



An den Grossen Rat

18.0082.01

BVD/P180082

Basel, 14. März 2018

Regierungsratsbeschluss vom 13. März 2018

Ratschlag

„Areal Messe Basel“ (Neubau Rosentalturm)

zur Zonenänderung, Änderung des Bebauungsplanes Nr. 182, Änderung des Wohnanteilplans, Änderung von Bau- und Strassenlinien sowie Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 157

sowie

Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

und

Abweisung der Einsprache

Inhaltsverzeichnis

1. Begehren	4
2. Ausgangslage	4
3. Erläuterungen	5
3.1 Planungssperimeter	5
3.2 Die Unternehmensgruppe MCH Group	5
3.3 Messe- und Standortinfrastruktur in Basel	6
4. Projektentwicklung Rosentalurm	7
4.1 Ausgangslage	7
4.2 Testplanung	7
4.2.1 Variante „Weiterentwickeln“	8
4.2.2 Variante „Ersatzneubau“	8
4.2.3 Vertiefung Testplanung	8
4.2.4 Weiteres Vorgehen	10
4.3 Prüfung alternative Standorte Messe Parkhaus	10
4.4 Rosentalanlage	11
4.5 Investitionsübersicht und Finanzierung	11
4.6 Nachhaltiges Bauen	11
5. Verkehr	12
5.1 Öffentlicher Verkehr	12
5.2 Fuss- und Veloverkehr	12
5.3 Motorisierter Individualverkehr	13
6. Nutzungsplanerischer Massnahmen	14
6.1 Eigentumsverhältnisse	15
6.2 Zonenplanänderung	15
6.3 Änderung Bebauungsplan Nr. 182 und Zusammenführung mit Bebauungsplan Nr. 157	16
6.4 Änderung des Wohnanteilsplanes	27
6.5 Bau- und Strassenlinienplan	27
6.6 Dienstbarkeiten	28
6.7 Landerwerb / Baurechte	28
6.8 Mehrwertabgabe / Erschliessungsbeiträge	29
7. Mitwirkung	29
7.1 Anhörung / Informationsveranstaltung Stadtteilsekretariat Kleinbasel	29
7.2 Informelles Gespräch mit Pro Natura, WWF und Baumschutzkommission	30
7.3 Informelles Gespräch mit VCS Basel	31
8. Auflage- und Einspracheverfahren	31
8.1 Einsprachen: formelle Behandlung	31
8.1.1 Legitimation VCS Verkehrsclub der Schweiz, Sektion beider Basel	31
8.1.2 Legitimation Neutraler Quartierverein Oberes Kleinbasel	32
8.1.3 Legitimation Wohngenossenschaft GRASS	32
8.2 Einsprache: materielle Behandlung	34
8.2.1 Betrachtungssperimeter betreffend induzierter Verkehr zu eng gesetzt	34
8.2.2 Auswirkungen nicht nachvollziehbar, bisher keine UVP-Pflicht	35
8.2.3 Immissionsgrenzwerte Lärm und Luft überschritten	35
8.2.4 Mobilitätskonzept und Mobilitätsmanagement erstellen / ÖV-Angebot verbessern	36
8.2.5 Falsche Gesetzesgrundlage betreffend Lärm und Luft	37
8.2.6 Signalisation temporäre PP und zusätzliche Parkleitsystem-Anzeigetafeln	37
8.2.7 Nachweis Parkplatzbedarf	38

8.2.8	Nachweis Parkplatz-Bedarf für Musical Theater / Eintrag im Grundbuch.....	39
8.2.9	Bauliche Trennung für unterschiedliche Nutzung der Parkplätze	39
8.2.10	Ausbau Mobility-Parkplätze.....	39
8.2.11	Lenkungswirksame Parkplatzbewirtschaftung	39
8.2.12	Maximal zulässige Fahrten seien zu limitieren	40
8.2.13	Massnahmen und Sanktionen bei Fahrtenüberschreitung fehlen im Bebauungsplan ...	40
8.2.14	Nachweis für Parkierung während Bauzeit fehle	41
8.2.15	Bahntransport für Abbruch, Aushub und Baumaterial gefordert.....	41
8.3	Stellungnahme zu den Anregungen.....	42
8.3.1	Mindestwohnanteil separat ausweisen	42
8.3.2	Wohnungen für kleine Einkommen	42
8.3.3	Fläche für quartierbezogene Nutzung sei zu gering	42
8.3.4	Minergie-P Standard sei vorzuschreiben	43
8.3.5	Lichteinfallswinkel und Schattenwurf seien einzuhalten	43
8.3.6	Keine charakterfreie glasig moderne Eintönigkeit des Neubaus	43
8.3.7	Keine Hotelzufahrt parallel zur Rosentalanlage.....	43
8.3.8	Keine Baumfällungen auf der Rosentalanlage.....	44
8.3.9	Auflagen zu Lärm und Verkehr während Bauphase, Möglichkeit Mietzinsreduktion	44
9.	Abwägung raumwirksamer Interessen	44
9.1	Übergeordnete Planungen / Kantonaler Richtplan	44
9.2	Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)	45
9.3	ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder Schweiz)	46
9.4	Schattenwurf / Lichteinfallswinkel	47
10.	Formelle Prüfungen	48
11.	Antrag	48

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Bestehender Bebauungsplan Nr. 182 (PI-Nr. 13'241)	5
Abb. 2:	Bestehender Bebauungsplan Nr. 157 (PI-Nr. 13'542)	5
Abb. 3:	Übersicht der bestehenden Messehallen (Quelle: www.mch-group.com).....	6
Abb. 4:	Visualisierungen Testplanungsergebnisse	9
Abb. 5:	Eigentumsverhältnisse (Schaffung Allmendparzelle)	15
Abb. 6:	PI-Nr. 13'979 Ausschnitt bestehende Zonen	16
Abb. 7:	PI-Nr. 13'980 Ausschnitt neue Zonen	16
Abb. 8:	PI-Nr. 13'241 Entwurf Änderung best. Bebauungsplan Nr. 182 mit neuem Planungs- und Projektperimeter	17
Abb. 9:	PI-Nr. 13'981 Ausschnitt Wohnanteilplan bestehend.....	27
Abb. 10:	PI-Nr. 13'982 Ausschnitt Wohnanteilplan neu.....	27
Abb. 11:	PI-Nr. 13'983 Ausschnitt Bau- und Strassenlinienplan	28
Abb. 12:	Planausschnitt Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS	46
Abb. 13:	2-Stunden-Schattendiagramme	47
Abb. 14:	Lichteinfallswinkel zur Riehenstrasse	48

1. Begehren

Mit diesem Ratschlag beantragen wir Ihnen, die Zonenänderung, die Festsetzung eines Bebauungsplanes, die Änderung des Wohnanteilsplans, die Änderung von Bau- und Strassenlinien im Bereich Messeplatz, Riehenstrasse, Riehenring, Erlenstrasse, Feldbergstrasse, Sperrstrasse, Isteinerstrasse, Bleichestrasse, Mattenstrasse, Rosentalstrasse, Rosentalanlage (Areal Messe Basel, Neubau Rosentalurm) zu genehmigen. Diese Massnahmen sind Voraussetzung für den Bau des Rosentalturms.

2. Ausgangslage

Mit dem Projekt „Messezentrum Basel 2012“ reagierte die MCH Messe Schweiz (Basel) AG (kurz: MCH Messe Basel) auf die Tatsachen, dass die Halle 6 auf dem Erlenmatt-Areal für die Durchführung der Weltmesse für Uhren und Schmuck BASELWORLD ab 2012 nicht mehr zur Verfügung stand, dass die Halle 3 und der „Kopfbau“ der Halle 1 aufgrund technischer und betrieblicher Mängel erneuert werden mussten und dass zusammenhängende Hallenflächen die Kompaktheit und Flexibilität des Messegeländes steigern können. Mit der Festsetzung des neuen Bebauungsplanes Nr. 182 vom 12. März 2008, der an der Volksabstimmung vom 1. Juni 2008 mit über 61% Ja-Stimmen angenommen wurde, konnte die MCH Messe Basel mit dem Bau des neuen Messezentrums starten. Am 13. Februar 2013 sind die neuen Hallen in Betrieb genommen und am 23. April 2013 anlässlich der BASELWORLD 2013 eingeweiht worden.

Aufgrund der baulichen Trennung der ehemaligen Halle 3 mit dem bestehenden Parkhaus gingen 291 Parkplätze verloren. Der rechtsgültige Bebauungsplan sieht vor, dass diese Parkplätze mit einer Aufstockung der Parkdecks ersetzt werden können. Zudem sollte das Parkhaus neu als eigenständiger Baukörper wahrgenommen werden und mit einer neuen Fassadengestaltung auf den Messeplatz und die Rosentalanlage reagieren. Im Anschluss an die Fertigstellung des neuen Messezentrums hat die MCH Messe Basel die Sanierung und Aufstockung des bestehenden Parkhauses hinterfragt und die Nutzung des Grundstück eingehend überprüfen lassen.

Dafür lancierte die MCH Messe Basel 2013 eine Testplanung mit drei Architekturbüros. Diese hatten den Auftrag, die Machbarkeit des angestrebten Raumprogrammes und das Potenzial zusätzlicher Nutzungen abzuschätzen und Strategien im Umgang mit dem bestehenden Parkhaus aufzuzeigen. Damit der Messestandort sowie das angrenzende Quartier weiter gestärkt werden können, soll das Parkhaus neu unterirdisch angeordnet und mit einem Hotel, Wohnungen und quartierbezogenen Nutzungen ergänzt werden.

Der Regierungsrat begrüsst das vorliegende Projekt der MCH Messe Basel ausdrücklich. Damit wird der bestehende Leitgedanke einer „Messe in der Stadt“ konsequent weiterverfolgt. Die Verlagerung des Parkhauses unter den Boden schafft Möglichkeiten, diesen bedeutsamen Raum auch aus städtischer Sicht weit gewinnbringender zu nutzen, als dies heute der Fall ist. Mit den vorgesehenen quartierdienlichen Erdgeschossnutzungen erfahren Messeplatz und Rosentalanlage eine intensive Belebung: Ein möglicher Kinderhort, Quartierladen, eine Bibliothek und/oder ein Café sorgen unabhängig von jeweiligen Messeterminen dafür, dass die Umgebung des Rosentalturms ganzjährig genutzt wird. Zudem leistet der Neubau mit den Wohnungen und Dienstleistungsflächen einen wertvollen Beitrag zur inneren Verdichtung an einer optimal mit öffentlichem Verkehr erschlossenen Lage. Nebst dem identitätsstiftenden Messeturm entstehen in unmittelbarer Nähe weitere ortsprägende Hochhäuser, wie die bereits im Bau befindliche Liegenschaft Rosentalstrasse 9–13 hinter dem Messeturm sowie der Claraturm an der Ecke Clarastrasse/Riehenring. In beiden Hochhäuser entstehen insgesamt rund 265 Wohnungen sowie Dienstleistungsflächen mit entsprechenden Arbeitsplätzen.

3. Erläuterungen

3.1 Planungsperimeter

Für das Areal der MCH Messe Basel gilt der Bebauungsplan Nr. 182 vom 12. März 2008 (wirksam seit 1. Oktober 2008) sowie der direkt daran angrenzende Bebauungsplan Nr. 157 (Messturm, Rosentalanlage, Rosentalstrasse) vom 16. Dezember 1999 in der Fassung vom 7. Dezember 2011 (wirksam seit 22. Januar 2012).

Der Planungsperimeter der MCH Messe Basel umfasst sämtliche messeeigenen Liegenschaften und umfasst die Hallen 1 bis 5 sowie das Parkhaus und das Musical Theater. Das Areal der Messe Basel grenzt an den Riehenring, die Erlenstrasse, Isteinerstrasse, Bleichstrasse, Mattenstrasse, Riehenstrasse und an die Rosentalanlage. Der Messeplatz mit der Rosentalstrasse, die Sperrstrasse und Feldbergstrasse durchqueren das Messeareal. Innerhalb des Betrachtungsperimeters des Bebauungsplanes Nr. 182 gehören auch der Messturm (im Besitz der Swiss Prime Site SPS; die MCH Messe Basel bzw. die MCH Group mieten darin verschiedene Flächen) und die Rosentalanlage dazu. Die Zürich Lebensversicherungsgesellschaft AG erstellt aktuell an der Rosentalstrasse 9–17 einen rund 46 m hohen Neubau mit über 80 Wohnungen (knapp 8'000 m² BGF) und Dienstleistungsflächen (knapp 4'000 m² BGF).

Die beiden Bebauungspläne Nr. 182 und 157 sollen neu zu einem einheitlichen Bebauungsplan zusammengeführt werden, da der Messturm mit dem vorgelagerten Messeplatz sowie die Rosentalanlage wesentliche Bestandteile des Areals MCH Messe Basel sind und künftig in einem direkten Bezug zum geplanten Rosentalurm stehen. Unter diesen Voraussetzungen ist es aus städtebaulicher und raumplanerischer Sicht zweckmässig, die beiden BP zusammenzuführen.

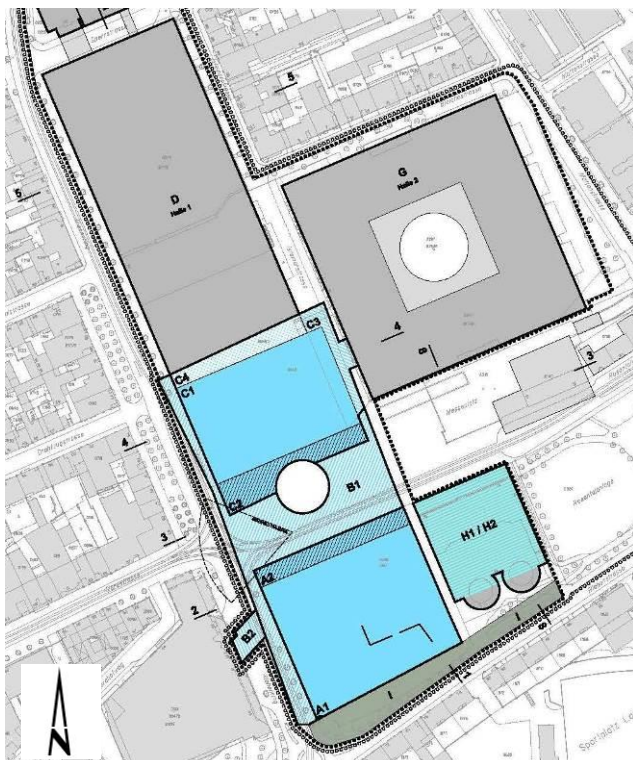


Abb. 1: Bestehender Bebauungsplan Nr. 182 (PI-Nr. 13'241)

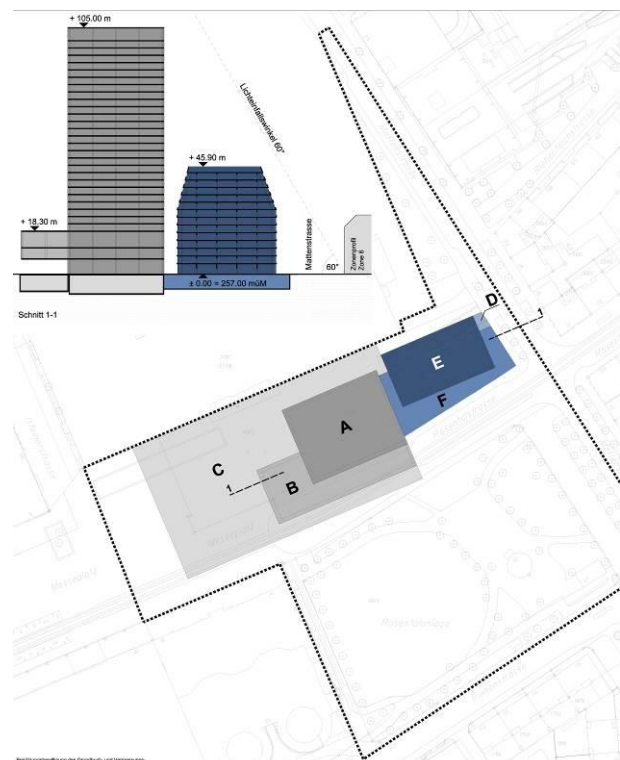


Abb. 2: Bestehender Bebauungsplan Nr. 157 (PI-Nr. 13'542)

3.2 Die Unternehmensgruppe MCH Group

Die MCH Group, zu der die MCH Messe Basel gehört, ist das mit Abstand bedeutendste Messe- und Kongressunternehmen in der Schweiz und eines der führenden in Europa. Der Standort Ba-

sel spielt dabei eine zentrale Rolle: er ist der wichtigste Messestandort in der Schweiz und hat eine grosse internationale Ausstrahlung. Das Angebot einer funktionierenden Messe- und Standortinfrastruktur ist eine zentrale Voraussetzung für die Durchführung von Messen.

Die Messengesellschaft der MCH Group konzipierte, organisierte und veranstaltete im Jahr 2016 rund dreissig eigene Messen, wovon die meisten und grössten am Standort Basel stattfinden. Besonders mit der Weltmesse für Uhren und Schmuck BASELWORLD und der internationalen Kunstmesse Art Basel finden die weltweit wichtigsten Veranstaltungen in diesen Branchen in Basel statt. Weitere Messen wie z.B. die Swissbau, Igeho, Swisstech und andere haben eine starke nationale und europäische Ausstrahlung und zählen teilweise zu den bedeutendsten Veranstaltungen in ihren Bereichen.

Insgesamt brachte die Messe- und Kongresstätigkeit 2016 rund 7'900 ausstellende Firmen und rund 900'000 Besucherinnen und Besucher auf das Basler Messegelände.

Im Politikplan des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt wird der Messe- und Kongressplatz Basel zu den wichtigsten Leistungserbringern im Bereich der Standortförderung gezählt. Tatsächlich lösen die Messen und die weiteren Veranstaltungen der MCH Messe Basel bzw. der MCH Group substantielle volkswirtschaftliche Effekte aus, die primär den jeweiligen Standorten zugutekommen.

3.3 Messe- und Standortinfrastruktur in Basel

1993 fällte die damalige Messe Basel den Grundsatzentscheid des Konzepts der „Messe in der Stadt“, der auch vom Regierungsrat gestützt wurde. Damit konnte die Diskussion um eine Verlagerung der Messe zugunsten des Projektes „Messe Basel Plus“ abgewendet werden. Mit der Entwicklung und Umsetzung dieses Projektes von 1994 bis 2003 wurde ein erster Modernisierungsplan realisiert.

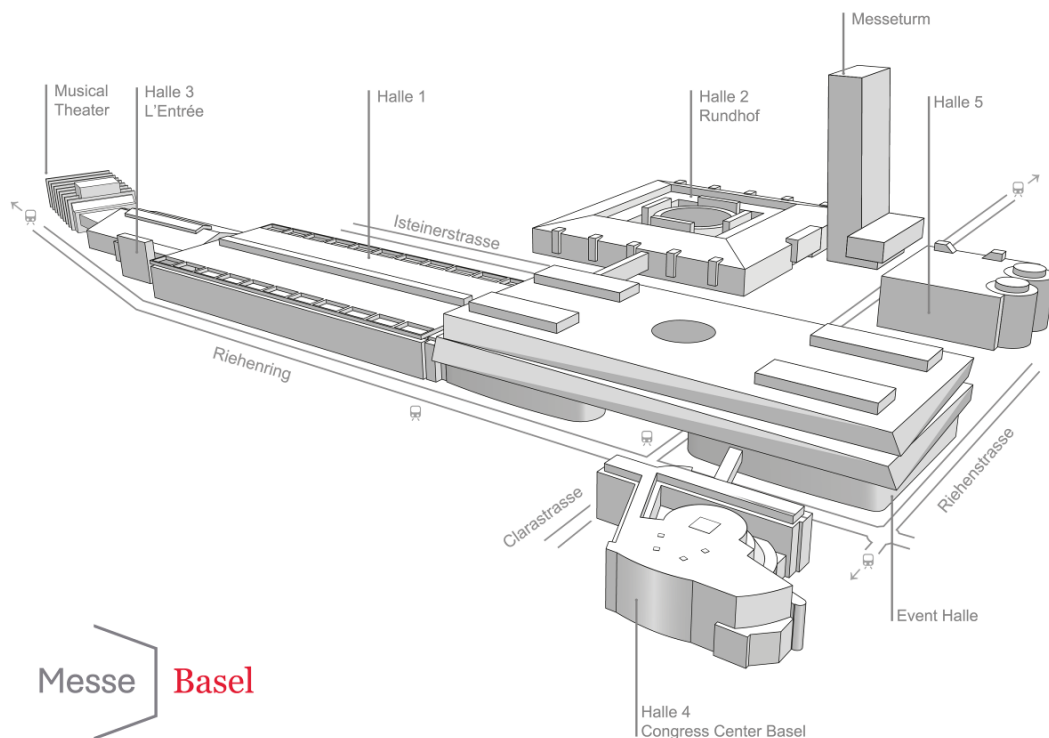


Abb. 3: Übersicht der bestehenden Messehallen (Quelle: www.mch-group.com)

Wesentliche Bestandteile davon waren: ein neues Verkehrsregime mit LKW-Checkpoint und Anlieferungszone für die Hallen 1 und 3 sowie der Neubau der Halle 1 (Architekt: Theo Hotz, Zü-

rich). In den Jahren 1998/1999 stand die Entwicklung des Projektes Messeturm mit Hotel, Büroflächen und Service Center der Messe Basel sowie die Gestaltung des Messeplatzes an. Das Projekt Messeturm (Architektengemeinschaft Morger & Degelo, Basel und Marques, Luzern) wurde im Herbst 2000 von der Investorengruppe Swiss Prime Site AG übernommen und realisiert. Das Projekt „Messezentrum Basel 2012“ (Architekt: Herzog & de Meuron) ersetzte die Halle 3 (neu Eventhalle) und den „Kopfbau“ der Halle 1 und wurde anlässlich der BASELWORLD am 23. April 2013 eingeweiht.

4. Projektentwicklung Rosentalturm

4.1 Ausgangslage

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 182 vom 12. März 2008 ermöglicht, das bestehende Parkhaus auf die maximal zulässige Anzahl von 1'448 Parkplätzen (gemäss ursprünglichen Bestand) aufzustocken. Mit dem Abbruch der Halle 3 fielen rund 300 Parkplätze auf dessen Dach weg. Zudem sieht der Bebauungsplan vor, dass die zum Messeplatz und zur Rosentalanlage gerichteten Fassaden aufgewertet werden sollen.

Im Zusammenhang mit der Konzeption der neuen Halle für das Messezentrum Basel wurde in Aussicht gestellt, das Parkhaus am Messeplatz einer gänzlichen Erneuerung zu unterziehen. Angesichts der absehbaren Notwendigkeit hinterfragte die MCH Messe Basel die Sanierung und Aufstockung und liess die Nutzung des Grundstücks nochmals eingehend prüfen.

4.2 Testplanung

Als Grundlage für den Entscheid im Umgang mit dem sanierungsbedürftigen Parkhaus führte die MCH Messe Basel im Frühjahr 2013 eine Testplanung durch. Ziel war, die Machbarkeit des angestrebten Raumprogramms und das Potenzial zusätzlicher Nutzungen abzuschätzen sowie Strategien im Umgang mit dem bestehenden Parkhaus aufzuzeigen. Die Testplanung sollte vor allem zu folgenden Aspekten konkrete Aussagen liefern:

- Potenzial zusätzlicher Nutzungen am Standort des Messe-Parkhauses;
- Evaluation einer geeigneten Strategie im Umgang mit dem bestehenden Parkhaus (Weiterentwicklung oder Ersatzneubau);
- Ausloten des städtebaulichen Anordnungsspielraums;
- Städtebauliche Machbarkeit des angestrebten Raumprogramms überprüfen und Richtwerte bezüglich möglicher Geschossflächen festlegen;
- Abschätzung der Wirtschaftlichkeit (Realisierungskosten, Erträge, Betriebskosten).

Die MCH Group bzw. MCH Messe Basel ist nicht dem öffentlichen Beschaffungsrecht unterstellt. Die drei Architekturbüros Bucher Bründler Architekten BSA, Herzog & de Meuron und Morger + Dettli Architekten AG¹ wurden direkt zur Testplanung eingeladen. Die Aufgabenstellung erforderte zudem den Beizug eines Verkehrsplaners und eines Bauingenieurs.

Die Strategie zur Anordnung zusätzlicher Nutzungen wurde in zwei Varianten erarbeitet: „Weiterentwickeln“ und „Ersatzneubau“. Bei der Variante „Weiterentwickeln“ schränken die strukturellen Vorgaben des bestehenden Parkhauses den Anordnungsspielraum zusätzlich ein, indem die vorhandene Erschliessung an der Riehenstrasse kaum Interventionen zulässt, ohne die Funktionalität des Parkhauses einzuschränken. Im Gegenzug schafft die Variante „Ersatzneubau“ einen nicht grossen, jedoch wesentlichen Anordnungsspielraum, indem Abweichungen zur heutigen Gebäudeausdehnung starken Einfluss auf die Wechselwirkung zwischen Gebäude/Nutzungen und Freiraum haben können.

¹ Seit August 2015 neu: Morger Partner Architekten AG

Die Erarbeitung der Testplanung erfolgte im Dialog mit einem breit gefächerten Begleitgremium. Die Beiträge der drei Teams zeigten deutlich, dass neben dem Messebetrieb auch das angrenzende Quartier von den zusätzlichen Nutzungen profitieren kann. Die geplanten Hotelzimmer und je nach Positionierung auch die Wohnungen werden zu einer Belebung des Messeplatzes und der Rosentalanlage ausserhalb von Messeveranstaltungen beitragen. Hingegen trägt der Erhalt der oberirdischen Parkingnutzung sowie Wohnungen im gehobenen Segment nur beschränkt zu einer ganzjährigen Belebung bei. Einzelne Teams schlugen vor, publikumsintensive Erdgeschossnutzungen vorzusehen, die zum Beispiel mit den Ecknutzungen der „City Lounge“ verbunden sind und/oder einen direkten Bezug zur Rosentalanlage schaffen.

4.2.1 Variante „Weiterentwickeln“

Das bestehende Parkhaus weist einen umfangreichen Sanierungsbedarf auf, obschon die Bausubstanz, insbesondere der Beton eine allgemein gute Qualität aufweist. Dennoch sind in Bezug auf die Stabilisierung des Gebäudes Massnahmen zur Erdbebenertüchtigung² notwendig.

Alle drei eingereichten Versionen der Projektteams zur Variante „Weiterentwickeln“ sehen massive bauliche Eingriffe in die bestehende Bausubstanz vor. Die dargestellten Lösungen zeigen deutlich, dass das bestehende Parkhaus für eine Weiterentwicklung mit dem angestrebten Nutzungskonzept zu einer städtebaulich und architektonisch unbefriedigenden Situation führen. Vor allem ist eine attraktive Nutzung des Erdgeschosses aufgrund der bestehenden Erschliessung seitens des Messeplatzes und der Rosentalanlage nicht möglich. Hinzu kommt ein beachtlicher Verlust von Parkplätzen durch die baulichen Massnahmen für die zusätzlichen Nutzungen über dem Parkhaus.

4.2.2 Variante „Ersatzneubau“

Die parallele Bearbeitung und Gegenüberstellung der Varianten „Weiterentwickeln“ und „Ersatzneubau“ zeigte deutlich das positive Potenzial einer vollständigen Neukonzeption an diesem Standort.

Wesentlicher Vorteil eines Ersatzneubaus ist die Möglichkeit, die Geschossfläche im Erdgeschoss zu verkleinern. Durch das Zurückspringen gegenüber der heutigen Gebäudeausdehnung und in Kombination mit neuen Erdgeschossnutzungen kann sich das Gebäude mehrseitig orientieren und mit den Freiräumen (Messeplatz, Rosentalanlage und Riehenstrasse) interagieren.

Der Ersatzneubau ermöglicht zudem auch, die Zufahrt sowie die Ver- und Entsorgung und das Parkingkonzept neu zu organisieren und zu optimieren. Je nach Ausrichtung der Erdgeschossnutzungen kann das Gebäude räumlich stärker an die Riehenstrasse angebunden werden und sich an den verbindenden Grünraum zwischen Rosentalanlage und der Grünanlage südlich des Kongresszentrums orientieren.

Mit dem Ersatzneubau kann ein wesentlicher Teil der Parkplätze unterirdisch angeordnet werden, was zu einem grösseren städtebaulichen und architektonischen Spielraum führt, besonders für die räumliche Gliederung der verschiedenen Nutzungen sowie den Einbezug der angrenzenden Freiräume und Gebäude.

4.2.3 Vertiefung Testplanung

Die vertiefte Auseinandersetzung mit der Struktur des bestehenden Gebäudes führte zur Erkenntnis, dass auf der Basis des heutigen Messeparkhauses mit seiner einschränkenden Gebäudestatik sich zusätzliche Nutzungen nur sehr aufwändig anordnen lassen. Die dafür erforderlichen baulichen Massnahmen wären mit sehr kostenintensiven Interventionen verbunden.

² Lediglich bei einer Restnutzungsdauer von ca. zehn Jahren sind keine unmittelbaren Massnahmen notwendig.

Deshalb empfahl das Begleitgremium im Oktober 2013 der MCH Messe Basel die Variante „Ersatzneubau“ weiterzuverfolgen. Grundlage für diesen Entscheid war vor allem die Tatsache, dass mit einer Neuorganisation des Gebäudes und einer unabhängigen Setzung der Erschliessungskerne der Anordnungsspielraum für eine optimale städtebauliche Integration erhöht werden kann. Dazu gehörten auch die vollständige Verlagerung der Parkplätze ins Untergeschoss, ein kompakter Erdgeschoss-Grundriss zugunsten der angrenzenden Freiräume, die Möglichkeit zur Riehenstrasse hin mit einer attraktiven Fassade zu reagieren und im Erdgeschoss quartierbezogene Nutzungen zu realisieren.

Bucher Bründler Architekten BSA



Herzog & de Meuron



Morger Partner Architekten AG



Abb. 4: Visualisierungen Testplanungsergebnisse

Damit wurde das Konzept von Bucher Bründler Architekten BSA mit einer vorgelagerten Scheibe zum Messeplatz und einem weitgehend oberirdischen Parking wiederum gegen die Riehenstrasse ausgerichtet nicht weiterverfolgt.

Das Raumprogramm für die Vertiefung der Testplanungsergebnisse wurde zugunsten einer markanten Belegung des Messegeländes auch ausserhalb des Messebetriebs erweitert:

- Hotel: max. 12'000 m² (ca.140–200 Zimmer)³
- Wohnnutzungen: ca. 12'000–18'000 m² (ca. 90–140 Wohnungen)
- Büroflächen: ca. 16'000–18'000 m² (500–600 Arbeitsplätze)
- Quartierbezogene Nutzungen: ca. 1'000 m² (z. B. Café, Kinderhort, Bibliothek usw.)
- Parkplätze: max. 1'448 (gemäss rechtsgültigem Bebauungsplan Nr. 182)

Das vorliegende Nutzungskonzept stellt eine Chance dar, das Messegelände als integrierten Bestandteil der Stadt Basel zu etablieren. Die verbleibenden Vorschläge von Herzog & de Meuron und Morger Partner Architekten AG treten städtebaulich markant in Erscheinung und akzentuieren die Messe im gesamtstädtischen Kontext als Hochhauscluster. Die maximale Gebäudehöhe wird durch den Lichteinfallswinkel (45°) beschränkt und führt dazu, dass sich der Rosentalturm gegenüber dem Messeturm und dem geplanten Claraturm bezüglich seiner Höhe unterordnet. Unabhängig davon ist die Formgebung des neuen Gebäudes wesentlich wichtiger als die Höhenentwicklung.

Der Entscheid, sämtliche 1'448 Parkplätze unterirdisch anzuordnen, kann zwar technisch umgesetzt werden, ist jedoch aus wirtschaftlicher Sicht sehr anspruchsvoll. Ziel der MCH Messe Basel ist eine rentable Bewirtschaftung, die stark abhängig sein wird vom Verhältnis der Erstellungskosten für das unterirdische Parking gegenüber den ertragswirksamen oberirdischen Flächen.

Das Begleitgremium hat im Juni 2014 empfohlen, die Variante „Ersatzneubau“ aufgrund des architektonisch-städtebaulichen Potenzials umzusetzen und das Parkhaus vollständig unterirdisch anzuordnen. Zugunsten einer besseren Belegung des Messeplatzes und der Rosentalanlage soll

³ Alle Angaben in den Klammern sind ungefähre Richtwerte aufgrund der approximativen Flächenangaben (BGF).

das Raumprogramm für das Erdgeschoss öffentliche Nutzungen vorsehen, die ganzjährig in Betrieb sind.

Als nächster Schritt sollte der bestehende Bebauungsplan Nr. 182 angepasst werden. Darin soll das weitere Planungsverfahren in Bezug auf die Qualitätssicherung definiert werden, wofür nachfolgende Eckwerte zu berücksichtigen sind:

- Der oberirdische Anordnungsspielraum richtet sich nach dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 182 unter Einhaltung des Lichteinfallwinkels (45°), wobei zur Artikulation der Sockelzone und im Hinblick auf eine Wechselwirkung zwischen Gebäude und Freiraum Rücksprünge möglich sind.
- Im Hinblick auf die städtebauliche Setzung bzw. volumetrische Gliederung ist eine hermetisch, scheibenartige Raumschliessung zum Messeplatz hin zu vermeiden.
- Die oberirdische Bruttogeschosfläche (BGF) ist auf maximal 48'000 m² zu beschränken.
- Die Parkplätze sind unterirdisch anzuordnen und die Ein- und Ausfahrt hat von der Riehenstrasse zu erfolgen.
- Ungefähr ein Drittel der gesamten BGF ist als Wohnnutzung vorzusehen (Hotel exkl. Dienstleistungsflächen wird zur Wohnnutzung gerechnet).
- Im Erdgeschoss sind mindestens an drei Gebäudeseiten grosszügige publikumsorientierte Nutzungen anzuordnen, wobei ein wesentlicher Teil für quartierbezogene Nutzungen zu reservieren ist.
- Die Anlieferung erfolgt entweder über die Isteinerstrasse oder Riehenstrasse; die Hotelvorfahrt erfolgt idealerweise entlang der Rosentalanlage. Der Messeplatz soll bis auf wenige Ausnahmen frei von Anlieferverkehr bleiben.

4.2.4 Weiteres Vorgehen

Mit den vorgesehenen Präzisierungen für das Baufeld des bestehenden Parkhauses wird im vorliegenden Bebauungsplan ein Mantelvolumen bezeichnet, das die beiden Projekte von Herzog & de Meuron sowie Morger Partner Architekten AG aus der Testplanung grundsätzlich zulässt. Dennoch ist ein weiteres Varianzverfahren durch die MCH Messe Basel vorgesehen, um ein städtebaulich und architektonisch hochstehendes Projekt zu gewährleisten. Dieses soll nicht durch die MCH Messe Basel selbst, sondern durch einen Investor realisiert werden. Dieser muss erst noch gefunden werden. Die Bestätigung der mit vorliegendem Ratschlag beantragten Änderungen des Zonenplanes, Bebauungsplanes, Wohnanteilplanes sowie Bau- und Strassenlinienplanes schaffen dabei die Rechtssicherheit, die ein Investor zwingend benötigt, um sich für ein Projekt zu engagieren.

4.3 Prüfung alternative Standorte Messe Parkhaus

Im bestehenden Parkhaus sind heute insgesamt 1'162 Parkplätze verfügbar; gemäss rechtsgültigem Bebauungsplan Nr. 182 können jedoch die ursprünglichen 1'448 Autoabstellplätze mit einer Aufstockung realisiert werden.

Die MCH Messe Basel will sämtliche 1'448 Parkplätze realisieren, jedoch nicht im bestehenden oberirdischen Parkhaus, sondern neu in einem unterirdischen Parking. Im Rahmen der Testplanung wurde festgehalten, dass eine vollständig unterirdische Anordnung der 1'448 Parkplätze den grösstmöglichen Spielraum für oberirdische Nutzungen zulässt, was wiederum eine städtebaulich und architektonisch hochwertigen Lösung ermöglicht.

Als alternativer Standort wurde ein Messeparking unter dem Landhof-Areal durch die MCH Messe Basel geprüft. Aufgrund der bautechnisch komplexen und sehr teuren unterirdischen Verkehrsführung sowie den hohen Belastungen von angrenzenden Wohnquartieren durch zusätzliche Ein- und Ausfahrten wurde dieser Standort aber nicht mehr weiterverfolgt. Gegen weitere andere Standorte sprachen vor allem die fehlende Verfügbarkeit entsprechender Areale und die

damit fehlende Nähe und direkte Anbindung. Eine Unterbauung der Rosentalanlage oder eine Ausweitung auf den Messeplatz ist nicht möglich; dagegen sprechen der pietätvolle Umgang mit dem historischen Ort (ehemaliger Friedhof⁴) und der Denkmalschutz (ehem. Friedhofkapelle) auf der Rosentalanlage sowie technische Einschränkungen (Tramlinie und hohe Dichte an Werkleitungen) auf dem Messeplatz und der Erhalt der notwendigen Standortbedingungen für grosse Bäume.

Obschon die hohen Erstellungskosten für ein unterirdisches Parking mit 1'448 Abstellplätzen auf der vorgegebenen Grundfläche die Rentabilität schmälern, erweist sich diese Variante in Anbetracht der übrigen Anforderungen als einzig richtige Lösung.

4.4 Rosentalanlage

Die Rosentalanlage dient heute mehrheitlich vielfältigen und fast ganzjährigen Aussenraumnutzungen wie zum Beispiel als Zirkusstandort sowie als Standort für Stände und Bahnen der Basler Herbstmesse und der MCH Messe Basel (BASELWORLD). Solange diese Nutzungen an diesem Standort bestehen bleiben, wird von einer Umgestaltung der Anlage abgesehen.

Allerdings können gemäss heutigem Planungsstand im Falle einer Realisation des Rosentalturms elf Bäume (Rosskastanien) entlang der Südwestseite der Rosentalanlage nicht erhalten werden. Ein Erhalt der Bäume wäre mit kostspieligen und letztlich für die Bauherrschaft untragbaren Anpassungen des Projekts verbunden. Dies wurde der Baumschutzkommission zur Kenntnis gebracht (s. Kap. 7.2 Informelles Gespräch mit Pro Natura, WWF und Baumschutzkommission). Im Bebauungsplan wird unter Ziffer 3 lit. d die Pflicht zum Ersatz gegebenenfalls wegfallender Bäume und Grünflächen festgehalten.

4.5 Investitionsübersicht und Finanzierung

Die MCH Group AG – die Holdinggesellschaft, die u.a. die MCH Messe Schweiz (Basel) AG hält – ist eine Aktiengesellschaft mit Beteiligung von Körperschaften des öffentlichen Rechts gemäss Art. 762 OR. Die Kantone Basel-Stadt, Basel-Landschaft und Zürich sowie die Stadt Zürich halten zusammen 49% des Aktienkapitals und können gemäss Statuten sechs Mitglieder des Verwaltungsrates bestimmen.

Die MCH Messe Basel begleitet das Planungsvorhaben mindestens bis und mit Rechtskraft der vorliegend zu beantragten Änderungen des Bebauungsplanes, um die lagebedingten Interessen sicherzustellen. Für die Realisierung beabsichtigt die MCH Messe Schweiz (Basel) AG, das Projekt einer privaten Investorengesellschaft zu übergeben – ähnlich dem Projekt Messeturm. Die private Investorengesellschaft zeichnet für den Rückbau des Parkhauses und den Neubau des Rosentalturms mit unterirdischem Parkhaus, Hotel, Wohnen und Dienstleistungsflächen verantwortlich.

Eine finanzielle Beteiligung durch die öffentlichen Körperschaften ist nicht vorgesehen.

4.6 Nachhaltiges Bauen

Für den Neubau des Rosentalturms verpflichtet sich die MCH Messe Basel, eine in Bezug auf Ökologie, Wirtschaftlichkeit und Lebensqualität nachhaltige Lösung umzusetzen. Entwicklung in allen Einflussbereichen sowie ökologisch verträgliche und ressourceneffiziente Lösungen wirtschaftlich und mit einer möglichst hohen Lebensqualität für die Nutzenden umzusetzen. Für den Neubau bedeutet dies eine aufeinander abgestimmte Optimierung in den Bereichen Energieverbrauch, Baustoff-Ökologie, architektonische Gestaltung, Lebenszykluskosten, Nutzungsqualität und Benutzerfreundlichkeit. Dem wirtschaftlichen Aspekt der Nachhaltigkeit wird ebenso grosse

⁴ Siehe auch Kap. 5.3 ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz)

Bedeutung zugemessen wie den ökologischen Kriterien, wobei der gesamte Lebenszyklus des Gebäudes im Fokus der Bewertung steht.

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wird ein Gesamtenergiekonzept erstellt, mit dem Ziel, möglichst viel Abwärme aus vorhandenen und neuen Kühlprozessen zur Wärmeversorgung des Neubaus zu nutzen. Grundlage dazu bildet die SIA Empfehlung 112/1 für nachhaltiges Bauen im Hochbau.

Die MCH Messe Basel verfügt auf ihren Messehallen über grossflächige Photovoltaik-Anlagen mit einer Gesamtleistung von 1'420 kW/h. Die Dachflächen der bestehenden Halle 1 und dem neuen Messezentrum sind für Photovoltaik-Anlagen gegenüber Hochhäusern besonders geeignet, weil Dachflächen von Hochhäusern im Vergleich zu ihrer Kubatur eher gering sind und zudem jeweils rund 30–40% der Fläche für Haustechnikanlagen benötigt werden.

Da die mittlere Grundwassertemperatur im Planungssperimeter mehr als 3°C über der natürlichen Grundwassertemperatur liegt, sind zusätzliche Wärmeeinträge sowohl durch den Einbau des Gebäudes ins Grundwasser, als auch durch Abführung von überschüssiger Energie/Wärme (z.B. durch Raumkühlung) nicht zulässig. Es ist eine Mindestdämmung aller Gebäudeteile im Grundwasser, auch der ungeheizten, von 0.35 W/m²×K bis zur Hochwasserkote 248.0 m ü. M. des Grundwassers vorzusehen.

5. Verkehr

5.1 Öffentlicher Verkehr

Der Messestandort ist heute mit den Tramlinien 2, 6, 14, 15 und 21 vom Bahnhof SBB Basel und Badischen Bahnhof her sehr gut erschlossen und soll es gemäss Planungen zum Tramnetz 2020 auch bleiben. Die Haltestelle „Gewerbeschule“ wird neu – im Rahmen der vom Grossen Rat beschlossenen Gesamterneuerung der Rosentalstrasse – bis 2020 in beide Fahrtrichtungen auf Höhe der Rosentalanlage angeordnet und den Anforderungen des Behindertengleichstellungsgesetzes (BehiG)⁵ angepasst. Die künftige Lage der Haltestelle „Messeplatz“ – heute auf dem Messeplatz und im Riehenring liegend – ist noch nicht festgelegt und kann auf die künftige Gestaltung und Bedürfnisse im Zusammenhang mit dem Rosentalturm abgestimmt werden.

5.2 Fuss- und Veloverkehr

Für die Fussgänger/-innen und Velofahrenden ändert sich an den Verbindungen gegenüber heute nichts. Die Erschliessung ist weiterhin sehr gut. Die früher vom Riehenring zur Rosentalanlage durchgehende Arkade (ehemalige Halle 3 und heutiges Parkhaus) entfällt mit dem Abbruch des Parkhauses endgültig. Mit der Neugestaltung des Messeplatzes im Zusammenhang mit dem Messezentrum Basel wurden sämtliche Randsteine (ausser bei der Haltestelle Messeplatz) aufgehoben, was den Fussgängerinnen und Fussgängern niveaufreie Übergänge zwischen sämtlichen Messebauten erlaubt. Einzig die Velofahrenden auf der Route zwischen Badischer Bahnhof und Innenstadt werden zwischen Riehenring und Isteinerstrasse im Gegenverkehr über die Mitte des Messeplatzes geführt. In Richtung Badischer Bahnhof wird der Veloverkehr ab Höhe Isteinerstrasse auf die Seite des heutigen Parkhauses geführt. Somit bleibt die Fläche vor den Messehallen und dem Neubau Rosentalturm weitestgehend den Fussgängerinnen und Fussgängern vorbehalten.

Die effektive Anzahl⁶ der Veloabstellplätze kann erst aufgrund der Nutzungsarten im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ermittelt werden und berechnet sich anhand der dann zumal geltenden

⁵ SR 151.3 Bundesgesetz über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen (Behindertengleichstellungsgesetz) vom 13. Dezember 2002 (Stand am 1. Juli 2016)

⁶ Bei Neubauten mit einer Fläche von über 4'000 m² wird die Anzahl der Veloabstellplätze nach der VSS Norm SN 640 065 ermittelt.

gesetzlichen Vorgaben. Im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung wurde anhand der theoretischen Nutzungsverteilung (Wohnen, Dienstleistung, Hotel, Verkauf usw.) eine approximative Anzahl der notwendigen Veloabstellplätze errechnet. Die daraus resultierenden 677 Veloabstellplätze⁷ für die Bewohnerinnen und Bewohner werden voraussichtlich hauptsächlich unterirdisch, diejenigen für Besucherinnen und Besucher oberirdisch errichtet.

5.3 Motorisierter Individualverkehr

Die Organisation des motorisierten Individualverkehrs bleibt unverändert. Mit dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 182 vom 12. März 2008 kann die MCH Messe Basel im bestehenden oberirdischen Parkhaus (inkl. einer optionalen Aufstockung) weiterhin über 1'448 Parkplätze verfügen.

Im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung wurde festgestellt, dass gemessen an der hohen Parkplatzzahl das Messeparking ein vergleichsweise tiefes Verkehrsaufkommen induziert. Konkret generieren die heute bestehenden 1'143 Parkplätze rund 315'000 Fahrten pro Jahr. Bei unveränderter Nutzung kann bei 1'448 Parkplätzen von rund 392'500 Fahrten jährlich ausgegangen werden. Die entsprechende Fahrtenzahl wurde mittels Schrankenauswertungen ermittelt und liegt aktuell unter 1 Fahrt pro Parkplatz und Tag. Die Anzahl Spuren in das und aus dem Parking wird beibehalten; ebenso die bereits heute bestehenden Abbiegeverbindungen. Mit dem Verkehrsleitsystem kann heute und auch in Zukunft sichergestellt werden, dass sich in der Riehenstrasse kein Rückstau infolge des Messeparkings bildet.

Mit der geplanten Wohnnutzung im neuen Rosenturm werden künftig auch Parkplätze für die Bewohnerinnen und Bewohner bereitgestellt. Auf der Grundlage der Parkplatzverordnung (PPV) kann pro Wohnung ein Parkplatz angeboten und muss mit 2.5 Fahrten pro Tag⁸ berücksichtigt werden. Durch die Veränderung der Nutzung (Wohnen, Hotel, Gastronomie zu Lasten Messenutzung) wird ein höheres Verkehrsaufkommen generiert; zugleich soll der Entwicklungsspielraum es der MCH Messe Basel erlauben, ggf. ihren unternehmerischen Schwerpunkt anzupassen – etwa hin zu mehr Kongressen als Messen, was dazu führt, dass ebenfalls mit einer höheren Fahrtenzahl zu rechnen ist. Auf dieser Grundlage wurde der DTV⁹ mit rund 1'600 Fahrten pro Tag festgelegt, der ein jährliches Verkehrsaufkommen von über 580'000 Fahrten erzeugt. Dieser Maximalrahmen dient den Berechnungen im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung in den Bereichen „Luft“ und „Lärm“ als Nachweis für die rechtliche Zulässigkeit.

Die Nähe der Autobahn wirkt sich in Bezug auf die induzierten Luftschadstoffemissionen positiv aus, da die Mehrheit der Besucherinnen und Besucher diesen direkten Weg wählen und somit im Stadtgebiet nur verhältnismässig geringe verkehrsbedingte Emissionen freigesetzt werden.

Hinsichtlich des Strassenverkehrslärms sind die Immissionsgrenzwerte bereits heute an einzelnen Liegenschaften überschritten. Die Lärmberechnungen, die auf der Basis des Schallimmissionsmodells des Kantons Basel-Stadt durchgeführt wurden, weisen nach, dass an diesen Orten keine wahrnehmbare Zunahme der Belastung zu verzeichnen ist.

Die Anzahl der Parkplätze für öffentliche Nutzungen bleiben gegenüber dem heutigen Zustand unverändert (945 Parkplätze). Das hat zur Folge, dass sich die künftige Betreiberin des Parkings verpflichtet, ab dem zweiten Betriebsjahr eine Schrankenzählung durchzuführen und die Werte dem Bau- und Verkehrsdepartement mitzuteilen.¹⁰ Wird das maximale Verkehrsaufkommen von 580'259 Fahrten pro Jahr überschritten, müssen die Auswirkungen auf die Umwelt neu dargelegt werden. Können die umweltrechtlichen Vorschriften nicht mehr erfüllt werden, sind durch die Bauherrschaft weitergehende Massnahmen umzusetzen.

⁷ Siehe Umweltverträglichkeitsbericht zum Rosenturm vom 8. Dezember 2016, Seite 28

⁸ SG 730.310 Verordnung über die Erstellung von Parkplätzen für Personenwagen (Parkplatzverordnung, PPV), § 8 und § 14

⁹ Durchschnittlicher Tagesverkehr

¹⁰ SG 730.310 Verordnung über die Erstellung von Parkplätzen für Personenwagen (Parkplatzverordnung, PPV), § 21

Aufgrund der Testplanung können folgende Zahlen für die voraussichtliche Belegung der Autoabstellplätze im künftigen unterirdischen Messeparking abgeleitet werden.¹¹

Nutzungsart	Anzahl PP heute	Anzahl PP künftig
Büros	10	95
Hotelnutzung	42	122
Jahresmieter / Wohnungen	135	275
Behinderten-Parkplätze / Spezialfahrzeuge	11	11
Zwischentotal Dauermieter	198	503
Öffentliche Nutzung, Aussteller, Standbauer	945	930
Restaurant / Verkaufsflächen	--	15
Zwischentotal öffentliche Nutzungen	945	945
Gesamttotal Parkplatzbelegung	1'143	1'448

Die abschliessende Zuweisung der Parkplätze ist von der Nutzung gemäss dem konkreten Bauprojekt abhängig und kann sich gegebenenfalls innerhalb den maximal zulässigen 1'448 Parkplätzen noch ändern.

Die MCH Messe Basel bietet während den grossen Messen im Parking Badischen Bahnhof weitere 412 Parkplätze an (verteilt auf zwei Geschosse) für Aussteller sowie Besucherinnen und Besucher. Zusätzlicher Bedarf an Parkplätzen für Aussteller sowie Besucherinnen und Besucher wird über ein Park+Ride-System mit rund 2'000 Abstellplätzen auf dem Areal der Grün 99 (Weil am Rhein, Deutschland) und beim Euroairport abgedeckt.

6. Nutzungsplanerischer Massnahmen

Der Betrachtungsperimeter des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 182 integriert bereits heute auch den Bebauungsplan Nr. 157 (Areal Messturm) mit der Rosentalanlage. Der Bebauungsplan Nr. 182 beschreibt die Baufelder A bis H sowie die Freifläche I. Die Baufelder D, E, F und G sind bereits ältere, bestehende Messehallen, die Baufelder A, B und C definieren die Baubereiche für das Messezentrum Basel 2012. Das Baufeld H wurde in zwei Teilbereiche H1 und H2 unterteilt; H1 für das bestehende Messeparking und H2 für die mögliche Aufstockung. Der Freiraumbereich I wurde festgeschrieben, damit eine ansprechende Grün- und Freiraumverbindung zwischen der Rosentalanlage und der Parkanlage südlich des Kongresszentrums (Riehenteichanlage) realisiert werden konnte.

Neu soll der Bebauungsplan Nr. 157 (Areal Messturm) mit dem Bebauungsplan Nr. 182 zusammengeführt werden. Bei der Zusammenführung geht es in erster Linie darum, die Rosentalanlage und den Messeplatz hinsichtlich der stadträumlichen Auswirkungen des künftigen Rosentalturms zu verknüpfen. Inhaltlich wird der Bebauungsplan Nr. 157 ohne materielle und ohne raumwirksame Änderungen integriert. Lediglich die Bezeichnung der Baufelder des Messturms und der Liegenschaften Rosentalstrasse 9–17 werden an die bestehende Terminologie des Bebauungsplanes Nr. 182 angepasst.

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 182 wird somit inhaltlich mit den für den Neubau des Rosentalturms (Baufeld H) notwendigen Bauvorschriften ergänzt bzw. angepasst und zugleich wird der dazugehörige Plan Nr. 13'241 mit dem Bebauungsplan Nr. 157 zusammengeführt und entsprechend ergänzt.

¹¹ Siehe auch Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) zum Rosentalturm vom 8. Dezember 2016 sowie Verkehrsgutachten Rosentalturm als Beilage zum UVB vom 25. November 2016

In der Folge werden die in diesem Zusammenhang erforderlichen planerischen Anpassungen im Detail beschrieben.

6.1 Eigentumsverhältnisse

Die von den vorliegenden Planungsmassnahmen (Baufeld H) betroffene Parzelle Nr. 1974 in Sektion VII des Grundbuches der Stadt Basel mit einer Fläche von 6'102 m² ist im Eigentum (Finanzvermögen) der Einwohnergemeinde der Stadt Basel; die MCH Messe Basel besitzt darauf seit 1973 bis zum 30. April 2038 ein Baurecht (Baurechtsparzelle Nr. 1976).

Sofern den Änderungen des Bebauungsplanes zugestimmt wird, beantragt die MCH Messe Basel dem Kanton Basel-Stadt, dass entlang des Messeplatzes eine Fläche von 5 m² der Allmend neu der Parzelle Nr. 1974 (Eigentum der Einwohnergemeinde der Stadt Basel; diese Fläche bleibt Eigentum der Einwohnergemeinde der Stadt Basel und wird vom Verwaltungsvermögen in das Finanzvermögen verschoben) und der Baurechtsparzelle Nr. 1976 zugewiesen wird. Im Bereich der Rosentalanlage wird im Gegenzug eine Fläche von 11 m² neu der Parzelle Nr. 0024 (Eigentum der Einwohnergemeinde der Stadt Basel) zugewiesen.

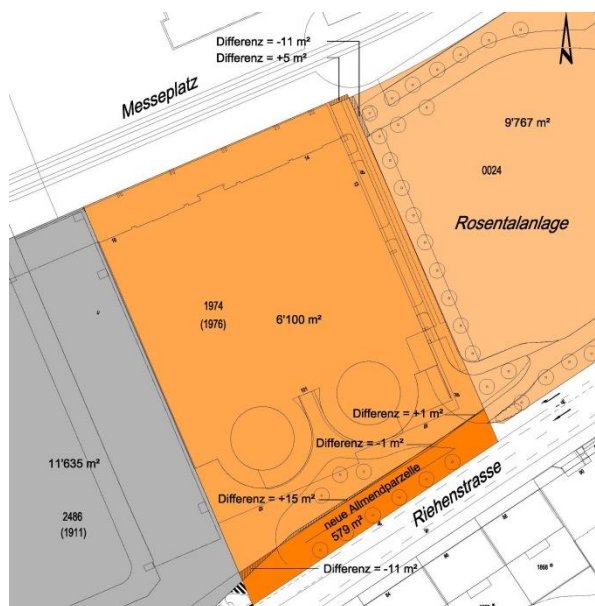


Abb. 5: Eigentumsverhältnisse (Schaffung Allmendparzelle)

Entlang der Riehenstrasse wird die Parzellengrenze neu parallel zur Strassen- / Trottoirkante verschoben. Ausgangspunkt bildet der neue Schnittpunkt der bestehenden Baulinie zur Parzellengrenze gegenüber der Rosentalanlage (siehe Kapitel 6.4 Bau- und Strassenlinien). Mit der neuen Linienführung der Parzellengrenze entsteht ein Flächenzuwachs für die Parzelle Nr. 1974 bzw. Baurechtsparzelle Nr. 1976 um 4 m² ($15-11-1+1=4$). Mit der Anpassung im Bereich Messeplatz / Rosentalanlage ergibt sich insgesamt eine Flächenreduktion der Parzelle Nr. 1974 bzw. der Baurechtsparzelle Nr. 1976 um 2 m². Im Gegenzug wird zwischen der Parzelle Nr. 1974 bzw. Baurechtsparzelle Nr. 1976 und der Riehenstrasse eine Allmendparzelle mit einer Fläche von 579 m² geschaffen; innerhalb dieser Fläche werden entsprechende Überbaurechte (oberirdische und unterirdische) zugunsten der MCH Messe Basel formuliert, damit das

geplante unterirdische Parking sowie oberirdische Zufahrten realisiert werden können.

Im Zusammenhang mit der planerischen Umsetzung sind eigentumsbeschränkende Rechte und allfällige Dienstbarkeiten anzupassen.

6.2 Zonenplanänderung

Die Parzelle Nr. 1974 liegt weitgehend in der Zone 6 und weist entlang der Rosentalanlage einen ca. 5 m breiten Streifen auf, der zwar der Grünanlagenzone zugewiesen ist, jedoch überwiegend mit Zugangswegen für das Parking und mit Veloabstellplätzen versiegelt ist. Damit die gesamte Parzelle Nr. 1974 überbaut werden kann, soll der 5 m breite Grünanlagenzonenstreifen neu der Zone 6 zugewiesen werden. Zudem soll die Grünanlagenzone der Rosentalanlage ihrer bestehenden Parzellengeometrie angepasst werden.

Mit der geplanten Zonenänderung soll die Grünanlagenzone der Rosentalanlage um 414 m² reduziert werden. Diese Fläche wird in einem späteren, separaten Planungsverfahren im Freiflächenbereich I1 und I2 entlang der Riehenstrasse flächengleich kompensiert. Die Zuweisung dieser Fläche in die Grünanlagenzone kann in diesem Verfahren noch nicht festgesetzt werden, da für den Freiflächenbereich I2 zuerst eine Allmendparzelle geschaffen werden muss.

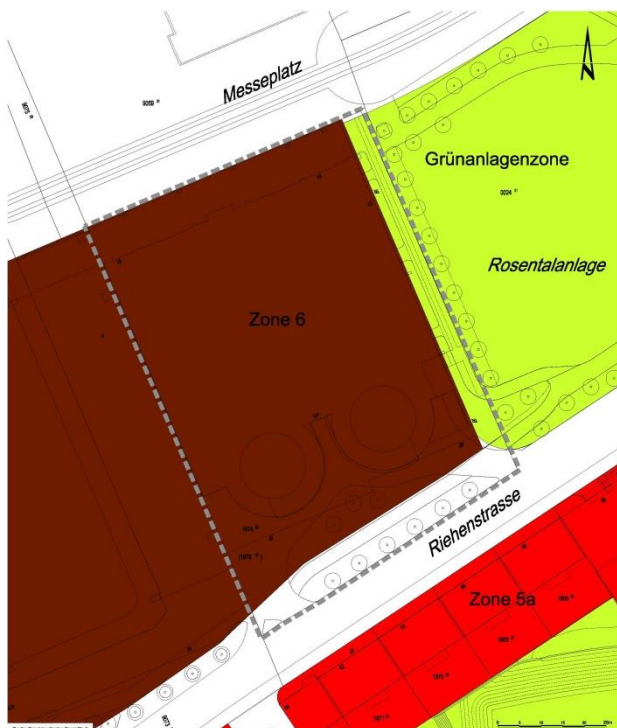


Abb. 6: Pl-Nr. 13'979 Ausschnitt bestehende Zonen

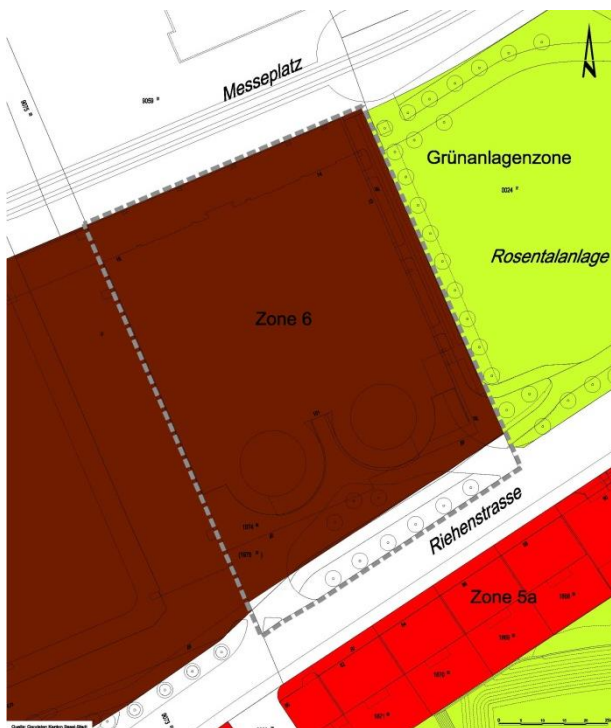


Abb. 7: Pl-Nr. 13'980 Ausschnitt neue Zonen

6.3 Änderung Bebauungsplan Nr. 182 und Zusammenführung mit Bebauungsplan Nr. 157

Während der Zonenplan über Art und Mass der Nutzung Vorschriften definiert, soll mit dem Bebauungsplan gemäss § 101 Bau- und Planungsgesetz des Kantons Basel-Stadt in einem begrenzten Gebiet die baurechtliche Grundordnung gegenüber der allgemeinen Nutzungsordnung durch eine massgeschneiderte Lösung optimiert werden.

Die Änderungen betreffen materiell das Baufeld H, damit das bestehende Parkhaus durch ein neues Gebäude mit Wohnen und Hotel, Dienstleistungsflächen, Gastronomie und quartierdienliche Nutzungen ersetzt werden kann. Die Freihaltefläche entlang der Riehenstrasse wird neu geregelt und der Anschluss zur Rosentalanlage den neuen Nutzungsanforderungen entsprechend geklärt. Wesentlicher Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 182 ist der Fortbestand der bis heute maximal zulässigen 1'448 Autoabstellplätze, die neu vollständig unterirdisch angeordnet werden sollen.

Im Folgenden werden die jeweiligen Änderungen der bestehenden sowie die neu zu erlassenden Vorschriften im Detail aufgeführt und erläutert. Anschliessend sind die Änderungen und Ergänzungen in einer synoptischen Darstellung aufgeführt:

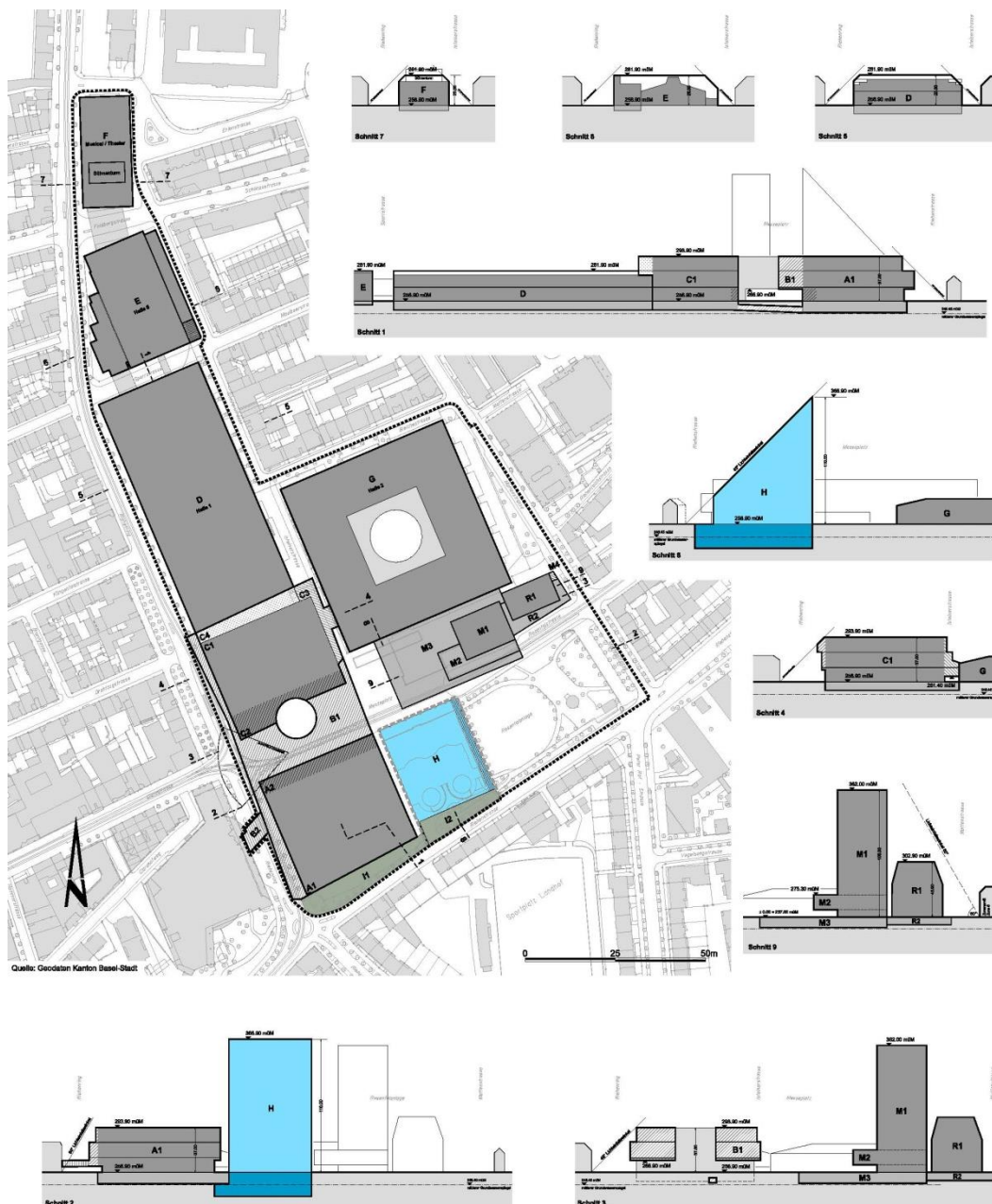


Abb. 8: PI-Nr. 13'241 Entwurf Änderung best. Bebauungsplan Nr. 182 mit neuem Planungs- und Projektperimeter

Ziff. 1 erhält folgende neue Fassung:

- 1. Der Bebauungsplan Nr. 13'241 des Planungsamtes vom 5. März 2007 (in der Fassung vom 22. Dezember 2016) wird verbindlich erklärt.**

Der Bebauungsplan Nr. 13'241 umfasst sämtliche bestehenden Gebäude der Messe und wird mit dem Bebauungsplan Nr. 157 (Areal Messturm) zusammengeführt. Damit werden die wesentlichen Elemente des Messeareals (Messehallen, Messturm, Parkhaus, Rosentalanlage und der Messeplatz) in einem Bebauungsplan dargestellt. Die Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 157 werden nicht verändert; lediglich die Bezeichnung der Baufelder erhält eine neue Nummerierung.

Wesentliche Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13'241 erfährt das Baufeld H (heute: Parkhaus; neu: Rosentalurm), das hinsichtlich seiner maximalen Ausdehnung (Grundfläche und Gebäudehöhe) im Bebauungsplan neu geregelt wird. Innerhalb des bezeichneten Volumens wird mit einer maximal zulässigen bebaubaren Fläche (BGF) die Ausnutzung eingeschränkt.

Ziff. 2 erhält folgenden neuen Titel:

2. Bauvorschriften zum Areal Messe Basel

Zur besseren Lesbarkeit und zur klaren Unterscheidung zwischen den bestehenden Messeanlagen, dem Messeturm und der Liegenschaft Rosentalstrasse 9–11 sowie dem Neubau des Rosentalturms werden neu Untertitel eingefügt.

Unter der bestehenden Ziffer 2 werden die bestehenden Bauvorschriften (lit. a bis g) bis auf die nachfolgend erläuternden Änderungen für lit. h bis k subsumiert.

Ziff. 2 lit. i wird neu zu lit. h und erhält folgende neue Fassung:

- h. Im Freiflächenbereich I1 sind einzelne Zufahrten für den Baubereich A zulässig, wobei der überwiegende Teil davon für ökologischen Ersatz und Ausgleich ausgestaltet werden muss.**

Die im Bebauungsplan dargestellte Freiraumfläche I südlich des Baubereiches A dient der Anlieferung für die Event-Halle und als Ersatzfläche für die zu ersetzenden Bäume und Grünflächen des Messeplatzes und des Riehenrings. Der zweite Teil der ursprünglichen Vorschrift wird in die neue Ziff. 3 lit. d überführt.

Ziff. 2 lit. j wird neu zu lit. i.

Hier ändert sich lediglich die Nummerierung; der bestehende Wortlaut bleibt unverändert.

Ziff. 2 lit. k wird aufgehoben.

Der bestehende Wortlaut der Ziff. 2 lit. k wird neu unter der Ziff. 3 lit. d aufgeführt.

Ziff. 3 erhält folgenden neuen Titel:

3. Auflagen zum Areal Messe Basel

Mit diesem neuen Untertitel werden die nachfolgenden Auflagen unter lit. a bis c eindeutig den Baufeldern des Messezentrums Basel zugewiesen.

Ziff. 3 wird folgende neue lit. d beigefügt:

Die durch den Messeneubau wegfallenden Bäume und Grünflächen müssen vollständig ersetzt werden und zwar, soweit möglich, im Freiflächenbereich I1 oder, soweit dies nicht möglich ist, in der Nähe des Messeneubaus. Der Freiflächenbereich I1 ist als qualitativ hochstehende Grünraumverbindung zwischen der Rosentalanlage und dem Riehenring auszugestalten.

Die beiden vorliegenden Sätze sind eine Zusammenführung der bereits bestehenden Ziffer 2, lit. i und k. Die beiden Festsetzungen bezeichnen Auflagen und keine Bauvorschriften und werden deshalb neu unter der Ziffer 3 „Auflagen zum Messezentrum Basel“ aufgeführt. Zudem werden diese Auflagen nur noch für den Freiflächenbereich I1 bezeichnet, da unter der neuen Ziffer 4 „Rosentalturm“ weiterführende Bestimmungen für den Freiflächenbereich I2 festgesetzt werden.

Ziff. 4 erhält folgende neue Fassung samt Titel:

4. Bauvorschriften zum Rosentalturm

Unter diesem weiteren Untertitel werden die Bauvorschriften für das Projekt Rosentalturm zusammengefasst; diese gelten für das Baufeld H sowie den Freiflächenbereich I2 und regeln den Anschlussbereich an die Rosentalanlage.

- a. Im Baufeld H ist gestützt auf das Resultat eines Varianzverfahrens ein Gebäude mit einer maximalen Gebäudehöhe von 110 m (366.90 m ü. M.) und einer maximalen Bruttogeschossfläche (BGF) von 48'000 m² zulässig.**

Der vorliegende Planungsperimeter für das Baufeld H bezeichnet ein Mantelvolumen, welches beide Projekte aus der Testplanung von 2013 ermöglicht. Mit einem weiteren Varianzverfahren soll sichergestellt werden, dass der künftige Investor ein städtebaulich und architektonisch hochstehendes Projekt realisiert. Die Mantellinie berücksichtigt den Lichteinfallswinkel gegenüber den Liegenschaften an der Riehenstrasse und wird durch eine maximale Gebäudehöhe und Bruttogeschossfläche definiert.

- b. Zulässig sind Wohnen, Hotel- und Dienstleistungsflächen, Gastronomie sowie quartierbezogene Nutzungen. Das Gebäude im Baufeld H muss einen minimalen Anteil Wohnen (inkl. Hotelflächen) von 50% aufweisen, wobei das Hotel max. 12'000 m² BGF beanspruchen darf. Für quartierbezogene Nutzungen sind mindestens 1'000 m² BGF vorzusehen.**

Die MCH Messe Basel hat im Rahmen ihrer Testplanung das Raumprogramm bereits festgelegt und berücksichtigt, dass im Hinblick auf die angestrebte Belebung des Messestandortes nicht nur ausschliesslich messedienliche Nutzungen anzubieten sind, sondern auch ein hoher Anteil Wohnungen sowie quartierdienliche Nutzungen. Von den ausgewiesenen maximal zulässigen 48'000 m² BGF müssen mindestens 50% dem Wohnen bzw. der Hotelnutzung zugewiesen werden. Von diesen mindestens 24'000 m² BGF darf die Hotelnutzung maximal 12'000 m² BGF beanspruchen. Für die Büroflächen hat die MCH Messe Basel 16'000 bis 18'000 m² BGF vorgesehen. Mit der Einschränkung, die Hotelnutzung auf maximal 12'000 m² BGF festzusetzen, stehen für die Wohnnutzung 18'000 bis 20'000 m² BGF zur Verfügung. Daraus ergibt sich ein theoretischer Wohnanteil (inkl. Hotelflächen) von über 60%, wobei die reine Wohnnutzung in Bezug auf die maximal zulässige BGF rund 40% ausmachen wird. Es ist davon auszugehen, dass die aktuelle Wohnungsmarktsituation (Leerstandsquote in Basel-Stadt liegt bei 0.5%) dazu führt, eher in Wohnungen als in Büroflächen zu investieren.

Die quartierbezogenen Nutzungen sollen weitgehend im Erdgeschoss realisiert werden, um den Aussenbezug zum Messeplatz und zur Rosentalanlage zu gewährleisten.

- c. Es sind maximal 1'448 Abstellplätze für Personenwagen zulässig. Diese müssen unterirdisch angeordnet werden. Die Zu- und Wegfahrt zum Parking erfolgt ausschliesslich über die Riehenstrasse.**

In Ergänzung zu den Ausführungen im Kapitel 4.3 Prüfung alternative Standorte Messe Parkhaus bezieht sich diese Vorschrift einerseits auf die Erhaltung der zulässigen Anzahl Autoabstellplätze und andererseits darauf dass diese neu unterirdisch anzuordnen sind. An der bestehenden Verkehrsordnung betreffend die Erschliessung des Parkings wird nichts geändert.

- d. Das Verkehrsaufkommen wird auf maximal 580'259 Fahrten pro Jahr beschränkt. Ab dem zweiten Betriebsjahr ist eine Schrankenanzählung durchzuführen und die Werte sind dem Bau- und Verkehrsdepartement mitzuteilen. Im Falle eines erhöhten Fahrtenaufkommens muss die Betreiberin Massnahmen zur Fahrtenreduktion ergreifen.**

Gestützt auf die Umweltverträglichkeitsprüfung beträgt die Höchstzahl der erlaubten Fahrten max. 580'259 pro Jahr (290'130 Einfahrten ins Parking). Gegenüber dem heutigen Zustand bleibt die Anzahl der Parkplätze unverändert. Vor Inbetriebnahme der Anlage hat der Betreiber ein Massnahmenkonzept für den Fall einer Fahrtenüberschreitung vorzulegen. Die Einhaltung des bewilligten Fahrtenkontingents ist durch den Betreiber des Parkings ab dem zweiten Betriebsjahr zu überprüfen (Zählung der ins Parkhaus einfahrenden Personenwagen mit einer Schrankenanzählung). Die Werte müssen dem Bau- und Verkehrsdepartement periodisch mitgeteilt werden. Wird das maximale Verkehrsaufkommen von 580'259 Fahrten pro Jahr überschritten, müssen die

Auswirkungen auf die Umwelt durch den Betreiber neu untersucht werden. Können die umweltrechtlichen Vorschriften nicht mehr erfüllt werden, sind durch den Betreiber weitergehende Massnahmen umzusetzen. Bei Überschreitung des Fahrtenkontingents kann die Bewilligungsbehörde Sanktionen verfügen. Die Sanktionen werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens konkretisiert.

- e. Im Freiflächenbereich I2 sind Zu- und Wegfahrten für das unterirdische Parking zulässig. Das unterirdische Parking kann diese Fläche ab dem 3. Untergeschoss (ca. ab 6 m UK Terrain) vollumfänglich beanspruchen. Der Freiflächenbereich I2 ist als Teil der Grünraumverbindung zwischen der Rosentalanlage und dem Riehenring qualitativ hochstehend auszugestalten.**

Der Freiflächenbereich I2 steht in Analogie zum Freiflächenbereich I1 und bezweckt in erster Linie die in den bestehenden Bauvorschriften definierte Grünraumverbindung zwischen der Rosentalanlage, dem Riehenring, und der Riehenteichanlage. Zudem kann die gesamte Fläche unterirdisch durch das Parking ab dem 3. Untergeschoss vollumfänglich beansprucht werden. Damit kann sichergestellt werden, dass ausreichend Bodenvolumen für Bäume und Sträucher im Sinne der geforderten Grünraumverbindung zwischen Rosentalanlage und Riehenring zur Verfügung steht.

- f. Der Regierungsrat wird ermächtigt, in einem nachfolgenden Planungsverfahren im Freiflächenbereich I1 und I2 eine Grünanlagenzone festzusetzen.**

Die Grünanlagenzone im Bereich zwischen der Rosentalanlage und dem bestehenden Messeparking wird um rund 414 m² reduziert. Diese Fläche soll im Freiflächenbereich I1 und I2 kompensiert werden. Weil für den Rosentalturm erst ein Varianzverfahren durchgeführt wird, kann zum heutigen Zeitpunkt die genaue Lage der Ein- und Ausfahrt des künftig unterirdisch angeordneten Parkings nicht genau definiert werden. Aus diesem Grund kann eine Zuweisung in die Grünanlagenzone des Freiflächenbereichs I2 erst nach der Festsetzung dieses Bebauungsplanes erfolgen. Zu diesem Zweck besteht die Möglichkeit, dass der Grosse Rat ein solches nachgeschaltetes Verfahren an den Regierungsrat delegiert.

Im Ratschlag „Messezentrum Basel 2012“ vom 26. September 2007 wurde festgehalten, dass die in der Freiraumfläche I befindliche Bauzone (Zone 6) aufgrund der entsprechenden Umgebungsplanung zu einem späteren Zeitpunkt zonen- und grundeigentumsrechtlich angepasst werden soll. Die Umgebungsgestaltung sowie die Zu- und Wegfahrten für die Anlieferung der Eventhalle (Neubau Messezentrum) sind fertiggestellt, sodass die Zonen- und Grundeigentümerverhältnisse den neuen Gegebenheiten angepasst werden können.

Da der Freiflächenbereich I neu in zwei separate Flächen (I1 und I2) unterteilt wird, ist es zweckmässig, beide Flächen im Anschluss an dieses Verfahren anzupassen.

- g. Auf Erdgeschossniveau darf die grünschraffierte Fläche als Hotelzufahrt verwendet werden.**

Die in der Testplanung von Herzog & de Meuron vorgeschlagene Hotelzufahrt zwischen dem Baufeld H und der Rosentalanlage wurde durch das Beurteilungsgremium als positiver Übergang vom Park zum Gebäude gewürdigt. Diese Zufahrt – vorgesehen ist ein Einbahnregime vom Messeplatz in Richtung Riehenstrasse – kommt auf dem Grundstück des Baufeldes H zu liegen und wird die Grünanlagenzone der Rosentalanlage nicht tangieren. Die dafür notwendige Fläche muss durch einen erdgeschossigen Rücksprung geschaffen werden. Die Vorfahrt und der Fuss- und Veloverkehr entlang und von der Rosentalanlage sollen dabei nicht gemischt werden.

- h. Für die Gebäudehülle soll der Zielwert gemäss SIA 380/1 erfüllt werden. Die benötigte Betriebsenergie soll auf dem Grundstück, am oder im Gebäude oder durch Fernwärme erbracht werden. Es ist eine Photovoltaik-Anlage vorzusehen.***

Der Neubau soll hohen energetischen Standards genügen, sowohl in Bezug auf die Dämmung der Gebäudehülle, als auch in Bezug auf eine ressourcenschonende Bereitstellung der benötigten Wärme- und Kälteenergie, wobei der Einsatz fossiler Energieträger nicht zulässig ist. Dabei ist zu beachten, dass der Rosentalturm Dienstleistungsflächen, Wohn- und Hotelflächen beherbergen wird. Für alle drei Nutzungsarten bestehen unterschiedliche Zielwerte hinsichtlich der energetischen Standards. Eine Zertifizierung durch ein Energielabel wird nicht angestrebt. Im Sinne einer umfassenden Betrachtung der Nachhaltigkeit sollen Themenfelder wie Ökologie, Ökonomie, soziokulturelle und funktionale Aspekte, Technik, Prozesse und Standort berücksichtigt werden.

Es ist eine Photovoltaik-Anlage vorzusehen. Da zum heutigen Zeitpunkt noch nicht bekannt ist, wie das Projekt Rosentalturm dereinst konkret aussehen wird, ist noch offen, ob die zur Verfügung stehenden Dachflächen für die benötigte Photovoltaik-Anlage ausreichen wird. Die vorliegend geplante Mantellinie des Bebauungsplanes lässt verschiedene Hochhausvarianten zu, welche den Einsatz einer Photovoltaik-Anlage an der Fassade erfordern können. Auf der Grundlage des revidierten Energiegesetzes (EnG)¹² des Kantons Basel-Stadt sollte der Flächenanspruch der für dieses Bauvorhaben notwendigen Photovoltaik-Anlage auf der zur Verfügung stehenden Dachfläche ausreichen. In der dazugehörenden Verordnung zum Energiegesetz (Energieverordnung, EnV)¹³ wird eine Eigenstromerzeugung bei Neubauten von 10 W/m² Energiebezugsfläche vorgeschrieben (max. jedoch 30 KW pro Gebäude).

Für die HLK-Anlagen ist in den ersten drei Betriebsjahren eine Betriebsoptimierung durchzuführen.

- i. Sämtliche Gebäudeteile im Grundwasserbereich müssen zwingend eine Mindestdämmung von 0.35 W/m²×K bis zur Hochwasserkote 248.0 m ü. M. des Grundwasserspiegels aufweisen.***

Innerhalb des betroffenen Perimeters beträgt die mittlere Grundwassertemperatur mehr als 16°C. Dies ist mehr als die maximal zulässigen ±3°C, welche die Temperatur des Grundwassers über den natürlichen Zustand betragen darf. Deshalb sind Wärmeeinträge ins Grundwasser zu verhindern.

Die bisherige Ziff. 4 wird neu zu Ziff. 7.

Hier ändert sich lediglich die Nummerierung; der Wortlaut der Ausnahmeklausel bleibt unverändert.

Es wird folgende neue Ziff. 5 samt Titel eingefügt:

5. Auflage zum Rosentalturm

Mit diesem neuen Untertitel wird die nachfolgende Auflage dem Baufeld H des Rosentalturms zugewiesen.

¹² SG 772.100 (in Kraft seit 1. Oktober 2017)

¹³ SG 772.110 (in Kraft seit 1. Oktober 2017)

a. Allfällige Fällungen von geschützten Bäumen auf der Rosentalanlage sind auf dieser real zu ersetzen oder mit einer finanziellen Ersatzabgabe zu entschädigen.

Die vorliegenden Testplanungsergebnisse zeigen, dass 11 Bäume (Rosskastanien), die dem Baumschutzgesetz¹⁴ unterstehen, zwischen dem Baufeld H und der Rosentalanlage nicht erhalten werden können. Die betroffenen 11 Bäume stehen sehr nahe an der Parzellengrenze zwischen Rosentalanlage und dem bestehenden Messeparking. Das Messeparking steht jedoch nicht direkt an der Parzellengrenze, sondern ist rund 5 m davon zurückversetzt. Der Neubau benötigt hingegen die gesamte verfügbare Parzellenfläche, damit das unterirdische Parking nicht übermässig in den Fels hinein erstellt werden muss. Die dadurch resultierenden finanziellen Auswirkungen sind für das Projekt Rosentalturm nicht tragbar. Da die Möglichkeiten für die horizontale Ausdehnung des neuen Parkings ausgeschöpft bzw. technisch und rechtlich (Messeplatz, Werkleitungen; Rosentalanlage, Grünanlagenzone; bestehende Bauten, Neubau Messezentrum) nicht umsetzbar sind, wird der Bereich bis zur östlichen Parzellengrenze (angrenzend an die Rosentalanlage) vollumfänglich beansprucht.

Der Ersatz der allenfalls zu fällenden Bäume gemäss § 9 Abs. 1 Baumschutzgesetz kann nicht gleichzeitig mit dem Neubau Rosentalturm erfolgen. Aus diesem Grund erfolgt gemäss § 9 Abs. 2 Baumschutzgesetz eine finanzielle Ersatzabgabe anstelle einer Ersatzpflanzung.

Unmittelbar im Nachgang zur vorliegenden öffentlichen Planaufgabe hat die MCH Messe Basel mit einem generellen Baubegehren¹⁵ die Zulässigkeit von Baumfällungen im Zusammenhang mit dem geplanten Neubau Rosentalturm geklärt. Das Planungsamt und die Stadtgärtnerei haben zum generellen Baubegehren und den darin gestellten Fragen Stellung genommen. Mit Vorentscheid zum generellen Baubegehren vom 11. April 2017 würde die Stadtgärtnerei einer Fällung der insgesamt 25 geschützten Bäume im Rahmen eines ordentlichen Baubegehens mit Auflagen (Ersatzpflanzungen / Ersatzabgaben) zustimmen (BSchG §§ 6, 9). Einsprachen zum generellen Baubegehren sind keine eingegangen.

Es wird folgende neue Ziff. 6 samt Titel eingefügt:

6. Bauvorschriften zum Messeturm und zur Rosentalstrasse 9–17

Unter diesem Untertitel werden die bestehenden Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 157 ohne materielle und raumwirksame Änderungen aufgeführt. Lediglich die Nummerierung der Baufelder wird der bestehenden Chronologie (A, B, C, D, E und F werden durch M1, M2, M3, M4, R1 und R2 ersetzt) der Baufelder des Bebauungsplanes Nr. 182 angepasst.

- a. Im Baubereich M1 darf ein Gebäude für das Service Center der MCH Messe Basel, Büro- und Hotelnutzung mit 31 Vollgeschossen und einer maximalen Gebäudehöhe von 105 m (inkl. sämtlicher Dachaufbauten) erstellt werden.**
- b. Im Baubereich M2 sind 3 auskragende Vollgeschosse gemäss Konzeptschnitt zulässig.**
- c. Im Baubereich M3 sind 3 unterirdische Geschosse zulässig.**
- d. Der Baubereich M4 ist für die Erschliessung der Baubereiche M1, M2, M3, R1 und R2 vorgesehen und darf unterirdisch bebaut werden.**

¹⁴ SG 789.700. Gemäss § 4 Baumschutzgesetz sind Bäume geschützt, deren Stamm einen Meter über dem Boden einen Umfang von über 90 cm (rund 30 cm Durchmesser) aufweisen.

¹⁵ Generelles Baubegehren Nr. 9'093'93 vom 22. Februar 2017

e. Im Baubereich R1 darf ein Gebäude mit 14 oberirdischen Vollgeschossen und einer Wandhöhe von maximal 45,90 m für Wohnen (mindestens 4'300 m² Bruttogeschossfläche) sowie für Dienstleistungen (maximal 8'380 m² Bruttogeschossfläche) erstellt werden. Ein Dachgeschoss ist nicht zulässig. Das Erdgeschoss ist für Publikumsnutzungen zu verwenden. Ein Fahrwegrecht durch den Baubereich R1 zugunsten Baubereichs M1 ist grundbuchlich zu sichern.

f. Der Baubereich R2 darf unterirdisch bebaut werden.

Synoptische Darstellung (es sind nur die zu ändernden Ziffern aufgeführt):

Ursprüngliche Fassung	Neue Fassung
1. Der Bebauungsplan Nr. 13'241 des Hochbau- und Planungsamtes vom 5. März 2007 wird verbindlich erklärt.	1. Der Bebauungsplan Nr. 13'241 des Planungsamtes vom 5. März 2007 (in der Fassung vom 22. Dezember 2016) wird verbindlich erklärt.
2. Zum Bebauungsplan werden folgende Bauvorschriften erlassen:	2. Bauvorschriften zum Areal Messe Basel
h) Der Baubereich H ist der Parkhaus-, Dienstleistungs- und Messenutzung vorbehalten. Die maximale Gebäudehöhe wird auf 293.90 m.ü.M. festgesetzt; unbeachtliche Bauteile bleiben vorbehalten. Es sind maximal 1'448 Abstellplätze für Personenwagen zulässig. Die zum Messeplatz und zur Rosentalanlage gerichteten Fassaden sind architektonisch aufzuwerten.	<i>siehe neue Ziffer 4, lit. a</i>
i) Im Freiflächenbereich I sind einzelne Zufahrten für die Baubereiche A und H zulässig, wobei der überwiegende Teil davon für den ökologischen Ersatz und Ausgleich ausgestaltet werden muss. Der Freiflächenbereich I ist als qualitativ hochstehende Grünraumverbindung zwischen der Rosentalanlage und dem Riehenring auszugestalten.	h) Im Freiflächenbereich I1 sind einzelne Zufahrten für den Baubereich A zulässig, wobei der überwiegende Teil davon für ökologischen Ersatz und Ausgleich ausgestaltet werden muss. <i>siehe neue Ziffer 3, lit. d</i>
j) Die Bebauung muss die grösstmögliche Energieeffizienz aufweisen, wobei insbesondere folgende Rahmenbedingungen erfüllt werden müssen: Der Bau soll hohen energetischen Standards genügen sowohl in Bezug auf die Dämmung der Hülle als auch in Bezug auf eine ressourcenschonende Bereitstellung der benötigten Wärme- und Kälteenergie. Alle Heizungs-, Lüftungs- und Kälteanlagen sind bedarfsabhängig zu betreiben und die anfallende Abwärme ist optimal zu	i) Die Bebauung muss die grösstmögliche Energieeffizienz aufweisen, wobei insbesondere folgende Rahmenbedingungen erfüllt werden müssen: Der Bau soll hohen energetischen Standards genügen sowohl in Bezug auf die Dämmung der Hülle als auch in Bezug auf eine ressourcenschonende Bereitstellung der benötigten Wärme- und Kälteenergie. Alle Heizungs-, Lüftungs- und Kälteanlagen sind bedarfsabhängig zu betreiben und die anfallende Abwärme ist optimal zu

	nutzen. Der Bau soll in Bezug auf die Wärmedämmung die Kriterien von Minergie oder vergleichbare Standards erfüllen. Zusätzlich sollen die Zielwerte der SIA-Norm 380/4 bezüglich Beleuchtung und Lüftung/Klimatisierung eingehalten werden. Auf dem Dach ist eine Photovoltaik-Anlage vorzusehen.		nutzen. Der Bau soll in Bezug auf die Wärmedämmung die Kriterien von Minergie oder vergleichbare Standards erfüllen. Zusätzlich sollen die Zielwerte der SIA-Norm 380/4 bezüglich Beleuchtung und Lüftung/Klimatisierung eingehalten werden. Auf dem Dach ist eine Photovoltaik-Anlage vorzusehen.
k)	Die durch den Messeneubau wegfallenden Bäume und Grünflächen müssen vollständig ersetzt werden, und zwar soweit möglich im Freiflächenbereich I oder, soweit dies nicht möglich ist, soweit möglich in der Nähe des Messeneubaus.		siehe neue Ziffer 3, lit. d
3.	Mit der Festsetzung dieses Bebauungsplans werden die folgenden Auflagen verbunden:	3.	Auflagen zum Areal Messe Basel
		d)	Die durch den Messeneubau wegfallenden Bäume und Grünflächen müssen vollständig ersetzt werden und zwar, soweit möglich, im Freiflächenbereich I1 oder, soweit dies nicht möglich ist, in der Nähe des Messeneubaus. Der Freiflächenbereich I1 ist als qualitativ hochstehende Grünraumverbindung zwischen der Rosentalanlage und dem Riehenring auszugestalten.
4.	Das zuständige Departement kann ausnahmsweise Abweichungen vom Bebauungsplan zulassen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt wird.	4.	Bauvorschriften zum Rosentalturm
		a)	Im Baufeld H ist gestützt auf das Resultat eines Varianzverfahrens ein Gebäude mit einer maximalen Gebäudehöhe von 110 m (366.90 m ü. M.) und einer maximalen Bruttogeschossfläche (BGF) von 48'000 m ² zulässig.
		b)	Zulässig sind Wohnen, Hotel- und Dienstleistungsflächen, Gastronomie sowie quartierbezogene Nutzungen. Das Gebäude im Baufeld H muss einen minimalen Anteil Wohnen (inkl. Hotelflächen) von 50% aufweisen, wobei das Hotel max. 12'000 m ² BGF beanspruchen darf. Für quartierbezogene Nutzungen sind mindestens 1'000 m ² BGF vorzusehen.
		c)	Es sind maximal 1'448 Abstellplätze für Personenwagen zulässig. Diese müssen unterirdisch angeordnet werden. Die Zu-

		und Wegfahrt zum Parking erfolgt ausschliesslich über die Riehenstrasse.
	d)	Das Verkehrsaufkommen wird auf maximal 580'259 Fahrten pro Jahr beschränkt. Ab dem zweiten Betriebsjahr ist eine Schrankenanzählung durchzuführen und die Werte sind dem Bau- und Verkehrsdepartement mitzuteilen. Im Falle eines erhöhten Fahrtenaufkommens muss die Betreiberin Massnahmen zur Fahrtenreduktion ergreifen.
	e)	Im Freiflächenbereich I2 sind Zu- und Wegfahrten für das unterirdische Parking zulässig. Das unterirdische Parking kann diese Fläche ab dem 3. Untergeschoss (ca. ab 6 m UK Terrain) vollumfänglich beanspruchen. Der Freiflächenbereich I2 ist als Teil der Grünraumverbindung zwischen der Rosentalanlage und dem Riehenring qualitativ hochstehend auszugestalten.
	f)	Der Regierungsrat wird ermächtigt in einem nachfolgenden Planungsverfahren im Freiflächenbereich I1 und I2 eine Grünanlagenzone festzusetzen.
	g)	Auf Erdgeschossniveau darf die grünschrattierte Fläche als Hotelzufahrt verwendet werden.
	h)	Für die Gebäudehülle soll der Zielwert gemäss SIA 380/1 erfüllt werden. Die benötigte Betriebsenergie soll auf dem Grundstück, am oder im Gebäude oder durch Fernwärme erbracht werden. Es ist eine Photovoltaik-Anlage vorzusehen.
	i)	Sämtliche Gebäudeteile im Grundwasserbereich müssen zwingend eine Mindestdämmung von $0.35 \text{ W/m}^2 \times \text{K}$ bis zur Hochwasserkote 248.0 m ü. M. des Grundwasserspiegels aufweisen.
	5.	Auflagen zum Rosentalturm
	a)	Allfällige Fällungen von geschützten Bäumen auf der Rosentalanlage sind auf dieser real zu ersetzen oder mit einer finanziellen Ersatzabgabe zu entschädigen.

Ursprüngliche Fassung des Bebauungsplanes Nr. 157	
2. Zum Bebauungsplan werden folgende Vorschriften erlassen.	6. Bauvorschriften zum Messeturm und zur Rosentalstrasse 9–17
2.1 Im Baubereich <u>A</u> 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.	a) Im Baubereich <u>M1</u> darf ein Gebäude für das Service Center der MCH Messe Basel, Büro- und Hotelnutzung mit 31 Vollgeschossen und einer maximalen Gebäudehöhe von 105 m (inkl. sämtlicher Dachaufbauten) erstellt werden.
2.2 Im Baubereich <u>B</u> sind 3 auskragende Vollgeschosse gemäss Konzeptschnitt zulässig.	b) Im Baubereich <u>M2</u> sind 3 auskragende Vollgeschosse gemäss Konzeptschnitt zulässig.
2.3 Im Baubereich <u>C</u> sind 3 unterirdische Geschosse zulässig.	c) Im Baubereich <u>M3</u> sind 3 unterirdische Geschosse zulässig.
2.4 Der Baubereich <u>D</u> ist für die Erschliessung der Baubereiche <u>A</u> , <u>B</u> , <u>C</u> , <u>E</u> und <u>F</u> und darf unterirdisch bebaut werden.	d) Der Baubereich <u>M4</u> ist für die Erschliessung der Baubereiche <u>M1</u> , <u>M2</u> , <u>M3</u> , <u>R1</u> und <u>R2</u> vorgesehen und darf unterirdisch bebaut werden.
2.5 Im Baubereich <u>E</u> darf ein Gebäude mit 14 oberirdischen Vollgeschossen und einer Wandhöhe von maximal 45,90 m für Wohnen (mindestens 4'300 m ² Bruttogeschossfläche) sowie für Dienstleistungen (maximal 8'380 m ² Bruttogeschossfläche) erstellt werden. Ein Dachgeschoss ist nicht zulässig. Das Erdgeschoss ist für Publikumsnutzungen zu verwenden. Ein Fahrwegrecht durch den Baubereich <u>E</u> zu Gunsten Baubereichs <u>A</u> ist grundbuchlich zu sichern.	e) Im Baubereich <u>R1</u> darf ein Gebäude mit 14 oberirdischen Vollgeschossen und einer Wandhöhe von maximal 45,90 m für Wohnen (mindestens 4'300 m ² Bruttogeschossfläche) sowie für Dienstleistungen (maximal 8'380 m ² Bruttogeschossfläche) erstellt werden. Ein Dachgeschoss ist nicht zulässig. Das Erdgeschoss ist für Publikumsnutzungen zu verwenden. Ein Fahrwegrecht durch den Baubereich <u>R1</u> zugunsten Baubereichs <u>M1</u> ist grundbuchlich zu sichern.
2.6 Der Baubereich <u>F</u> darf unterirdisch bebaut werden.	f) Der Baubereich <u>R2</u> darf unterirdisch bebaut werden.
	7. Das zuständige Departement kann ausnahmsweise Abweichungen vom Bebauungsplan zulassen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt wird.

6.4 Änderung des Wohnanteilsplanes

Mit der Festsetzung eines neuen Bebauungsplanes werden über die Bauvorschriften die zulässigen Nutzungen (Wohnen inkl. Hotel, Dienstleistungsflächen und Gastronomie) definiert. Der Entwurf der Bauvorschriften sieht vor, dass das Baufeld H einen minimalen Wohnanteil (inkl. Hotel) von 50% aufweisen muss. Zusätzlich sind im Erdgeschoss mindestens 1'000 m² für quartierbezogene Nutzungen vorgesehen. Zudem verschiebt sich der Geltungsbereich des Wohnanteilsplanes in Richtung Rosentalanlage (analog zur Zonenänderung betreffend Anpassung der Zone 6 und Grünanlagenzone).

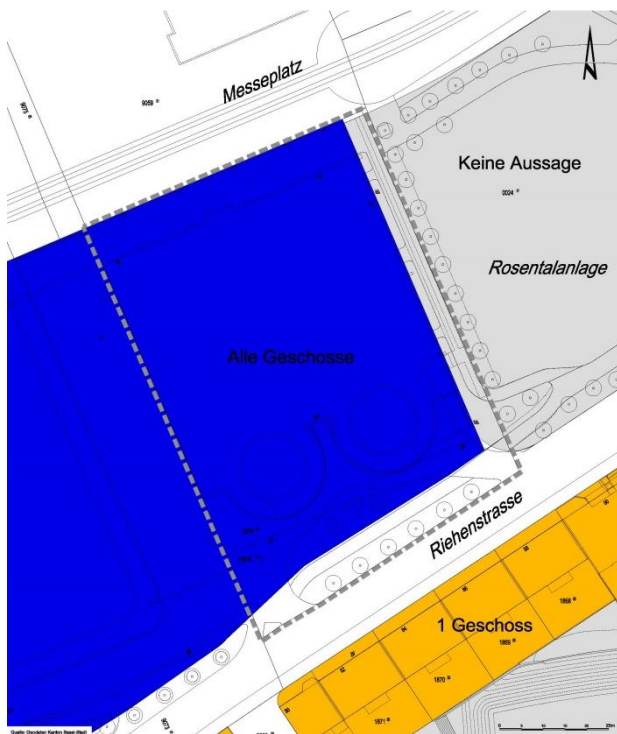


Abb. 9: PI-Nr. 13'981 Ausschnitt Wohnanteilsplan bestehend

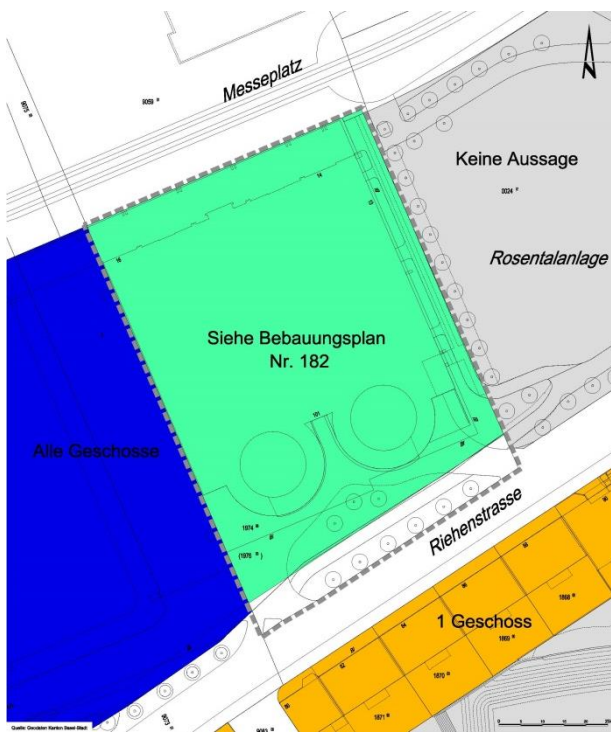


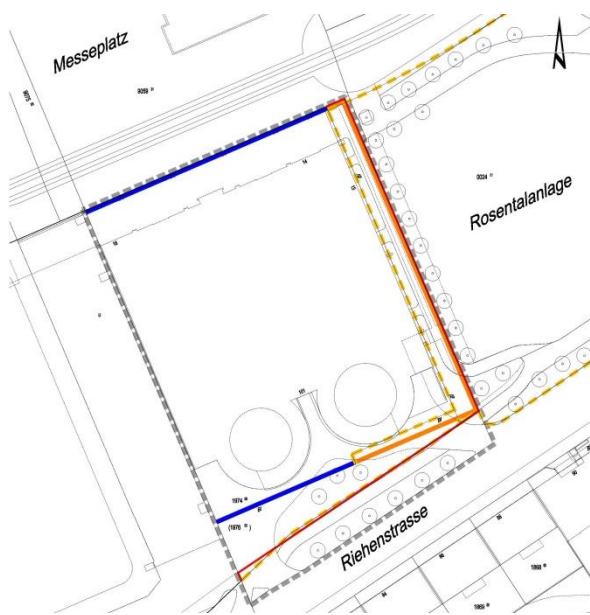
Abb. 10: PI-Nr. 13'982 Ausschnitt Wohnanteilsplan neu

6.5 Bau- und Strassenlinienplan

Gemäss Bau- und Planungsgesetz (BPG) definiert die Baulinie den Vorgartenbereich zur Strassenlinie, die Lage der Hauptfassaden sowie die unterirdische Bebauung. Da die vorgesehene Aussenraumgestaltung nicht der Typologie des Vorgartens gemäss BPG entspricht, wird dieser Bereich im vorliegenden Bebauungsplan als Freiraumbereich I detailliert geregelt. Die neue Lage der Bau- und Strassenlinien bilden den künftigen erforderlichen Baubereich für das Baufeld H ab.

Es bestehen heute Flächen, die öffentlich genutzt werden, rechtlich gesehen jedoch Privatparzellen im Eigentum des Kantons darstellen. Dies führt zu unklaren Verhältnissen bei der Verwaltungstätigkeit (Eigentumsverantwortung, Bewilligungswesen, Unterhalt, polizeiliche Intervention). Mit der geplanten Verlegung der Strassenlinie (Aufhebung), wird die Voraussetzung geschaffen, dass Parzelle Nr. 0024 verallmendiert werden kann (analog zu den bereits erfolgten Verallmendierungen z.B. beim Horburgpark, Breitematte oder Ackermätteli). Die Rosentalanlage verbleibt unabhängig davon weiterhin im Verwaltungsvermögen der Einwohnergemeinde der Stadt Basel.

Die vorliegende Anpassung der Bau- und Strassenlinien wurde mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 182 zeitgleich öffentlich aufgelegt und gemäss § 105 Abs. 1 lit. b) in Verbindung mit § 101 Abs. 2 lit. a) BPG durch den Grossen Rat beschlossen.



Orange:	Baulinie neu
Blau:	Baulinie bestehend
Rot:	Strassenlinie neu
Gelb:	Bau- und Strassenlinie aufzuheben (punktiert)
Grau:	Projektperimeter (punktiert)

Abb. 11: PI-Nr. 13'983 Ausschnitt Bau- und Strassenlinienplan

6.6 Dienstbarkeiten

Sämtliche erforderlichen Dienstbarkeiten, die sich aufgrund des Bebauungsplans und/oder der vorgesehenen Nutzung und Bebauung ergeben, sind zu erfassen und einzutragen. Löschungen, Änderungen oder Eintragungen von Dienstbarkeiten werden durch das Grundbuch- und Vermessungsamt vollzogen und können nicht ohne Zustimmung der Bewilligungsbehörde bzw. des Bau- und Gastgewerbeinspektorats abgeändert oder gelöscht werden.

6.7 Landerwerb / Baurechte

Wird der Änderung des Bebauungsplanes zugestimmt, sollen die Parzellengrenzen entsprechend dem Antrag der MCH Messe Basel (vgl. Kapitel 6.1) bereinigt werden. Damit diese Landbereinigung vorgenommen werden kann, sind insgesamt 21 m² von der Allmendfläche der Parzelle Nr. 1974 zuzuschlagen. Umgekehrt wird eine Fläche von 23 m² der Parzelle Nr. 1974 zur Allmend impropiert. Durch diese Landbereinigung verkleinert sich die Parzelle Nr. 1974 um 2 m².

Die heute auf der Parzelle Nr. 1974 lastende Baurechtsparzelle Nr. 1976 zu Gunsten der MCH Messe Basel soll nach der Änderung des Bebauungsplans aufgehoben und im Hinblick auf den geplanten Neubau durch ein neues Baurecht abgelöst werden. Dieses neue Baurecht soll nach dem partnerschaftlichen Baurechtsmodell und mit einer max. Laufzeit von 100 Jahren begründet werden. Die Festsetzung des Baurechtszinses fällt in den Kompetenzbereich des Regierungsrates. Mit den beiden Ratschlägen vom 19. August 1997 (Nr. 8773) und vom 19. Februar 2008 (Nr. 060179.02) wurde der Regierungsrat ermächtigt, der MCH Messe Basel Baurechte zu vergünstigten Konditionen bei zweckgemässer Nutzung zu überlassen. Der geplante Neubau des Rosentalturms fällt nicht mehr unter diese Nutzung, weshalb ein marktkonformer Baurechtszins bezahlt werden wird.

Der neue Baurechtsvertrag wird wiederum mit der MCH Messe Basel abgeschlossen. Denkbar ist, dass die MCH Messe Basel anschliessend die Baurechtsparzelle inkl. Neubauprojekt veräussert. Eine weitere Möglichkeit wäre, dass auf der Baurechtsparzelle verschiedene Unterbaurechte geschaffen werden. Erst nach Anpassung der Bebauungspläne kann der neue Baurechtsvertrag ausgehandelt und abgeschlossen werden. Dieser steht dann wiederum unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt.

6.8 Mehrwertabgabe / Erschliessungsbeiträge

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

Allfällige Erschliessungsbeiträge richten sich nach den §§ 164 ff BPG und werden unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durch das Bau- und Verkehrsdepartement erhoben. Erschliessungsbeiträge können gemäss § 121 BPG von der Mehrwertabgabe abgezogen werden.

Die vorliegenden nutzungsplanerischen Massnahmen führen zu einer Mehrwertabgabe. Gemäss § 120 Abs. 1 BPG fällt eine Mehrwertabgabe an, wenn grössere Geschossflächen realisiert werden. Es fallen auch Erschliessungsbeiträge an. Die Mehrwertabgabe wird im Hinblick auf die marktkonforme Baurechtsabgabe von der Einwohnergemeinde der Stadt Basel übernommen. Der planungsrechtliche Mehrwert kann aufgrund der massiv höheren Ausnutzung über den entsprechend höheren Baurechtszins wiederum abgeschöpft werden.

7. Mitwirkung

7.1 Anhörung / Informationsveranstaltung Stadtteilsekretariat Kleinbasel

Das Stadtteilsekretariat Kleinbasel (STS KB) stellte am 23. Februar 2015 beim Präsidualdepartement ein Begehren auf Mitwirkung bei der Gestaltungsplanung Messeparkhaus (Neubau Rosentalturm). Am 13. April 2015 erfolgte eine Besprechung zwischen Vertretern des STS KB und dem Neutralen Quartierverein Oberes Kleinbasel mit dem Präsidualdepartement und dem Bau- und Verkehrsdepartement. Hierbei wurden die Rahmenbedingungen für die Informationsveranstaltung bzw. Anhörung diskutiert und festgelegt. Die Anliegen der Quartiervertreter betreffen insbesondere die Sicherstellung einer guten Verbindung (aus dem Quartier) zu den Nutzungen der angrenzenden Freiflächen (Rosentalanlage, Messeplatz), die Minimierung des Schattenwurfes auf den öffentlichen Raum und die umliegenden Wohnhäuser, möglichst geringe zusätzliche Verkehrsbelastungen im Quartier sowie die Auswirkungen auf das Quartier während der Bauphase. Quartierbezogene Nutzungen sollen im Bebauungsplan berücksichtigt und nach Möglichkeit verbindlich für den Baurechtsvertrag festgeschrieben werden. Weitere Anliegen der Quartierbevölkerung sollen aufgenommen werden.

Am 9. Juni 2015 fand eine öffentliche Informationsveranstaltung bzw. Anhörung mit rund 100 Personen bei der MCH Messe Basel statt. MCH Messe Basel informierte über ihre Motivation, das bestehende Parkhaus weiterzuentwickeln und über die Ergebnisse der Testplanung. Das Bau- und Verkehrsdepartement sowie das Finanzdepartement (Immobilien Basel-Stadt) erläuterten die dafür notwendigen Anpassungen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 182 und die wirtschaftlichen Auswirkungen für den Kanton. Die Rückmeldungen seitens der Quartierbewohnerinnen und -bewohner waren mehrheitlich positiv. Als Hauptanliegen wird das Bedürfnis nach mehr Parkplätzen bzw. nach Linderung der bestehenden, angespannten Parkplatzsituation im Wettstein-Quartier geäussert. Gewünscht werden auch bezahlbare Wohnungen, besonders für Seniorinnen und Senioren sowie mehr Grünräume rund um die MCH Messe Basel und Erdgeschossnutzungen, die den Quartierbewohnerinnen und -bewohnern zugutekommen.

Das STS KB hat im Nachgang der Informationsveranstaltung bzw. Anhörung ein Protokoll mit den Quartiersanliegen erstellt.¹⁶ Die kantonale Verwaltung in Zusammenarbeit mit der MCH Messe Basel hat die zwanzig Anliegen geprüft und beantwortet. Auf die oben erwähnten vier Hauptanliegen wird nachfolgend näher eingegangen, die übrigen Anliegen sind entweder bereits berücksichtigt oder können durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht umgesetzt werden:

¹⁶ Das Protokoll ist über die Website des STS KB (www.kleinbasel.stadteilsekretariatebasel.ch) einsehbar.

Schaffung zusätzlicher Parkplätze und Parkplatzsituation im Wettstein-Quartier

Das Messeparking kann gemäss Bebauungsplan Nr. 182 (GRB vom 12. März 2008) maximal 1'448 Parkplätze aufweisen. Das Messeparking wird durch eine private Bauherrschaft erstellt und ist ausserhalb und während Messeveranstaltungen in unterschiedlicher Weise zugänglich.

Eine Entlastung der Parkplatzsituation im Gebiet Wettstein/Rosental für Mitarbeitende der Roche und für Quartierbewohnende kann weder durch das bestehende noch das neu geplante Messeparking erreicht werden. Aufgrund der Fahrtenzählung muss davon ausgegangen werden, dass das Messeparking ausserhalb der grossen Veranstaltungen nie voll ausgelastet ist. Das Messeparking ist offenbar aus verschiedenen anderen Gründen zu wenig attraktiv.

Unabhängig davon ermöglicht der Kanton auf dem Landhof-Areal die Realisierung eines Quartierparkings durch einen Investor, was zu einer wesentlichen Entlastung im betreffenden Gebiet führen könnte.

Bezahlbare Wohnungen, insbesondere für Seniorinnen und Senioren

Da der künftige Investor noch nicht bekannt ist, können sowohl zum Wohnungsmix als auch zum Ausbaustandard der Wohnungen noch keine Aussagen gemacht werden.

Grün- und Freiräume im Bereich der Messe Basel

Die Rosentalanlage bleibt in ihrer heutigen Form erhalten und wird weiterhin als Veranstaltungsort (Herbstmesse, Zirkusse usw.) genutzt.

Die Umgestaltung der Rosentalstrasse zwischen Messeplatz und Badischer Bahnhof ist am 7. Dezember 2016 durch den Grossen Rat beschlossen worden. Zwischen Riehenring und Matenstrasse bestehen drei Fussgängerübergänge über die Riehenstrasse zum Landhof-Areal. Ein weiterer zusätzlicher Übergang würde den Verkehrsfluss der Hauptverbindungsachse beeinträchtigen (z.B. Zunahme Verkehrslärm durch erneutes Anfahren).

Vorgesehen ist die Grün- und Freiraumverbindung zwischen Rosentalanlage und der Grünanlage südlich des Kongresszentrums (Gestaltung analog der Situation südlich des Messezentrums).

Quartiernutzungen im Erdgeschoss

In den Bauvorschriften zum Bebauungsplan (Ziffer 4, lit. b) ist verbindlich festgeschrieben, dass im Erdgeschoss für quartierbezogene Nutzungen mindestens 1'000 m² BGF vorzusehen sind.

7.2 Informelles Gespräch mit Pro Natura, WWF und Baumschutzkommission

Am 1. Oktober 2015 fand ein informelles Gespräch zwischen der MCH Messe Basel, dem Bau- und Verkehrsdepartement und den Natur- und Umweltschutzverbänden Pro Natura und WWF sowie der Baumschutzkommission des Kantons Basel-Stadt statt. Mit dem Ziel, nach Möglichkeit die elf Bäume entlang der Parzellengrenze zu erhalten, wurden im Zuge der Projektentwicklung auch die Auswirkungen eines Rücksprungs des unterirdischen Parkhauses gegenüber der Parzellengrenze zur Rosentalanlage untersucht. Ein solcher Rücksprung würde zu einer unterirdischen Ausdehnung des Parkings unter die Tramgeleise des Messeplatzes bzw. gegen die Riehenstrasse führen. Die dadurch resultierenden finanziellen Auswirkungen sind für das Projekt Rosentalturm nicht tragbar. Mit der unterirdischen Nutzung der Tiefgarage bis an die Parzellengrenze können die elf Bäume entlang der Rosentalanlage nicht erhalten werden. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wird die notwendige Fällung behandelt und der Realersatz definiert. Im Grenzbereich zur Rosentalanlage sind eine Hotelvorfahrt sowie Nutzungen für die Quartiersversorgung angedacht. Es ist vorgesehen, die beiden Projekte (Rosentalturm durch MCH Messe Basel und die Rosentalanlage durch das Bau- und Verkehrsdepartement) mit einem qualitätssichernden Verfahren zu planen. Die beiden Natur- und Umweltschutzverbände werden die weitere Planung verfolgen und ihre Interessen einbringen. Die Baumschutzkommission des Kantons Basel-Stadt wird sich erst im Rahmen des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens äussern können.

7.3 Informelles Gespräch mit VCS Basel

Am 5. Januar 2016 fand ein informelles Gespräch mit dem VCS Basel statt. Der VCS wird sich erst nach dem Vorliegen des Umweltverträglichkeitsberichts äussern können.

8. Auflage- und Einspracheverfahren

Die öffentliche Planauflage der Zonenänderung, die Festsetzung eines Bebauungsplanes, die Änderung des Wohnanteilsplans sowie die Änderung der Bau- und Strassenlinien fanden von Montag, 16. Januar bis Dienstag, 14. Februar 2017 beim Planungsamt des Bau- und Verkehrsdepartements statt.

8.1 Einsprachen: formelle Behandlung

Innerhalb der Einsprachefrist sind die drei nachstehend aufgeführten Schreiben eingereicht worden:

1. **VCS Verkehrs-Club der Schweiz, Sektion beider Basel**, Gellertstrasse 29, 4052 Basel, vom 14. Februar 2017
2. **Neutraler Quartierverein Oberes Kleinbasel**, Postfach, 4005 Basel, vom 14. Februar 2017
3. **Wohngenossenschaft GRASS**, Hammerstrasse 41, 4058 Basel, vom 14. Februar 2017

Gemäss Bau- und Planungsgesetz (BPG) ist die Einsprachelegitimation nach § 101 Abs. 2 BPG zu beurteilen. Zur Einsprache ist demnach berechtigt, wer von der Planung persönlich berührt wird und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Änderung oder Ablehnung hat (lit. a) oder, wer durch eine besondere Vorschrift zum Rekurs ermächtigt ist (lit. b).

Legitimation der Vereine

Gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts ist ein Verein dann berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an der Änderung oder Ablehnung der Planentwürfe, wenn er wie eine natürliche Person in seinen eigenen Interessen betroffen ist oder wenn er seinen Statuten gemäss die Interessen einer Mehrheit oder doch einer grossen Anzahl seiner Mitglieder vertritt, von denen jedes selbst zur Einreichung einer Beschwerde legitimiert wäre.

Es ist für jeden einsprechenden Verein zu prüfen, ob er aufgrund einer besonderen Vorschrift zum Rekurs ermächtigt ist (ideelle Verbandsbeschwerde), ob er persönlich betroffen ist (z. B. als Liegenschaftsbesitzer) oder ob eine grosse Anzahl seiner Mitglieder betroffen ist (egoistische Verbandsbeschwerde). Die Einsprachen müssen zudem von den für den Verband zeichnungsberechtigten Organen unterschrieben sein.

Legitimation der Privatpersonen

Als schutzwürdig gilt ein Interesse, das sich aus einer (räumlich) nahen Beziehung des Beschwerdeführers zum Gegenstand der Planung ergibt. Ein Interesse kann rechtlicher oder tatsächlicher Natur sein. Der Einsprecher muss jedoch von der geplanten Massnahme stärker als jedermann betroffen sein. Generell kommt dem Nachbarn (ob Eigentümer, Mieter oder Pächter) die Einsprachelegitimation zu, wenn er in einer für die vorgebrachten Rüge relevanten örtlichen Beziehung zum Objekt der Planungsmassnahme steht und der Ausgang des Verfahrens seiner Interessen beeinträchtigen könnte.

8.1.1 Legitimation VCS Verkehrsclub der Schweiz, Sektion beider Basel

Der Verkehrsclub der Schweiz ist gemäss Verordnung über die Bezeichnung der beschwerdeberechtigten Umweltschutzorganisationen vom 27. Juni 1987 (VBUO) als beschwerdeberechtigte

Organisation aufgeführt, jedoch besteht dieses Beschwerderecht gegen Verfügungen der kantonalen oder Bundesbehörden nur für Planung, Errichtung oder Änderung von ortsfesten Anlagen, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäss Art. 9 USG erforderlich ist (Art. 55 USG). Das Beschwerderecht kantonomer Umweltschutzorganisationen ist nach § 48 USG BS bei Verfügungen über Planung, Errichtung oder Änderung von Anlagen, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung nötig ist, ebenfalls gegeben. Die vorliegende Nutzungsplanung untersteht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung; demgemäss ist der VCS der Schweiz, Bern, vertreten durch den VCS, Sektion beider Basel, hinsichtlich des vorliegenden Bebauungsplans einspracheberechtigt.

8.1.2 Legitimation Neutraler Quartierverein Oberes Kleinbasel

Eine besondere Vorschrift, die den Neutralen Quartierverein Oberes Kleinbasel (NQV) vorliegend zur Einsprache berechtigten würde, gibt es nicht. Ebenso wenig ist ersichtlich, inwiefern der NQV wie eine natürliche Person betroffen sein könnte. Es stellt sich deshalb die Frage, ob er seinen Statuten gemäss die Interessen einer grossen Anzahl seiner Mitglieder vertritt, von denen jedes selbst zu Einreichung einer Beschwerde legitimiert wäre.

Es ist zwar nicht ausgeschlossen, dass einige wenige Mitglieder des NQV in der Nähe zum geplanten Objekt wohnen und aufgrund dieser Nähe einspracheberechtigt sein könnten. Dabei dürfte es sich allerdings nicht um eine grosse Anzahl der Mitglieder handeln. Der NQV vertritt somit nicht eine grosse Anzahl seiner Mitglieder, von denen jedes selbst zur Einreichung einer Beschwerde legitimiert wäre. Da der Verein aus diesem Grund nicht zur Einsprache berechtigt ist, können die Fragen, ob er gemäss seinen Statuten handelt und welche Unterschriftenregelung getroffen worden ist, offen gelassen werden.

8.1.3 Legitimation Wohngenossenschaft GRASS

Die Wohngenossenschaft GRASS hat nach ihren Angaben als Eigentümerin eines Grundstückes an der Hammerstrasse 41 Einsprache erhoben. Diese Liegenschaft steht in einiger Entfernung zum Planungsgegenstand des vorliegenden Rosentalturms.

Im öffentlichen Prozessrecht kann grundsätzlich nur zwischen zwei Kategorien von privaten Beschwerdeberechtigungen unterschieden werden: Verfügungsadressaten oder Dritten. Da vorliegend einzig die Planaufgabe von Planentwürfen zur Nutzungsplanung für den Rosentalurm Gegenstand der Einsprachen ist und keine Verfügung dazu erging, steht nur die Einsprachelegitimation von allfälligen Drittbetroffenen zur Diskussion. Als Dritte gelten Personen, deren Rechtsstellung eine Verfügung nur indirekt berührt, dies im Sinne einer Drittwirkung betreffend ihre schutzwürdigen Interessen. Damit können zu diesen „Drittpersonen“ auch juristische Personen wie die vorliegende Genossenschaft gezählt werden. Weder das eidgenössische noch das kantonale öffentliche Recht kennen eine besondere Bestimmung, welche die Beschwerdebefugnis des privaten Dritten regelt. Deshalb bedarf ihre Beschwerdeberechtigung einer besonderen Rechtfertigung. Nach den vorerwähnten Einsprachekriterien der materiellen Beschwerde gemäss § 110 Abs. 2 BPG (persönliches Berührtsein, schutzwürdiges Interesse oder besondere Vorschrift) kommt dem Beschwerderecht als Instrument des Individualrechtsschutzes von Personen mit spezifisch enger Raumbeziehung zum Streitgegenstand „Baugrundstück“ im Bau- und Planungsrecht eine besondere Bedeutung zu, da sie mit dem praktischen, tatsächlichen Nutzen für den räumlich besonders Betroffenen die Funktion haben, die Popularbeschwerde und damit ein „Ausserfern“ der Beschwerdemöglichkeiten auszuschliessen. Jedenfalls muss der Einsprecher von der geplanten Massnahme stärker als jedermann betroffen sein. Generell kommt dem Nachbarn (ob Eigentümer, Mieter oder Pächter, auch in Form einer juristischen Person wie der vorliegenden Genossenschaft) die Einsprachelegitimation zu, wenn er in der für die vorgebrachte Rüge relevanten örtlichen Beziehung zum Objekt der Planungsmassnahme steht und der Ausgang des Verfahrens seine Interessen beeinträchtigen könnte.

Nach der Rechtssprechung des Verwaltungsgerichts Basel-Stadt wird aufgrund des Umfangs und der Intensität der räumlichen Folgen des Bauvorhabens die räumlich besonders beachtenswerte Beziehungsnähe zum Streitgegenstand „Bauprojekt“ beurteilt (vgl. VGE vom 14. Januar 2014 i.S. B. GmbH, E. 3.3.2, mit Hinweis auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung). Dabei kann sich die besondere Betroffenheit des Nachbarn insbesondere auch aus der Erschliessungssituation, aus Immissionen oder daraus herleiten, dass die Anlage einen besonderen Gefahrenherd beinhaltet.

Wichtiges Kriterium zur Beurteilung des besonderen Berührtseins stellt in der Praxis die räumliche *Distanz* zum Planungsgebiet bzw. zu den darauf vorgesehenen Bauvorhaben dar. Die Legitimation ist – allein aufgrund der räumlichen Nähe – anzuerkennen, wenn die Liegenschaft des Nachbarn unmittelbar an das Baugrundstück angrenzt oder nur durch einen Verkehrsträger davon getrennt wird.¹⁷ Als „Daumenregel“ gilt dabei ein Abstand von 100 m.¹⁸ Praxisgemäss ist der Nachbar in einer Distanz von bis zu 100 m in der Regel allein wegen der räumlichen Nähe zur Beschwerde legitimiert, ohne dass seine Betroffenheit einer näheren Erörterung bedarf. Unabhängig von dieser Regel ist die Legitimation allerdings auch auf Grund der konkreten Umstände zu beurteilen: Nicht in jedem Fall verfügen Nachbarn selbst innerhalb dieser Distanz über eine besondere Beziehungsnähe. So kann der „Beziehungszusammenhang“ etwa durch Verkehrsträger oder andere Bauten unterbrochen sein. Gemäss Prof. R. Wiederkehr von der Universität Luzern kann ohne Prüfung der im konkreten Fall vorliegenden, tatsächlichen Verhältnisse die Beschwerdelegitimation auf Grund von in Metern gemessener Distanz nur bei unmittelbar angrenzenden Grundstücken ohne weiteres bejaht werden.¹⁹ In diesem Zusammenhang hat das Bundesgericht in einem neueren Urteil in Zweifel gezogen, ob ein Nachbar in einer Entfernung von weniger als 100 m zum betreffenden Bauvorhaben ohne Weiteres besonders betroffen ist, wenn dazwischen noch zwei weitere unbebaute Parzellen sowie eine Hauptstrasse liegen, die Sichtverbindung nicht erstellt ist und die Liegenschaft des Nachbarn nicht hauptsächlich auf das betreffende Baugebiet ausgerichtet ist.²⁰

Die Betroffenheit kann sich jedoch – unabhängig von diesen Betrachtungen über eine kurze Entfernung – auch aus Immissionen z. B. aus dem Zubringerverkehr, aus dem Bau und Betrieb einer Anlage oder aus dem Gefahrenpotenzial einer Anlage ergeben. Allerdings müssen sich betreffend diese Immissionen, um eine Einsprachelegitimation zu begründen, einigermassen zuverlässige quantitative Aussagen machen lassen. Die Rechtsprechung hat beispielsweise die Legitimation allein aufgrund des zu erwartenden Mehrverkehrs nur in Fällen bejaht, in denen dieser zahlenmässig relativ genau beziffert werden und einer umstrittenen neuen Nutzung zugeordnet werden konnte.²¹ In städtischen Gebieten mit vielen Zufahrtsmöglichkeiten ist die Beurteilung des dadurch ausgelösten Mehrverkehrs schwierig, weshalb nicht auf quantitative Kriterien abgestellt werden kann.²² Die Beschwerdelegitimation ist also nur dann allein gestützt auf den aus einem künftigen Bauvorhaben zu erwartenden Mehrverkehr zu beurteilen, wenn die Auswirkungen eines Werks ohne technisch aufwändige, kostspielige Abklärungen festgestellt und von den allgemeinen Immissionen, wie sie z. B. im Strassenverkehr üblich sind, getrennt werden können.²³ In städtischen Gebieten kommt hinzu, dass eine zuverlässige (quantitative) Beurteilung eines durch ein Bauvorhaben ausgelösten Mehrverkehrs sogar in den kritischen Nachtstunden schwierig ist, weil sich Lärmimmissionen auch dann mit dem allgemeinen Strassenlärm in der Innenstadt vermischen und kaum mehr als eigenständige Belastung wahrnehmbar sind.²⁴

Gemäss diesen Kriterien gilt es für den vorliegenden Bebauungsplan betreffend eine Grossüberbauung auf der vorliegenden Parzelle, die dereinst dem Bau des Rosentalturms dienen wird, den Kreis der Einsprachelegitimierten zu ziehen. Klar ist, dass die Entfernung der Wohngenossenschaft GRASS zum neuen Rosentalturm deutlich mehr als 100 m betragen wird. Und ob darüber

¹⁷ BGE 121 II 171, E. 2b

¹⁸ BGE 121 II 171, E. 2c

¹⁹ ZBI, Juli 2015, S. 347ff.: Die materielle Beschwer von Nachbarinnen und Nachbarn sowie die Immissionsbetroffenen

²⁰ Bundesgerichtsurteil vom 18. Januar 2013, 1C_203/2012, E. 1.2

²¹ Bundesgerichtsurteil vom 25. April 2013, 1C_204/2012, E. 6+7

²² Bundesgerichtsurteil vom 25. April 2013, 1C_204/2012, E. 6; BGE 112 Ib 154, E. 3

²³ BGE 113 Ib 225, E. 1c

²⁴ Bundesgerichtsurteil vom 18. März 2009, 1C_405/2008, E. 2.5

hinaus das vorliegende Hochhaus ab der Liegenschaft der Einsprecherin überhaupt ersichtlich sein wird, ist nicht zweifelsfrei bestimmbar. Nebst der erheblichen Distanz, spricht dagegen, dass nebst anderen Gebäuden eines ganzen Baublocks mindestens zwei weitere gross dimensionierte Messegebäude, darunter die neuen Messehallen über dem Messeplatz und das Kongresszentrum und zwei ganze Strassenzüge dazwischen stehen werden und dass sofern auf Grund des Ersatzes des bereits bestehenden Parkings überhaupt ein Mehrverkehr entstehen würde, dieser Mehrverkehr an der Hammerstrasse als Folge der vielen Zufahrtsmöglichkeiten von und zum Parking des Rosentalturms kaum unmittelbar dieser Nutzung zuordenbar wäre.

Aufgrund ihrer keineswegs nahen räumlichen Beziehung zum Planungsobjekt der MCH Messe Basel kann die Betroffenheit der vorliegenden Genossenschaft durch die Nutzungsplanung nicht mehr ernsthaft grösser als diejenige von Betroffenen irgendwo in diesem Quartier eingestuft werden. Damit fehlt ihr die Einsprachelegitimation gänzlich.

Inhaltliche Behandlung der Eingaben der Nichtlegitimierten als Anregungen

Damit kann ausser im Falle der gesetzlich vorgegebenen Einsprachelegitimation des VCS jedenfalls keine Rechtsmittellegitimation auf Stufe einer öffentlichen Planaufgabe abgeleitet werden, weshalb die beiden anderen Eingaben des Neutralen Quartiervereins Oberes Kleinbasel und der Wohngenossenschaft GRASS als Anregungen zu behandeln sind.

8.2 Einsprache: materielle Behandlung

Kurz zusammengefasst beanstandet der VCS Verkehrsclub der Schweiz, Sektion beider Basel verkehrliche und umweltrelevante Themen und fordert, auf den Neubau des Rosentalturms zu verzichten. Die beiden Schreiben des Neutralen Quartiervereins Oberes Kleinbasel und der Wohngenossenschaft GRASS, die aufgrund der Legitimationsprüfung lediglich als Anregungen zu betrachten sind, beanstanden gleichlautende verkehrliche und umweltrelevante Themen.

Am 20. Juni 2017 trafen sich Vertreter der MCH Messe Basel, der Rapp Infra AG (Verfasserin des Umweltverträglichkeitsberichtes) und des Bau- und Verkehrsdepartements mit dem VCS Verkehrsclub der Schweiz, Sektion beider Basel zu einer Aussprache. Es wurde nochmals auf den Bericht zur Umweltverträglichkeitsprüfung und den Entwurf des Bebauungsplanes eingegangen und die darin aufgeführten Massnahmen zum Verkehr und Umwelt wurden erläutert. Im Hinblick auf allfällige Fahrtenüberschreitungen waren die Aussagen im Bebauungsplan hinsichtlich der Massnahmen und Sanktionen für den VCS zu wenig griffig. Diesem Umstand wurde entsprochen und sowohl die Bestimmung als auch die Erläuterung zu diesem Punkt im Bebauungsplan wurden entsprechend angepasst (siehe Kap. 6.3 Änderung Bebauungsplan Nr. 182 und Zusammenführung mit Bebauungsplan Nr. 157, Ziffer 4, lit. d; Seite 19).

Anlass und Ziel der vorliegenden nutzungsplanerischen Massnahmen sind in den vorangehenden Kapiteln ausführlich beschrieben worden. Kurz zusammengefasst sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für den Neubau Rosentalturm geschaffen werden. Zu den einzelnen Einsprachepunkten (sowie den gleichlautenden Anregungen des Neutralen Quartiervereins Oberes Kleinbasel und der Wohngenossenschaft GRASS) nehmen wir wie folgt Stellung und beantragen, die Einsprache des VCS abzuweisen.

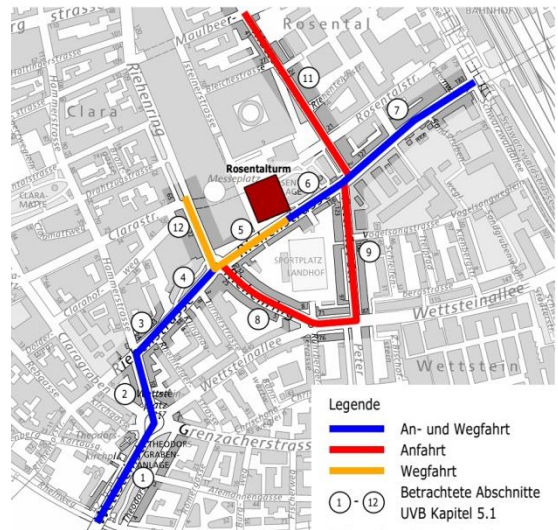
(Kursiv: kurze, sinngemässe Wiedergabe der Einsprachebegründung bzw. der Anregungen. Kopien der drei Schreiben (Einsprache VCS sowie Anregungen des Neutralen Quartiervereins Oberes Kleinbasel und der Wohngenossenschaft GRASS) liegen im Ratssaal auf.)

8.2.1 Betrachtungsperimeter betreffend induzierter Verkehr zu eng gesetzt

Die Planaufgabe sei unvollständig und der Betrachtungsperimeter zu eng gesetzt. Die Auswirkungen des durch die Messe induzierten Verkehrs auf das Quartier und die Umwelt seien nicht nachvollziehbar und nicht beurteilbar.

Er berücksichtige nur die Erschliessung des neuen Parkings. Die gesamten Umweltwirkungen des Messebetriebs seien auch auf die Erschliessungsrouten (Messe und Aussteller) der permanent oder temporären ca. 2'500 Parkplätzen einzubeziehen. Dies gelte vor allem auch für Parkplätze ausserhalb des Kantons Basel-Stadt.

Im Umweltverträglichkeitsbericht vom 8. Dezember 2016 wurde das gesamte Quartier zwischen dem Autobahnanschluss „Basel Wettstein“ und der Wettsteinbrücke betrachtet. Üblicherweise werden Bereiche berücksichtigt, bei denen eine Verkehrsänderung von mehr als 10% zu erwarten ist, was auch für den vorliegenden Fall zutrifft. Der Betrachtungsperimeter kann der nebenstehenden Abbildung entnommen werden (siehe auch: Abbildung 5.1-1, Seite 21 UVB). Die Berechnungen zu den Auswirkungen hinsichtlich Luftbelastung und Lärmemissionen könnten auch auf die eingemieteten Parkplätze ausserhalb des Betrachtungsperimeters ausgedehnt werden. Die rechtliche Situation wird sich dadurch jedoch nicht ändern, da für die Luftschadstoffemissionen keine Grenzwerte gelten und die Zunahme auf dem viel befahrenen Nationalstrassennetz verhältnismässig gering ist bzw. die Anzahl der zeitweise eingemieteten Parkplätze unverändert bleibt. Beim Lärm ist ebenfalls eine nicht wahrnehmbare Zunahme zu erwarten.



Die für drei Messeveranstaltungen (Swissbau, Baselworld und Swisstech) temporär angemieteten Parkierflächen ausserhalb des Betrachtungsperimeters müssen rechnerisch nicht berücksichtigt werden, da diese lediglich knapp 4% des Verkehrs ausmachen, der zukünftig vom neuen Parking des Rosenturms ausgehen wird. Im 2016 setzten sich die Zahlen dazu wie folgt zusammen: Swissbau, Dauer 5 Tage, ca. 6'000 Fahrzeuge / Baselworld, Dauer 7 Tage, ca. 3'300 Fahrzeuge / Swisstech/Prodex, Dauer 5 Tage, ca. 2'200 Fahrzeuge. In der Summe der einzelnen Messen ergibt dies rund 11'500 Fahrzeuge oder 23'000 Fahrten pro Jahr (1 Fahrzeug = 2 Fahrten). Zudem unterlagen die temporär angemieteten Parkierflächen einem eigenen Bewilligungsverfahren, bei dem die zu erwarteten Luft- und Lärmimmissionen bereits ermittelt wurden.

8.2.2 Auswirkungen nicht nachvollziehbar, bisher keine UVP-Pflicht

Damit Dritte die gesamten Auswirkungen nachvollziehen und einschätzen können, sei die Planaufgabe zu ergänzen und zu wiederholen. Die bestehende Gesamtanlage sei altrechtlich entstanden und bisher bestünde keine Pflicht für eine Umweltverträglichkeitsprüfung UVP.

Für das bestehende Messeparking wurde bisher keine Umweltverträglichkeitsprüfung vorgenommen. Deshalb wurde in der vorliegenden Umweltverträglichkeitsprüfung der Gesamtverkehr, der vom Areal ausgeht, betrachtet – und nicht nur der Zusatzverkehr. Die von der MCH Messe Basel für die grossen Messeveranstaltungen temporär genutzten Parkplätze am Randgebiet der Stadt und in der Stadt (z. B. Parkplätze beim Flughafen und beim Badischen Bahnhof) unterlagen jeweils einem separaten Bewilligungsverfahren und werden nicht nur ausschliesslich von Besucherinnen und Besucher der MCH Messe Basel, sondern auch von anderen motorisierten Gästen genutzt.

8.2.3 Immissionsgrenzwerte Lärm und Luft überschritten

Das Bauvorhaben solle in einem dicht bewohnten Gebiet realisiert werden, das lufthygienisch und lärmässig übermässig belastet sei. Die Immissionsgrenzwerte seien überschritten und es gelte das Minimierungsgebot hinsichtlich zusätzlicher Belastungen

bzw. Pflicht, Sanierungsbeitrag zu leisten. Beides werde mit dem vorliegenden Bebauungsplan nicht sichergestellt. Zudem leiste das Bauvorhaben keinen Beitrag zur Reduktion des MIV (§ 13 Abs. 2 USG BS wonach bis 2020 der MIV um mind. 10% einzudämmen sei).

Mit der vorgesehenen Nutzung wird – gemessen an der gegenüber heute sehr viel höheren Nutzungsdichte – ein geringeres Verkehrsaufkommen erzeugt. Die Fahrtenzahl pro Parkplatz liegt bei rund 1.1, wohingegen bei anderen Nutzungen eine Fahrtenzahl von mindestens 2.5 pro Parkplatz zu Grunde gelegt wird.

Der genaue Wortlaut zu § 13 Abs. 2 des Umweltschutzgesetzes des Kantons Basel-Stadt zur Reduktion der Gesamtverkehrsleistung lautet: „Der Kanton sorgt dafür, dass die Gesamtverkehrsleistung des privaten Motorfahrzeugverkehrs auf dem Kantonsgebiet gegenüber heute langfristig abnimmt, bis zum Jahr 2020 um mindestens 10%“. Es ist jedoch nicht festgehalten, dass für einzelne Nutzer und Grundeigentümer eine Verpflichtung zu dieser geforderten Reduktion besteht. Die Abnahme der Gesamtverkehrsleistung erfolgt nicht zwingend auf allen Strassen und durch alle Nutzenden gleichmässig.

8.2.4 Mobilitätskonzept und Mobilitätsmanagement erstellen / ÖV-Angebot verbessern

Zur Minimierung zusätzlicher Luftschadstoff- und Lärmemissionen seien ein Mobilitätskonzept und ein Mobilitätsmanagement zu erstellen. Dies erfordere eine Koordination zwischen den Behörden, der Messe und den Anwohnenden. Erste Priorität habe die Entlastung des Quartiers vom durch die Messe induzierten Verkehr. Der „Aktionsplan gesunde Luft in Wohnquartieren in Basel-Stadt“ verlange ein Mobilitätsmanagement; dieser gehe aus dem Luftreinhalteplan beider Basel als Massnahme V3 hervor.

Mit dem Mobilitätsmanagement sie aufzeigen, welche Massnahmen zur ÖV-Förderung für Messebesucher getroffen werden bzw. zu treffen seien. Verbesserungen des ÖV-Angebots seien zu prüfen. Gemäss Erschliessungsgüteplan zur Parkplatzverordnung PPV gelte für den Projektstandort nicht die beste ÖV-Erschliessung (Reduktionsfaktor deshalb nur 0.8 statt 0.7), weshalb eine Verbesserungen notwendig sei.

Falls kein Mobilitätskonzept und -management eingefordert werde, seien mind. wirksame Massnahmen zur vermehrten Nutzung von ÖV durch Messebesucher verbindlich vorzuschreiben (Modal-Split).

Mobilitätskonzept / Mobilitätsmanagement

In der Massnahme V3 des Luftreinhalteplans beider Basel aus dem Jahr 2016 ist kein Mobilitätskonzept vermerkt. Als Massnahme sind dort z. B. LKW-Fahrverbot oder Umweltzone genannt. Im „Aktionsplan gesunde Luft in Wohnquartieren im Kanton Basel-Stadt“ ist ein Mobilitätsmanagement als Massnahme für „das ganze Stadtgebiet“ aufgelistet. Der vom Regierungsrat im Jahr 2013 genehmigte Synthesebericht „Aktionsplan gesunde Luft in Wohnquartieren im Kanton Basel-Stadt“ zeigt auf, mit welchen Massnahmen bis zum Jahr 2020 eine Verminderung der Luftbelastung erreicht werden könnte. Für den Standort des Projektes Rosentalturm sind im Aktionsplan einzig die Massnahmen „Fuss- und Veloverkehr“ sowie „Massnahmen im Bereich Mobilitätsmanagement“ berücksichtigt (wie für das ganze Stadtgebiet), da alle weiteren Massnahmen lediglich einzelne Quartiere betreffen.

Bei Publikumsmessen (z.B. MUBA, Swissbau usw.) bietet die MCH Messe Basel Kombitickets zur Förderung der Anreise mit der Bahn an. Dies ist bereits eine Massnahme im Sinne eines Mobilitätsmanagements. Mit der zentralen Lage der MCH Messe Basel in der Stadt reisen bereits heute viele Besucherinnen und Besucher mit öffentlichen Verkehrsmitteln an. Der weitaus grösste Anteil an Besucherinnen und Besucher der internationalen Messen wie der Art Basel und der Basel World kommt aus dem Ausland und reist in der Regel mit dem Flugzeug an. Die MCH Messe Basel bietet deshalb vom Flughafen aus Shuttledienste an; aus diesem Grund hat ein

kombiniertes ÖV-Ticket für die internationalen Messen wenig bis keinen Nutzen. Für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der MCH Messe Basel wird bereits seit 2005 ein Jobticket angeboten.

Für die geplante Büro- und Hotelnutzung des Rosentalturms kann die künftige private Investoren-gesellschaft weiterführende Massnahmen im Sinne eines Mobilitätsmanagement im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens vorschreiben. Den künftig eingemieteten Firmen sowie dem Hotelbetreiber steht es ebenfalls offen, eigene Massnahmen zur Förderung des ÖV-Angebots zu definieren.

Das ÖV-Angebot von und zur Messe ist sehr gut. Die den Messestandort erschliessenden Tramlinien weisen Direktverbindungen im 7 ½-Minuten-Takt zum Bahnhof Basel SBB und zum Badischen Bahnhof auf. Der Faktor der Erschliessungsqualität des öffentlichen Verkehrs²⁵ gemäss der Parkplatzverordnung PPV (0.8 anstatt 0.7) erfordert nicht zwingend Verbesserungen.

8.2.5 Falsche Gesetzesgrundlage betreffend Lärm und Luft

Der Umweltverträglichkeitsbericht UVB stütze sich beim Kap. 5.2 (Luft und Klima) auf das Umweltschutzgesetz Basel-Landschaft. Relevant sei jedoch das Umweltschutzgesetz Basel-Stadt.

Dieser Hinweis ist korrekt und wurde im Umweltverträglichkeitsbericht korrigiert. Es handelte sich dabei um einen Tippfehler; selbstverständlich ist das Umweltschutzgesetz Basel-Stadt (USG BS) als Grundlage für das vorliegende Vorhaben relevant.

8.2.6 Signalisation temporäre PP und zusätzliche Parkleitsystem-Anzeigetafeln

Mit dem Mobilitätskonzept seien die Signalisation der Zufahrtsrouten zu den temporären Parkplätzen und die Signalisation der temporären Umleitung während der Sperrung Riehenstrasse in Absprache mit Quartier zu beschliessen. Die Hammerstrasse weise aktuell zu viel Logistik- und Besucherverkehr auf. Die temporäre Signalisation zum Park+Ride in Weil-Otterbach führe durch die Hammerstrasse in die Feldbergstrasse. Dies beeinträchtige die Verkehrssicherheit (Schulweg Primarschule Theodor) und widerspreche den Zielen der Tempo 30-Zone.

Zusätzliche Anzeigetafeln im Parkleitsystem sollen den Verkehr auch von Süden direkt zum Messeparking bzw. den temporären Parkplätzen lenken und damit den Suchverkehr in den Quartierstrassen reduzieren.

Signalisationskonzept

Das Signalisationskonzept für die Zufahrtsrouten und die temporäre Beschilderung für die Anlieferung zu den Messehallen wurden in Zusammenarbeit mit der Kantonspolizei Basel-Stadt und dem Bundesamt für Strassen ASTRA erstellt.

Die temporäre Signalisation durch die Hammerstrasse betrifft ausschliesslich die LKW-Anlieferung der Halle 4 (Congress Center Basel), da keine anderen Möglichkeiten für die Zufahrt bestehen.

Während den Messen ist das Messeparking weitgehend mit Fahrzeugen von Ausstellenden belegt. Die Messebesucherinnen und -besucher werden bereits auf der Autobahn (signalisiert ab Verzweigung Hagnau) zu den P+R-Standorten gelenkt und nicht in Richtung Messeparking. Problematisch sind diejenigen Messebesucherinnen und -besucher, die nicht der Signalisation auf der Autobahn folgen, sondern davon ausgehen, dass im Messeparking noch freie Parkplätze verfügbar sind und damit den störenden Parkplatzsuchverkehr in den Wohnquartieren verursachen.

²⁵ Parkplatzverordnung PPV: Übersichtsplan zur Unterteilung des Siedlungsgebiets aufgrund der Erschliessungsqualität des öffentlichen Verkehrs

Das Messeparking ist im städtischen Parkleitsystem integriert, das den motorisierten Individualverkehr MIV ins nächste freie Parkhaus leitet. Eine zusätzliche Signalisation aus Richtung Süden direkt in das Messeparking ist nicht zielführend, da im Messeparking keine (oder nur sehr begrenzt) Parkplätze für Messebesucherinnen und -besucher zur Verfügung stehen.

8.2.7 Nachweis Parkplatzbedarf

Es bestehe kein Bestandesrecht für oberirdische Parkplätze, weshalb der Parkplatzbedarf schlüssig nachzuweisen sei.

Es sei nicht nachvollziehbar, warum für das Congress Center Basel eine Maximalbelegung mit 4'500 verfügbaren Sitzplätzen als Grundlage diene (nur weil diese Nutzung theoretisch möglich sei). Es sei nachzuweisen, wie oft pro Jahr dies tatsächlich eintreffe.

Es sei nicht nachvollziehbar, weshalb das Swissôtel Le Plaza Basel für 238 Zimmer 53 Parkplätze benötige, das neue Hotel mit 160 Zimmern an dieser mit ÖV gut erschlossenen Lage hingegen 80 Parkplätze beanspruche.

Ein Teil der Parkplätze stehe als Quartierparking zur Verfügung; entsprechend müssten oberirdische Parkplätze gemäss § 11 Abs. 3 der Parkplatzverordnung PPV aufgehoben werden (Aufhebungsfaktor 0.6).

Der Parkplatzbedarf für das neue unterirdische Messeparking wurde auf der Grundlage der kantonalen Parkplatzverordnung PPV sowie der VSS-Norm (unterer Gabelwert²⁶) im Verkehrsgutachten vom 25. November 2016 (Beilage zum UVB, siehe Seite 12) nachgewiesen.

Die maximale Nutzung des Congress Center Basel ist nicht nur theoretisch, sondern grundsätzlich möglich und wird rund dreimal pro Jahr erreicht. Dabei muss nicht die gesamte Fläche an einen einzigen Aussteller oder für einen einzigen Kongress vermietet werden; es können unabhängig verschiedene Anlässe gleichzeitig stattfinden. Für den Parkplatznachweis wird deshalb die maximale Auslastung angenommen.

Das bestehende Swissôtel Le Plaza Basel hat für den heutigen Bedarf 42 Parkplätze im Messeparking gemietet. Aufgrund der räumlichen Distanz (knapp 250 m Fussweg) zum Messeparking ist nicht bekannt, wie viele Hotelgäste auf öffentlichen Parkplätzen in unmittelbarer Umgebung zum Hotel (oder auch auf öffentlich zugänglichen Parkplätzen im Messeparking) parkieren und somit nicht die klar zugewiesenen Parkplätze des Swissôtel Le Plaza Basel in Anspruch nehmen.

Das neue Hotel im Rosenturm befindet sich über dem künftigen unterirdischen Messeparking und verfügt über einen gebäudeinternen Zugang. Für die Hotelgäste des Rosenturms wird sich die Frage nach dem Standort der hoteleigenen Parkplätze nicht stellen, wodurch kein Suchverkehr im Quartier entsteht.

Der Parkplatznachweis für die Hotelnutzungen wurde auf der Grundlage der geltenden Normen (VSS) geführt. Die ÖV-Erschliessung ist mit dem Standortfaktor C und dem unteren Gabelwert eingerechnet. Auch die Parkplätze, die an Dauermieter in der Umgebung vermietet werden sollen („Quartierparkplätze“), werden über Nutzungen auf der Parzelle oder den angrenzenden Parzelle mit Parkplatztransfer nachgewiesen. Damit besteht keine Pflicht, auf Allmend befindliche Parkplätze gemäss den Anforderungen der Parkplatzverordnung (PPV) aufzuheben. Die Nutzung der gemäss PPV zulässigen Parkplätze (Vermietung an Hotels oder Anwohnende) steht der Bauherrschaft frei, sofern damit nicht mehr Verkehr erzeugt wird als gemäss im Parkplatznachweis ausgewiesener Nutzung.

²⁶ Der Gabelwert bezeichnet die in der VSS-Norm vorgesehene Reduktionsspanne zwischen „Minimum“ und „Maximum“ des Parkfelderangebots. Mit dem unteren Gabelwert wird die minimale Anzahl Parkplätze der möglichen Bandbreite gemäss VSS-Norm realisiert (wie im Kanton Basel-Stadt üblich).

8.2.8 Nachweis Parkplatz-Bedarf für Musical Theater / Eintrag im Grundbuch

Für den Parkplatzbedarf durch das Musical Theater fehle der schlüssige Nachweis eines funktionalen Zusammenhangs. Die Wegleitung ins nächstgelegenen Parking berechtige nicht zu einer Aufstockung der dortigen Parkplätze.

Der Parkplatztransfer für das Congress Center Basel und gegebenenfalls auch für das Musical Theater seien im Grundbuch auszuweisen.

Das Musical Theater (ehemalige Messehalle, seit 1995 als Musical Theater genutzt) liegt innerhalb des bestehenden Planungssperimeters des Bebauungsplanes Nr. 182 (Areal Messe Basel) und weist keine eigenen Parkplätze aus. Die Besucherinnen und Besucher des Musicaltheaters (über 1'500 Sitzplätze) werden bereits heute auf das Messeparking verwiesen, auch wenn die Distanz zum Messeparking mehr als 300 Meter aufweist. Die gemäss Parkplatznachweis ausgewiesenen 156 Parkplätze für das Musicaltheater reduzieren den Parkplatzsuchverkehr in den angrenzenden Wohnquartieren. Der Transfer dieser Parkplätze in das Messeparking steht somit auch im öffentlichen Interesse und wird im Grundbuch eingetragen.

Die rechtliche Grundlage dazu findet sich in der PPV unter § 11 Abs. 1 und 2. Diese besagt, dass statt auf dem Baugrundstück Parkplätze bis in höchstens 300 m Entfernung (Luftlinie) auf einem anderen Grundstück erstellt werden können, vorausgesetzt, dass das Recht hierzu im Grundbuch eingetragen wird. Das Bau- und Verkehrsdepartement kann zudem für Anlagen im öffentlichen Interesse eine grössere Entfernung bewilligen.

8.2.9 Bauliche Trennung für unterschiedliche Nutzung der Parkplätze

Die Parkplätze der verschiedenen, zugewiesenen Nutzungen generieren unterschiedliche Verkehrspotenziale. Deshalb seien die jeweiligen Parkplätze baulich voneinander zu trennen, damit keine intensivere Fremdnutzung erfolgen könne.

Die Parkplätze der Dauermieter weisen bereits heute eine Schranke (Stockwerke 3 und 6) auf und können nicht von Messebesucherinnen und -besuchern genutzt werden. Im neuen unterirdischen Messeparking werden die Parkplätze für Dauermieter ebenfalls von den öffentlich zugänglichen Parkplätzen baulich getrennt.

8.2.10 Ausbau Mobility-Parkplätze

Carsharing leiste einen Beitrag zur Reduktion des Autoverkehrs und zur Raumnutzung. Deshalb seien weiterhin Mobility-Parkplätze vorzusehen. Das heutige Angebot sei aufgrund der neuen Nutzung aufzustocken, dies auf Kosten anderer Parkplätze.

Im Hinblick auf autoarmes Stadtwohnen ist die MCH Messe Basel offen für weitere Mobility-Parkplätze. Die Initiative muss jedoch von Mobility selbst kommen, sofern es für diese Organisation wirtschaftlich sinnvoll ist. Sollen weitere Mobility-Parkplätze angeboten werden, erfolgt dies selbstverständlich innerhalb der ausgewiesenen Gesamtanzahl der zulässigen Parkplätze.

8.2.11 Lenkungswirksame Parkplatzbewirtschaftung

Zur Beeinflussung der Verkehrsmittelwahl stehe das Instrument der Parkplatzbewirtschaftung zur Verfügung. Diese sei mit einer lenkungswirksamen Ausgestaltung verbindlich einzufordern.

Das bestehende Messeparking wird bereits heute lenkungswirksam bewirtschaftet, woran auch in Zukunft festgehalten wird. Eine weiterführende lenkungswirksame Bewirtschaftung der Parkplätze im neuen unterirdischen Parking für Messebesucherinnen und -besucher, Mieterinnen und Mieter bzw. Büro- und Hotelnutzungen kann durch die künftige private Investorengesellschaft im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens definiert werden. Aufgrund der hohen Kosten für die Erstel-

lung des neuen unterirdischen Parkings drängt sich eine Bewirtschaftung aller Parkplätze geradezu auf.

8.2.12 Maximal zulässige Fahrten seien zu limitieren

Die neue Nutzung der Gesamtanlage weist rund 390'000 Fahrten/Jahr aus. Diese seien gemäss den vorangehenden Anträgen allenfalls noch zu reduzieren. Es sei nicht nachvollziehbar, weshalb ein Fahrtenmaximum von über 580'000 Fahrten/Jahr zulässig sein solle. Damit würden fast 200'000 Fahrten/Jahr auf Vorrat bewilligt. Dies entspreche einem unbegründeten Verschmutzungsrecht und dies in einem betreffend Lärm und Luft bereits überbelastenden Gebiet. Dies widerspreche dem Minimierungsgebot gemäss dem Umweltschutzgesetz USG. Die max. zulässigen Fahrten seien auf den nachgewiesenen Bedarf zu limitieren.

Mit der dargelegten Fahrtenberechnung von ca. 580'000 Fahrten/Jahr wurde die Umweltverträglichkeit nachgewiesen.

Die im gleichbleibenden Szenario ausgewiesenen 390'000 Fahrten/Jahr wurden gemäss heutiger Nutzung extrapoliert. Die Nutzung der Parkplätze wird sich jedoch mit dem Neubau Rosentalturm verändern.

Gegenüber der heute reinen Parkplatznutzung mit Dauermietern, werden im neuen Rosentalturm zusätzliche Nutzungen (Büro, Wohnen) realisiert. Künftige Bewohnerinnen und Bewohner und ein Teil der Büroangestellten erhalten einen ihrer Nutzung entsprechenden Parkplatz. Damit werden zukünftig möglicherweise mehr Parkplatzmieter täglich das Auto nutzen als dies heute der Fall ist. Deshalb wurde der heutige Durchschnitt von 0.75 Fahrten/Parkplatz u. Tag auf neu 1.10 Fahrten/Parkplatz u. Tag²⁷ erhöht. Dies ist hauptsächlich auf die Wohnnutzung zurückzuführen, die in der Stadt politisch²⁸ gefordert wird. Dieser Wert liegt immer noch weit unter dem Verkehrspotenzial von 2.5 Fahrten/Parkplatz u. Tag, wie es gemäss Fahrtenmodell in der PPV für Wohn- und Büronutzungen vorgesehen ist. Es ist davon auszugehen, dass zwar ein Abstellplatz für ein Fahrzeug benötigt wird, der Grossteil der Wege jedoch zu Fuss, mit dem Velo oder dem ÖV zurückgelegt wird.

Bei den Schrankenzählungen von 2015 fehlt z.B. die Swissbau, da diese nur alle zwei Jahre stattfindet. Die MCH Messe Basel weist heute ein sehr tiefes Fahrtenaufkommen von 0.77 Fahrten/Parkplatz u. Tag auf. Dieser Wert wurde auf 1.15 Fahrten/Parkplatz u. Tag erhöht, sodass für allfällige Nutzungsänderungen (oder auch für die Swissbau) eine Reserve besteht und damit nicht bei jeder zusätzlichen Veranstaltung für die Überschreitung der Fahrtenzahl eine Umweltverträglichkeitsprüfung erstellt werden muss. Auch hier liegt der Wert weit unter dem Verkehrspotenzial der PPV, die 2.5 Fahrten/Parkplatz u. Tag vorsieht.

Es ist nicht vorgesehen, die Fahrtenzahl in jedem Fall „auszuschöpfen“. Die MCH Messe Basel ist weiterhin daran interessiert, möglichst wenig Verkehr zu generieren.

8.2.13 Massnahmen und Sanktionen bei Fahrtenüberschreitung fehlen im Bebauungsplan

Bei Überschreitung der zulässigen Fahrtenzahl müssten verbindliche Sanktionen greifen und umgehend Massnahmen ergriffen werden, um die Fahrtenzahl unter den Maximalwert zu beschränken. Der Bebauungsplan sehe weder verbindlichen Massnahmen noch Sanktionen vor. Dies sei zu ergänzen.

Im Umweltverträglichkeitsbericht vom 8. Dezember 2016 ist unter Kapitel 5.1.4 Auswirkungen während der Betriebsphase zum Thema Verkehrsaufkommen Maximalszenario (siehe Seite 30)

²⁷ Gemäss Verkehrsgutachten als Beilage zum UVP, siehe Anhang 3 „Zusammenfassung Anzahl Fahrten bei erhöhter Nutzung“

²⁸ Kantonaler Richtplan Basel-Stadt, Strategie (ST 4) „Mehr Raum für Einwohnerinnen und Einwohner“

festgehalten, dass das maximale Fahrtenaufkommen im Bebauungsplan als Vorschrift festgeschrieben werde. Vor Inbetriebnahme der Anlage hat der Betreiber ein Massnahmenkonzept für den Fall einer Fahrtenüberschreitung vorzulegen. Ab dem 2. Betriebsjahr werden daher Schrankeinzählungen durchgeführt, resp. die Bauherrschaft hat jährlich diese Zahlen auszuweisen und dem Bau- und Verkehrsdepartement mitzuteilen. Wird die festgeschriebene Zahl von 580'259 Fahrten pro Jahr überschritten, so werden die Umweltauswirkungen in den Bereichen Luft und Lärm erneut rechnerisch untersucht. Können die umweltrechtlichen Vorschriften durch die Mehrfahrten nicht mehr erfüllt werden, sind seitens der Bauherrschaft weitergehende Massnahmen, wie z.B. Verminderung der Fahrtenzahl durch Bonus-Malus-System, schalltechnische Massnahmen, höherer Anteil an Elektrofahrzeugen usw. umzusetzen. Bei Überschreitung des Fahrtenkontingents kann die Bewilligungsbehörde Sanktionen verfügen. Die Sanktionen werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens konkretisiert.

8.2.14 Nachweis für Parkierung während Bauzeit fehle

Es fehle der Nachweis, wie die Parkierung während der Bauzeit von 3.5 Jahren quartier- und stadtverträglich organisiert wird. Mündliche Aussagen, wonach das provisorische Parking der Roche bei der Schwarzwaldallee genutzt werden soll, seien nicht nachvollziehbar. Eine öffentliche Nutzung dieses provisorischen Parkings sei nicht zulässig.

Da die Bewilligung für das provisorische Roche-Parking zeitlich befristet ist, wird diese Idee nicht weiter verfolgt und ist damit hinfällig.

Bis zum Baubeginn dauert es voraussichtlich noch mindestens vier Jahre, in denen sich im Umfeld der MCH Messe Basel noch einige Änderungen ergeben können. Deshalb wird die MCH Messe Basel spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens informieren, wie und wo während der Bauphase temporäre Parkplätze angeboten werden. Die MCH Messe Basel betreibt heute bereits zusätzliche Parkplätze ausserhalb des Messeareals mit einem Shuttle-Dienst. Es ist daher gut möglich, dass für die Bauphase des Rosentalturms eine ähnliche Lösung in Betracht gezogen wird.

8.2.15 Bahntransport für Abbruch, Aushub und Baumaterial gefordert

Es sei nicht nachvollziehbar, wieso der Transport von Abbruch (20'000 m³), Aushub (150'000 m³) und Baumaterial (40'000 m³) nicht via Schiene erfolgen könne, wie es die Massnahme V1-10 des Luftreinhalteplans beider Basel verlange. Es sei nicht nachvollziehbar, warum das vorliegende Material inhomogener sein solle als bei anderen Gebäuden. Das Projekt befinde sich näher als andere bei Geleisen und ein Anschlussgleis sei nicht vorauszusetzen.

Falls kein Transport von Aushub und Baumaterial via Schiene erfolge, sei die Quartierbevölkerung bei der Routenwahl des Bauverkehrs miteinzubeziehen (Mitsprache- und Mitentscheidungsrecht).

Vorliegende Topographie und Platzverhältnisse beim Badischen Bahnhof sowie die Frequentierung der bestehenden Gleise lassen leider keinen Bahntransport zu.

Da der Abtransport des Aushubs zunächst mittels LKW erfolgen muss und der Verlad ebenfalls emissionsträchtig ist, ist aus lufthygienischer Sicht ein Bahntransport nur bei langen Transportdistancen sinnvoll. Es ist jedoch vorgesehen, die Materialien in unmittelbarer Nähe (Birsfelden, Muttenz) abzulagern.

Es ist fraglich, ob beim vorliegenden Projektstandort über eine Routenwahl diskutiert werden muss. Vorgesehen ist der direkte Weg über die Riehenstrasse zur Autobahn. Selbstverständlich erfolgt kein Abtransport durch Quartierstrassen.

8.3 Stellungnahme zu den Anregungen

Die beiden Schreiben des Neutralen Quartiervereins Oberes Kleinbasel und der Wohngenossenschaft GRASS sind aufgrund der Legitimationsprüfung (siehe Kapitel 8.1.2 und 8.1.3) lediglich als Anregungen zu betrachten. Beide Schreiben beanstanden neben den bereits vorangehend im Rahmen der Einsprache des VCS behandelten verkehrlichen und umweltrelevanten Themen, vor allem wohnpolitische Belange, auf die nachfolgend näher eingegangen wird.

Am 24. August 2017 wurde dem Neutralen Quartierverein Oberes Kleinbasel die fehlende Legitimation ihrer Einsprache erläutert und in Aussicht gestellt, dass ihre Themen als Anregungen aufgenommen und behandelt würden. Bezüglich wohnpolitischen Themen wurde der Handlungsspielraum aufgezeigt, dabei konnte zum Mindestwohnanteil ohne Hotelnutzung eine klärende Aussage in den Bauvorschriften bzw. in den dazugehörigen Erläuterungen festgesetzt werden (siehe Kapitel 6.3 Änderung Bebauungsplan Nr. 182 und Zusammenführung Bebauungsplan Nr. 157, Ziffer 4, lit. b, Seite 19).

Am 4. September 2017 wurde die Wohngenossenschaft GRASS über den gleichen Sachverhalt informiert.

8.3.1 Mindestwohnanteil separat ausweisen

Der Wohnanteil sei entscheidend für Belegung. Der Bebauungsplan subsummiere die Hotelnutzung als Wohnanteil, damit werde nicht gewährleistet, dass dauernd genutzte Wohnungen entstünden. Der Mindestwohnanteil müsse separat ausgewiesen werden. Der Mieterinnen- und Mieterverband Basel-Stadt erhalte Mitspracherecht bezüglich Mietzinshöhen. Zweitwohnungen und kommerzielle Nutzungen (z. B. Airbnb) sollen nicht zulässig sein.

Es wird auf die Erläuterungen zu Ziffer 4, lit. b im Kapitel 6.3. Änderung Bebauungsplan Nr. 182 und Zusammenführung mit Bebauungsplan Nr. 157 im vorliegenden Ratschlag hingewiesen.

Betreffend Mitspracherecht hinsichtlich der Festlegung der Mietzinshöhe durch den Mieterinnen- und Mieterverband Basel-Stadt ist der Bebauungsplan nicht geeignet, weil dieser ausschliesslich öffentlich-rechtliche Belange regeln kann. Privatrechtliche Angelegenheiten, wie zum Beispiel die Nutzung als Zweitwohnung oder kommerzielle Nutzungen, müssten zwischen dem Mieterinnen- und Mieterverband Basel-Stadt und der künftigen privaten Investorengesellschaft geregelt werden.

8.3.2 Wohnungen für kleine Einkommen

Für gute soziale Mischung seien Wohnungen für kleinere Einkommen zu realisieren. Nur so könne sich der Rosentalturm ins Quartier integrieren.

Der Neubau Rosentalturm eignet sich nicht für sozialen Wohnungsbau. Die Investitionskosten für ein Hochhaus mit einem unterirdischen Parking für über 1'400 Parkplätzen sind sehr hoch. Um eine ausreichende Rendite erwirtschaften zu können, braucht es einen marktkonformen Nutzungsmix (Wohnungen, Büroflächen, kommerzielle Nutzungen wie zum Beispiel Hotel usw.). Es wird angestrebt, sich dem örtlichen Mietzinsniveau für Neubauwohnungen in Hochhäusern anzugleichen (Neubau Claraturm, Neubau Rosentalstrasse 9, 11 (Zürich Versicherung)).

8.3.3 Fläche für quartierbezogene Nutzung sei zu gering

Die Mindestfläche von 1'000 m² für quartierbezogene Nutzung sei zu gering für belebenden Effekt. Diese solle mindestens doppelt so gross sein.

Für die Nutzungs- und Zielvorgaben der quartierbezogenen Nutzung sei die Quartierbevölkerung miteinzubeziehen.

Es wird auf die Erläuterungen zu Ziffer 4, lit. b im Kapitel 6.3. Änderung Bebauungsplan Nr. 182 und Zusammenführung mit Bebauungsplan Nr. 157 im vorliegenden Ratschlag hingewiesen.

Das Erdgeschoss weist eine Grundfläche von rund 5'500 m² auf und die quartierbezogene Nutzung kann knapp ein Fünftel der verfügbaren Fläche beanspruchen; dies entspricht etwa einem Mehrfamilienhaus mit rund zehn Wohnungen. Des Weiteren ist zu beachten, dass nebst den vertikalen Erschliessungsflächen (Treppenhäuser, Liftanlagen) und der Parkingzu- und wegfahrt weitere Nutzungen im Erdgeschoss ebenfalls Platz finden müssen (Rezeption Hotel, Zugang Wohnungen, Zugang Büroflächen, Gastronomie usw.).

Die MCH Messe Basel bzw. die künftige Investorengesellschaft des Rosentalturms wird im Rahmen des Varianzverfahren mit dem Neutralen Quartierverein Oberes Kleinbasel (NQV OKB) sowie mit dem Stadtteilsekretariat Kleinbasel (STS KB) die Bedürfnisse für die quartierbezogene Nutzung abholen, damit diese für das Raumprogramm berücksichtigt werden können.

8.3.4 Minergie-P Standard sei vorzuschreiben

Der Standard Minergie sei nicht mehr best practice. Es solle der bestmögliche Standard, jedoch mindestens Minergie-P verlangt werden.

Es wird auf die Erläuterungen zu Ziffer 4, lit. h im Kapitel 6.3. Änderung Bebauungsplan Nr. 182 und Zusammenführung mit Bebauungsplan Nr. 157 im vorliegenden Ratschlag hingewiesen.

8.3.5 Lichteinfallswinkel und Schattenwurf seien einzuhalten

Schattenwurf und Lichteinfallswinkel 45° seien gegenüber Wohnbebauung Riehenstrasse einzuhalten und sicherzustellen.

Es wird auf das Kapitel 9.4 Schattenwurf / Lichteinfallswinkel im vorliegenden Ratschlag hingewiesen.

8.3.6 Keine charakterfreie glasig moderne Eintönigkeit des Neubaus

Die Stadtbildkommission sei gefordert: Der Rosentalturm solle in seiner Erscheinung das Rosentalquartier charakterisieren. Architekten seien in der Verantwortung, keine charakterfreie glasig moderne Eintönigkeit zu schaffen.

Der geplante Neubau Rosentalturm wird durch ein weiteres Varianzverfahren ausgelobt. Die städtebaulichen und architektonischen Qualitäten wird wiederum eine durch den Kanton begleitete Fachjury sicherstellen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens kann die Stadtbildkommission gestützt auf den § 58 BPG zur Wahrung der guten Gesamtwirkung ein Material- und Farbkonzzept einfordern.

8.3.7 Keine Hotelzufahrt parallel zur Rosentalanlage

Keine Hotelzufahrt im grünschraffierten Erdgeschossbereich vorsehen, um unnötigen Verkehr entlang Rosentalanlage zu vermeiden. Die Hotelzufahrt sei parkhausintern vorzusehen.

Es wird auf die Erläuterungen zu Ziffer 4, lit. g im Kapitel 6.3. Änderung Bebauungsplan Nr. 182 und Zusammenführung mit Bebauungsplan Nr. 157 im vorliegenden Ratschlag hingewiesen.

Ob eine Hotelzufahrt in diesem vorgesehenen Bereich realisiert wird, hängt vom konkreten Bauprojekt ab. Eine direkte Hotelzufahrt in das Parkhaus ist aus betrieblicher Sicht nicht zweckmässig, da nicht für jedes Hotelzimmer ein Parkplatz zur Verfügung steht.

8.3.8 Keine Baumfällungen auf der Rosentalanlage

Der Notwendigkeit einer Fällung von geschützten Bäumen auf der Rosentalanlage sei entgegenzuwirken.

Es wird auf die Erläuterungen zu Ziffer 5, lit. a im Kapitel 6.3. Änderung Bebauungsplan Nr. 182 und Zusammenführung mit Bebauungsplan Nr. 157 im vorliegenden Ratschlag hingewiesen.

8.3.9 Auflagen zu Lärm und Verkehr während Bauphase, Möglichkeit Mietzinsreduktion

Eigentümerin und Baurechtnemerin seien gegenüber der Bewohnerschaft und dem Gewerbe in der Pflicht, in Sachen Lärm- und Verkehrsverträglichkeit Auflagen zu erarbeiten und gegenüber der Investorengesellschaft einfließen zu lassen. Erfahrungen der Bauphase 2011–2013 seien zu berücksichtigen. Bestandteile dieser Auflagen seien: Lärmregelungen, Regelung Einsatz-, Anfahrts- und Wegfahrzeiten, Routenführung Bauverkehr, Lärm- und Geruchsimmissionen, Ruhezeiten, Einrichtung und Bekanntgabe einer kompetenten Ansprechstelle, Vorabklärungen potenzieller Anfragen für Mietzinsentschädigungen.

Es ist vorgesehen, mit dem Bauprojekt ein Baulärmkonzept zu erstellen, das – mit Ausnahme einer Mietzinsreduktion – auf sämtliche aufgeführte Punkte eingeht. Die Baulärmrichtlinie ist als Ausführungsvorschrift der Lärmschutzverordnung gesetzlich verbindlich (Umweltrecht/öffentliches Recht), wohingegen Mietzinsreduktionen privatrechtlicher Natur und nicht Gegenstand der Bewilligung sind.

9. 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. Zudem ist eine Interessenabwägung in der Begründung der Beschlüsse vorzunehmen (Art. 1–3 RPV). Die Abwägung der raumwirksamen Interessen können den Kapiteln 3 bis 6 entnommen werden.

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

9.1 Übergeordnete Planungen / Kantonaler Richtplan

Bei der Planung für das Messeparking gilt es, Aussagen des kantonalen Richtplans, des Entwicklungsrichtplans Innenstadt sowie des Hochhauskonzepts Basel zu berücksichtigen. Der kantonale Richtplan dient als wichtiges Instrument des Kantons zur Steuerung der räumlichen Entwicklung. Dazu zeigt er, wie die raumwirksamen Tätigkeiten im Hinblick auf die anzustrebende Entwicklung aufeinander abgestimmt werden. Im kantonalen Richtplan sind Aussagen des Entwicklungsrichtplans Innenstadt sowie des Hochhauskonzepts enthalten. Beide Instrumente machen zudem behördenverbindliche Aussagen für das Areal Messeparking.

Die Strategie (ST 4) „Mehr Raum für Einwohnerinnen und Einwohner“ ist im Richtplan zentral. Diese soll vor allem mittels einer Verdichtung des bestehenden Siedlungsgebiets umgesetzt werden. Dies ist möglich durch eine Verdichtung in geeigneten Gebieten und durch punktuelles Wachstum in die Höhe. Gelegenheiten für bauliche Verdichtungen können auch in Gebieten ausserhalb der im Hochhauskonzept bezeichneten Eignungsräume liegen. Das Messeparking liegt nicht in einem Eignungsraum für Hochhäuser laut Hochhauskonzept. Mit dem Messeturm und den grossräumlichen Strukturen der bestehenden Messehallen besteht aber eine städtebauliche Grunddisposition, in der eine bauliche Entwicklung in die Höhe eine taugliche Option ist. Hierbei

ist zu beachten, dass Massnahmen einer baulichen Verdichtung in die Höhe, die über die bestehenden prägenden städtebaulichen Strukturen hinausgehen, qualitätssichernder Verfahren bedürfen. Zudem setzt die Bewilligung eines Hochhauses ein Varianzverfahren unter der Beteiligung der zuständigen Instanzen des Kantons voraus (s. kantonaler Richtplan S1.4 Vertikale Verdichtung und S1.5 Hochhäuser). Bei der Verdichtung bestehender Strukturen gilt es, auch die verkehrlichen Auswirkungen zu berücksichtigen. Der öffentliche Verkehr sowie der Fuss- und Veloverkehr werden hierbei priorisiert betrachtet. Diese garantieren eine stadt- und umweltgerechte Mobilität, die gemäss der Strategie ST 6 „Erschliessungsqualität“ eingefordert wird.

Die hohe Standortqualität macht Basel-Stadt zu einem international führenden Wirtschafts- und Messestandort. Um die Konkurrenzfähigkeit weiter zu stärken, bezeichnet der Richtplan wirtschaftliche Schwerpunktgebiete, deren Entwicklungen von wesentlicher Bedeutung sind; der Standort der MCH Messe Basel ist einer davon. In diesen Bereichen möchte der Kanton darauf hinwirken, dass die Nutzungen jeweils intensiviert und verdichtet werden. Nebst den Ausstellungshallen und seinen Gastronomiebetrieben, soll die Messe in der Stadt ein gesellschaftlicher Treffpunkt mit Verweil- und Erlebnismöglichkeiten werden und dabei auch eine gewisse Zentrumsfunktion für die umliegenden Quartiere übernehmen, wozu sie dank der guten Anbindung sowohl an den öffentlichen Verkehr als auch an Hochleistungsstrassen geradezu prädestiniert ist.

Gemäss dem Entwicklungsrichtplan Innenstadt befindet sich das Areal des Messeparkings entlang der sogenannten Stadtachse, die stadtmorphologisch das Rückgrat der Innenstadt formt. Die Stadtachse reicht vom Badischen Bahnhof über die MCH Messe Basel und Mittlere Brücke, weiter über den Aeschenplatz bis zum Bahnhof SBB. Die Stadtachse besteht aus einer Kette bedeutender öffentlicher Plätze wie dem Messeplatz und sie verbindender Strassen. Vielfältige und lebendige Nutzungen sind in diesem Bereich zur Attraktivitätssteigerung der Stadt Basel anzustreben (s. Entwicklungsrichtplan Innenstadt S. 50).

9.2 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Mit dem Neubau des Rosentalturms wird das bestehende Parkhaus mit 1'157 Parkplätzen abgebrochen und durch ein neues unterirdisches Parkhaus mit maximal zulässigen 1'448 Parkplätzen ersetzt. Mit dem Abbruch der ehemaligen Halle 3, musste die MCH Messe Basel vorerst auf die auf dem Dach der Halle 3 vorhandenen 291 Autoabstellplätze verzichten. Mit der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 182 (Beschluss des Grossen Rates vom 12. März 2008) wurden jedoch die 1'448 Parkplätze als maximal zulässiges Mass gesichert. Damit das Baufeld H diese fehlenden Parkplätze überhaupt aufnehmen konnte, wurde auch die Gebäudehöhe des bestehenden Parkhauses soweit erhöht, dass diese Parkplätze mit einer Aufstockung innerhalb des bestehenden Perimeters realisiert werden könnten. Mit der vorliegenden Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 182 sollen die 1'448 Autoabstellplätze vollständig unterirdisch angeordnet werden.

Die eidgenössische Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) vom 19. Oktober 1988 bezeichnet im Anhang die UVP-pflichten Anlagen sowie die jeweils massgebliche Verfahren. Gemäss Ziff. 11.4 unterliegen Parkhäuser und -plätze für mehr als 500 Motorwagen der UVP-Pflicht. Mit der vorhandenen Parkplatzanzahl im bestehenden Parkhaus der MCH Messe Basel fällt das Werk bereits heute unter die UVP-pflichtigen Anlagen. Gemäss Art. 2 UVPV unterliegen wesentliche Änderungen bestehender UVP-pflichtiger Anlagen ebenfalls der UVP. Da das bestehende oberirdische Parkhaus durch ein neues unterirdisches Parkhaus ersetzt wird, wird das Vorhaben als wesentliche Änderung eingestuft, auch wenn das Parkhaus an gleicher Stelle realisiert wird. Das massgebliche Verfahren zur Abwicklung der UVP ist das vorliegende Bebauungsplanverfahren.

Die Umweltverträglichkeitsprüfung behandelt die Auswirkungen eines Bauvorhabens in sämtlichen Umweltbelangen. Für detailliertere Ausführungen wird auf den beiliegenden Umweltverträglich-

Innerhalb des Betrachtungsperimeters sind folgende Bauten dem Erhaltungsziel **A** zugewiesen: Rundhofhalle, ein Stahlbau mit Stützenraster und rotem Backstein, einer eleganten verglasten Eingangsfront mit grosser Uhr als Wahrzeichen der MCH Messe Basel (Baujahr 1953/54); Musical Theater, ein eleganter Skelettbau mit Backsteinfüllungen und einem eigenwilligen Faltdach (Baujahr 1957); ehemalige Abdankungskapelle, ein isoliert im Park stehender klassizistischer Rundbau mit Kuppel (Baujahr 1834). Alle drei Bauten werden jedoch nicht durch den geplanten Neubau Rosentalturm beeinträchtigt.

Die Rosentalanlage, die von 1832 bis 1890 als Friedhof der Theodorskirche diente, ist im ISOS dem Erhaltungsziel **a** zugewiesen mit dem Hinweis, dass die gesamte Anlage gestaltungsbedürftig sei.

Die Rosentalanlage als Standort für Zirkusse weist teilweise irreparable Bodenschäden auf und kann von der Quartierbevölkerung nur eingeschränkt genutzt werden. Zudem steht das Umfeld der Rosentalanlage in einem Veränderungsprozess, der neue Anforderungen an diesen wichtigen Grün- und Freiraum stellt. Wie bereits im Kapitel 4.4 Rosentalanlage erwähnt, wird von einer Umgestaltung der Anlage aufgrund der bestehenden Nutzungen bzw. in Ermangelung eines gleichwertigen Ersatzstandorts für Grosszirkusse vorderhand abgesehen.

9.4 Schattenwurf / Lichteinfallswinkel

Bei Bebauungen, welche die maximale Gebäudehöhe der Regelbauweise gemäss Bau- und Planungsgesetz (BPG) überschreiten, wird die Verschattung auf Nachbarliegenschaften mit Wohnnutzungen dann als zulässig betrachtet, wenn sie bei der Tag- und Nachtgleiche (März und September) zwischen 7 und 17 Uhr nicht länger als zwei Stunden andauert. Ist diese Liegenschaft nur partiell betroffen, so ist dem in der Interessenabwägung Rechnung zu tragen. Diese aktuelle Praxis leitet das Verwaltungsgericht Basel-Stadt aus dem Grundsatz ab, wie ihn das Bundesgericht in Ermangelung einer kantonalen Beschattungsvorschrift unter dem Gesichtspunkt der Eigentumsgarantie und des Willkürverbots aufgestellt hat.

Projekt Herzog & de Meuron



Projekt Morger Partner Architekten AG



Abb. 13: 2-Stunden-Schattendiagramme

Als Basis für die Berechnung des 2-Stunden-Schattendiagramms dienen die beiden Testplanungsprojekte von Herzog & de Meuron und Morger Partner Architekten AG.

Das Schattendiagramm (in Abb. 13 dunkelblau dargestellt) stellt im gekennzeichneten Bereich die zwei Stunden und länger dauernde Beschattung der Grundstücke aufgrund des geplanten Projektes dar. Aufgrund des gewählten Standorts trifft der 2-Stunden-Schatten bei der Tag- und Nacht-

gleiche zwischen 7 und 17 Uhr auf keine Wohnnutzungen. Das künftige Gebäudevolumen verschattet lediglich die bestehenden Hallenbauten der MCH Messe Basel und Teilbereiche des Meseturms.

Ausserhalb des Bereichs, der den 2-Stunden-Schatten markiert, werden die Grundstücke weniger als zwei Stunden beschattet. Wohnnutzungen werden durch den 2-Stunden-Schatten nicht beeinträchtigt.

Das Bau- und Planungsgesetz des Kantons Basel-Stadt fordert eine ausreichende Belichtung von Wohnnutzung und definiert dazu einen minimalen Lichteinfallswinkel zur Nachbarbebauungen. Dieser gilt als eingehalten, wenn Nachbargebäude nicht in den Lichteinfallswinkel von 45° (Schon- und Schutzzone, Zonen 2a bis 5a) bzw. 60° (Zone 5 und 6) ragen. Der Lichteinfallswinkel wird ab gewachsenem Terrain im rechten Winkel auf die Aussenseite der Fassade auf Höhe des Zimmerbodens gerechnet.

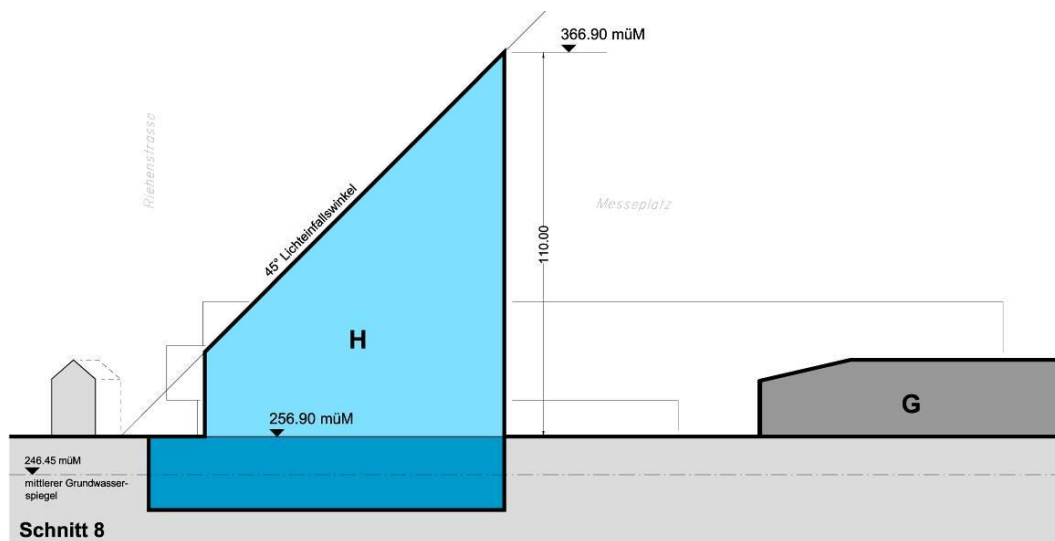


Abb. 14: Lichteinfallswinkel zur Riehenstrasse

Die oben dargestellte Abbildung zum Entwurf des Bebauungsplanes zeigt, dass der Lichteinfallswinkel von 45° gegenüber den Wohnüberbauungen an der Riehenstrasse eingehalten ist.

10. Formelle Prüfungen

Das Justiz- und Sicherheitsdepartement hat die Festsetzung des Bebauungsplanes auf seine Übereinstimmung mit den Richtlinien des Regierungsrates über die formelle Gesetzestechnik und die geschlechtsneutrale Gesetzessprache geprüft.

11. Antrag

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

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt

E. Ackermann

Elisabeth Ackermann
Präsidentin

B. Schüpbach-Guggenbühl

Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin

Beilagen

- Zonenänderungsplan Nr. 13'979, Nr.13'980
- Entwurf Bebauungsplan Nr. 13'241 (in der Fassung vom 22. Dezember 2016)
- Änderung des Wohnanteilsplans Nr. 13'981, Nr. 13'982
- Änderung des Bau- und Strassenlinienplans Nr. 13'983
- Einsprache VCS Verkehrsclub der Schweiz, Sektion beider Basel
- Einsprache Neutraler Quartierverein Oberes Kleinbasel
- Einsprache Wohngenossenschaft GRASS
- Beurteilungsbericht der Umweltfachstellen über die Umweltverträglichkeit

Grossratsbeschluss betreffend Zonenänderung und Änderung des Bebauungsplanes Nr. 182 Areal Messezentrum Basel / Riehenring / Riehenstrasse / Mattenstrasse / Bleichestrasse / Isteinerstrasse / Erlenstrasse / Messeplatz / Feldbergstrasse / Sperrstrasse sowie Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 157

Änderung vom [Datum eingeben]

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt,

gestützt auf die §§ 101, 105 und 106 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999³², nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. ... vom ... sowie in den Bericht der Bau- und Raumplanungskommission Nr. ... vom ... [evtl. und in den Bericht der UVEK Nr. ... vom ...],

beschliesst:

I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 182

Der Grossratsbeschluss betreffend Messezentrum Basel 2012, Festsetzung eines Bebauungsplans für das Areal Messezentrum Basel im Bereich Riehenring, Riehenstrasse, Mattenstrasse, Bleichestrasse, Isteinerstrasse, Erlenstrasse, Messeplatz, Feldbergstrasse, Sperrstrasse vom 12. März 2008 wird wie folgt geändert:

Der Titel erhält folgende neue Fassung:

Areal Messe Basel / Messeplatz / Riehenring / Riehenstrasse / Mattenstrasse / Bleichestrasse / Isteinerstrasse / Erlenstrasse / Feldbergstrasse / Sperrstrasse / Rosentalstrasse / Rosentalanlage

Ziff. I erhält folgende neue Fassung:

I. Zonenänderung

Der Zonenänderungsplan Nr. 13'980 des Planungsamtes vom 22. Dezember 2016 wird verbindlich erklärt.

Ziff. II wird wie folgt geändert:

II. Festsetzung eines Bebauungsplans

Ziff. 1 erhält folgende neue Fassung:

1. Der Bebauungsplan Nr. 13'241 des Planungsamtes vom 5. März 2007 (in der Fassung vom 22. Dezember 2016) wird verbindlich erklärt.

Ziff. 2 erhält folgenden neuen Titel:

2. Bauvorschriften zum Areal Messe Basel

³² SG 730.100

Ziff. 2 lit. i wird neu zu lit. h und erhält folgende neue Fassung:

- h. Im Freiflächenbereich I1 sind einzelne Zufahrten für den Baubereich A zulässig, wobei der überwiegende Teil davon für ökologischen Ersatz und Ausgleich ausgestaltet werden muss.

Ziff. 2 lit. j wird neu zu lit. i.

Ziff. 2 lit. k wird aufgehoben

Ziff. 3 erhält folgenden neuen Titel:

3. Auflagen zum Areal Messe Basel

Ziff. 3 wird folgende neue lit. d beigefügt:

- d. Die durch den Messeneubau wegfallenden Bäume und Grünflächen müssen vollständig ersetzt werden und zwar soweit möglich, im Freiflächenbereich I1 oder, soweit dies nicht möglich ist, in der Nähe des Messeneubaus. Der Freiflächenbereich I1 ist als qualitativ hochstehende Grünraumverbindung zwischen der Rosentalanlage und dem Riehenring auszugestalten.

Ziff. 4 erhält folgende neue Fassung samt Titel:

4. Bauvorschriften zum Rosentalturm

- a. Im Baufeld H ist gestützt auf das Resultat eines Varianzverfahrens ein Gebäude mit einer maximalen Gebäudehöhe von 110 m (366.90 m ü. M.) und einer maximalen Bruttogeschossfläche (BGF) von 48'000 m² zulässig.
- b. Zulässig sind Wohnen, Hotel- und Dienstleistungsflächen, Gastronomie sowie quartierbezogene Nutzungen. Das Gebäude im Baufeld H muss einen minimalen Anteil Wohnen (inkl. Hotelflächen) von 50% aufweisen, wobei das Hotel max. 12'000 m² BGF beanspruchen darf. Für quartierbezogene Nutzungen sind mindestens 1'000 m² BGF vorzusehen.
- c. Es sind maximal 1'448 Abstellplätze für Personenwagen zulässig. Diese müssen unterirdisch angeordnet werden. Die Zu- und Wegfahrt zum Parking erfolgt ausschliesslich über die Riehenstrasse.
- d. Das Verkehrsaufkommen wird auf maximal 580'259 Fahrten pro Jahr beschränkt. Ab dem zweiten Betriebsjahr ist eine Schrankenzählung durchzuführen und die Werte sind dem Bau- und Verkehrsdepartement mitzuteilen. Im Falle eines erhöhten Fahrtenaufkommens muss die Betreiberin Massnahmen zur Fahrtenreduktion ergreifen.
- e. Im Freiflächenbereich I2 sind Zu- und Wegfahrten für das unterirdische Parking zulässig. Das unterirdische Parking kann diese Fläche ab dem 3. Untergeschoss (ca. ab 6 m UK Terrain) vollumfänglich beanspruchen. Der Freiflächenbereich I2 ist als Teil der Grünraumverbindung zwischen der Rosentalanlage und dem Riehenring qualitativ hochstehend auszugestalten.
- e. Der Regierungsrat wird ermächtigt, in einem nachfolgenden Planungsverfahren im Freiflächenbereich I1 und I2 eine Grünanlagenzone festzusetzen.
- g. Auf Erdgeschossniveau darf die grünschraffierte Fläche als Hotelzufahrt verwendet werden.
- h. Für die Gebäudehülle soll der Zielwert gemäss SIA 380/1 erfüllt werden. Die benötigte Betriebsenergie soll auf dem Grundstück, am oder im Gebäude oder durch Fernwärme erbracht werden. Es ist eine Photovoltaik-Anlage vorzusehen.

- i. Sämtliche Gebäudeteile im Grundwasserbereich müssen zwingend eine Mindestdämmung von $0.35 \text{ W/m}^2 \times \text{K}$ bis zur Hochwasserkote 248.0 m ü. M. des Grundwasserspiegels aufweisen.

Die bisherige Ziff. 4 wird neu zu Ziff. 7.

Es wird folgende neue Ziff. 5 samt Titel eingefügt:

5. Auflage zum Rosentalturm

- a. Allfällige Fällungen von geschützten Bäumen auf der Rosentalanlage sind auf dieser real zu ersetzen oder mit einer finanziellen Ersatzabgabe zu entschädigen.

Es wird folgende neue Ziff. 6 samt Titel eingefügt:

6. Bauvorschriften zum Messeturm und zur Rosentalstrasse 9–17

- a. Im Baubereich M1 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.
- b. Im Baubereich M2 sind 3 auskragende Vollgeschosse gemäss Konzeptschnitt zulässig.
- c. Im Baubereich M3 sind 3 unterirdische Geschosse zulässig.
- d. Der Baubereich M4 ist für die Erschliessung der Baubereiche M1, M2, M3, R1 und R2 vorgesehen und darf unterirdisch bebaut werden.
- e. Im Baubereich R1 darf ein Gebäude mit 14 oberirdischen Vollgeschossen und einer Wandhöhe von maximal 45,90 m für Wohnen (mindestens $4'300 \text{ m}^2$ Bruttogeschossfläche) sowie für Dienstleistungen (maximal $8'380 \text{ m}^2$ Bruttogeschossfläche) erstellt werden. Ein Dachgeschoss ist nicht zulässig. Das Erdgeschoss ist für Publikumsnutzungen zu verwenden. Ein Fahrwegrecht durch den Baubereich R1 zugunsten Baubereichs M1 ist grundbuchlich zu sichern.
- f. Der Baubereich R2 darf unterirdisch bebaut werden.

Nach **Ziff. II.** wird die folgende neue **Ziff. II^{bis}** samt Titel eingefügt:

II^{bis} Änderung des Wohnanteils

Die Änderung des Wohnanteils gemäss Plan Nr. 13'982 vom 22. Dezember 2016 wird verbindlich erklärt.

Ziff. III wird wie folgt ergänzt:

III. Aufhebung anderer Erlasse

Der Grossratsbeschluss betreffend Festsetzung eines Überbauungsplanes und Erlass spezieller Bauvorschriften am Messeplatz vom 16. Dezember 1999 wird aufgehoben.

Ziff. IV wird wie folgt ergänzt:

IV. Linienplan

Der Bau- und Strassenlinienplan Nr. 13'983 des Planungsamtes vom 22. Dezember 2016 im Bereich Messeplatz, Rosentalstrasse, Mattenstrasse und Riehenstrasse wird verbindlich erklärt.

II. Abweisung der Einsprache

Die im Ratschlag Nr. 00.0000.00 im Kapitel 8 aufgeführte Einsprache wird abgewiesen.

III. Publikation und Inkrafttreten

Diese Änderung ist zu publizieren; sie unterliegt dem Referendum und tritt am fünften Tag nach der Publikation des unbenutzten Ablaufs der Referendumsfrist oder im Falle einer Volksabstimmung am fünften Tag nach Publikation der Annahme durch die Stimmberechtigten in Kraft.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Beschluss kann Rekurs beim Verwaltungsgericht 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 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, Beweises-Hebung und andere besondere Vorkehren, der Rekurrentin oder dem Rekurrenten ganz oder teilweise auferlegt werden.

Hinweis:

Pläne und Berichte zu diesem Beschluss sind unter folgendem Link einsehbar:

<http://www.grosserrat.bs.ch/?gnr=00.0000>



Quelle: Geodaten Kanton Basel-Stadt

■ ■ ■ Projektperimeter



Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

Städtebau & Architektur

- ▷ Planungsamt
- ▷ Arealentwicklung und Nutzungsplanung

**Areal Messe Basel
Neubau Rosentalturm**

Zonenänderungsplan
Bestehende Zonen

Datum	22.12.2016
Revision	
Format	A3
Massstab	1:500
Projektleiter	st
Zeichner	b5
Archiv-Nr.	
Plan Nr.	13'979

Rittergasse 4

CH-4001 Basel

Telefon 061 / 267 92 25

Fax 061 / 267 67 43



Quelle: Geodaten Kanton Basel-Stadt

■ ■ ■ Projektperimeter



Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

Städtebau & Architektur

- ▷ Planungsamt
- ▷ Arealentwicklung und Nutzungsplanung

**Areal Messe Basel
Neubau Rosentalturm**

Zonenänderungsplan
Neue Zonen

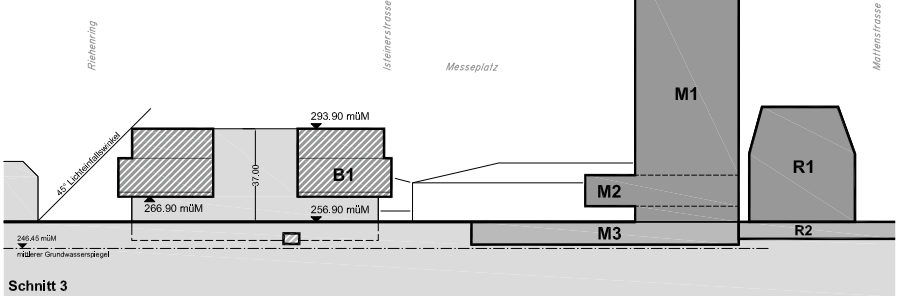
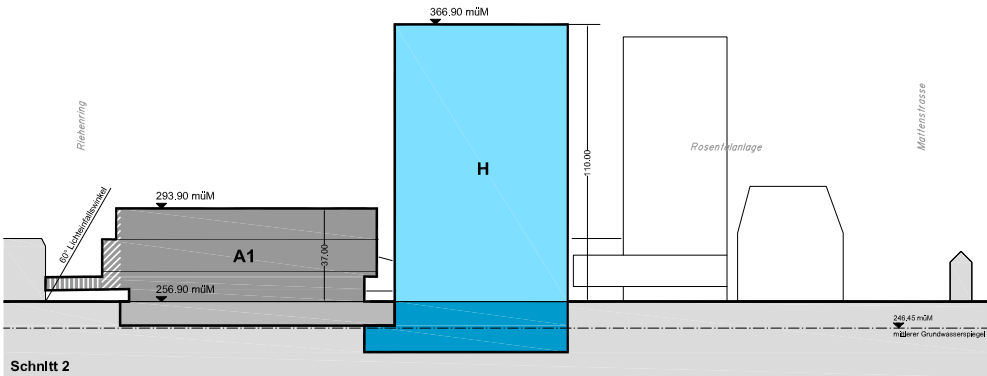
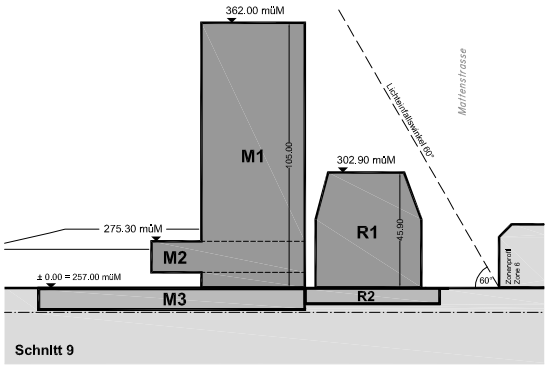
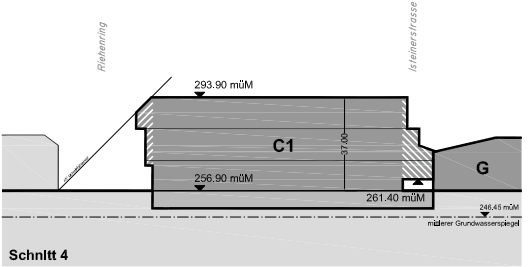
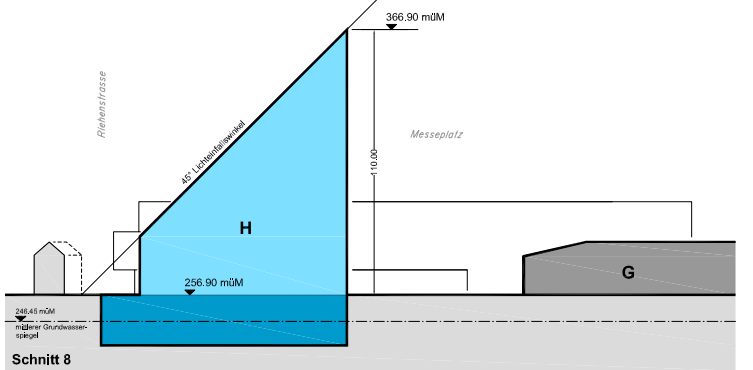
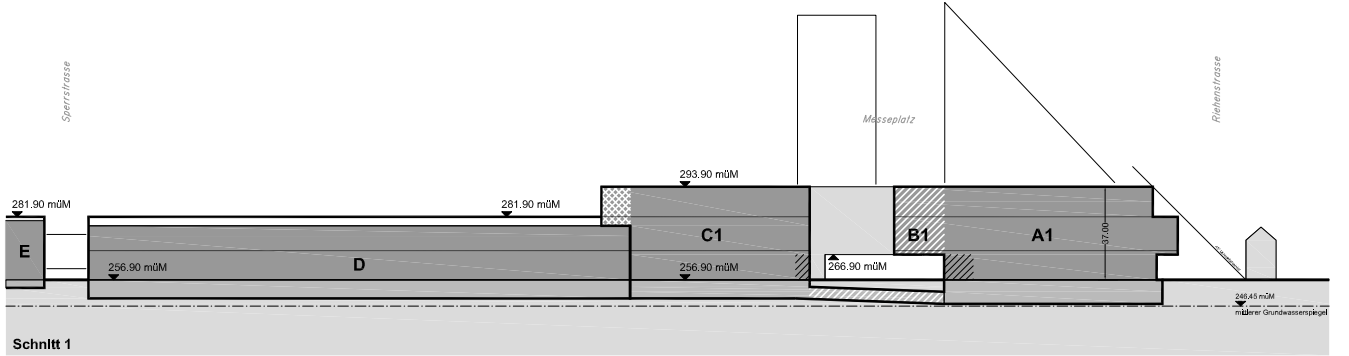
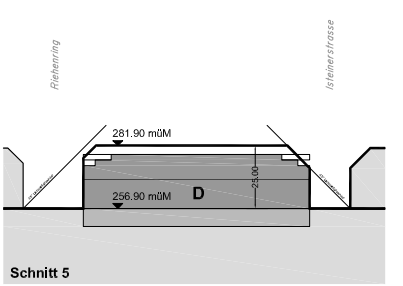
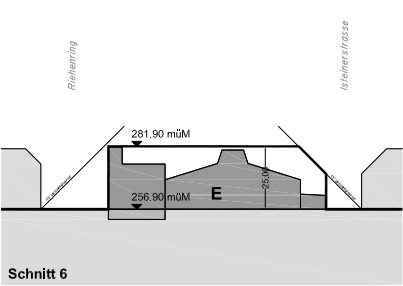
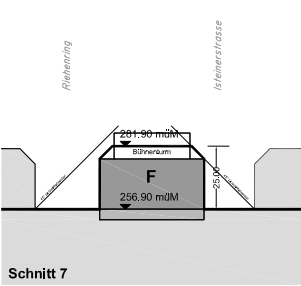
Datum	22.12.2016
Revision	
Format	A3
Massstab	1:500
Projektleiter	st
Zeichner	b5
Archiv-Nr.	
Plan Nr.	13'980

Rittergasse 4

CH-4001 Basel

Telefon 061 / 267 92 25

Fax 061 / 267 67 43



Areal Messe Basel

- Planungsperimeter
- Baubereich A1
- Baubereich A2
- Baubereich B1
- Baubereich B2
- Baubereich C1
- Baubereich C2
- Baubereich C3
- Baubereich C4
- Verbindungstunnel
- Baubereich D (Halle 1)
- Baubereich E (Halle 5)
- Baubereich F (Musical / Theater)
- Baubereich G (Halle 2)
- Kleinspielfeld

Rosentalturm

- Projektperimeter
- Baubereich H
- Untergeschoss neu
- Freifläche I1 / I2
- Hotelvorfahrt

Messturm / Rosentalstrasse 9-11

- Baubereich M1
- Baubereich M2
- Baubereich M3
- Baubereich M4
- Baubereich R1
- Baubereich R2



Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

Städtebau & Architektur

- Planungsamt
- Arealentwicklung und Nutzungsplanung

Areal Messe Basel Neubau Rosentalturm

Bebauungsplan Nr. 182

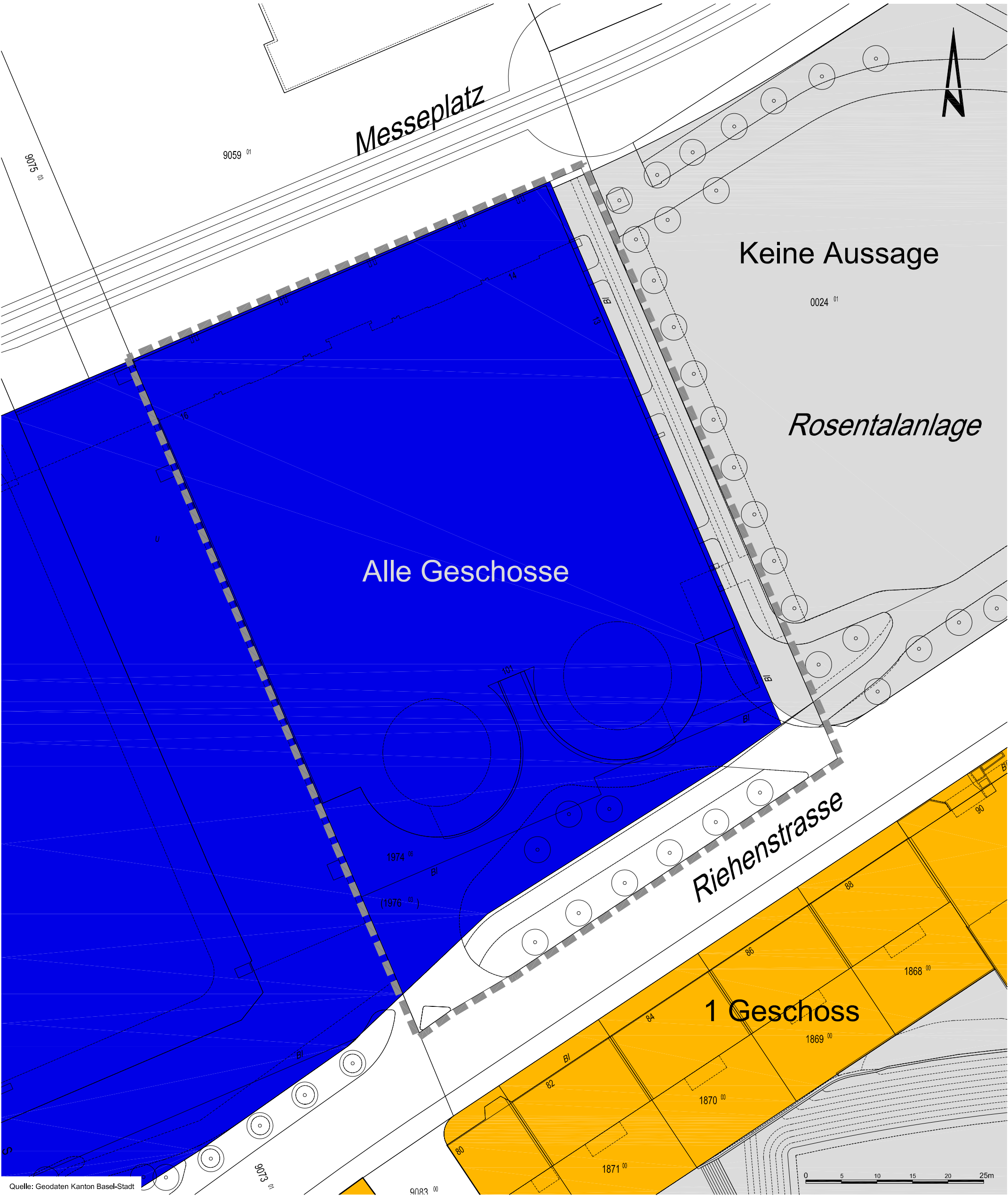
Datum	05.03.2007
Revision	22.12.2016
Format	A3
Massstab	1:3'000
Projektleiter	st
Zeichner	b5
Archiv-Nr.	
Plan Nr.	13'241

Rittergasse 4

CH-4001 Basel

Telefon 061 / 267 92 25

Fax 061 / 267 67 43



Quelle: Geodaten Kanton Basel-Stadt

■ ■ ■ Projektperimeter



Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

Städtebau & Architektur

- ▷ Planungsamt
- ▷ Arealentwicklung und Nutzungsplanung

**Areal Messe Basel
Neubau Rosentalturm**

Wohnanteiländerungsplan
Bestehender Wohnanteil

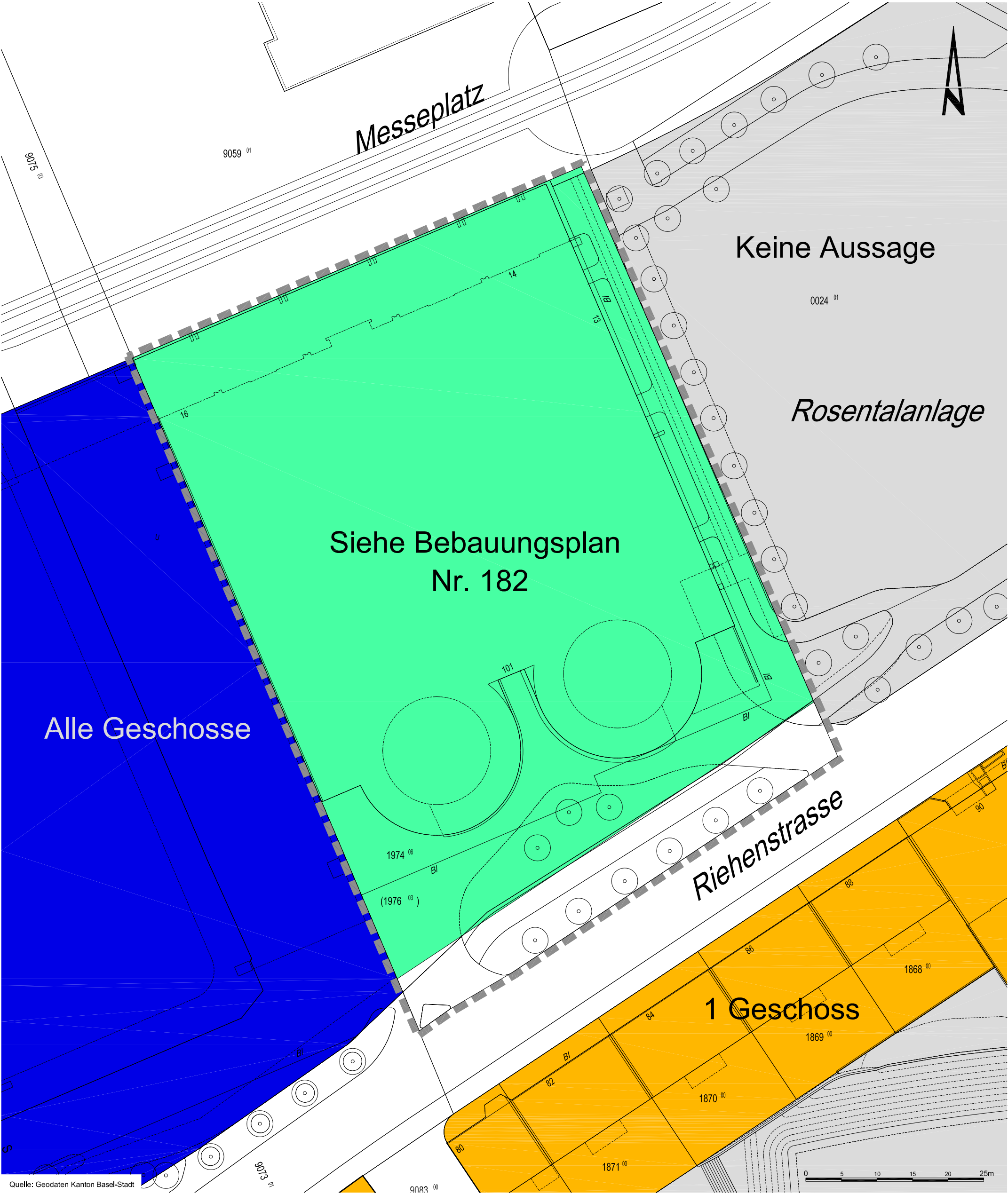
Datum	22.12.2016
Revision	
Format	A3
Massstab	1:500
Projektleiter	st
Zeichner	b5
Archiv-Nr.	
Plan Nr.	13'981

Rittergasse 4

CH-4001 Basel

Telefon 061 / 267 92 25

Fax 061 / 267 67 43



■ ■ ■ Projektperimeter



Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

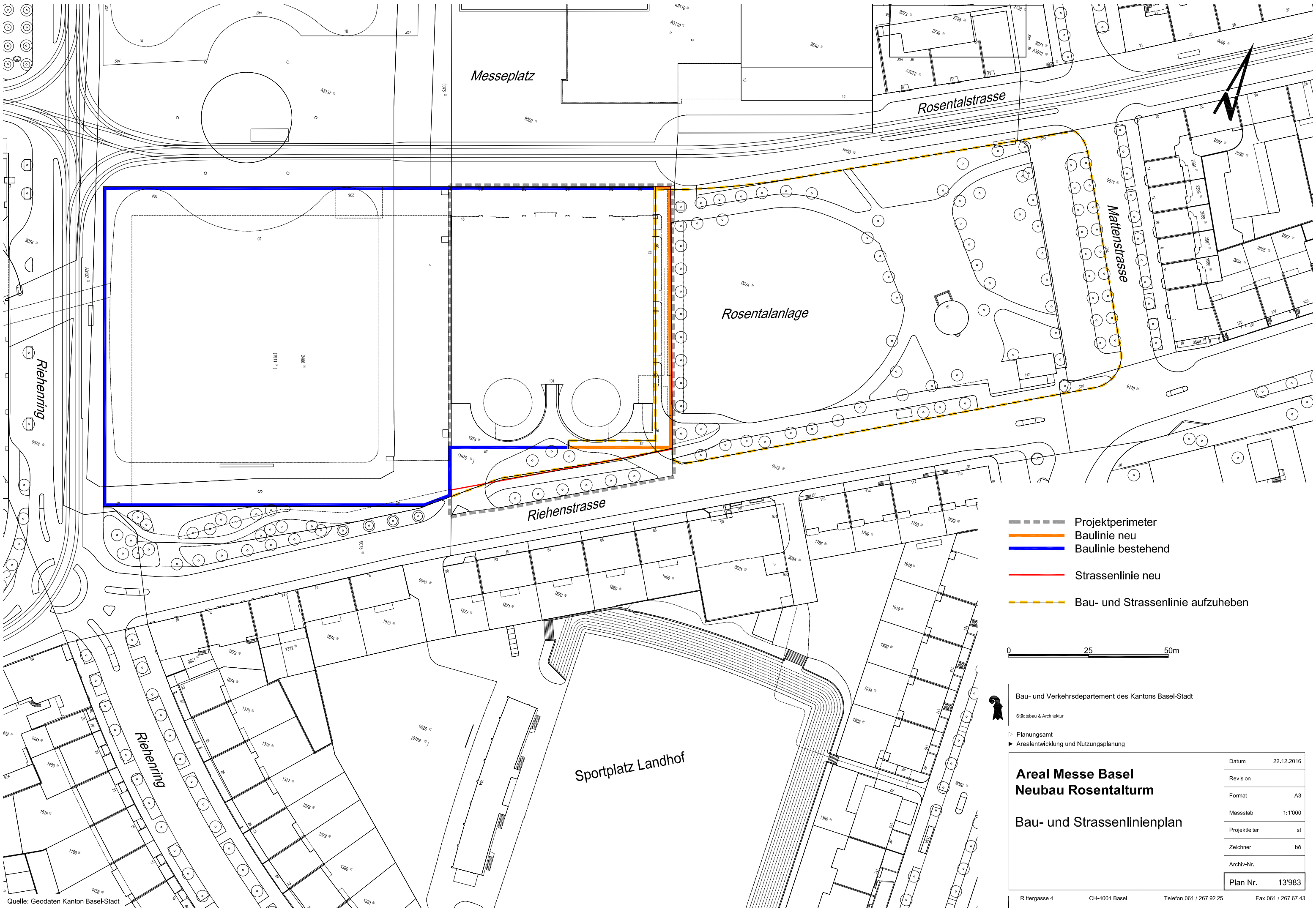
Städtebau & Architektur

- ▷ Planungsamt
- ▷ Arealentwicklung und Nutzungsplanung

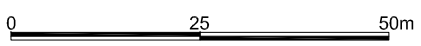
**Areal Messe Basel
Neubau Rosentalturm**

Wohnanteiländerungsplan
Neuer Wohnanteil

Datum	22.12.2016
Revision	
Format	A3
Massstab	1:500
Projektleiter	st
Zeichner	b5
Archiv-Nr.	
Plan Nr.	13'982



- Projektperimeter
- Baulinie neu
- Baulinie bestehend
- Strassenlinie neu
- - - Bau- und Strassenlinie aufzuheben



 Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt
Städtebau & Architektur
► Planungsamt
► Arealentwicklung und Nutzungsplanung

**Areal Messe Basel
Neubau Rosentalturm**

Bau- und Strassenlinienplan

Datum	22.12.2016
Revision	
Format	A3
Massstab	1:1'000
Projektleiter	st
Zeichner	b5
Archiv-Nr.	
Plan Nr.	13'983

Einschreiben
Kanton Basel-Stadt
Planungsamt
Rittergasse 4
4001 Basel

Basel, 14. Februar 2017

S&A		Archiv:				KBM	
H	AL	PRO	PRO	PRU	GUU	GUH	WBH
BER	BESP	15. Feb. 2017				KTS	ZIRK
ERL						Termin:	
P	AL	RE	AN	GSV	ST	AD	
D	AL	BB	BE	INV	AD	MKK	

Für Mensch
und Umwelt



Öffentliche Planaufgabe (Areal Messe Basel, Bebauungsplan Rosentalurm)

Zonenänderung, Änderung Bebauungsplan Nr. 182 vom 12. März 2008 und Zusammenführung mit Bebauungsplan Nr. 157 vom 16. Dezember 1999, Änderung des Wohnanteilplanes sowie Änderung der Bau- und Strassenlinien im Bereich Messeplatz, Riehenstrasse, Riehenring, Erlenstrasse, Feldbergstrasse, Sperrstrasse, Isteinerstrasse, Bleichestrasse, Mattenstrasse, Rosentalstrasse, Rosentalanlage (Areal Messe Basel, Neubau Rosentalurm)

Baurechtsparzelle Nr. 1976, Parzelle Nr. 0024 sowie Strassenparzellen 9071 und 9072 der Sektion VII des Grundbuches der Stadt Basel

Sehr geehrte Damen und Herren

Der VCS Verkehrs-Club der Schweiz, Aarberggasse 61, Postfach, 3001 Bern vertreten durch die Sektion beider Basel, Gellertstrasse 29, 4052 Basel erhebt gegen obengenannte öffentliche Planaufgabe eines Bauprojektes in einem hinsichtlich Luftschadstoffe und Lärm massiv vorbelasteten Gebiet

EINSPRACHE

und stellt nachfolgende Anträge mit Begründung.

Hauptanträge:

1. Es sei auf die Zonenänderung, Änderung Bebauungsplan Nr. 182 vom 12. März 2008 und Zusammenführung mit Bebauungsplan Nr. 157 vom 16. Dezember 1999, Änderung des Wohnanteilplanes sowie Änderung der Bau- und Strassenlinien im Bereich Messeplatz, Riehenstrasse, Riehenring, Erlenstrasse, Feldbergstrasse, Sperrstrasse, Isteinerstrasse, Bleichestrasse, Mattenstrasse, Rosentalstrasse, Rosentalanlage (Areal Messe Basel, Neubau Rosentalurm) zu verzichten.

VCS Verkehrs-Club der Schweiz, Sektion beider Basel

Gellertstrasse 29, 4052 Basel
Tel. 061 311 11 77, PC 40-12334-9
www.vcs-blbs.ch, vcs.blbs@bluewin.ch

Eventualiter:

2. Die Planaufgabe sei im Sinne der nachstehenden Anträge zu überarbeiten und zu wiederholen.
3. Der Betrachtungsperimeter der Umweltauswirkungen (Schadstofffrachten und Lärm) sei auf die Erschliessungsrouten der temporären Parkplätze auszuweiten.
4. Es seien ein Mobilitätskonzept und ein Mobilitätsmanagement zum Nachweis einer quartierverträglichen Erschliessung aller von der Messe Basel dauerhaft und temporär gemieteten Parkplätze sowie zur Reduktion des total induzierten Autoverkehrs zu ergänzen. Mobilitätskonzept und -management seien zwischen Kanton, Messe Basel und Anwohnenden zu koordinieren und verbindlich zu erklären.
5. Das permanente Parkleitsystem der Stadt Basel sei mit zusätzlichen Anzeigetafeln zu ergänzen, die den Messeverkehr aus südlicher Richtung (Bereich Grenzacherstrasse, Wettsteinbrücke) direkt zum Messeparking und zu den temporären Park-and-Ride-Anlagen (z.B. Weil Otterbach, Flughafen, etc.) lenken.
6. Es sei der Nachweis über den effektiven Bedarf der bestehenden Parkplatzzahl zu erbringen, u.a. unter Berücksichtigung der Mehrfachnutzung durch das Congress Center Basel und das Musical Theater.
7. Es sei der funktionale Zusammenhang des Musical Theaters mit dem Messeparking nachvollziehbar zu begründen.
8. Der Parkplatztransfer des Congress Center Basel und gegebenenfalls des Musical Theaters seien im Grundbuch auszuweisen.
9. Die Parkplätze gemäss Parkplatztransfer seien nur für die entsprechende Nutzung freizugeben und eine Fremdnutzung durch wirksame bauliche Massnahmen zu verhindern.
10. Es sei eine lenkungswirksame Parkplatzbewirtschaftung einzufordern.
11. Es seien weiterhin attraktiv platzierte Mobility-Parkplätze vorzusehen.
12. Es seien keine Fahrten auf Vorrat zu bewilligen und die zulässigen Fahrten auf den nachgewiesenen Bedarf zu beschränken.
13. Es seien Sanktionen sowie verbindliche Massnahmen festzuschreiben, die bei Überschreitung der Fahrtenzahl fällig werden und geeignet sind, den Motorfahrzeugverkehr wirksam auf das zulässige Mass zu beschränken.
14. Es sei darzulegen, wie die Parkierung während der Bauzeit des neuen Parkings organisiert wird.
15. Der Transport von Aushub- und Baumaterial sei via Schiene abzuwickeln.

Subeventualiter:

- 16. Es seien Massnahmen zur vermehrten Nutzung des öffentlichen Verkehrs durch die BesucherInnen (auch aus dem Ausland) verbindlich einzufordern (Vorschriften).**
- 17. Für die genaue Routenwahl des Bauverkehrs sei die Quartierbevölkerung beizuziehen.**

Legitimation:

Für das Vorhaben wurde eine UVP durchgeführt. Der VCS Schweiz, vertreten durch den VCS beider Basel, ist auf Grund von Art. 55 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) in Verbindung mit Ziffer 20 Anhang VBO (SR 814.076) damit zur Einsprache legitimiert.

Die Öffentliche Planaufgabe dauert vom 16. Januar 2017 bis zum 14. Februar 2017. Die Einsprachefrist ist durch diese Eingabe gewahrt (vgl. Poststempel).

Begründung:

Hauptanträge

- a) Die Planaufgabe ist unvollständig und der Betrachtungsperimeter ist zu eng gesetzt. Damit können die Auswirkungen des gesamten durch die Messe Basel induzierten Verkehrs auf das Quartier und die Umwelt (Luftschadstofffrachten und Lärm) nicht nachvollzogen und beurteilt werden. Der Bebauungsplan ist somit nicht bewilligungsfähig.
- b) Das Bauvorhaben soll in einem dicht bewohnten Gebiet realisiert werden, das sowohl lufthygienisch wie auch hinsichtlich Lärm übermässig belastet ist. Die Immissionsgrenzwerte sind überschritten und es gilt das Minimierungsgebot hinsichtlich zusätzliche Belastungen bzw. die Pflicht, einen Sanierungsbeitrag zu leisten. Beides wird mit vorliegender Planaufgabe nicht sicher gestellt. Ausserdem leistet das Bauvorhaben keinen Beitrag an §13 Abs. 2 USG BS, wonach bis 2020 der motorisierte Individualverkehr auf den Stadtstrassen um mindestens 10% eingedämmt werden muss.
- c) Der Umweltverträglichkeitsbericht stützt sich beim Kapitel 5.2 (Luft und Klima) auf das Umweltschutzgesetz Basel-Landschaft (UVB, S. 32). Relevant ist das Umweltschutzgesetz Basel-Stadt vom 13.03.1991, Stand 28.12.2014 (Gesetzessammlung 780.100).

Eventualiter

- d) Die Planaufgabe soll im Sinne der nachstehenden Anträge ergänzt und wiederholt werden, damit Dritte die gesamten Auswirkungen des Bauvorhabens bzw. des Messebetriebes nachvollziehen und einschätzen können. Dies umso mehr, als die bestehende Gesamtanlage altrechtlich entstand und bisher keine Umweltverträglichkeitsprüfung bestehen musste.
- e) Der Betrachtungsperimeter ist zu eng gefasst. Er berücksichtigt nur die Erschliessung des neuen Parkings. Um die gesamten Umweltauswirkungen (Schadstofffrachten und Lärm) des Messebetriebes zu erfassen, müssen auch die Erschliessungsrouten zu den von der Messe oder den Ausstellern permanent oder temporär gemieteten ca. 2500 Parkplätze einbezogen werden. Zumindest wenn es Parkplätze betrifft, welche nicht auf basel-städtischem Boden liegen und damit keinem kantonalen Bewilligungsverfahren unterlagen.
- f) Zur Minimierung der zusätzlichen Luftschadstoff- und Lärmemissionen sowie für eine quaterverträgliche Erschliessung aller von der Messe bzw. den Ausstellern permanent oder temporär beanspruchten Parkplätze soll ein Mobilitätskonzept und ein Mobilitätsmanagement ergänzt werden. Dies erfordert eine Koordination zwischen Bewilligungsbehörden, der Messe Basel und den Anwohnenden (Mitsprache). Erste Priorität soll die Entlastung des Quartiers vom durch die Messe induzierten Autoverkehrs haben. Ein Mobilitätsmanagement verlangt auch der «Aktionsplan gesunde Luft in Wohnquartieren in Basel-Stadt», welcher aus der Massnahme V3 des Luftreinhalteplans beider Basel hervorging.
- g) Im Rahmen des Mobilitätskonzeptes ist insbesondere auch die Signalisation der Zufahrtsrouten für die temporären Parkplätze und die Signalisation der temporären Umleitungen während der Sperrung der Riehenstrasse in Absprache mit der Quartierbevölkerung zu beschliessen. Aktuell kommt es während, vor und nach Messen z.B. in der Hammerstrasse wiederkehrend zu übermässigem Logistik- und Besucherverkehr. Dies u.a., weil die temporär signalisierte Anfahrsroute zum Park-and-Ride Weil Otterbach durch die Hammerstrasse, in die überlastete Feldbergstrasse und weiter nach Weil führt. Das beeinträchtigt die Verkehrssicherheit, insbesondere auch des Schulweges (Primarschule Theodor) und widerspricht den Zielen der Tempo 30-Zone.
- h) Im Rahmen des Mobilitätsmanagements sei nachvollziehbar aufzuzeigen, welche konkrete Massnahmen zur Förderung der ÖV-Nutzung durch die MessebesucherInnen bereits getroffen werden und noch zu treffen sind. Die blosser Aussage, wonach bereits «alles Menschenmögliche» getan werde, ist für Dritte nicht überprüfbar. Insbesondere sind auch Verbesserung des Angebotes im öffentlichen Verkehr zu prüfen. Gemäss Erschliessungsgüteplan zur Parkplatzverordnung gilt für den Projektstandort nicht die beste ÖV-Erschliessung (nur Reduktionsfaktor 0.8 statt 0.7), weshalb eine Verbesserung nötig ist.

- i) Zusätzliche Anzeigetafeln im Parkleitsystem der Stadt Basel sollen den Messeverkehr auch aus Richtung Süden direkt zum Messeparking bzw. den temporären Messe-Parkplätzen lenken und damit den belastenden Suchverkehr in den Quartierstrassen reduzieren.
- j) Es existiert kein Bestandesrecht auf oberirdischen Parkplätzen, weshalb der Parkplatzbedarf schlüssig nachgewiesen werden muss.

So ist es nicht nachvollziehbar, warum für den Parkplatzbedarf des Congress Center Basel eine Maximalbelegung aller 4500 verfügbaren Sitzplätze zu Grunde gelegt wird, nur weil diese Maximalnutzung gemäss Messe theoretisch möglich sei (Verkehrsgutachten, S. 11). Es soll nachgewiesen werden, wie oft pro Jahr dies tatsächlich eintrifft und dass die betrieblichen Kapazitäten (Personal etc.) dafür ausreichen.

Ebenfalls nicht nachvollziehbar ist, weshalb das bestehende Swisshotel mit 238 Zimmern bisher 53 Parkplätze benötigte, das neu geplante Hotel mit 160 Zimmern an dieser mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossenen Lage jedoch 80 Parkplätze beansprucht.

Weil ein Teil der Parkplätze als Quartierparking zur Verfügung stehen ist nachzuweisen, wo entsprechend oberirdische Parkplätze gemäss § 11 Abs. 3 PPV aufgehoben werden (Aufhebungsfaktor 0.6).

- k) Betreffend die Parkplätze, deren Bedarf durch das Musical Theater begründet wird, fehlt der schlüssige Nachweis eines funktionalen Zusammenhangs. Die Wegleitung ins nächstgelegene Parking berechtigt noch nicht zu einer Aufstockung der dortigen Parkplätze.
- l) Der Parkplatztransfer des Congress Center Basel und gegebenenfalls des Musical Theaters (vorbehältlich Nachweis gemäss Bst. g) sind im Grundbuch auszuweisen.
- m) Die Parkplätze der verschiedenen zugewiesenen Nutzungen generieren unterschiedliche spezifische Verkehrspotenziale (SVP, Fahrten pro Parkplatz und Tag). Deshalb sind die jeweiligen Parkplätze baulich voneinander zu trennen, damit keine intensivere Fremdnutzung erfolgen kann.
- n) Das Car-Sharing leistet einen Beitrag an die Reduktion des Autoverkehrs und die platzsparende Raumnutzung. Deshalb sollen auch weiterhin Mobility-Parkplätze vorgesehen werden. Das heutige Angebot ist angesichts der neuen Nutzung sogar aufzustocken, dies auf Kosten anderer Parkplätze (keine zusätzlichen).
- o) Zur Beeinflussung der Verkehrsmittelwahl der MessebesucherInnen steht das Instrument der Parkplatzbewirtschaftung zur Verfügung. Diese ist in einer lenkungswirksamen Ausgestaltung verbindlich einzufordern.
- p) Die neue Nutzung der Gesamtanlage weist rund 390'000 Fahrten/Jahr aus. Diese Fahrten sind gemäss den vorangehenden Anträgen allenfalls noch zu reduzieren. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb ein Fahrtenmaximum von über 580'000 Fahrten/Jahr zulässig sein soll. Damit werden fast 200'000 Fahrten/Jahr auf Vorrat bewilligt. Dieses «Hamstern» auf Vorrat entspricht einem unbegründeten zusätzlichen Verschmutzungsrecht. Und dies ausgerechnet in einem lufthygienisch

und betreffend Lärm überbelasteten Gebiet. Theoretisch kann dieses Verschmutzungsrecht vom ersten Tag der Inbetriebnahme des Parkings an neue NutzerInnen vermietet werden. Dies widerspricht eklatant dem Minimierungsgebot gemäss Umweltschutzgesetz. Die maximal zulässigen Fahrten sind auf den nachgewiesenen Bedarf zu limitieren. Bei veränderter Nutzung ist eine neue Bewilligung einzuholen.

- q) Bei Überschreitung der zulässigen Fahrtenzahl müssen verbindliche Sanktionen greifen und umgehend Massnahmen ergriffen werden, um die Fahrtenzahl wieder unter den Maximalwert zu beschränken. Der Bebauungsplan sieht vorliegend weder verbindliche Massnahmen noch Sanktionen vor. Diese müssen ergänzt werden.
- r) Es fehlt der Nachweis, wie die Parkierung während der Bauzeit von 3.5 Jahren quartier- und stadtverträglich organisiert wird. Mündliche Aussagen an einer Quartierinformation, wonach das provisorische Parking der Firma Roche an der Schwarzwaldstrasse genutzt werden soll, sind nicht nachvollziehbar. Eine öffentliche Nutzung dieses provisorischen Parkings ist nicht zulässig.
- s) Es ist nicht nachvollziehbar dargelegt, dass der Transport von Abbruch (20'000 m³), Aushub (150'000 m³) und Baumaterialien (40'000 m³) nicht via Schiene erfolgen könne, wie es die Massnahme «V1-10 Transport von Aushub, Baumaterialien und anderer Massengüter mit der Bahn» des Luftreinhalteplans beider Basel verlangt. Die lapidare Erklärung «Aufgrund der Lage des Projektstandortes sowie der zu erwartenden Inhomogenität der Materialqualitäten ist ein Abtransport des Aushubmaterials per Bahn nicht möglich. In den nachfolgenden Betrachtungen wird daher ausschliesslich von LKW-Fahrten ausgegangen» (UVB, S. 26) ist nicht relevant. Es ist nicht nachvollziehbar, warum hier das Material inhomogener sein sollte als bei anderen Gebäuden. Ausserdem liegt das Projekt näher an den Gleisen als manch ein anderer Standort. Ein Anschlussgleis ist keineswegs Voraussetzung für die Anwendbarkeit der Massnahme V1-10. Ansonsten könnte die Massnahme praktisch nirgendwo eingefordert werden. Hier aber besteht eine grosse Nähe zum Badischen Bahnhof.

Subeventualiter

- t) Sollte wider Erwarten kein Mobilitätskonzept und -management eingefordert werden, sind zumindest wirksame Massnahmen zur vermehrten Nutzung der öffentlichen Verkehrsmittel durch die MessebesucherInnen (Modal Split) verbindlich vorzuschreiben.
- u) Sollte wider Erwarten kein Transport von Aushub und Baumaterial via Schiene verlangt werden, soll der Quartierbevölkerung bei der genauen Routenwahl des belastenden Bauverkehrs ein Mitsprache- und Mitentscheidungsrecht eingeräumt werden.

Wir bitten Sie, unseren Anträgen stattzugeben.

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beklagten.

Freundliche Grüsse

Verkehrs-Club der Schweiz, Sektion beider Basel

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Steph. Fuchs', written over the printed name.

Stephanie Fuchs

Geschäftsführerin



Neutraler Quartierverein

OBERES KLEINBASEL

ALB

S&A	Archiv:					KBM	
H	AL	PRO	PRO	PRU	GUU	GUH	WBH
BER	BESP	15. Feb. 2017				KTS	ZIRK
EFIL						termin:	
P	AL	RE	AN	GSV	ST	AD	
D	AL	BB	BF	INV	AD	MKK	

Einschreiben

Kanton Basel-Stadt

Planungsamt

Rittergasse 4

4001 Basel

Basel, 14. Februar 2017

Öffentliche Planauflage

Areal Messe Basel, Bebauungsplan Rosentalturm

Zonenänderung, Änderung Bebauungsplan Nr. 182 vom 12. März 2008 und Zusammenführung mit Bebauungsplan Nr. 157 vom 16. Dezember 1999, Änderung des Wohnanteilplanes sowie Änderung der Bau- und Strassenlinien im Bereich Messeplatz, Riehenstrasse, Riehenring, Erlenstrasse, Feldbergstrasse, Sperrstrasse, Isteinerstrasse, Bleichstrasse, Mattenstrasse, Rosentalstrasse, Rosentalanlage (Areal Messe Basel, Neubau Rosentalturm)

Baurechtsparzelle Nr. 1976, Parzelle Nr. 0024 sowie Strassenparzellen 9071 und 9072 der Sektion VII des Grundbuches der Stadt Basel

Sehr geehrte Damen und Herren

Der Neutrale Quartierverein Oberes Kleinbasel erhebt hiermit vorsorglich im Interessen des Quartiers gegen obengenannte öffentliche Planauflage Einsprache.

EINSPRACHE

Legitimation und Ausgangslage

Der Verein NQV OKB bezweckt gemäss Statuten die Wahrung der Quartierinteressen. Er ist insbesondere besorgt um die Erhaltung und Steigerung der Wohnqualität, indem er Einfluss nimmt auf die Ausgestaltung des Quartiers, vor allem was Bauten, Grünanlagen,

Sie finden uns auch auf



Facebook

wettsteinapp



Verkehrsverhältnisse und ganz allgemein was den Schutz des Menschen in seiner Umwelt anbetrifft.

Das Quartier des Vereins (Lebensraum) ist begrenzt durch den Oberen Rheinweg bis Mittlere Brücke - Greifengasse - Clarastrasse - Mustermesse - Riehenring - Erlenstrasse – Schwarzwaldallee inkl. Bad. Bahnhof - Solitude - Schaffhauserrheinweg - Oberer Rheinweg. Der geplante Rosenturm und die Rosentalanlage liegen innerhalb dieses Perimeters.

Im Vergleich mit dem heutigen Messeparkhaus stellt der geplante Rosenturm aufgrund seinem Angebot an Mehrfachnutzung als Parkhaus, Hotel, Wohnraum, Dienstleistungen, Gastronomie, der erhöhten max. Fahrtenzahl pro Jahr, eine zukünftige Mehrbelastung für Anwohnerschaft, Gewerbe, Fussgänger, Verkehr, Umwelt, im unmittelbaren sowie im weiteren Umfeld dar, was den NQV OKB zur Einsprache legitimiert.

Den Auswirkungen dieser Mehrbelastung muss im Bebauungsplan auch anhand präventiver Massnahmen detailliert Rechnung getragen werden.

Anträge

1. Die Quartier- und Umweltverträglichkeit angesichts der Erhöhung der max. Fahrtenzahl auf 580'259 pro Jahr ist zu rechtfertigen. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass in Riehen- und Hammerstrasse bereits jetzt die Lärmbelastungsgrenzen überschritten werden.
2. Als Bestandteil des Bebauungsplans ist ein Konzept samt verbindlichen Massnahmen zur Verkehrsentslastung während Messerveranstaltungen zu hinterlegen. Für mehrtägige Messen ist ein Mobilitätsmanagement vorzuschreiben, das die Anliegen von Anwohner- und QuartierbewohnerInnen im Umkreis von ca. 1 km vom Messeparkhaus und entlang den Wegen zwischen der Messe und anderen von der Messe angemieteten Parkierflächen anhört und Massnahmen, welche das Quartier vor störenden Auswirkungen bewahren, mit Priorität umsetzt. Womöglich ist eine stetige Koordinationsgruppe zu schaffen.
3. Fix zugewiesene Parkplätze: Der Bedarf an Parkmöglichkeiten der im Rosenturm ansässigen Mitarbeitenden und Anwohnenden, der Hotelgäste, Besucher und Lieferanten, muss während und ausserhalb Messerveranstaltungsterminen im Parkhaus abgedeckt sein. Es darf nicht zu weiteren Belastungen in bereits überbelasteten Stadtteilen, wie dem Oberen Kleinbasel/Wettsteinquartier, kommen. Im Gegenteil, es muss zu einer Entlastung



kommen. In diesem Sinne ist auch die Umsetzung des Quartierparkings Landhof zu betrachten und zu fördern.

4. Schattenwurf und Lichteinfallswinkel 45°: Dass Wohnnutzungen durch das effektiv zur Realisierung kommende Bauprojekt keine oder keine grössere als in der Testplanung ausgewiesene Schattenbeeinträchtigung erfahren und dass der Lichteinfallswinkel von 45° gegenüber den Wohnüberbauungen an der Riehenstrasse eingehalten wird, ist sicherzustellen.
5. Stadtbildkommission: Der Rosentalturm soll in seiner Erscheinung das Rosentalquartier charakterisieren. Dieser Herausforderung sollen sich die verantwortlichen Architekten stellen, anstelle der sich der überall verbreitenden, charakterfreien glasig modernen Eintönigkeit anzuschliessen.
6. Die Hotelzu- und Wegfahrt ist nicht via Erdgeschossniveau grünschraffierter Fläche sondern, im Sinne einer optimalen Nutzung des Parkhauses und Vermeidung unnötigen Verkehrs entlang der Rosentalanlage, via parkhausinterner Zufahrt zu realisieren.
7. Der Notwendigkeit einer Fällung von geschützten Bäumen auf der Rosentalanlage ist nach Möglichkeit entgegenzuwirken.
8. Im Sinne einer konsequenten Wahrung des Volksinteressens bezüglich bezahlbarem Wohnraum ist ein Mindestanteil an Wohnungen vorzuschreiben und dem Mieterinnen- und Mieterverband Basel-Stadt das Mitspracherecht bezüglich der Mietzinshöhen der zu realisierenden Mietwohnungen zu erteilen. Zweitwohnungen oder Nutzung als airbnb oder ähnlich sollen nicht zulässig sein. Sie widersprechen einer belebenden Nutzung.
9. Die Quartierbevölkerung ist, als Bestandteil des Bebauungsplanes, was die Nutzungs- und Zielvorgaben der für die quartierbezogene Nutzung vorgesehene Fläche von mind. 1'000 m² angeht, miteinzubeziehen.
10. Der Anteil für quartierbezogene Nutzungen ist deutlich zu erhöhen (Variante: zu verdoppeln).
11. Die Bebauung hat den zum Realisierungszeitpunkt bestmöglichen, mindestens aber den Standard Minergie-P aufzuweisen.
12. Bauzeitdauer: Im Vorfeld zu einer Baufreigabe muss eine maximale Bauzeitdauer vorgegeben und publiziert werden.



13. Bauphase: Eigentümerin und Baurechtnehmerin sind im Vorfeld zur Realisierung durch eine private Investorengesellschaft gegenüber Bewohnerschaft und Gewerbe in der Pflicht, in Sachen Lärm- und Verkehrsverträglichkeit Auflagen zu erarbeiten und diese gegenüber der Investorengesellschaft einfließen zu lassen.
Zur Erarbeitung von praktischen Auflagen zum Schutze der betroffenen Umgebung dienen u.a. die während der Messebauphase von 2011 bis 2013 gesammelten Erfahrungen (Beschwerden, Rückmeldungen, getroffene Massnahmen, Informationsfluss, Miteinbezug der Anwohnerschaft).
Bestandteile dieser Auflagen sind quartierverträgliche Lärmregelungen, Regelungen von Einsatz-, Anfahrts- und Wegfahrzeiten, Routenführung des Bauverkehrs, Lärm- und Geruchsimmissionen, Respektierung von Ruhezeiten, Einrichtung und Bekanntgabe einer kompetenten Ansprechstelle während der Bauphase sowie Vorabklärungen bezüglich potenzieller Anfragen für Mietzinsentschädigungen.
14. Bauphase: Es ist darzulegen, wie die durch Messeveranstaltungen ausgelöste Parkierung während der Bauzeit des neuen Parkings organisiert wird.

Ausserordentliche, abschliessende Bitte:

MCH möchte bitte auch nach Freigabe des Bebauungsplanes ihre sehr geschätzte Informationskultur bezüglich Messearealentwicklungen und Messeveranstaltungen gegenüber Anwohnenden fortsetzen.

Wir danken Ihnen im Voraus für eine freundliche Prüfung unserer Anträge.

Freundliche Grüsse

Daniela Stuckert, Vorstandsmitglied
NQV OKB

Einschreiben

Kanton Basel-Stadt
Planungsamt
Rittergasse 4
4001 Basel

Basel, 14. Februar 2017

Seib

S&A		Archiv:				KBM	
H	AL	PRO	PRO	PRU	GUU	GUH	WBH
BER	BESP	15. Feb. 2017				KTS	ZIRK
ERL						termin:	
P	AL	RE	AN	GSV	ST	AD	
D	AL	BB	BF	INV	AD	MKK	

Öffentliche Planaufgabe Bebauungsplan Rosentalurm «Areal Messe Basel»

Zonenänderung, Änderung Bebauungsplan Nr. 182 vom 12. März 2008 und Zusammenführung mit Bebauungsplan Nr. 157 vom 16. Dezember 1999, Änderung des Wohnanteilsplanes sowie Änderung der Bau- und Strassenlinien im Bereich Messeplatz, Riehenstrasse, Riehenring, Erlenstrasse, Feldbergstrasse, Sperrstrasse, Isteinerstrasse, Bleichstrasse, Mattenstrasse, Rosentalstrasse, Rosentalanlage (Areal Messe Basel, Neubau Rosentalurm)

Baurechtsparzelle Nr. 1976, Parzelle Nr. 0024 sowie Strassenparzellen 9071 und 9072 der Sektion VII des Grundbuches der Stadt Basel

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Wohngenossenschaft GRASS, Hammerstrasse 41, 4058 Basel als Grundeigentümerin Parzelle Nr. 0784 Sektion 8 erhebt im Rahmen der obengenannten öffentlichen Planaufgabe

vorsorgliche EINSPRACHE

gegen das Bebauungsvorhaben in einem hinsichtlich verkehrstechnisch stark vorbelasteten Gebiet und stellt nachfolgende Anträge mit Begründung.

Hauptantrag:

1. Es sei auf die Zonenänderung, Änderung Bebauungsplan Nr. 182 vom 12. März 2008 und Zusammenführung mit Bebauungsplan Nr. 157 vom 16. Dezember 1999, Änderung des Wohnanteilsplanes sowie Änderung der Bau- und Strassenlinien im Bereich Messeplatz, Riehenstrasse, Riehenring, Erlenstrasse, Feldbergstrasse, Sperrstrasse, Isteinerstrasse, Bleichstrasse, Mattenstrasse, Rosentalstrasse, Rosentalanlage (Areal Messe Basel, Neubau Rosentalurm) zu verzichten.

Eventualanträge:

2. Die Planaufgabe sei im Sinne der nachstehenden Anträge zu überarbeiten und zu wiederholen.
3. Der Betrachtungsperimeter der Umweltauswirkungen (Verkehr, Schadstofffrachten und Lärm) sei auf alle betroffenen Quartiere und die Erschliessungsrouten der temporären Parkplätze der Messe Basel auszuweiten.
4. Die bestehenden und die für eine quartierverträgliche Erschliessung erforderlichen Massnahmen zur Reduktion der Belastung durch den Anliefer- und Besucherverkehr (vor allem motorisierter Individualverkehr) für alle dauerhaft und temporär genutzten Parkplätze der Messe Basel seien in einem Mobilitätskonzept aufzuzeigen. Die Massnahmen des Mobilitätsmanagements seien zwischen Kanton, Messe Basel und Anwohnenden zu koordinieren und verbindlich zu erklären.
5. Es seien Massnahmen zur vermehrten Nutzung des öffentlichen Verkehrs durch die BesucherInnen (auch aus dem Ausland) verbindlich einzufordern (Vorschriften).
6. Bei der Signalisation der Zufahrtsrouten für die temporären Park-and-Ride-Anlagen und für die temporären Umleitungen während der Sperrung der Riehenstrasse sei die Quartierbevölkerung beizuziehen.
7. Das permanente Parkleitsystem Basel sei abgestimmt auf das Mobilitätsmanagement mit zusätzlichen Anzeigetafeln für den Messeverkehr aus südlicher Richtung (Bereich Grenzacherstrasse, Wettsteinbrücke) im Hinblick auf das Messeparking und die periodischen temporären Park-and-Ride-Anlagen (z.B. Otterbach, Flughafen, etc.) zu ergänzen.
8. Es sei ein Mindestanteil an Wohnnutzung (ohne Hotelnutzung und Zweitwohnungen) vorzuschreiben.
9. Es seien auch kostengünstige Wohnungen zu erstellen.
10. Der Anteil für quartierbezogene Nutzungen sei deutlich zu erhöhen.
11. Die Bebauung habe den zum Realisierungszeitpunkt bestmöglichen, mindestens aber den Standard Minergie-P aufzuweisen.
12. Es sei der Nachweis über den effektiven Bedarf der bestehenden Parkplatzzahl zu erbringen, unter Berücksichtigung der möglichen Mehrfachnutzung durch Messen, Congress Center Basel und Musical Theater. Dabei sei der nicht PPV-konforme Einbezug des Musical Theaters in die Parkplatzberechnung nachvollziehbar zu begründen.
13. Es sei eine lenkungswirksame Parkplatzbewirtschaftung einzufordern.
14. Es seien weiterhin attraktiv platzierte Mobility-Parkplätze vorzusehen.
15. Es seien keine Fahrten auf Vorrat zu bewilligen und die zulässigen Fahrten auf den nachgewiesenen Bedarf zu beschränken.
16. Das Parkierungskonzept der Messe Basel während der Bauzeit des neuen Parkings und dessen Auswirkungen auf die Quartierbevölkerung seien darzulegen.
17. Bei der Routenfestlegung für den Bau- und Logistikverkehrs sei die Quartierbevölkerung beizuziehen.

Begründung:

a. Formelles:

Die Öffentliche Planaufgabe dauert vom 16. Januar 2017 bis zum 14. Februar 2017. Die Einsprachefrist ist durch die vorliegende Eingabe gewahrt (vgl. Poststempel).

Die Wohngenossenschaft GRASS ist als Grundeigentümerin an der Hammerstrasse von den Umweltauswirkungen (Verkehrs- Luftschadstoff- und Lärmbelastungen durch Anlieferungsverkehr, Route Park-and-Ride, Umleitung Riehenstrasse, etc.) der neu geplanten wie auch der bestehenden Messeinfrastruktur direkt betroffen und damit zur Einsprache legitimiert.

b. Materielles:

Hauptantrag

- ad 1. Die Planaufgabe ist unvollständig und der Betrachtungsperimeter ist zu eng gesetzt. Damit können die Auswirkungen des gesamten durch die Messe Basel induzierten Verkehrs auf das Quartier und die Umwelt nicht nachvollzogen und beurteilt werden. Der Bebauungsplan ist somit nicht bewilligungsfähig.

Das Bauvorhaben soll in einem dicht bewohnten Gebiet realisiert werden, das sowohl lufthygienisch wie auch hinsichtlich Lärm übermässig belastet ist. Bei überschrittenen Immissionsgrenzwerte gilt das Minimierungsgebot hinsichtlich zusätzlichen Belastungen, bzw. die Pflicht, einen Sanierungsbeitrag zu leisten. Diese Vorgaben werden mit vorliegender Planaufgabe nicht erfüllt. Zudem leistet das Bauvorhaben keinen Beitrag an §13 Abs. 2 USG BS, wonach bis 2020 der motorisierte Individualverkehr auf den Stadtstrassen um mindestens 10% eingedämmt werden muss.

Eventualanträge

- ad 2. Die Planaufgabe soll im Sinne der nachstehenden Anträge ergänzt und wiederholt werden, damit Dritte die gesamten Auswirkungen des Bauvorhabens bzw. des Messebetriebes nachvollziehen und einschätzen können. Die Areal der Messe Basel und die darauf stattfindende Nutzung wurde bisher keiner Umweltverträglichkeitsprüfung unterzogen.
- ad 3. Der Betrachtungsperimeter ist zu eng gefasst. Er berücksichtigt nur die Erschliessung des neuen Parkings. Um die gesamten Umweltauswirkungen (Schadstofffrachten und Lärm) des Messebetriebes zu erfassen, müssen auch die Erschliessungsrouten zu den von der Messe oder den Ausstellern permanent oder temporär gemieteten ca. 2500 Parkplätze einbezogen werden.
- ad 4. - 7.
Zur Minimierung der zusätzlichen Luftschadstoff- und Lärmemissionen sowie für eine quartierverträgliche Erschliessung aller von der Messe bzw. den Ausstellern permanent oder temporär beanspruchten Parkplätze soll ein Mobilitätskonzept erstellt werden. Dies erfordert eine Koordination zwischen Bewilligungsbehörden, der Messe Basel und den Anwohnenden (Mitsprache). Erste Priorität soll die Entlastung des Quartiers vom durch die Messe induzierten Autoverkehr haben. Ein Mobilitätsmanagement verlangt auch der «Aktionsplan gesunde Luft in Wohnquartieren in Basel-Stadt», welcher aus der Massnahme V3 des Luftreinhalteplans beider Basel hervorging.

Während, vor und nach Messen kommt es in der Hammerstrasse wiederkehrend zu

Engpässen, verursacht durch Logistik- und Besucherverkehr, u.a. auch weil die temporär signalisierte Anfahrtsroute zum Park-and-Ride Weil Otterbach durch die Hammerstrasse, in die überlastete Feldbergstrasse und weiter nach Weil führt. Der Verkehr scheint unberechenbar und das Tempo 30 nicht eingehalten. Mit Blick auf die Primarstufe Theodor, die gefährliche Kreuzung Riehenstrasse/Hammerstrasse und auf das Verkehrskonzept Innenstadt ist es als Anwohnerschaft nicht nachvollziehbar, dass die Messe Basel für das Vorhaben und dessen Verkehrsaufkommen (berechnet und Maximalszenario) kein Mobilitätskonzept ausweisen muss.

Zur Beeinflussung der Verkehrsmittelwahl der MessebesucherInnen steht das Instrument der Parkplatzbewirtschaftung zur Verfügung. Diese ist in einer lenkungswirksamen Ausgestaltung verbindlich einzufordern.

- ad 8. Der Wohnanteil ist entscheidend für die Belebung des Rosentalturms und seiner Umgebung. Der Bebauungsplan subsummiert den Wohnanteil unter der Hotelnutzung, womit nicht gewährleistet ist, dass überhaupt dauernd genutzte Wohnungen entstehen. Der Mindestwohnanteil muss separat ausgewiesen werden (vgl. auch Angaben im Bericht zur Planaufgabe (S. 9) und im UVB (S. 13)). Nutzungen als Zweitwohnungen oder für kommerzielle Zwecke (z.B. airbnb) sollen nicht zulässig sein. Sie widersprechen der angestrebten belebenden Nutzung.
- ad 9. Für eine gute soziale Durchmischung der BewohnerInnen sollen auch Wohneinheiten für kleinere Einkommen realisiert werden. Nur so kann der Rosentalturm zu einem integrierten Bestandteil des Quartiers werden.
- ad 10. Die Mindestfläche von 1000 m² für quartierbezogenen Nutzungen ist zu gering, um einen belebenden Effekt zu generieren. Dieser soll mindestens doppelt so hoch festgesetzt werden.
- ad 11. Der Standard Minergie ist bereits nicht mehr best practice. Es soll der bestmögliche Standard, mindestens aber Minergie-P verlangt werden.
- ad 12. Der Parkplatzbedarf muss schlüssig nachgewiesen werden.

Warum wird entgegen den Vorgaben der PPV (vgl. Verkehrsgutachten, S. 11) der Parkplatzbedarf für das Musical Theater (156 PP) hinzugerechnet? Die Anreiseempfehlung auf der Homepage ins nächstgelegene Parking berechtigt unserer Ansicht nach nicht zu einer Aufstockung der dortigen Parkplätze.

Bei der Herleitung des Parkplatzbedarfs nach PPV wird teilweise mit dem Erschliessungsgütefaktor 0.8 gerechnet, obwohl für den sehr gut mit ÖV erschlossenen Messeplatz ein Faktor 0.7 angemessen wäre (die VSS rechnet für die vorliegende Erschliessungsgüte mit dem Faktor 0.5). Mit einem Faktor 0.7 reduziert sich der PP-Bedarf nach PPV um 30 Plätze, bei einem Faktor von 0.5 gar um 150.

Zudem ist nicht nachvollziehbar, weshalb das bestehende Swisshotel mit 238 Zimmern bisher 53 Parkplätze benötigte, das neu geplante Hotel mit 160 Zimmern an dieser mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossenen Lage jedoch 80 Parkplätze beansprucht.

Es ist nicht nachvollziehbar, warum für den Parkplatzbedarf des Congress Center Basel eine Belegung aller 4500 verfügbaren Sitzplätze zu Grunde gelegt wird, nur weil diese Maximalnutzung gemäss Messe theoretisch möglich sei (Verkehrsgutachten, S. 11).

- ad 13. Zur Beeinflussung der Verkehrsmittelwahl der MessebesucherInnen steht das Instrument der Parkplatzbewirtschaftung zur Verfügung. Diese ist in einer lenkungswirksamen Ausgestaltung verbindlich einzufordern.
- ad 14. Das Car-Sharing leistet einen Beitrag an die Reduktion des Autoverkehrs und die platzsparende Raumnutzung. Deshalb sollen auch weiterhin Mobility-Parkplätze vorgesehen werden.
- ad 15. Bei Überschreitung der zulässigen Fahrtenzahl müssen verbindliche Sanktionen greifen und umgehend Massnahmen ergriffen werden, um die Fahrtenzahl wieder unter den Maximalwert zu beschränken. Der Bebauungsplan sieht vorliegend weder verbindliche Massnahmen noch Sanktionen vor. Diese müssen ergänzt werden.
- ad 16. Es fehlt der Nachweis, wie die Parkierung während der Bauzeit von 3.5 Jahren quartier- und stadtverträglich organisiert wird. Mündliche Aussagen an einer Quartierinformation, wonach das provisorische Parking der Firma Roche an der Schwarzwaldstrasse genutzt werden soll, sind nicht nachvollziehbar. Eine öffentliche Nutzung dieses provisorischen Parkings ist nicht zulässig.
- ad 17. Sollte wider Erwarten kein Transport von Aushub und Baumaterial via Schiene verlangt werden, soll der Quartierbevölkerung bei der genauen Routenwahl des belastenden Bauverkehrs ein Mitsprache- und Mitentscheidungsrecht eingeräumt werden.

Wir bitten Sie, unseren Anträgen stattzugeben.

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beklagten.

Freundliche Grüsse

Wohngenossenschaft GRASS


Gabriel Gisler

Präsident


Diana Abegglen

Aktuarin



UVP - Projekt

Bebauungsplan Rosenturm

Bericht der Umweltschutzfachstellen Basel-Stadt über die Beurteilung der Umweltverträglichkeit

Stellungnahme zum UVB Hauptbericht vom 8.12.2016, inklusive Verkehrsgutachten vom 25.11.2016

Datum 15.5.2017

Inhaltsverzeichnis

1. EINLEITUNG	4
2. ZUM UMWELTBERICHT	5
2.1 ALLGEMEINER EINDRUCK SOWIE VOLLSTÄNDIGKEIT	5
3. BEURTEILUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	5
3.1 BAUPHASE	5
3.2 BETRIEBSPHASE	7
4. KONTROLLEN	8
5. ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG.....	9
6. AUFLAGEN IM BEBAUUNGSPLAN.....	9
7. AUFLAGEN FÜR DAS SPÄTERE BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN	10
7.1 BAUPHASE	10
7.2 BETRIEBSPHASE	13

Verwendete Abkürzungen

AUE	Amt für Umwelt und Energie
ASV BS	Verordnung über Abfallsammlungen in der Stadt Basel (ASV) vom 11. Mai 1993, SG 786.150
ABV BS	Abfallverordnung des Kantons Basel-Stadt vom 15. Dezember 1992, SG 786.100
BAFU	Bundesamt für Umwelt
BAV	Bundesamt für Verkehr
BBG	Baubeglehen
BPG	Bau- und Planungsgesetz (BPG) vom 17. November 1999, SG 730.100
BPV	Bau- und Planungsverordnung (BPV) vom 19. Dezember 2000, SG 730.110
ESV	Verordnung über den Umgang mit Organismen in geschlossenen Systemen (Einschliessungsverordnung, SR 814.912) vom 9. Mai 2012
GSchG	Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991; SR 814.20
GSchV	Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998; SR 814.201
IWB	Industrielle Werke Basel
LHA	Lufthygieneamt beider Basel
LKW	Lastkraftwagen
LSV	Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1988; SR 814.41
NISV	Verordnung vom 23. Dezember 1999 über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV), SR 814.710
PFH	Pflichtenheft
PPV BS	Parkplatzverordnung des Kantons Basel-Stadt
StFV	Verordnung über den Schutz vor Störfällen vom 27. Februar 1991; SR 814.012
TVA	Technische Verordnung über Abfälle vom 10. Dezember 1990; SR 814.600
VVEA	Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen vom 4. Dezember 2015; SR 814.600
USG	Bundesgesetz vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz; SR 814.01
USG BS	Umweltschutzgesetz Basel-Stadt vom 13. März 1991; SG 780.100
UVB	Umweltverträglichkeitsbericht
UVP	Umweltverträglichkeitsprüfung
UVPV	Verordnung vom 19. Oktober 1988 über die Umweltverträglichkeitsprüfung; SR 814.011
UVPV BS	Verordnung vom 12. Februar 1991 über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Kanton Basel-Stadt; SG 780.200
KCB	Kontrollstelle für Chemie- und Biosicherheit
VeVA	Verordnung vom 22. Juni 2005 über den Verkehr mit Abfällen (VeVA), SR 814.610

1. Einleitung

Im Rahmen der Konzeption der neuen Halle für die Messe Basel wurde in Aussicht gestellt, das Parkhaus am Messeplatz (Rosental Parking) einer Gesamterneuerung zu unterziehen. Dabei soll die gemäss Bebauungsplan maximal zulässige Anzahl von 1'448 Parkplätzen für Personenwagen realisiert werden. Basierend auf den Ergebnissen der Testplanung beabsichtigt die MCH Messe Basel, das bestehende Parkhaus abzubauen und die frei werdenden Flächen für eine städtebauliche Aufwertung zu nutzen. Die Abstellplätze für PWs sollen zukünftig in einer Tiefgarage untergebracht werden, während die oberirdischen Bauten für hochwertige Wohnungen, Büroflächen und Hotelzimmer genutzt werden können.

Die Anzahl der Abstellflächen bleibt mit 1'448 Parkplätzen unverändert. Aufgrund der räumlichen Verlegung sowie geänderter Ein- und Ausfahrten handelt es sich gemäss Art. 2 der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) um die Änderung einer bestehenden UVP-pflichtigen Anlage (UVPV Anhang Ziffer 11.4 Parkhäuser und -plätze für mehr als 500 Motorwagen). Das massgebliche Verfahren ist das Bebauungsplanverfahren gemäss § 101 BPG.

Für das Areal der Messe Basel gilt der Bebauungsplan Nr. 182 vom 12. März 2008 (wirksam seit 1. Oktober 2008) sowie direkt an diesen angrenzend der Bebauungsplan Nr. 157 (Messeturm, Rosentalanlage, Rosentalstrasse) vom 16. Dezember 1999 in der Fassung vom 7. Dezember 2011 (wirksam seit 22. Januar 2012). Die beiden Bebauungspläne Nr. 157 und 182 werden im vorliegenden Bebauungsplanverfahren zudem neu zu einem einheitlichen Bebauungsplan zusammengeführt, da der Messeturm mit dem vorgelagerten Messeplatz sowie die Rosentalanlage wesentlicher Bestandteil des Areals Messe Basel sind, als auch künftig in einem direkten Bezug zum künftigen Rosentalturm stehen. Die öffentliche Planaufnahme erfolgte vom 16. Januar bis 14. Februar 2017.

Der UVB Hauptbericht vom 8.12.2016, inklusive Verkehrsgutachten vom 24.11.2016, wurden den kantonalen Fachstellen zur Stellungnahme vorgelegt. Der vorliegende Bericht fasst das Ergebnis der Prüfung zusammen. Folgende kantonale Fachstellen haben mitgewirkt:

- Amt für Umwelt und Energie mit den Bereichen:
 - Lärmschutz
 - Abfall
 - Altlasten
 - Bodenschutz
 - Abwasser/Entwässerung
 - Oberflächengewässer/Fischerei
 - Grundwasser
- Bau und Verkehrsdepartement
 - Planungsamt (Städtebau und Architektur)
 - Amt für Mobilität
 - Stadtgärtnerei (Kantonale Fachstelle für Natur- und Landschaftsschutz)
 - Kantonale Denkmalpflege
 - Stadtbildkommission

- Kantonales Laboratorium/Kontrollstelle für Chemie- und Biosicherheit
- Lufthygieneamt beider Basel
 - Luft
 - NIS
- Kantonsarchäologie

Der vorliegende Beurteilungsbericht wurde den involvierten Fachstellen unterbreitet. Sie haben die ihren Bereich betreffenden Aussagen und Anträge überprüft und diesen zugestimmt.

2. Zum Umweltbericht

2.1 Allgemeiner Eindruck sowie Vollständigkeit

Der UVB ist übersichtlich formuliert und verständlich beschrieben. Der Projektbeschrieb ist umfassend.

3. Beurteilung der Umweltauswirkungen

3.1 Bauphase

3.1.1 Bereich Verkehr

Während der Bauphase entsteht viel Baustellenverkehr, der die umliegenden Strassen belastet. Der Verkehr wird auf verkehrsorientierten Strassen direkt zum Hochleistungsstrassennetz geführt. Die entstehenden negativen Auswirkungen werden somit möglichst gering gehalten.

3.1.2 Bereich Lärmschutz

Die Auswirkungen sind lärmrelevant. Massnahmen zur Eindämmung der Lärm- und Erschütterungssituation sind in einem Baulärmkonzept spätestens bei Eingabe des Baubehrens aufzuzeigen.

3.1.3 Bereich Luft

Das Projekt fällt aufgrund des Aushub- und Bauvolumens und der Fläche in die Massnahmenstufe B der Baurichtlinie Luft des Bundesamtes für Umwelt (BAFU). Bei Baustellen der Massnahmenstufe B müssen neben den Basismassnahmen (gute Baustellenpraxis) zusätzlich spezifische Massnahmen zur Reduktion der Luftschadstoffemissionen getroffen werden.

Der Zielwert von 10 g/m³ für Stickoxide gemäss der Richtlinie zur Luftreinhaltung bei Bau-transporten des BAFU kann bei einer durchschnittlichen Entfernung von 7 bis 20 km zum Ablagerungsplatz und mit dem Einsatz von Transportfahrzeugen, welche die Abgasnorm

EURO 5 und 6 erfüllen, eingehalten werden. Die spezifische Emission beträgt je nach Ablagerungsort zwischen 4 g NO_x/m³ (Birsfelden) und 10 g NO_x/m³ (Liestal).

3.1.4 Bereich Abfall

Wie im UVB dargestellt (Schadstoffuntersuchung, Rückbau- und Entsorgungskonzept, Abfalltrennung gemäss VVEA), sind die Umweltauswirkungen gering.

3.1.5 Bereich Altlasten

Das Projektareal ist nicht im Kataster der belasteten Standorte eingetragen. Eine Schadstoffbelastung im Untergrund ist wenig wahrscheinlich, kann jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

3.1.6 Bereich Bodenschutz

Das Projekt hat einen Verlust von 250-500 m² Grünflächen zur Folge.

3.1.7 Bereich Naturschutz

Das Projekt hat eine Beeinträchtigung bzw. voraussichtlich Fällung geschützter und wertvoller Bäume zur Folge, wofür entsprechend Ersatz zu leisten ist. Zusätzlich erfolgt ein temporärer Verlust an Grünflächen entlang der Riehenstrasse.

3.1.8 Bereich Abwasser

Die Behandlung der Baustellenabwässer wird gemäss der Empfehlung der SIA-Richtlinie Nr. 431 durchgeführt. Bei einer lückenlosen Anwendung dieser Richtlinie lassen sich negative Auswirkungen im Umweltbereich Wasser verhindern.

3.1.9 Bereich Grundwasser

Durch die Betonzusatzstoffe entstehen kurzzeitige Einträge von chemischen Substanzen bei der Erstellung der Bohrpfahlwand und der Anker im Grundwasserbereich. Bis zum Abbinden der Bohrpfahlwand wird der pH-Wert kurzzeitig erhöht.

3.1.10 Bereich Störfallvorsorge

Eine schwere Schädigung im Sinne der StFV ist nicht zu erwarten.

3.1.11 Bereich Archäologie

Insbesondere bei (unabdingbaren) Bodeneingriffen ausserhalb bzw. im Randbereich der Baugrube ist mit Bestattungen des Friedhofs Rosental zu rechnen. Diese sind fachgerecht zu dokumentieren und zu bergen.

3.1.12 Übrige Umweltbereiche

Die Bereiche NIS, Entwässerung, Energie, Städtebau & Architektur und Denkmalpflege haben keine Anmerkungen.

3.2 Betriebsphase

3.2.1 Bereich Verkehr

Durch die Zunahme der Parkplätze und die teilweise geänderte Nutzung der Parkplätze nimmt der ausgelöste Verkehr zu. Der grösste Teil des Verkehrs wird auf verkehrsorientierten und leistungsfähigen Strassen zum Hochleistungsstrassennetz geführt. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen sollte die Funktion der Strassen nicht massgeblich beeinträchtigen.

3.2.2 Bereich Lärmschutz

Die Betriebsphase ist aufgrund fehlender Informationen – es liegt noch kein konkretes Bauprojekt vor – nicht abschliessend beurteilbar. Entlang der angrenzenden Strassenzüge sind bereits heute die Immissionsgrenzwerte (IGW) der entsprechenden Lärmempfindlichkeitsstufen aufgrund des Strassenverkehrs überschritten. Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten dürfen nur erteilt werden, wenn nachgewiesen ist, dass die IGW durch die in Art. 31 der LSV vorgesehenen Massnahmen eingehalten werden können. Dieser Nachweis ist mit der Baueingabe zu führen und die Planung muss dementsprechend angepasst werden.

Mit der Zusammenführung der beiden Bebauungspläne und der damit einhergehenden baulichen Entwicklung werden auf dem Gesamtareal weitere lärmemittierende Anlagen hinzukommen. Heute besteht bereits ein Areallärmbelastungskataster „Messe“. Dieser ist gemäss Zusammenlegung zu erweitern. Zur Beurteilung der Bewilligungsfähigkeit weiterer Anlagen muss die jeweilige Gesamtbelastung nachgewiesen werden. Dies setzt voraus, dass die Lärmemissionen des Gesamtareals erfasst und bekannt sind. Es ist deshalb notwendig, dass der bestehende Areallärmbelastungskataster „Messe“ für den Lärm nach Anhang 6 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) erweitert wird. Es sind dies beispielhaft aufgezählt: Lärm von Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage, Lärm des Güterumschlags und des Verkehrs auf dem Areal sowie der Lärm von Parkhäusern und grösseren Parkplätzen ausserhalb von Strassen. Der Nachweis ist zu führen und bei Nichteinhaltung der massgebenden Grenzwerte sind Massnahmen umzusetzen.

3.2.3 Bereich Luft

Die Zunahme der Luftschadstoffemissionen des Verkehrs, welche durch die Nutzung des gesamten Rosentalturmes inklusive Parking erzeugt werden, ist relativ gering. Im Vergleich zum heutigen Zustand mit Parkieranlage nehmen im Bezugsjahr 2022 die NO_x-Emissionen um rund 12 kg/a zu. Diese Zusatzemissionen werden zu keiner messbar stärkeren Luftimmissionsbelastung in der Umgebung führen.

3.2.4 Bereich Abfall

Die Betriebsphase ist im Vergleich zur Bauphase von untergeordneter Bedeutung. Es fallen hauptsächlich Siedlungsabfälle und Wertstoffe an.

3.2.5 Bereich Naturschutz

Eine Aufwertung kann nur erreicht werden, wenn die Innenhöfe, Dachgärten sowie die Dachflächen naturnah begrünt werden.

3.2.6 Bereich Abwasser

Die Projektauswirkungen während der Betriebsphase sind noch nicht beurteilbar, da die spätere gewerbliche Nutzung noch nicht definiert ist. Mit den heute zur Verfügung stehenden Verfahrenstechniken können jedoch industrielle und gewerbliche Abwässer soweit vorbehandelt werden, dass keine relevanten Umweltbelastungen entstehen.

3.2.7 Bereich Sauberwasser

Durch das Projekt entstehen keine direkten Umweltwirkungen auf die Gewässer, da das Meteorwasser versickert wird.

3.2.8 Bereich Grundwasser

Der Grundwasserdurchfluss wird durch die Untergeschosse eingeschränkt. Dadurch entsteht ebenfalls ein Verlust des Porenraumvolumens des Grundwasserleiters. Eine Verringerung von maximal 10% des Grundwasserdurchflusses ist zulässig. Entsprechende Ersatzmassnahmen sind umzusetzen, um den Verlust des Porenvolumens und des Grundwasserdurchflusses zu kompensieren.

Um den Wärmeeintrag ins Grundwasser zu verhindern, ist eine entsprechende Wärmedämmung vorzusehen.

3.2.9 Bereich Störfallvorsorge

Eine schwere Schädigung im Sinne der StFV ist nicht zu erwarten.

3.2.10 Übrige Umweltbereiche

Die Bereiche NIS, Altlasten, Energie, Städtebau & Architektur, Archäologie und Denkmalpflege haben keine Anmerkungen.

4. Kontrollen

Bauphase

Im Bereich Lärmschutz werden Kontrollen zur Überprüfung der Auflagen des Massnahmenkonzepts durch eine unabhängige Umweltbaubegleitung durchgeführt.

Im Bereich Luft wird eine Baustellenkontrolle zur Überprüfung der Auflagen für eine B-Baustelle durchgeführt.

Im Bereich Abfall wird die getrennte Erfassung der schadstoffhaltigen Bauabfälle vor dem grossflächigen Abbruch kontrolliert.

Im Bereich Naturschutz erfolgen Kontrollen zum Baum- und Grünflächenschutz.

Die Fachstelle Abwasser wird auf der Baustelle periodisch die Funktionstüchtigkeit der installierten Abwasservorbehandlungsanlagen kontrollieren.

Die Fachstelle Grundwasser wird die Wasserhaltung der Baugrube überprüfen.

Die Archäologische Bodenforschung vollzieht Kontrollen bei Vorliegen von Bestattungen/Skelettresten oder anderer archäologischer Resten.

Betriebsphase

Im Bereich Naturschutz erfolgt eine Kontrolle der Ersatz- und Ausgleichsmassnahmen nach Abschluss der Bauarbeiten. Ob es zu einem späteren Zeitpunkt weitere Kontrollen benötigt, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht beurteilt werden.

Die Fachstelle Abwasser wird periodische Betriebskontrollen entsprechend der künftigen Nutzern durchführen und dabei die Funktionstüchtigkeit der Abwasservorbehandlungsanlagen kontrollieren.

Im Bereich Grundwasser wird bei Vorliegen des hydrogeologischen Berichts entschieden, ob eine Erfolgskontrolle der Ersatzmassnahmen zum Grundwasserdurchfluss mittels eines Grundwassermesskonzepts umzusetzen ist und der Wärmeeintrag und Grundwasser überwacht werden soll (GschG Art.43; GschV Anhang 1).

5. Zusammenfassende Beurteilung

Das Projekt Rosenturm erfüllt in der beantragten Form und unter Berücksichtigung der nachstehenden Auflagen die Vorschriften der eidgenössischen und kantonalen Umweltschutzgesetzgebung.

6. Auflagen im Bebauungsplan

6.1.1 Bereich Verkehr

6.1.1.1 Das Fahrtenaufkommen des Rosenturms ist auf maximal 580'259 Fahrten pro Jahr festzuschreiben.

6.1.1.2 Ab dem 2. Betriebsjahr muss die Bauherrschaft eine Schrankenzählungen durchführen und die Zahlen jährlich dem Bau- und Gastgewerbeinspektorat ausweisen.

6.1.1.3 Wird die festgeschriebene Zahl von 580'259 Fahrten pro Jahr überschritten, so müssen die Umweltauswirkungen in den Bereichen Luft und Lärm erneut durch die Bauherrschaft rechnerisch dargelegt werden. Können die umweltrechtlichen Vorschriften durch die Mehrfahrten nicht erfüllt werden, sind seitens der Bauherrschaft weitergehende Massnahmen umzusetzen.

6.1.2 Grundwasser

6.1.2.1 Sämtliche Gebäudeteile im Grundwasser müssen zwingend eine Mindestdämmung von $0.35 \text{ W/m}^2 \times \text{K}$ bis zur Hochwasserkote 248.0 m.ü.M des Grundwassers aufweisen.

6.1.3 Bereich Energie

6.1.3.1 Für die Gebäudehülle soll der Zielwert gemäss SIA 380/1 erfüllt werden. Die benötigte Betriebsenergie soll auf dem Grundstück, am oder im Gebäude oder durch Fernwärme erbracht werden. An der Gebäudehülle ist eine Photovoltaik-Anlage vorzusehen.

7. Auflagen für das spätere Baubewilligungsverfahren

7.1 Bauphase

7.1.1 Bereich Verkehr

7.1.1.1 Veloabstellplätze sind nach anzuwendender VSS-Norm (§ 73 Abs. 4 BPG BS) in Kurz- und Langzeitparkplätze mit entsprechenden Anforderungen einzuteilen. Die Kurzzeitparkplätze müssen im Erdgeschoss und eingangsnah errichtet werden.

7.1.2 Bereich Lärmschutz

7.1.2.1 Aufgrund der Einteilung der Bauphase in die Massnahmenstufe B (Dauer und lärmintensive Arbeiten, Bautransporte) ist mit der Baueingabe ein Baulärmkonzept einzureichen, in welchem die Massnahmen dargelegt werden, mit denen die Lärmimmissionen auf die umliegenden lärmempfindlichen Nutzungen nach dem Vorsorgeprinzip und dem Stand der Technik reduziert werden.

7.1.2.2 Die Arbeitszeiten werden auf 07.00-12.00Uhr und 13.00-17.00Uhr festgelegt (Baulärm-Richtlinie, BAFU 2006).

7.1.2.3 Kommt es aufgrund der Baugrubensicherung zu Erschütterungen und Vibrationen, so sind baubegleitend Erschütterungsmessungen durchzuführen und den betroffenen Anwohnern Ersatzwohnraum anzubieten. Ist eine Erhöhung der Massnahmenstufe notwendig, müssen an den betroffenen Liegenschaften Schallschutzfenster eingebaut werden (Baulärm-Richtlinie, BAFU 2006).

7.1.2.4 Es ist eine unabhängige Umweltbaubegleitung (UBB) einzusetzen, welche die Massnahmen gemäss Baulärmkonzept vor Ort stetig überprüft, als Ansprechperson für allfällige Reklamationen fungiert und befugt ist, Massnahmen zur Lärmreduktion vor Ort umzusetzen.

7.1.3 Bereich Luft

7.1.3.1 Vor Baubeginn ist dem Lufthygieneamt beider Basel ein Transport- und Kontrollkonzept abzugeben, welche die wesentlichen Punkte der Massnahmen B1 bis B5 der Bau-richtlinie Luft des BAFU enthalten muss. Das Transportkonzept muss detailliert aufzeigen, wie die Zielwerte gemäss der Richtlinie zur Luftreinhaltung bei Bautransporten des BAFU eingehalten werden können.

7.1.3.2 Zwecks Umsetzung und Kontrolle der Bauauflagen ist eine ökologische Baubegleitung vorzusehen. Das Pflichtenheft ist vor Bauausführung zur Genehmigung dem Luftthygieneamt abzugeben.

7.1.3.3 Die Basisanforderungen der Massnahmenstufe A der Richtlinie zur Luftreinhaltung auf Baustellen des BAFU sind einzuhalten und die weiteren spezifischen Vorsorgemasnahmen der Stufe B der Baurichtlinie Luft umzusetzen.

7.1.3.4 Folgende dieselbetriebenen Maschinen und Geräte für den Einsatz auf Baustellen müssen gestützt auf Artikel 19a der LRV mit einem Partikelfiltersystem ausgerüstet sein:

- Alle Maschinen mit einer Leistung ab 37 kW
- Maschinen mit Baujahr ab 2010 mit einer Leistung ab 18 kW bis 36 kW

7.1.3.5 Bei Strassen, die zum Anliefern und Abführen von Material dienen und bei denen während Trockenwetterperioden bei der Befahrung mit Fahrzeugen Staubemissionen auftreten können, sind geeignete Massnahmen (z.B. Asphaltieren, Berieselung mit Wasser etc.) zur Verhinderung von Staubemissionen zu treffen (LRV Anhang 2, Ziffer 88, Baurichtlinie Luft).

7.1.3.6 Die Ausfahrten aus dem Baustellenbereich ins öffentliche Strassennetz sind mit wirkungsvollen Schmutzschleusen, wie z.B. Radwaschanlagen, zu versehen (LRV Anhang 2, Ziffer 88, Baurichtlinie Luft).

7.1.4 Bereich Abfall

7.1.4.1 Bei Abbruch-/Umbauarbeiten an Gebäuden, die vor 1990 gebaut wurden, ist eine Untersuchung auf schadstoffhaltige Bauabfälle (inkl. Angaben zur Entsorgung) durchzuführen. Der entsprechende Bericht ist dem AUE, Abteilung Abfall, mit den Unterlagen zum Baugesuch einzureichen (VVEA Art. 16). Die Schadstoffuntersuchung hat nach den Vorgaben der AUE-Richtlinie "Umgang mit schadstoffhaltigen Bauabfällen" vom Januar 2016 zu erfolgen.

7.1.4.2 Dem AUE/Abteilung Abfall ist spätestens vor Abbruch-/Baubeginn ein Entsorgungskonzept mit Angaben zu Art, Qualität und Menge der anfallenden Bauabfälle sowie die vorgesehene Entsorgung zuzustellen (VVEA Art. 16).

7.1.4.3 Die Entsorgungsbelege für die schadstoffhaltigen Materialien sind dem AUE/Abteilung Abfall spätestens bei Bauvollendung unaufgefordert zuzustellen (VVEA Art. 16).

7.1.5 Bereich Altlasten

7.1.5.1 Sollten im Baubereich sowie zum Baubereich gehörende Freiflächen im Verlauf der Aushubarbeiten Verunreinigungen des Untergrundes und/oder des Grundwassers auftreten, ist das AUE/Fachstelle Altlasten umgehend zu benachrichtigen (USG Art. 46 Abs. 1)

7.1.6 Bereich Bodenschutz

7.1.6.1 Vor dem Abtrag ist der Oberboden chemisch auf die Parameter Blei, Cadmium, Kupfer, Zink und PAK (polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) zu untersuchen. Der Unterboden ist ebenfalls zu beproben. Mit der Analytik kann zugewartet werden, bis die Ergebnisse des Oberbodens vorliegen. Die Untersuchungsergebnisse sind massgebend für den weiteren Umgang mit dem Bodenmaterial (Wiederverwendung oder Entsorgung) und sind dem AUE spätestens mit der Baubeginn Meldung zur Stellungnahme einzureichen. (Art. 7, Abs. 2, VBBo)

7.1.6.2 Falls Ober- und/oder Unterboden zugeführt werden soll, ist dessen/deren Herkunft dem AUE vor dem Einbau mitzuteilen. Für den zugeführten Oberboden muss mit chemischen Analysen nachgewiesen werden oder sonst feststehen, dass er unbelastet ist (Art. 7, Abs. 2, VBBo).

7.1.7 Bereich Naturschutz

7.1.7.1 Vor Baubeginn ist ein detaillierter Umgebungsplan inklusive Innenhöfe, Dachgärten sowie Zone I2 (Bebauungsplan Nr. 182 neu) in Absprache mit der Stadtgärtnerei zu erstellen und dem Bau- und Gastgewerbeinspektorat z.H. der Stadtgärtnerei einzureichen.

7.1.7.2 Im Sinne des ökologischen Ausgleiches sind in der Umgebungsgestaltung (Innenhöfe und Dachgärten im Sockelgeschoss und Zone I2) standortheimische und landschaftstypische Pflanzen zu berücksichtigen (§ 9 NLG).

7.1.7.3 Die Massnahmen, welche dem ökologischen Ausgleich angerechnet werden, sind in Absprache mit der Stadtgärtnerei zu erarbeiten und vor Baubeginn einzureichen.

7.1.7.4 Vor Baubeginn ist ein Baumschutzkonzept (Angaben über Auswirkungen des Bauvorhabens auf den geschützten Baum, erforderliche Schutzmassnahmen, Kronen- und Wurzelpflege, Sicherung des Wasserhaushaltes während der Bauphase) für sämtliche Bäume auf dem Areal und den angrenzenden Parzellen in Absprache mit der Stadtgärtnerei beim Bau- und Gastgewerbeinspektorat einzureichen. Das Baumschutzkonzept ist durch einen ausgewiesenen Baumpflegespezialisten zu erstellen (BSchG BS §4).

7.1.7.5 Als Bestandteil der Bauakten ist dem Bau- und Gastgewerbeinspektorat z.H. der Stadtgärtnerei ein Detailplan mit Angaben der Flächen für Baustelleninstallation, Baugrube und Kranstandorte vor Baubeginn zur Beurteilung und Genehmigung einzureichen (NLG BS, BSchG BS).

7.1.8 Bereich Abwasser

7.1.8.1 Auf der Baustelle anfallende Abwässer sind gemäss den Vorgaben der SIA-Richtlinie Nr. 431 zu behandeln (GSchV Art. 8 und Anhang 3.3 Ziff. 23).

7.1.8.2 Die Lager- und Umschlagsflächen für Chemikalien und Sonderabfälle sind durch bauliche Massnahmen (Auffangwanne, abflussloser Raum etc.) so auszubilden, dass auslaufende Flüssigkeiten zurückgehalten werden (GSchG Art. 22 Abs. 1 und 2).

7.1.8.3 Die detaillierte Baustellenentwässerung ist im Rahmen eines Kanalisationsbegehrens bewilligen zu lassen.

7.1.9 Bereich Grundwasser

7.1.9.1 Bis vor Baubeginn ist ein hydrogeologischer Bericht der Fachstelle Grundwasserschutz einzureichen, mit den genauen Berechnungen betreffend Auswirkungen des Projekts auf das Grundwasser. Darin sind ebenfalls konkrete Massnahmen, um den Grundwasserdurchfluss und den Verlust des Porenvolumens des Grundwasserleiters zu kompensieren aufzuzeigen, sowie die Bewertung zu den Ersatzmassnahmen (GschG Art.43).

7.1.9.2 Die Versickerung des sauberen Dachwassers ist im Projekt als Bestandteil der Gebäudeentwässerung zu planen (GschG Art.7).

7.2 Betriebsphase

7.2.1 Bereich Lärmschutz

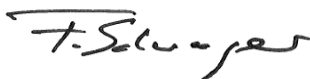
7.2.1.1 Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten dürfen nur erteilt werden, wenn nachgewiesen ist, dass die IGW durch die in Art. 31 der LSV vorgesehenen Massnahmen eingehalten werden können. Dieser Nachweis ist mit Baueingabe zu führen und die Planung muss dementsprechend angepasst werden.

7.2.1.2 Der bestehende Areallärmbelastungskataster „Messe“ ist nach Anhang 6 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) im Rahmen der Zusammenführung der beiden Bebauungspläne zu aktualisieren. Zudem ist der Nachweis zur Einhaltung der massgebenden Grenzwerte zu führen und bei Nichteinhaltung sind entsprechende Massnahmen umzusetzen.

7.2.2 Bereich Abfall

7.2.2.1 Für die anfallenden Abfälle (grösstenteils Siedlungsabfälle und Wertstoffe) ist die erforderliche Entsorgungsinfrastruktur einzuplanen.

Amt für Umwelt und Energie
Koordinationsstelle Umweltschutz



Franziska Schwager