratschlag betreffend Neubau Rosentalstrasse 9-13 von 2002 .....	5
3.3 Motion Jans und Konsorten .....	6
<b>4. Kantonaler Richtplan .....</b>	<b>7</b>
<b>5. Zonenplanrevision der Stadt Basel.....</b>	<b>9</b>
<b>6. Nutzungsplanerische Massnahmen.....</b>	<b>10</b>
6.1 Zonenänderung.....	10
6.2 Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 157 .....	11
6.3 Wohnflächenanteil .....	14
6.4 Parzellenverhältnisse .....	15
6.5 Landerwerb und Mehrwertabgabe .....	15
<b>7. Auflage- und Einspracheverfahren .....</b>	<b>15</b>
7.1 Formelle Behandlung der Einsprachen.....	15
7.2 Materielle Behandlung der Einsprachen .....	16
7.2.1 Planbeständigkeit.....	17
7.2.2 Wohnen / Dienstleistungsnutzung .....	18
7.2.3 Grünzone / Kinderspielplatz .....	18
7.2.4 Baurecht / Inanspruchnahme von Allmend .....	19
7.2.5 Parkierung .....	20
7.2.6 Lichteinfallswinkel .....	20
7.2.7 Messeeturm / Hotel.....	21
<b>8. Abwägung raumwirksamer Interessen.....</b>	<b>21</b>
<b>9. Antrag .....</b>	<b>22</b>

## 1. Begehr

Mit diesem Ratschlag beantragen wir Ihnen, die Zonenänderung sowie die Änderung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 157<sup>1</sup> im Bereich Rosentalstrasse, Mattenstrasse (Areal Messeeturm) für die Liegenschaften Rosentalstrasse 9-13 zu genehmigen und die Einsprüche abzuweisen.

## 2. Einleitung

### 2.1 Vorhaben der Zürich Lebensversicherungs-Gesellschaft AG

Ursprünglich verfolgte die Zürich Lebensversicherungsgesellschaft AG<sup>2</sup> das Ziel, ein reines Dienstleistungsgebäude als Ersatz für die Wohnhäuser der Rosentalstrasse 9-13 zu errichten. Mit dem politischen Druck der Motion Jans überdachte die Zurich ihr Konzept und liess das Architekturbüro Morger + Dettli prüfen, inwiefern der bestehende Wohnflächenanteil der Liegenschaften Rosentalstrasse 9-13 zusätzlich zum geplanten Dienstleistungsvolumen integriert werden kann.

Unter Rücksichtnahme der Hotelnutzung im Messeeturm (105 m; 31 Geschosse), sollen im Neubau 6 Wohngeschosse im Anschluss an die Dienstleistungsnutzung (8 Vollgeschosse) angeordnet werden. Die Fassaden der Wohngeschosse sind dreiseitig so abgeschrägt, dass die erforderlichen Lichteinfallswinkel zu den Wohnräumen in den Nachbarliegenschaften (Messeeturm, Rosentalstrasse 21 sowie Mattenstrasse 16-20) eingehalten sind.

Die Stadtbildkommission hat am 14. Dezember 2010 die Gesamtvolumetrie im Hinblick auf das präsentierte Erscheinungsbild für gut befunden, womit die vorgeschlagene Gebäudeform im Rahmen des vorliegenden Planungsverfahrens neu festgelegt werden kann. Um die Umsetzung dieser Sonderform auch gestalterisch sicher zu stellen, sollen im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes folgende Hinweise festgehalten werden:

1. Um die gestalterische Wirkung der Sonderform sicherzustellen, sind im Rahmen der weiteren Projektentwicklung bezüglich Ausführung und Detailgestaltung, erhöhte gestalterische Anforderungen einzulösen.
2. Wie im Modell dargestellt, wird die Dachebene als fünfte Fassade eingestuft und muss im Rahmen der weiteren Planung ebenfalls gestalterische Anforderungen einlösen. Sämtliche technischen Installationen müssen innerhalb des Dachkranzvolumens realisiert werden, wobei die Dachfläche, wie im Modell dargestellt, eine weitgehend geschlossene Wirkung aufweisen soll.

---

<sup>1</sup> SG 730.150

<sup>2</sup> Im Folgenden: Zurich



Visualisierung: Morger + Dettli Architekten AG, Basel von 10. Januar 2011

Die Zurich begrüßt den Weg, einen Wohnanteil für den bestehenden Bebauungsplan Nr. 157 vom 16. Dezember 1999<sup>3</sup> festzusetzen. Sollte der Grosse Rat oder später die stimmberechtigte Bevölkerung des Kantons Basel-Stadt diesem Vorhaben nicht zustimmen, hält die Zurich jedoch an der zügigen Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes fest.

### 3. Ausgangslage

#### 3.1 Wettbewerb Messesturm / Messeplatz von 1997 / 1998

Zur Neugestaltung des Messeplatzes und der Rosentalanlage sowie zum Bau eines Messesturms führten die Behörden zusammen mit der Messe Basel in den Jahren 1997 / 1998 ein Wettbewerbsverfahren durch. In diese Neugestaltung wurden auch die direkt an das ehemalige Hotel „Admiral“ angebauten Wohnhäuser Rosentalstrasse 9-13 einbezogen. Die Wettbewerbsjury prämierte das von den Architekten Morger & Degelo und Marques vorgeschlagene Ensemble von Messesturm und Ersatzneubau Rosentalstrasse 9-13. Die Jury bezeichnete dieses Ensemble in ihrem Bericht vom 11. Januar 1999 als gelungene Komposition:

*„Das neue Dienstleistungsgebäude entstünde an sinnvoller (bevorzugter) Lage, nämlich am Messeplatz und an der wichtigsten Fussgängerachse Kleinbasels, ideal erschlossen durch*

<sup>3</sup> Ziffer 1 des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 157 in der Fassung des GRB vom 8. Mai 2002 (wirksam seit 27. Juni 2002)

*den öffentlichen Verkehr wie auch durch den Individualverkehr. Dem Gebäude kommt in städtebaulicher Hinsicht eine besondere Bedeutung als Scharnier zwischen den Wohngebäuden in Richtung Badischer Bahnhof und dem gesamten Messeareal zu.“*

Mit Beschluss vom 16. Dezember 1999 stimmte der Grosse Rat der Zonenplanänderung und den Speziellen Bauvorschriften (heute: Bebauungsplan) samt Überbauungsplan Nr. 12'434 des Hochbau- und Planungsamtes<sup>4</sup> vom 13. Oktober 1999 betreffend Bau des Misseturms zu. In diesem Plan wurde für den Ersatz der Wohngebäude Rosentalstrasse 9-13 bereits damals ein behördlichenverbindlicher Baubereich E aufgrund des Wettbewerbsgergebnisses festgehalten. Im dazugehörigen Ratschlag 8950 vom 26. Oktober 1999 wurde folgendes festgehalten:

*„Der Bereich E ist als orientierender Inhalt zum Verständnis des Gesamtprojektes dargestellt. In diesem Bereich kann gemäss Studienauftragsprojekt des Planungsteams unter der Leitung der Architekten Morger & Degelo und Marques in einer späteren Etappe der Ersatzneubau für die „Zürich-Häuser“ angeordnet werden. Dieses Vorhaben bedingt jedoch eine erneute Anpassung der Zonenordnung sowie der speziellen Bauvorschriften und des Überbauungsplanes durch den Grossen Rat. [...] Im Sinne einer umfassenden Planung sollen aber trotzdem die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten in diesem Bereich des Planungsperrimeters entsprechend dem Ergebnis des Studienauftrags aufgezeigt werden.“*

Der Misseturm, als erster Teil dieses Ensembles, ist inzwischen fertig gestellt. Für den zweiten Teil des Ensembles, den Neubau Rosentalstrasse 9-13, wurde der Stadtbildkommission ein Vorprojekt vorgelegt, welches damals positiv beurteilt wurde. Dabei wurde das Gebäudevolumen für den Neubau über die Zufahrtsrampe zur unterirdischen Einstellhalle des Misseturms geschoben, so dass zur Rosentalstrasse ein ansprechender, auf die Rosentalanlage ausgerichteter Vorplatz entsteht. Dieser Vorplatz ist städtebaulich erwünscht und steht zum Beispiel für ein Boulevard Café zur Verfügung.

### **3.2 Ratschlag betreffend Neubau Rosentalstrasse 9-13 von 2002**

Am 16. Dezember 1999 erliess der Grosse Rat einen Beschluss zur Zonenplanänderung und den Speziellen Bauvorschriften betreffend Bau des Misseturms (Bebauungsplan Nr. 157). Darin wurde für den Ersatz der heutigen Wohngebäude Rosentalstrasse 9-13 wie bereits erwähnt lediglich ein behördlichenverbindlicher Baubereich E aufgrund des Wettbewerbsgergebnisses festgehalten. Dieser Beschluss des Grossen Rates ist seit dem 3. Februar 2000 in Rechtskraft erwachsen.

Mit dem Ratschlag Nr. 9138 vom 22. Januar 2002 sollte der Baubereich E mit einer Planänderung neu festgelegt werden. Dagegen wurde jedoch Einsprache wegen weiterer Verschlechterung der Belichtungs- und Besonnungssituation der gegenüberliegenden Liegenschaft Mattenstrasse 16 erhoben.

---

<sup>4</sup> seit 01.01.2011 neu: Städtebau & Architektur; Planungamt

Der Grosse Rat erliess dazu am 8. Mai 2002 zwei Beschlüsse:

- GRB I: Beschluss betreffend die nutzungsplanerischen Grundlagen, wie Inanspruchnahme von Allmend, Änderung der Zonenzuweisung, Festsetzung von Bau- und Strassenlinien im Bereich der Rosentalstrasse 9-13 und Beantwortung der Einsprache.
- GRB II: Beschluss betreffend die Änderung des Bebauungsplans vom 16. Dezember 1999.

Gegen GRB I (nicht aber gegen den GRB II) wurde das Referendum ergriffen, welches vom Volk mehrheitlich gestützt wurde. Damit wurde der GRB I inkl. die abweisende Einsprachebeantwortung aufgehoben. Aus diesem Grund wurde die Einsprache im November 2002 vom Grossen Rat erneut behandelt und diesmal gutheissend beantwortet. Dagegen erhob die Zürich Lebensversicherungs-Gesellschaft AG als betroffene Liegenschaftseigentümerin Rekurs ans Verwaltungsgericht. Der Rekurs wurde mit Urteil vom 6. Dezember 2006 gutheissen und der Einspracheentscheid des Grossen Rates aufgehoben. Im Urteil hat das Verwaltungsgericht verbindlich festgehalten, dass der im GRB II enthaltene Bebauungsplan rechtskräftig ist. Das Verfahren wurde nicht weitergezogen, so dass dieser Verwaltungsgerichtsentscheid ebenfalls in Rechtskraft erwachsen ist.

Nachdem der Bebauungsplan vom Verwaltungsgericht als rechtskräftig beurteilt worden war, hat der Regierungsrat in Ausführung des Bebauungsplanes die erforderliche Änderung des Linien- und Erschliessungsplanes beschlossen. Eine erneut gegen diese Änderung erhobene Einsprache wurde mit Beschluss vom 3. Juni 2008 abgewiesen. Der dagegen erhobene Rekurs ans Verwaltungsgericht wurde mit Urteil vom 1. April 2009 ebenfalls abgewiesen. Die vom Regierungsrat erlassenen Baulinien entsprechen dem vom Grossen Rat beschlossenen Bebauungsplan. Das Verwaltungsgericht führt in seinem Urteil aus, dass der Regierungsrat aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes gehalten sei, die ihm gesetzlich zustehenden Kompetenzen zur Umsetzung dieses Bebauungsplanes zu nutzen.

Bereits Anfang 2003 hatte die Eigentümerin beim Bauinspektorat ein generelles Baubegrenzen für den Neubau eines Bürogebäudes an der Rosentalstrasse 9-13 (ohne Abbruch der bestehenden Wohnhäuser) zur Prüfung der Frage eingereicht, ob das Bauvorhaben mit dem Bebauungsplan in Einklang steht. Dagegen wurde von Anwohnern Einsprache und gegen den positiven Bauentscheid resp. den abweisenden Einspracheentscheid des Bauinspektors Rekurs bei der Baurekurskommission erhoben. Das Verfahren wurde auf Antrag der Eigentümerin sistiert.

### **3.3 Motion Beat Jans und Konsorten**

Beat Jans und Konsorten reichten im November 2005 eine Motion ein, welche den Erhalt der Häuser an der Rosentalstrasse 9-13 verlangt. Die Motionäre verlangen, dass der Beschluss des Grossen Rates vom 8. Mai 2002 betreffend den Bebauungsplan „am Messeplatz“ so zu ändern sei, dass damit dem Volkswillen Rechnung getragen wird.

Der Regierungsrat hatte sich in seiner Stellungnahme zur Motion Jans vom 14. März 2006 gegen deren Überweisung an den Grossen Rat ausgesprochen. Er begründete diese Stellungnahme im Wesentlichen mit Vorbehalten gegen die Rechtmässigkeit der Umsetzung der Motion. Mit der Aufhebung bzw. Änderung des Bebauungsplanes würde der rechtsverbindliche Planungsgrundsatz missachtet, wonach es für eine Neuplanung eine wesentliche Änderung der für die Raumplanung massgebenden Verhältnisse braucht. Weiter begründete der Regierungsrat seinen Antrag auf Nichtüberweisen mit der mangelhaften Erreichung der Ziele der Motionäre selbst bei einer Umsetzung der Motion. Der Abbruch der Häuser hängt nicht vom Bestand des Bebauungsplanes ab, sondern bedarf lediglich einer Bewilligung zum Abbruch gemäss Gesetz über den Abbruch und die Zweckentfremdung von Wohnhäusern (GAZW). Mit der Erteilung einer solchen Abbruchbewilligung kann für die Rosenthalhäuser offenbar gerechnet werden, wie sich einer Stellungnahme der Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten zum Bauvorhaben des Büroneubaus entnehmen lässt. Zudem führte der Regierungsrat städtebauliche Überlegungen gegen eine Umsetzung der Motion an (siehe Kapitel 3.1).

Trotz der Bedenken des Regierungsrates wurde die Motion Jans mit Beschluss vom 17. Mai 2006 dem Grossen Rat überwiesen, welcher den Regierungsrat mit der Ausarbeitung einer Vorlage beauftragte.

Der Regierungsrat anerkennt die Anliegen der Motionäre, vertritt jedoch die Ansicht, dass den bundesrechtlichen Bestimmungen zur Planbeständigkeit Rechnung getragen werden müsse, da die Aufhebung des Bebauungsplanes nur wenige Jahre nach dessen rechtskräftigem Beschluss mit dem Prinzip der Planbeständigkeit nicht vereinbar wäre. Bei einer Wiederherstellung des rechtlichen Zustandes vor Erlass des Zonenplanes, könnten die Rosenthalhäuser in ihrem Bestand nicht geschützt werden, sondern lediglich der entsprechende Wohnanteil.

Um diesem Anliegen der Motionäre nach Erhalt des Wohnraumes Rechnung zu tragen und gleichzeitig die rechtlichen Rahmenbedingungen einzuhalten, schlug der Regierungsrat in seinem Bericht vom 16. März 2010 dem Grossen Rat vor, den rechtskräftigen Bebauungsplan gemäss Grossratsbeschluss vom 8. Mai 2002 um einen Wohnanteil zu ergänzen. Damit soll erreicht werden, dass in einem neuen Gebäude Wohnungen enthalten sind, welche mindestens die gleiche Wohnfläche wie die heutigen Liegenschaften Rosentalstrasse 9-13 umfassen.

Dieser Lösungsansatz überzeugte den Grossen Rat, worauf er am 21. April 2010 die Motion Jans und Konsorten betreffend Rosentalstrasse 9-13 als erledigt abgeschrieben hat.

#### **4. Kantonaler Richtplan**

Die Grundzüge der erwünschten räumlichen Entwicklung des Kantons Basel-Stadt sind im neuen kantonalen Richtplan vom 20. Januar 2009, vom Bundesrat genehmigt am 5. März 2010 in Form von strategischen Aussagen mit behördensverbündlichen Entscheiden (Strategie) und erläuterten Konzepten (Konzeptkarten) dargelegt; auch die thematisch in die Sachthemen einführenden Leitsätze (Objektblätter) sind Teil der „Grundzüge“. Für die nut-

zungsplanerischen Massnahmen (Änderung des Bebauungsplanes) für die Liegenschaften Rosentalstrasse 9-13 dienen die nachfolgenden Richtplanaussagen als Grundlage.

#### *Regionale Sichtweise*

Die Agglomeration Basel hat aufgrund ihrer wirtschaftlichen Struktur Potenzial für nachhaltiges Wachstum, sofern Raum für Wohnen und Arbeiten in ausreichender Quantität und guter Qualität vorhanden ist. Der Kanton Basel-Stadt ist der Kern einer trinationalen Agglomeration, die funktional hochgradig vernetzt ist und dies wirkt sich auf die Siedlungsentwicklung und auf den Flächenverbrauch aus. Neue Wohnungen und Arbeitsplätze für Basel-Stadt entsprechen der Strategie „Siedlungsentwicklung nach innen“, die der Bundesrat im Bericht über die Grundzüge der Raumordnung Schweiz 1996 beschlossen hat. Sie sind aufgrund der kurzen Wege und der Dichtevorteile in unserem Kanton Teil einer nachhaltigen Entwicklungsstrategie auf regionaler Ebene.

#### *Wohnen*

Die Nachfrage nach Wohnraum in Basel-Stadt überstieg während Jahrzehnten das Angebot, woraus ein Einwohnerrückgang in der Kernstadt bei starkem Wachstum des Umlandes resultierte. Ziel des Regierungsrates ist es, die Einwohnerzahl bei 188'000 zu halten. Dazu ist die Strategie „Urbane Qualitätsmaximierung“ nötig: Ausnützen von Potenzialen im Bestand, Arealentwicklungen, Umzonungen innerhalb des Siedlungsgebietes, Siedlungsgebietserweiterungen.

#### *Erschliessung*

Die optimale Erschliessung von Wohngebieten mit dem öffentlichen Verkehr und dem Langsamverkehr ist ein wesentlicher Faktor für hohe Siedlungsqualität und fördert eine stadt- und umweltgerechte Mobilität. Um Bahnhöfe (z.B. Badischer Bahnhof) und S-Bahn-Haltestellen besteht wegen der guten Erschliessung Potenzial für dichteres Bauen und eine vielseitigere Nutzung.

#### *Hochhäuser*

Das Hochhaus gewinnt bezüglich Wohnen zunehmend an Attraktivität. Die Formen von „vertikaler Verdichtung“ durch Hochhäuser und grossvolumigen Bauten können dazu beitragen, die „Siedlungsentwicklung nach innen“ umsichtiger in Bezug auf die bestehenden vielfältigen Nutzungsinteressen in der Fläche umzusetzen bzw. den Bodenverbrauch zu minimieren. In Gebieten, die als Schwerpunkte der Siedlungs- und Stadtentwicklung oder als stark frequentierte Orte gelten, können Hochhäuser in gesteigertem Mass die Zentrumsbildung und dadurch die Strukturierung des Siedlungsgebietes unterstützen (z.B. im Umfeld des Messezentrums Basel). Bei guter Aussichtslage können Hochhäuser das städtische Angebot an differenzierterem Wohnraum erweitern und erhöhen bei überzeugender Gestaltung und integrierter Funktionalität die Identifikation der Bevölkerung mit ihrem Wohnort.

Neben der Eignung eines Hochhausstandortes in städtebaulicher Hinsicht ist sowohl die vorgegebene Dichte in den Quartieren von Bedeutung als auch eine sehr gute Erschliessung, vor allem mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

### *Wirtschaft*

Die verträgliche Mischung von Arbeiten, Wohnen und anderen Nutzungen ist in geeigneten Gebieten zu fördern.

Internationale, nationale und regionale Erreichbarkeit, eine gut ausgebildete Bevölkerung sowie Arbeits- und Wohngebiete in ausreichender Quantität und guter Qualität sind wesentliche Standortfaktoren für die Wirtschaft.

## **5. Zonenplanrevision der Stadt Basel**

Die laufende Zonenplanrevision der Stadt Basel beschäftigt sich in der ersten Phase mit der raumplanerischen Gesamtschau sowie den Stadtrandentwicklungen, der Stadt- und Dorfbild-Schonzone, der Stadt- und Dorfbild-Schutzzone und den Zonen für Freiraumnutzungen.

Beim zweiten Teil der Zonenplanrevision der Stadt Basel werden nebst den grossen Themen Hafenentwicklung und Standortoptimierung für Universitäten und Spitäler unter anderem auch Zonenanpassungen im Bestand vorgenommen. Unter dieser Rubrik sollen trotz der Beständigkeit von gewachsenen Bebauungsmustern, an einzelnen Standorten Potenziale für städtebauliche Ergänzungen, Umgruppierungen und Verdichtungen ermöglicht werden.

Für die erneute Überprüfung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 157 stehen dabei die beiden nachfolgenden Punkte aus dem Basisratschlag zum Thema „Raumplanerische Lagebeurteilung“ im Vordergrund:

### *Wohnstandort Basel*

Während die Agglomeration ein anhaltendes Bevölkerungswachstum verzeichnet, hat Basel seit den 1970er Jahren über 20% der Bevölkerung verloren. Die Einwohnerverluste sind vor allem durch den steigenden Wohnflächenbedarf pro Einwohner/in verursacht, dem kein adäquater Zuwachs an Wohnraum gegenübersteht. Die rückläufigen Einwohnerzahlen sind kein Indiz für eine generell mangelnde Nachfrage nach Wohnen in der Stadt, sondern für die beschränkten Möglichkeiten, das Angebot mit bedarfsgerechtem Wohnraum auszuweiten.

Das ungenügende Angebot in der Stadt verstärkt den Trend zum „Wohnen auf dem Land“ mit unerwünschten Auswirkungen in Form von Auslastungsproblemen für die öffentliche Nahversorgung, Verlust von Steueraufkommen und Zersiedelung im Umland mit den bekannten Folgen wie zunehmenden Pendlerverkehr, Luftverschmutzung, Lärmerzeugung und Beeinträchtigung von Landschaftsgebieten. Diese Entwicklung widerspricht den Grundzügen der Raumordnung Schweiz, die eine Siedlungsentwicklung nach innen postuliert.

### *Wirtschaftsstandort Basel*

Die Nordwestschweiz ist eine dynamische Wirtschaftsregion mit überdurchschnittlicher Wirtschaftskraft. Nach Arbeitsplatzverlusten insbesondere in der Chemischen Industrie verzeichnet Basel wieder ein Wachstum der Beschäftigung. Der anhaltende Strukturwandel vom produzierenden Gewerbe hin zum wissensbasierten Dienstleistungssektor führt zu neuen Bedürfnissen der Wirtschaft an den Siedlungsraum: Eine erhöhte Nachfrage nach grösseren, zusammenhängenden Büro- und Laborräumen, eine zunehmende Relevanz der Er-

reichbarkeit für den Personenverkehr sowie höhere Anforderungen an die Umfeldqualität von Arbeitsstandorten.

## 6. Nutzungsplanerische Massnahmen

Damit die Zurich den Wohnflächenanteil der heutigen Wohnliegenschaften Rosentalstrasse 9-13 umsetzen kann, ist eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 157 nötig. Dabei ist die minimale bzw. maximale Bruttogeschossfläche für Wohnen und Dienstleistungen festzuschreiben sowie die maximale Gebäudehöhe. In diesem Zusammenhang sind auch die verbleibenden Grünzonenflächen westlich und östlich der Parzelle Nr. 2738 in Sektion VII des Grundbuches der Stadt Basel (im Besitze der Zurich) zu kompensieren.

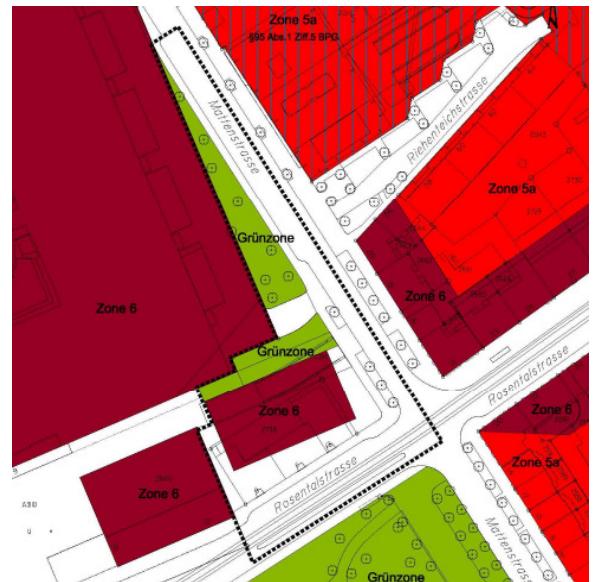
### 6.1 Zonenänderung

Der Regierungsrat hat am 3. Juni 2008 in Ausführung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 157 die erforderliche Änderung des Linien- und Erschliessungsplanes beschlossen und die gegen diese Änderung erhobene Einsprache abgewiesen. In der Folge wurde der dagegen erhobene Rekurs ans Verwaltungsgericht mit Urteil vom 1. April 2009 ebenfalls abgewiesen. Die vom Regierungsrat erlassenen Bau- und Strassenlinien korrespondieren mit dem vom Grossen Rat festgesetzten Bebauungsplan und führen dazu, dass die bestehenden Liegenschaften Rosentalstrasse 9-13 nun teilweise der Allmend zugeordnet sind.

Während die nördlich der geknickten Einfahrtsrampe zur Tiefgarage des Messeeturms gelegene Grünzone (317.5 m<sup>2</sup>) durch die Rampenbegradigung um rund 73 m<sup>2</sup> vergrössert werden kann, muss der südlich der Rampe liegende Grünzonenbereich mit einer Fläche von 415 m<sup>2</sup> aufgehoben und der Allmend bzw. der Zone 6 zugewiesen werden. Der dadurch entstehende, vis-à-vis der Rosentalanlage liegende Vorplatz (Baubereich F) vor dem Neubau der Zurich, kann z.B. für ein Boulevard Café genutzt werden (gemäss bestehender Ziffer 2.5 des Bebauungsplanes ist das Erdgeschoss für Publikumsnutzungen zu verwenden). Als Kompensation für die wegfallende Grünzone im Bereich der Baufelder E und F wird die nördlich entlang der Mattenstrasse gelegene Grünrabatte (669.5 m<sup>2</sup>) gegenüber der Anlieferungszone der Messehalle 2 (Rundhofhalle) der Grünzone zugewiesen und damit nachhaltig vor jeglicher Verminderung und Zweckänderung geschützt. Damit entsteht eine positive Grünzonenflächenbilanz von 327.5 m<sup>2</sup> (bestehende Grünzonenfläche 732.5 m<sup>2</sup>; neu 1'060 m<sup>2</sup>).



Zonenplan: bestehend  
(genordet und ohne Massstab)



Zonenplan: neu  
(genordet und ohne Massstab)

## 6.2 Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 157

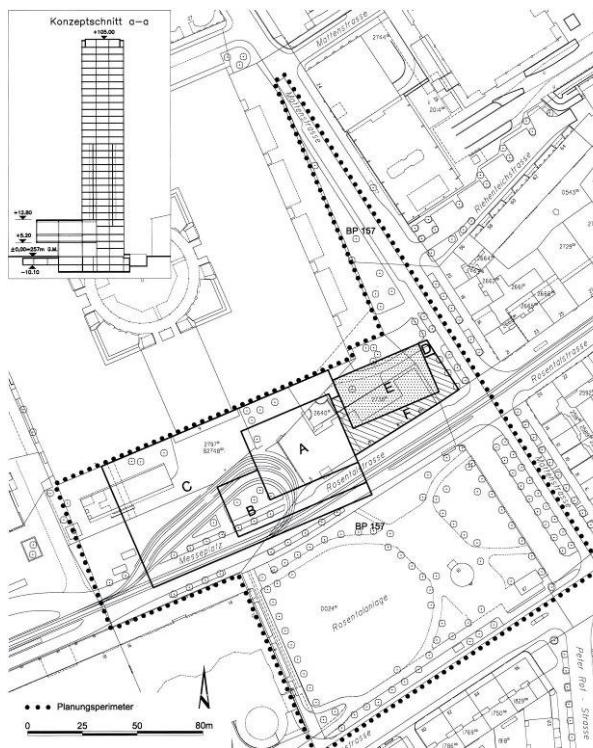
Während der Zonenplan grundsätzlich über Art und Mass der Nutzung Vorschriften definiert, soll mit dem Bebauungsplan in einem begrenzten Gebiet die baurechtliche Grundordnung gegenüber der allgemeinen Nutzungsordnung durch eine massgeschneiderte Lösung optimiert werden. Die effektiven Änderungen betreffen materiell das Baufeld E sowie der nördlich gelegene Allmendbereich entlang der Mattenstrasse.

Um das Baufeld E (Ersatz der Liegenschaften Rosentalstrasse 9-13) mit einem entsprechenden Wohnanteil zu ergänzen, müssen nachfolgende Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 157 durch den Grossen Rat festgesetzt werden:

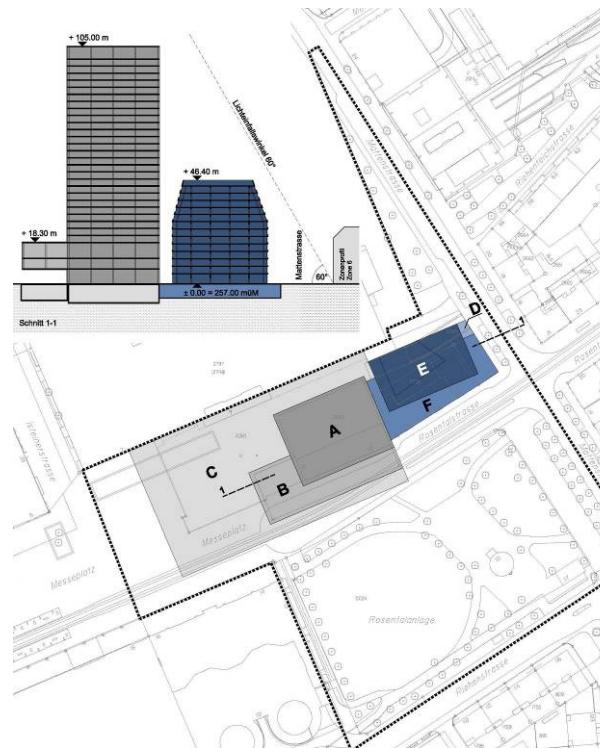
### **Ziffer 1 erhält folgende neue Fassung:**

- 1. Der Bebauungsplan Nr. 13'542 des Planungsamts vom 21. Februar 2011 wird verbindlich erklärt.**

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 12'623 umfasst einen Planungsperimeter, welcher den Messeurm, die Rosentalanlage, die bestehende Grünrabatte entlang der Mattenstrasse sowie den Bereich der bestehenden Liegenschaften Rosentalstrasse 9-13 berücksichtigt. Zudem ist der Messeurm (Baufeld A und B) als Konzeptschnitt a-a dargestellt. Der neue Bebauungsplan Nr. 13'542 vom 21. Februar 2011 wird mit einem überarbeiteten Querschnitt (Schnitt 1-1) durch die Baufelder E und F ergänzt. Damit werden die Geschosszahl und die maximale Wandhöhe nebst der wörtlichen Fassung für den Ersatzbau der Liegenschaften Rosentalstrasse 9-13 auch aus plangrafischer Sicht verbindlich festgelegt.



BP bestehend; Nr. 12'623 vom 27. August 2001  
(genordet und ohne Massstab)



BP neu; Nr. 13'542 vom 21. Februar 2011  
(genordet und ohne Massstab)

**Ziffer 2 erhält folgende neue Fassung:**

- ## **2. Zum Bebauungsplan werden folgende Vorschriften erlassen.**

**Ziffer 2.4 erhält folgende neue Fassung:**

- 2.4 Der Bereich D ist für die Erschliessung der Baubereiche A, B, C, E und F vorgesehen und darf unterirdisch bebaut werden.**

Wie ursprünglich vorgesehen, soll die Erschliessung des Messeturns sowie die Zufahrt für den Neubau der Zurich begradiigt und „eingehaust“ werden. Der Baubereich D darf durch die Zurich unterirdisch bebaut werden, wobei die Anzahl der Untergeschosse nicht mehr definiert wird. Wesentlich sind die geologischen (Fels und Grundwasserspiegel) und baugesetzlichen Vorgaben.

### **Ziffer 2.5 erhält folgende neue Fassung:**

- 2.5 Im Baubereich E darf ein Gebäude mit 14 oberirdischen Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von maximal 45.90 m für Wohnen (mindestens 4'300 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche) sowie für Dienstleistungen (maximal 8'380 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche) erstellt werden. Ein Dachgeschoss ist nicht zulässig. Das Erdgeschoss ist für Publikumsnutzungen zu verwenden. Ein Fahrwegrecht durch den Baubereich E zu Gunsten des Baubereichs A ist grundbuchlich zu sichern.**

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 12'623 beschränkt die Anzahl der Stockwerke auf acht oberirdische und drei unterirdische Geschosse, die maximale Bruttogeschoßfläche ausschliesslich für Dienstleistungen auf 8'380 m<sup>2</sup> sowie die zulässige Wandhöhe auf 27.40 m. Der neue Bebauungsplan Nr. 13'542 ändert nichts an der Lage der Baufelder E, F und D für den Ersatz der Liegenschaften Rosentalstrasse 9-13. Mit der Absicht den Wohnanteil der bestehenden Rosental-Häuser zu erhalten, müssen die Bauvorschriften entsprechend angepasst werden. Der Ersatzbau der Wohnliegenschaften Rosentalstrasse 9-13 erfordert sechs zusätzliche, oberirdische Vollgeschosse, eine Erhöhung der maximalen Wandhöhe um 19 m auf maximal 45.90 m sowie die Sicherung der bestehenden Bruttogeschoßfläche von knapp 4'300 m<sup>2</sup>. Gegenüber der Nachbarschaft (Mattenstrasse 16, 18 sowie Rosentalstrasse 21), welche sich ebenfalls in der Zone 6 befindet, ist der Lichteinfallswinkel von 60° eingehalten.

**Ziffer 2.6 erhält folgende neue Fassung:**

**2.6 Der Baubereich F darf unterirdisch bebaut werden.**

Hier wird analog zu den Baubereichen D und E nicht mehr die Anzahl der Untergeschosse festgelegt, sondern lediglich, dass der vorgegebene Baubereich unterirdisch bebaut werden darf.

**Neu wird III. Delegation eingefügt:**

**Der Regierungsrat wird zum Abschluss der Baurechtsverträge ermächtigt, die zur Errichtung der im Bebauungsplan Nr. 13'542 des Planungsamts vom 21. Februar 2011 vorgesehenen Gebäudeteile nötig sind.**

Für die Errichtung von Baurechten wird eine Ermächtigung des Regierungsrates für die Inanspruchnahme von Allmend benötigt.

**Synoptische Darstellung:**

Ursprüngliche Fassung	Neue Fassung
1. Der Überbauungsplan Nr. 12'623 in der Fassung des Hochbau- und Planungsamtes vom 27. August 2001 wird innerhalb des bezeichneten Perimeters festgesetzt.	1. Der Bebauungsplan Nr. 13'542 des Planungsamts vom 21. Februar 2011 wird verbindlich erklärt.
2. Zum Überbauungsplan werden folgende speziellen Bauvorschriften erlassen:	2. Zum Bebauungsplan werden folgende Vorschriften erlassen:
2.1 Im Baubereich A darf ein Gebäude für das Service Center der Messe Basel, Büro- und Hotelnutzung mit 31 Vollgeschossen und einer maximalen Gebäudehöhe von 105 m (inkl. sämtlicher Dachaufbauten) erstellt werden.	2.1 Im Baubereich A darf ein Gebäude für das Service Center der Messe Basel, Büro- und Hotelnutzung mit 31 Vollgeschossen und einer maximalen Gebäudehöhe von 105 m (inkl. sämtlicher Dachaufbauten) erstellt werden.
2.2 Im Baubereich B sind 3 auskragende Vollgeschosse gemäss Konzeptschnitt zulässig.	2.2 Im Baubereich B sind 3 auskragende Vollgeschosse gemäss Konzeptschnitt zulässig.

2.3 Im Baubereich C sind 3 unterirdische Geschosse zulässig.	2.3 Im Baubereich C sind 3 unterirdische Geschosse zulässig.
2.4 Der Baubereich D ist für die Erschließung der Baubereiche A, B, C, E und F vorgesehen und darf unterirdisch dreigeschossig bebaut werden.	2.4 Der Baubereich D ist für die Erschließung der Baubereiche A, B, C, E und F vorgesehen und darf unterirdisch bebaut werden.
2.5 Im Baubereich E darf ein Gebäude für Dienstleistungen mit maximal 8'380 m <sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche, 8 oberirdischen und 3 unterirdischen Vollgeschossen sowie einer Wandhöhe von maximal 27.40 m erstellt werden. Ein Dachgeschoß ist nicht zulässig. Das Erdgeschoß ist für Publikumsnutzungen zu verwenden. Ein Fahrwegrecht durch Baubereich E zu Gunsten Baubereich A ist grundbuchlich zu sichern. Ein Mindestwohnflächenanteil wird nicht vorgeschrieben.	2.5 Im Baubereich E darf ein Gebäude mit 14 oberirdischen Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von maximal 45.90 m für Wohnen (mindestens 4'300 m <sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche) sowie für Dienstleistungen (maximal 8'380 m <sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche) erstellt werden. Ein Dachgeschoß ist nicht zulässig. Das Erdgeschoß ist für Publikumsnutzungen zu verwenden. Ein Fahrwegrecht durch den Baubereich E zu Gunsten des Baubereichs A ist grundbuchlich zu sichern.
2.6 Innerhalb des Bereichs F dürfen 3 unterirdische Geschosse angeordnet werden.	2.6 Der Baubereich F darf unterirdisch bebaut werden.
2.7 Das zuständige Departement wird ermächtigt, Abweichungen von den Bauvorschriften zuzulassen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption der Bebauung nicht beeinträchtigt wird.	2.7 Das zuständige Departement wird ermächtigt, Abweichungen von den Bauvorschriften zuzulassen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption der Bebauung nicht beeinträchtigt wird.
	III. Der Regierungsrat wird zum Abschluss der Baurechtsverträge ermächtigt, die zur Erstellung der im Bebauungsplan Nr. 13'542 des Planungsamts vom 21. Februar 2011 vorgesehenen Gebäude Teile nötig sind.

### 6.3 Wohnflächenanteil

Durch den rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 12'623 vom 16. Dezember 1999 ist ein Mindestwohnflächenanteil explizit nicht vorgeschrieben worden. In der Folge der politischen Diskussionen sowie der Motion Jans vom November 2005, haben sich der Kanton Basel-Stadt und die Zurich darauf geeinigt, den bestehenden rechtsgültigen Bebauungsplan für die Liegenschaften Rosentalstrasse 9-13 mit einem Wohnflächenanteil zu ergänzen. Wie vorangehend beschrieben (siehe Kapitel 6.2) sollen mindestens 4'300 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche für Wohnen vorgesehen werden. Damit wird der Forderung der Motionäre, welche zwar ausdrücklich die Liegenschaften Rosentalstrasse 9-13 in ihrer heutigen Form erhalten wollen, insofern entsprochen, dass der vorhandene Wohnflächenanteil im neuen Bebauungsplan festgesetzt wird.

## 6.4 Parzellenverhältnisse

Das Baufeld E für den Ersatzbau der Liegenschaften Rosentalstrasse 9-13 liegt über der Einfahrtsrampe des Mессeturms; diese wird mit dem Neubau der Zurich begründigt. Die Zurich muss für die Realisierung des Ersatzbaus der Liegenschaften Rosentalstrasse 9-13 (Baufeld E) insgesamt rund 515 m<sup>2</sup> von Teilen der Allmendparzelle Nr. 3110 sowie den Strassenparzellen Nr. 9060 und 9070 der Sektion VII des Grundbuches der Stadt Basel erwerben. Gleichzeitig muss das Baurecht für die Einfahrtsrampe zu Gunsten des Mессeturms aufgehoben werden, da dieser Bereich Bestandteil der neuen Eigentumsparzelle der Zurich mit einem Nutzungsrecht zu Gunsten des Mессeturms wird.

Im Gegenzug erwirbt der Kanton Basel-Stadt rund 375 m<sup>2</sup> der Parzelle Nr. 2738 Sektion VII des Grundbuches der Stadt Basel von der Zurich. Für die unterirdische Bebauung (Baufeld F) wird der Kanton auf der neu zu bildenden Allmendparzelle, zwischen Mессeturm und Neubau der Zurich sowie entlang der Rosental- und Mattenstrasse, eine Fläche von 594 m<sup>2</sup> im Baurecht abgeben. Für die Errichtung von Baurechten wird eine Ermächtigung des Regierungsrates für die Inanspruchnahme von Allmend durch den Grossen Rat benötigt.

## 6.5 Landerwerb und Mehrwertabgabe

Die zur Realisierung des Vorhabens notwendige Parzellenmutation ist verbunden mit der Impropriation von Allmend durch die Zurich und der Abtretung von Teilen der ehemaligen Parzelle in Allmend. Zudem wird eine Mehrwertabgabe für die beträchtlich gesteigerte Nutzung sowie Zinsen für die im Baurecht abgegebene Allmendparzelle fällig. Insgesamt kann für den Kanton nach Abschluss der noch laufenden Verhandlungen mit bedeutenden Erträgen zu marktüblichen Bedingungen gerechnet werden.

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

# 7. Auflage- und Einspracheverfahren

Die öffentliche Planauflage der Zonenänderung sowie der Änderung des Bebauungsplanes fand von Montag, 28. Februar bis Dienstag, 5. April 2011 beim Planungsamt statt.

## 7.1 Formelle Behandlung der Einsprachen

Die Einsprachelegitimation ist nach § 110 Abs. 2 BPG (Bau- und Planungsgesetz) zu beurteilen. Zur Einsprache ist demnach nur berechtigt, wer von der Planung persönlich berührt wird und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Änderung oder Aufhebung hat. Die Erfordernisse des persönlichen Berührtseins und des schutzwürdigen Interesses müssen kumulativ erfüllt sein. Das Berührtsein wird nach geltender Praxis dadurch definiert, dass zur Einsprache in Bausachen nur legitimiert ist, wer in einer besonderen, beachtenswerten, nahen räumlichen Beziehung zum Streitobjekt steht, wie sie für Nachbarn oder Anwohnerinnen charakteristisch ist. Einsprechende müssen mehr als irgendein Quartierbewohner, irgendeine Quartierbewohnerin oder die Allgemeinheit betroffen sein.

Innerhalb der Einsprachefrist sind die drei nachstehend aufgeführten Schreiben eingereicht worden. Die rechtliche Prüfung ergab, dass die drei nachfolgenden Schreiben als Einsprachen legitimiert sind:

1. Schreiben des Gerold Wunderle, Unterer Rheinweg 98, 4057 Basel sowie Markus Wunderle, Friedhofweg 64, 4125 Riehen, vom 23. März 2011 (Eigentümer der Liegenschaft Mattenstrasse 16);
2. Schreiben des Rudolf Wälti, Lavaterstrasse 66, 4127 Birsfelden, vom 24. März 2011 (Eigentümer der Liegenschaft Mattenstrasse 18);
3. Schreiben des Mieterinnen- und Mieterverbands Basel, Clarastrasse 2, Postfach, 4005 Basel, vom 5. April 2011 (in Vertretung von Leo Strässle, Rosentalstrasse 9; Ilona Schmidli, Rosentalstrasse 9 und Barbara Gfeller, Rosentalstrasse 13).

## 7.2 Materielle Behandlung der Einsprachen

Die beiden Einsprachen der Eigentümer der Nachbarliegenschaften Mattenstrasse 16 und 18 richten sich grundsätzlich gegen die Verschlechterung der Besonnung durch die Aufstockung mit den Wohngeschossen. In diesem Zusammenhang monieren sie auch den aus ihrer Sicht falsch angewendeten Lichteinfallswinkel von 60° und dass damit ihre Wohnungen abgewertet werden. Zudem stossen sie sich an der Umsetzung der Grünzonenkompensation und werfen der Planungsbehörde Willkür vor.

Beim Mieterinnen- und Mieterverband Basel, welcher drei Anwohner der direkt betroffenen Liegenschaften Rosentalstrasse 9-13 vertritt, geht es im Grundsatz darum, dass mit der vorliegenden Planungsmassnahme günstiger Wohnraum an guter Lage vernichtet wird. Dazu führt er eine Vielzahl von Gründen auf, die darauf abzielen, das Planungsvorhaben nicht zu genehmigen, allenfalls zurückzuweisen oder seine aufgeführten Mängel zu korrigieren.

Die Einsprachen sind als Kopie dem Ratschlag beigelegt. Zum besseren Verständnis sind hier die zentralen Einsprachepunkte zusammengefasst:

- Planbeständigkeit
- Wohnen / Dienstleistungsnutzung
- Grünzone / Kinderspielplatz
- Baurecht / Inanspruchnahme von Allmend
- Parkierung
- Lichteinfallswinkel
- Messeturm / Hotel

Zu den einzelnen Punkten nehmen wir wie folgt Stellung und beantragen, die Einsprachen abzuweisen.

### 7.2.1 Planbeständigkeit

Betrifft Schreiben Nr. 3

Für die Beurteilung der Planbeständigkeit sind hauptsächlich folgende Kriterien wichtig: a) das Alter des betreffenden Plans, b) Nachweis, dass sich die Verhältnisse seit der Genehmigung (erheblich) geändert haben und c) die Auswirkungen, die eine Planänderung haben würde. Die Nutzungsplanung gilt nur als sachgerecht, wenn sie bei Bedarf mit der Wirklichkeit in Übereinstimmung gebracht wird. Das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) definiert unter Art. 21 Abs. 2, dass Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls anzupassen sind, sofern sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Nachträgliche Änderungen sind nach höchstrichterlicher Rechtsprechung zulässig, soweit die bestehende Nutzungsordnung lediglich in untergeordneten Punkten ergänzt wird und diese Änderung keine oder nur geringe Eingriffe in die Eigentumsgarantie mit sich bringen. Damit bezweckt die Planbeständigkeit, dass das Vertrauen in die Rechtsbeständigkeit der Pläne nicht enttäuscht wird, und zwar insbesondere dort, wo Planänderungen zu Eingriffen in die Eigentumsgarantie führen. Dies ist vorliegend nicht der Fall.

Die Rechtsprechung spricht gemäss Art. 15 lit. b von einem Planungshorizont von ca. 15 Jahren, innerhalb dessen die Planbeständigkeit eines Nutzungsplanes erlischt. Innert dieser Frist gilt, dass je neuer ein Plan ist, um so mehr darf mit seiner Planbeständigkeit gerechnet werden und je einschneidender sich die beabsichtigte Änderung für das vom Plan betroffene Grundstück auswirkt, um so wichtiger müssen die Gründe sein, welche für die Planänderung sprechen (BGE 113 Ia 455; 128 I 198). Wird beispielsweise auf einem Grundstück in Folge einer Änderung der Nutzungsordnung dennoch innert 10 Jahren nicht neu gebaut, so kann sich selbst der betroffene Eigentümer nach Ablauf dieser Frist seit der Planfestsetzung nicht mehr auf den Vertrauensgrundsatz berufen, um eine Planänderung abzuwehren (BGE 116 Ia 184). Einzig für Pläne die erst seit 1-2 Jahren Bestand haben, braucht eine Änderung ganz besondere Gründe (BGE 128 I 198f.). Insbesondere die Revision des Richtplans gilt dabei als gewichtiger Grund für eine Nutzungsplanrevision, damit neue planerische Ordnungsvorstellungen verwirklicht werden können.

Im vorliegenden Fall ist festzuhalten, dass die vorangehenden Planungsmassnahmen lediglich ergänzt und nicht vollständig umgestossen wurden, denn bereits mit dem Grossratsbeschluss vom 16. Dezember 1999 wurde ein künftiger Baubereich als Ersatz der bestehenden Wohnliegenschaften vorgesehen. Dies hat das Verwaltungsgericht in seinem Urteil vom 6. Dezember 2006 betreffend eine Einsprache gegen die Änderung des Bebauungsplanes ausdrücklich festgestellt (S. 8). Das allgemein gehaltene Ziel einer Ersatzbaute in der ursprünglichen Nutzungsplanung, welches der Richtplan vom 20. Januar 2009 gerade für Wohnnutzungen in zentral gelegenen Gebieten wie das Vorliegende um den Messeplatz neu ausdrücklich bekräftigt, wird mit der vorliegenden Ergänzung betreffend einen Wohnanteil in der betroffenen Nutzungsplanung lediglich konkretisiert und eigentümerverbindlich gesichert. Hier erkennen die Einsprecher, dass einerseits der bestehende Bebauungsplan Nr. 157 vom 16. Dezember 1999 in der Fassung gemäss Grossratsbeschluss vom 8. Mai 2002 seit 27. Juni 2002 wirksam ist. Das Verwaltungsgericht Basel-Stadt bestätigte letztmals mit Urteil vom 1. April 2009 (S. 7) lediglich die Rechtskräftigkeit dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom 8. Mai 2002 und, dass der vermeintliche Wille des Stimmvolkes (Ablehnung der

Zonenänderung, Inanspruchnahme von Allmend, Festsetzung von Bau- und Strassenlinien sowie Genehmigung der Lärmempfindlichkeitsstufe), nämlich der Erhalt der Liegenschaften Rosentalstrasse 9-13 nicht umgesetzt werden kann. Wie bereits eingangs erwähnt, hat sich die Zurich andererseits bereit erklärt, den bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 157 mit einem Wohnanteil in Form von zusätzlichen sechs Wohngeschossen zu ergänzen. Die Bauherrschaft anerkennt die im neuen Richtplan enthaltenen Bestrebungen des Kantons neuen Wohnraum an guten, zentralen Lagen zu schaffen.

### **7.2.2 Wohnen / Dienstleistungsnutzung**

Betrifft Schreiben Nr. 3

Grundlage für die Festsetzung oder Änderung eines Bebauungsplanes ist in der Regel ein städtebaulicher Wettbewerb oder allenfalls ein architektonisches Vorprojekt. In der Stadt Basel besteht kein Bebauungsplan, welcher Art und Grösse von Wohnungen definiert, meistens wird einzig die minimale oder maximale Bruttogeschossfläche (allenfalls Anzahl Wohngeschosse) festgesetzt. Die Bauherrschaft ist erst mit der Baueingabe verpflichtet, ihre definitive Grundrisskonzeption (Anzahl Wohnungen, Grösse, etc.) darzulegen. Auf welcher Grundlage im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eine Bewilligung für den Abbruch der bestehenden Liegenschaften Rosentalstrasse 9-13 erteilt wird, ist nicht Gegenstand der vorliegenden Planung. Zur Festsetzung eines Bebauungsplanes können gemäss § 101 BPG unter anderem das Mass der baulichen Nutzung, die Lage, die Grösse, die Form und Gestaltung einer Baute und deren Freiflächen, die Gestaltung von Strassenräumen, etc. festgelegt werden. Der Bebauungsplan dient ausschliesslich als Grundlage für ein konkretes Bauvorhaben, welches durch das Bauinspektorat schlussendlich bewilligt wird.

Im Übrigen sei darauf hingewiesen, dass im Rahmen der öffentlichen Planauflage als orientierender Inhalt sämtliche Grundrisse (Büro- und Wohngeschosse) des architektonischen Konzepts (von Morger + Dettli Architekten) zur Einsicht vorlagen.

### **7.2.3 Grünzone / Kinderspielplatz**

Betrifft Schreiben Nr. 1, 2 und 3

Die betroffenen Grünzonen befinden sich alle auf einer Strassenparzelle (Allmend) bzw. Allmendparzelle, ebenso die nicht der Grünzone zugewiesenen Grünrabatten. Mit der Zuweisung dieser Grünrabatte im Bereich der Anlieferungszone der Messehalle 2 wird diese Fläche einer allfälligen Beanspruchung durch die Messe (ohne Ersatzmassnahmen) entzogen. Im Kontext mit dem Messeplatz sowie der Vorzone des Neubaus der Zurich entlang der Rosentalstrasse, ist aus städtebaulichen Überlegungen der Verbleib der Grünzone entlang der Mattenstrasse weder zweckmässig noch sinnvoll. Mit der Aufwertung der gegenüberliegenden Rosentalanlage wird in absehbarer Zeit ein neugestalteter Stadtpark mit einer hohen Aufenthaltsqualität entstehen.

Dem Argument, dass die Wiese im Eckbereich Mattenstrasse, Rosentalstrasse eine kinder- und familienfreundliche Anlage sei, können wir nicht folgen und vertreten die Ansicht, dass vor allem Ballspiele an diesem Ort eher gefährlich als tatsächlich kinderfreundlich sind (offe-

ner Bereich direkt zu stark frequentierten Strassen; Mattenstrasse: Zufahrt MesseTurm, Zufahrt Syngenta-Areal, Buslinie 30; Rosentalstrasse: Zufahrt MesseTurm (Hotelzufahrt), Tramlinien 2, 6 und 21). Dem ist entgegen zu halten, dass in unmittelbarer, sicherer Fusswegdistanz das Landhof-Areal liegt, welches sich um einiges besser für Ballspiele und den Aufenthalt für Familien mit kleinen Kindern eignet. In naher Zukunft (die Stadtgärtnerei bereitet ein Wettbewerbsverfahren für die Umgestaltung vor) wird der Landhof zu einem weiteren grossen, öffentlichen Park (knapp 20'000 m<sup>2</sup>) umgestaltet.

## 7.2.4 Baurecht / Inanspruchnahme von Allmend

Betrifft Schreiben Nr. 3

Ist die Inanspruchnahme von Allmend für Privatbauten in einem gesetzmässig aufgestellten Bebauungsplan vorgesehen, so kann zur Durchführung des Planes ein beschränktes dingliches Recht an der in Anspruch zu nehmenden Allmendfläche nach den Vorschriften des Zivilgesetzbuches bestellt werden (§ 6 Abs. 2 Allmendgesetz). Diese „Inanspruchnahme von Allmend“ soll vorliegend zwar nicht durch eine Hochbaute (§ 6 Abs. 1 Allmendgesetz), sondern durch die unterirdische Nutzung eines verhältnismässig kleinen Teils der Allmend - analog der Tiefgarage des MesseTurms - ermöglicht werden. Jedenfalls kann die Neubebauung auch in Folge dieser unterirdischen Anordnung der Tiefgarage nicht mehr Parkplätze beanspruchen, als nach Parkplatzverordnung allgemein zulässig sind. Dies weil im Bebauungsplan betreffend Anzahl der Parkplätze nichts geregelt sein wird. Die „Privatisierung von Allmend“ wird auf Grund der engen verbleibenden Platzverhältnisse der für die Neubebauung neugebildeten Privatparzelle der Neuüberbauung nur für einen im Bebauungsplan beschränkten Bereich unter der Allmend stattfinden. Dieser Bereich F, auf dem heute zu einem grossen Teil die bestehende private Parzelle mit der Bebauung der aktuellen Wohnhäuser an der Rosentalstrasse liegt, wird künftig, durch das Zurückfahren der Neubebauung, als Teil der oberirdischen Allmend von jeglicher privaten Bebauung freigehalten sein und effektiv nicht mehr als Privatfläche, sondern als vergrösserte Allmendfläche in Erscheinung treten. Faktisch verbleibt auf der ehemaligen Fläche der Rosental-Häuser neu lediglich eine entsprechende unterirdische Fläche für Tiefgaragen in der privaten Nutzung, der gesamte oberirdische Bereich vor der neuen, zurückversetzten Neuüberbauung wird damit entsprechend den bereits mit Regierungsratsbeschluss vom 3. Juni 2008 zurückversetzten Bau- und Strassenlinien (bestätigt im Urteil des Verwaltungsgericht vom 1. April 2009) weder impropriert noch privatisiert, sondern fällt neu zur Allmendfläche und somit neu der öffentlichen Nutzung zu.

## 7.2.5 Parkierung

Betrifft Schreiben Nr. 3

Das Vorprojekt von Morger + Dettli Architekten sieht zur Zeit 46 Parkplätze verteilt auf zwei Untergeschosse vor. Nach den Vorgaben der Verordnung über die Erstellung von Parkplätzen für Personenwagen (PPV) könnte die Zurich jedoch aufgrund des uns bekannten Vorprojektes maximal 59 Parkplätze erstellen. Gemäss § 12 BPG ist die Anzahl der Untergeschosse unbegrenzt, lediglich die sich aus den Vorschriften über das Mass der baulichen Nutzung und über den Schutz des Grundwassers ergebenden Beschränkungen bleiben vorbehalten. Mitnichten verbietet die PPV den Bau bzw. Ausbau von unterirdischen Geschossen.

Der Grosse Rat beschloss am 3. Februar 2010, dass das Fahrtenmodell insbesondere für verkehrsintensive Einrichtungen, wie Einkaufszentren, Fachmärkte und Freizeiteinrichtungen mit mehr als durchschnittlich 2'000 Zufahrten pro Betriebstag zur Anwendung gelangen soll. Der Regierungsrat erliess am 15. Juni 2010 daraufhin die entsprechenden gesetzlichen Anpassungen in der Parkplatzverordnung. Beim vorliegenden Projekt mit 46 Parkplätzen ist gemäss den spezifischen Verkehrspotenziale ein Wert von 2.5 Fahrten pro PP und Tag für Bewohner und Beschäftigte angegeben (siehe § 14 PPV) und daraus resultieren rund 115 Zufahrten pro Tag. Dafür ein Fahrtenmodell auszuweisen erscheint nicht zielführend, zumal die Bauherrschaft das maximale Potenzial von möglichen Autoabstellplätzen gemäss der PPV gar nicht ausschöpft.

## 7.2.6 Lichteinfallswinkel

Betrifft Schreiben Nr. 1, 2 und 3

Die betroffenen Liegenschaften an der Mattenstrasse 16 und 18 sowie die Liegenschaften an der Rosentalstrasse 9-13 sind der Zone 6 (Wohn- und Gewerbegebäute gemäss § 179 BPG; Anh. 1 § 1 HBG) zugewiesen. In dieser gilt seit der Einführung des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999 ein Lichteinfallswinkel von 60° (§ 64 Abs. 1 BPG; § 36 lit. g BPG).

Im Urteil des Appellationsgerichts vom 6. Dezember 2006 in Sachen „Zürich“ Lebensversicherungs-Gesellschaft gegen einen Beschluss des Grossen Rates vom 19. Oktober 2005 betreffend Einsprache Gerold Wunderle gegen die Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet Messeplatz / Rosentalstrasse / Mattenstrasse wurde unter Ziff. 3.2 ein Vergleich zwischen der geplanten Neubaute (8-geschossiges Dienstleistungsgebäude) und dem 105 m hohen Messeturm gegenüber der betroffenen Liegenschaft Mattenstrasse 16 dargestellt. Das im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene Baufeld E mit einer zulässigen Wandhöhe von 27.40 m Höhe würde unabhängig von der Verschattung des Messeturms einen Lichteinfallswinkel von 45° einhalten (es besteht jedoch keine gesetzliche Grundlage dafür). Der Lichteinfallswinkel des Messeturms gegenüber den Liegenschaften entlang der Mattenstrasse beträgt 54.24°. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes für ein Wohn- und Dienstleistungsgebäude mit einer maximalen Wandhöhe von 45.90 m unterschreitet den

vom Messesturm verursachten Lichteinfallswinkel bzw. liegt innerhalb dem gesetzlich vorgeschriebenen Lichteinfallswinkel für die Zone 6 von 60°.

### **7.2.7 Messesturm / Hotel**

Betrifft Schreiben Nr. 3

Wie bereits in Kapitel 3.1 beschrieben wurde die städtebauliche Komposition zwischen Messesturm und einem Ersatzneubau der Liegenschaften Rosentalstrasse 9-13 der Wettbewerbsgewinner Morger & Degelo und Marques als gelungen bezeichnet und diente als Grundlage für den ersten Bebauungsplan Nr. 157. Insbesondere wies die Wettbewerbsjury darauf hin, dass der Neubau an einer sinnvollen und bevorzugten Lage entstünde und durch die wichtigste Fussgängerachse Kleinbasels ideal erschlossen sei. Im weiteren kommt dem Gebäude in städtebaulicher Hinsicht eine besondere Bedeutung als Scharnier zwischen den Wohngebäuden in Richtung Badischer Bahnhof und dem Messeareal zu.

Die Zurich stand während der gesamten Planungsphase für die Aufstockung des Dienstleistungsgebäudes durch 6 Wohngeschosse mit der Eigentümerin des Messesturms sowie den Hotelbetreibern in Kontakt. Beide, die Swiss Prime Site und das Ramada Plaza Hotel sind mit dem vorliegenden Vorprojekt einverstanden, vor allem begrüssten sie die Abschrägung der Fassade im Bereich der Wohngeschosse gegenüber dem Messesturm.

## **8. Abwägung raumwirksamer Interessen**

Planungsaufgaben, dazu gehören auch Bebauungspläne, haben sich gemäss § 93 BPG nach den Zielen und Grundsätzen des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Art. 1, 3 und 4 RPG) zu richten, und zudem ist eine Interessenabwägung in der Begründung der Beschlüsse vorzunehmen (Art. 1-3 RPV); diese können aus den Kapiteln 4, 5 und 6 entnommen werden.

Massgebend für die vorliegende Planungsmassnahme ist insbesondere der in den Jahren 1997 / 1998 durchgeführte Wettbewerb zur Neugestaltung des Messeplatzes und der Rosentalanlage sowie zum Bau des Messesturms, bei welchem die angrenzenden Wohnhäuser Rosentalstrasse 9-13 miteinbezogen wurden. Damals wurde die Grundlage geschaffen, genau an dieser bevorzugten Lage die Wohnhäuser durch einen Neubau, im Sinne eines städtebaulichen Ensembles, zu ersetzen. Im Zuge der politischen und juristischen Diskussionen (Referendumsabstimmung, Verwaltungsgerichtsentscheide, Motionen, etc.) hat sich die Zurich mit den kantonalen Behörden darauf geeinigt, eine Änderung des bestehenden, rechts-gültigen Bebauungsplanes für die Festsetzung eines Wohnanteils zusätzlich zur Dienstleistungsnutzung anzugehen. Unter Berücksichtigung der geltenden Bau- und Planungsgesetzgebung sowie den nachbarlichen und öffentlichen Interessen, könnte das vorgesehene Neubauprojekt der Zurich mit 8 Dienstleistungs- und 6 Wohngeschossen mit der beantragten Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 157 umgesetzt werden. Das städtebauliche und architektonische Konzept mit der vorgeschlagenen Gebäudeform wurde von der Stadtbildkommission am 14. Dezember 2010 für gut befunden.

Die Mitwirkung der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG) wurde gemäss den Ausführungen unter Ziffer 7 sichergestellt. Die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG), der kantonalen Richtplan (Art. 8 RPG) sowie die Umweltschutzgesetzgebung werden durch das Vorhaben nicht in widersprechender Weise berührt.

## 9. Antrag

Das Finanzdepartement hat den vorliegenden Ratschlag gemäss § 55 des Gesetzes über den kantonalen Finanzhaushalt (Finanzhaushaltsgesetz) vom 16. April 1997 überprüft.

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

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Guy Morin  
Präsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl  
Staatsschreiberin

### Beilagen:

- Entwurf Grossratsbeschluss
- Entwurf Bebauungsplan Nr. 13'542
- Entwurf Zonenänderungsplan Nr. 13'543 (bestehend) und 13'544 (neu)
- Kopien der Einsprachen (liegen im GR-Saal auf)

# **Grossratsbeschluss betreffend Zonenänderung und Änderung eines Überbauungsplanes und spezieller Bauvorschriften am Messeplatz**

(Änderung vom **[Hier Datum eingeben]**)

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf §§ 101 und 105 Abs. 1 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999<sup>1</sup>, und nach Einsicht in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. ..... vom ..... und in den Bericht Nr.

**[Hier Nummer des GRK-Berichts eingeben]** der Bau- und Raumplanungskommission, beschliesst:

## **I. Zonenänderung**

Der Zonenänderungsplan Nr. 13'544 des Planungsamts vom 21. Februar 2011 wird verbindlich erklärt.

## **II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 157**

Der Grossratsbeschluss betreffend Festsetzung eines Überbauungsplanes und Erlass spezieller Bauvorschriften am Messeplatz vom 16. Dezember 1999 wird wie folgt geändert:

Ziff. 1 erhält folgende neue Fassung:

1. Der Bebauungsplan Nr. 13'542 des Planungsamts vom 21. Februar 2011 wird verbindlich erklärt.

Ziff. 2 erhält folgende neue Fassung:

2. Zum Bebauungsplan werden folgende Vorschriften erlassen:

Ziff. 2.4, 2.5 und 2.6 erhalten folgende neue Fassung:

- 2.4 Der Baubereich D ist für die Erschliessung der Baubereiche A, B, C, E und F vorgesehen und darf unterirdisch bebaut werden.
- 2.5 Im Baubereich E darf ein Gebäude mit 14 oberirdischen Vollgeschossen und einer Wandhöhe von maximal 45.90 m für Wohnen (mindestens 4'300 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche) sowie für Dienstleistungen (maximal 8'380 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche) erstellt werden. Ein Dachgeschoss ist nicht zulässig. Das Erdgeschoss ist für Publikumsnutzungen zu verwenden. Ein Fahrwegrecht durch den Baubereich E zu Gunsten des Baubereichs A ist grundbuchlich zu sichern.
- 2.6 Der Baubereich F darf unterirdisch bebaut werden.

## **III. Delegation**

Der Regierungsrat wird zum Abschluss der Baurechtsverträge ermächtigt, die zur Erstellung der im Bebauungsplan Nr. 13'542 des Planungsamts vom 21. Februar 2011 vorgesehenen Gebäudeteile nötig sind.

---

<sup>1</sup> SG 730.100.

#### **IV. Entscheide über Einsprachen**

Die gegen den genannten Bebauungsplan eingegangenen Einsprachen, die im Ratschlag einzeln aufgeführt sind, werden abgewiesen.

#### **V. Publikation**

Dieser Beschluss ist mit Rechtsmittelbelehrung zu publizieren; er unterliegt dem Referendum und wird nach Eintritt der Rechtskraft wirksam.

#### **Rechtsmittelbelehrung:**

Gegen diesen Beschluss kann Rekurs beim Verwaltungsgericht, Bäumleingasse 1, 4051 Basel, erhoben werden. Neue Einwände sind ausgeschlossen, wenn sie bereits im Einspracheverfahren hätten vorgebracht werden können (§ 113 Abs. 4 Bau- und Planungsgesetz).

Den Einsprecherinnen und Einsprechern ist dieser Beschluss zusammen mit dem zugrunde liegenden Ratschlag und dem dazu ergangenen Bericht der Bau- und Raumplanungskommission als Einspracheentscheid persönlich zuzustellen. Die Zustellung erfolgt nach unbenütztem Ablauf der Referendumsfrist oder, im Falle eines Referendums, nach der Annahme dieses Beschlusses in der Volksabstimmung. Wird der Beschluss in der Volksabstimmung abgelehnt, so ist den Einsprecherinnen und Einsprechern eine persönliche Mitteilung zuzustellen, dass ihre Einsprache obsolet geworden ist.

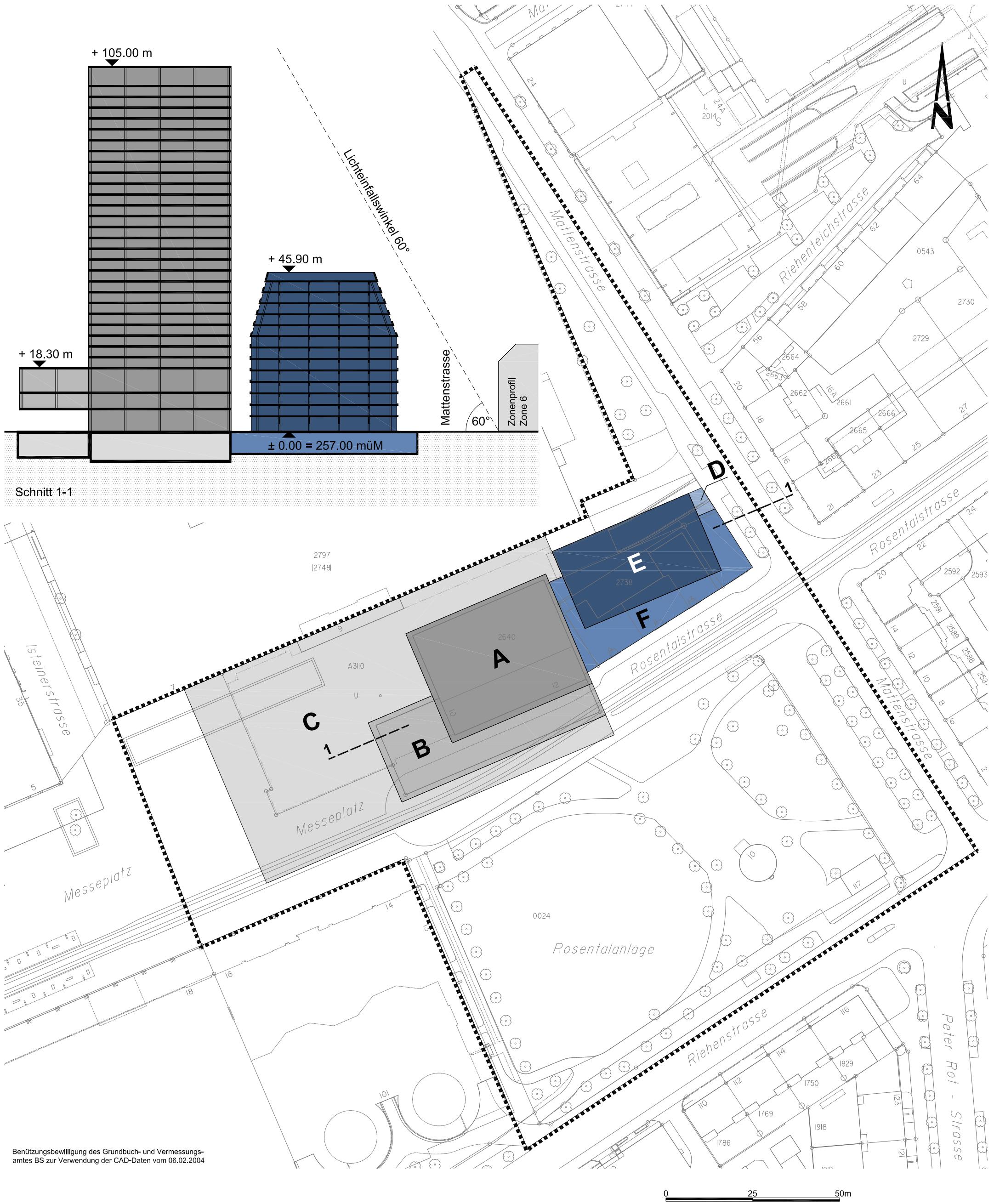
Der Rekurs ist innerhalb von zehn Tagen nach der Zustellung dieses Beschlusses beim Verwaltungsgericht anzumelden. Innerhalb von 30 Tagen, vom gleichen Zeitpunkt an gerechnet, ist die Rekursbegründung einzureichen, welche die Anträge der Rekurrentin oder des Rekurrenten und deren Begründung mit Angabe der Beweismittel zu enthalten hat.

Bei völliger oder teilweiser Abweisung des Rekurses können die amtlichen Kosten, bestehend aus einer Spruchgebühr sowie den Auslagen für Gutachten, Augenscheine, Beweiserhebung und andere besondere Vorkehren, der Rekurrentin oder dem Rekurrenten ganz oder teilweise auferlegt werden.

Die im Beschluss aufgeführten Pläne können beim Planungsamt, Rittergasse 4, nach Vereinbarung über Telefon 061 267 92 25 eingesehen werden.

#### **Hinweis:**

Pläne und Berichte zu diesem Beschluss sind unter folgendem Link einsehbar:  
<http://www.grosserrat.bs.ch/suche/geschaefte/details/...>



Benützungsbewilligung des Grundbuch- und Vermessungsamtes BS zur Verwendung der CAD-Daten vom 06.02.2004

- Planungsperimeter
  - A Messeurm
  - B Ober- und unterirdisches Baurecht
  - C Unterirdisches Baurecht
  - D Unterirdisches Baurecht sowie Erschliessung der Baubereiche A, B, C und E
  - E Neubau Rosentalstrasse 9 -13
  - F Unterirdisches Baurecht

Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

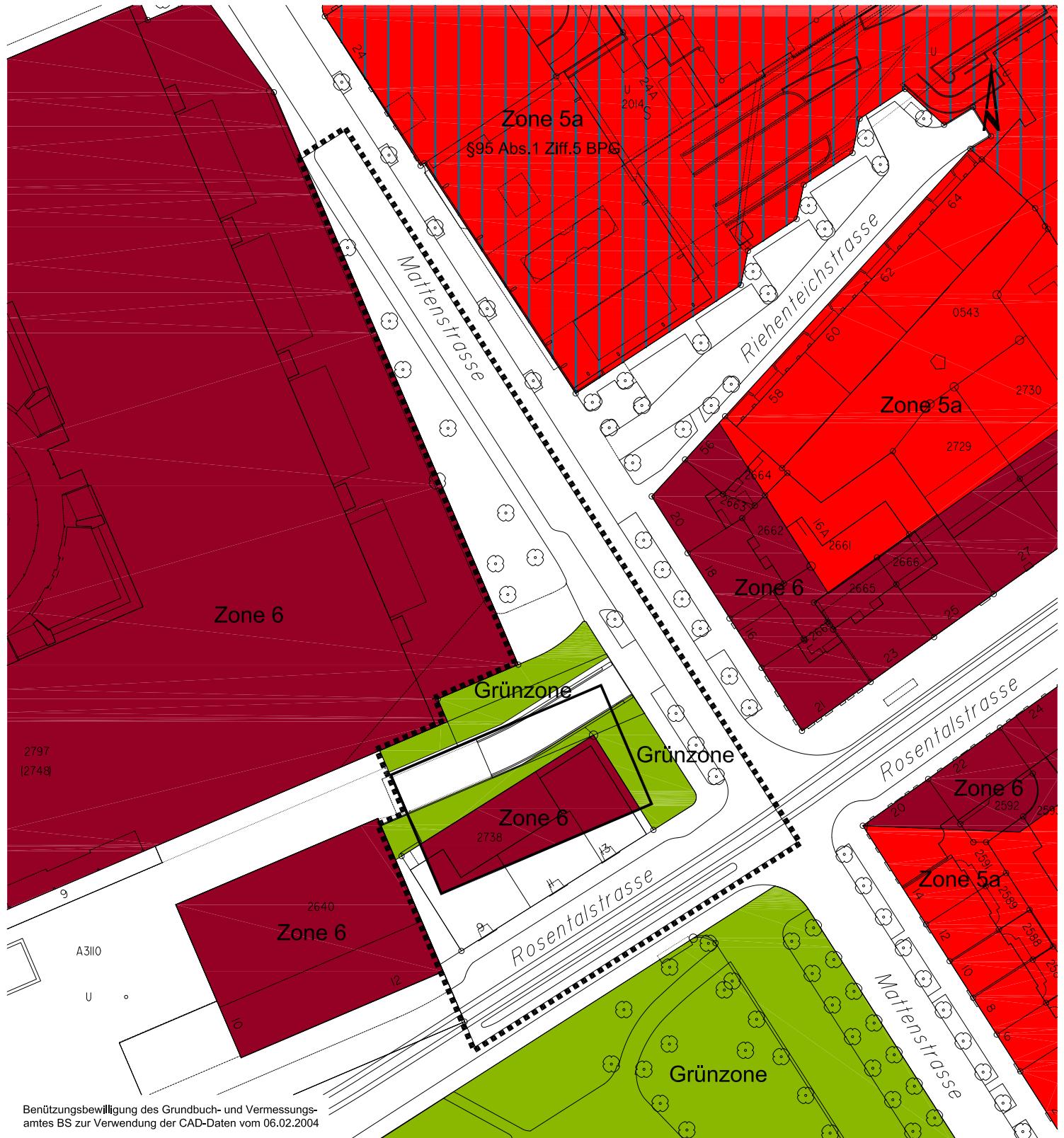
Städtebau & Architektur

Planungsamt

# Areal Messeturm Neubau Rosentalstrasse 9-13

## Bebauungsplan Nr. 157

Datum	21.02.2011
Revision	
Format	A3
Massstab	1:1'000
Projektleiter	st (AN)
Zeichner	bō (AN)
Archiv-Nr.	
<b>Plan-Nr.</b>	<b>13'542</b>



## **Benützungsbewilligung des Grundbuch- und Vermessungs- amtes BS zur Verwendung der CAD-Daten vom 06.02.2004**

0                  25                  50m

Planungsamt

**Areal MesseTurm  
Neubau Rosentalstrasse 9-13**

## Zonenänderungsplan Bestehende Zonen

Datum	21.02.2011
Revision	
Format	A4
Massstab	1:1'000
Projektleiter	st (AN)
Zeichner	b6 (AN)
Archiv-Nr.	
Plan-Nr.	13'543



0 25 50m

----- Planungsperimeter



Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

Städtebau & Architektur

Planungamt

## Areal Messeturm Neubau Rosenthalstrasse 9-13

Zonenänderungsplan  
Neue Zonen

Datum	21.02.2011
Revision	
Format	A4
Massstab	1:1'000
Projektleiter	st (AN)
Zeichner	bō (AN)
Archiv-Nr.	
Plan-Nr.	13'544