



Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

An den Grossen Rat

05.8394.02

BD/P058394
Basel, 15. März 2006

Regierungsratsbeschluss
vom 14. März 2006

Stellungnahme zur Motion Beat Jans und Konsorten betreffend Rosentalstrasse 9-13

Der Grosse Rat hat an seiner Sitzung vom Mittwoch, 14. Dezember 2005, die nachstehende Motion Beat Jans und Konsorten betreffend Rosentalstrasse 9-13 dem Regierungsrat zur Stellungnahme unterbreitet:

„Drei Jahre nach der Volksabstimmung ist immer noch unklar, was aus den Rosentalhäusern werden soll. Damals hat die Stimmbevölkerung des Kantons Basel-Stadt zum „Grossratsbeschluss betreffend Inanspruchnahme von Allmend, Änderung der Zonenzuweisung, Festsetzung von Bau- und Strassenlinien sowie Genehmigung der Lärmempfindlichkeitsstufe im Bereich Rosentalstrasse 9-13“ Nein gesagt.

Die Volksabstimmung fand statt, weil der Mieterinnen- und Mieterverband gegen diesen Beschluss das Referendum ergriffen hatte. Er wollte damit den Abbruch der Liegenschaften Rosentalstrasse 9-13 verhindern. Der Regierungsrat hat im Abstimmungsbüchlein die Auffassung vertreten, dass der Mieterinnenverband den „falschen“ Beschluss angefochten hat und dass mit dem Referendum der Abriss der besagten Liegenschaft nicht verhindert werden könne. Rechtlich ist diese Auffassung bis heute umstritten. Jedenfalls hatte der Regierungsrat damals im Abstimmungsbüchlein auch inhaltlich zum Abbruch der Häuser Stellung genommen.

Die Motionärinnen und Motionäre sind nach wie vor der Überzeugung, dass das Abstimmungsergebnis ein Plebiszit gegen den Abbruch der Rosentalhäuser 9-13 darstellt und nicht anders interpretiert werden kann. Die seither eingetretenen Entwicklungen des Wohnungsmarktes sprechen ebenfalls für die Erhaltung der betreffenden Häuser und sind Anlass genug, um die Unklarheiten zu beenden. Heute sind alle Wohnungen an der Rosentalstr. 9-13 vermietet. Offenbar sind die grossen, zum Teil hellen Wohnungen in unmittelbarer Nähe der Rosentalanlage nach wie vor attraktiv und begehrt. Zweitens hat sich die Situation auf dem Immobilienmarkt weiter zugepunkt. Der Bestand an leeren Büroräumlichkeiten hat weiter zugenommen, und steht noch krasser im Widerspruch zu dem bestehenden Defizit an grossen Wohnungen. Schon deshalb macht es keinen Sinn, Wohnungen durch Büroräumlichkeiten zu ersetzen.

Wir bitten die Regierung, dem Grossen Rat eine Änderung des Grossratsbeschlusses betreffend „Festsetzung eines Überbauungsplanes und Erlass spezieller Bauvorschriften am Messeplatz“ vom 8. Mai 2002 vorzulegen.

Damit soll sichergestellt werden, dass dem Volkswillen Rechnung getragen wird und die Häuser an der Rosentalstrasse 9-13 nicht abgerissen werden müssen.

Beat Jans, Patrizia Bernasconi, Christine Keller, Michel Remo, Lussana, Hermann Amstad, Kurt Bachmann, Heidi Mück, Martin Lüchinger, Roland Engeler, Stephan Maurer, Michael Wüthrich, Urs Müller, Margrith von Felten, Jörg Vitelli, Sibylle Schürch“

Wir nehmen zu dieser Motion wie folgt Stellung:

1. Zur rechtlichen Zulässigkeit der Motion

1.1 Vorbemerkung

Ziel der vorliegenden Motion ist die Verhinderung des Abbruchs der „Zürich-Häuser“ an der Rosentalstrasse 9-13 durch eine Änderung des Grossratbeschlusses betreffend Bebauungsplan „am Messeplatz“. Dieser Bebauungsplan ist derzeit noch nicht rechtskräftig, da über eine dagegen erhobene Einsprache noch kein gerichtlicher Endentscheid vorliegt. Das Verfahren über die Gültigkeit des Bebauungsplanes ist am Verwaltungsgericht hängig. Die Motion erfolgt deshalb zum jetzigen Zeitpunkt im Grunde genommen verfrüht. In Ziffer 1.3 wird noch genauer auf diesen Punkt eingegangen.

Im Übrigen entspricht die Motion - bis auf einen neu aufgenommenen Abschnitt zur Entwicklung des Immobilienmarktes - der ersten Motion Beat Jans und Konsorten betreffend Erhaltung der Häuser an der Rosentalstrasse (P027319), die vom Grossen Rat mit Beschluss vom 20. März 2003 gemäss Antrag des Regierungsrates nicht überwiesen worden ist. Grundlage für den Entscheid zur Nichtüberweisung der damaligen Motion bildete der Bericht vom 11. Februar 2003 mit dem darin enthaltenen Rechtsgutachten, in welchem die Motion in rechtlicher Hinsicht als materiell unzulässig und in städtebaulicher Hinsicht als nicht sinnvoll beurteilt wurde. Da die erste Motion inhaltlich praktisch der heute vorgelegten Motion entspricht und sich nach erfolgter Prüfung auch aus rechtlicher Sicht keine andere Sichtweise aufdrängt, wird für deren Beantwortung grösstenteils auf den genannten Bericht vom 11. Februar 2003 mit dem darin enthaltenen Rechtsgutachten zur Zulässigkeit der Motion verwiesen (vgl. Ziffer 1.4).

1.2 Ausgangslage

Mit Grossratsbeschluss vom 8. Mai 2002 betreffend „Inanspruchnahme von Allmend, Änderung der Zonenzuweisung, Festsetzung von Bau- und Strassenlinien sowie Genehmigung der Lärmempfindlichkeitsstufe im Bereich der Rosentalstrasse 9-13“ (GRB I) wurde eine Zonenänderung beschlossen, welche Zone 6 (die u.a. die Gebäude auf sechs Stockwerke und ein Dachgeschoss beschränkt) für die vom Neubau der „Zürich-Versicherung“ an der Rosentalstrasse beanspruchte Fläche festlegt.

Ebenfalls am 8. Mai 2002 wurde vom Grossen Rat die „Festsetzung eines Überbauungsplanes und Erlass spezieller Bauvorschriften am Messeplatz“ (GRB II) beschlossen. Ein „Baubereich E ... für den möglichen Ersatz der Gebäude Rosentalstrasse 9-13“ war bereits im Bebauungsplan vom 16. Dezember 1999 für den Messeturm festgelegt worden. Durch die

am 8. Mai 2002 beschlossene Planänderung wurde dieser Baubereich verbindlich festgesetzt.

Mit dem GRB I wurde gleichzeitig die während der Planaufgabe erhobene Einsprache vom 28. September 2001 gegen die Änderung des Bebauungsplanes vom 16. Dezember 1999 abgewiesen. Gegen den Einspracheentscheid vom 12. November 2002 wurde Rekurs an das Appellationsgericht erhoben, auf den dieses jedoch mit Entscheid vom 9. Januar 2004 nicht eintrat. Begründet wurde der Nichteintretensentscheid mit dem Fehlen eines Anfechtungsobjektes, da der Einspracheentscheid im GRB I enthalten war, welcher jedoch durch Volksentscheid aufgehoben worden sei. Auf die dagegen erhobene staatsrechtliche Beschwerde ans Bundesgericht trat dieses am 20. August 2004 mit der Begründung nicht ein, dass es sich dabei nur um einen Zwischenentscheid handelte, da der Einspracheentscheid dem Einsprecher vom Grossen Rat neu eröffnet werden müsste. Der Grosse Rat entschied mit Beschluss vom 19. Oktober 2005 erneut über die Einsprache vom 28. September 2001 gegen die Änderung des Bebauungsplanes, wobei er diese jedoch im Gegensatz zum ersten Entscheid guthiess. Gegen den neuen Einspracheentscheid des Grossen Rates erhob die Zürich-Versicherung Rekurs an das Appellationsgericht. Dieses Verfahren ist zurzeit noch hängig.

Gegen den GRB I wurde von den „Schweizer Demokraten“ und vom Mieterinnen- und Mieterverband Basel das Referendum ergriffen. Gemäss den inhaltlich übereinstimmenden Bezeichnungen der Volksbegehren und den Erläuterungen auf den Unterschriftenbögen sollte damit der Abbruch der Häuser an der Rosentalstrasse 9, 11 und 13 verhindert werden. Im vorangegangenen Planaufgabe- und Einspracheverfahren hat keine der beiden Organisationen Bedenken gegen das Vorhaben angemeldet bzw. Einsprache dagegen erhoben.

Mit Beschluss vom 15. Oktober 2002 vertrat der Regierungsrat seine Rechtsauffassung, wonach der in der Referendumsabstimmung vom 22. September 2002 abgelehnte Grossratsbeschluss nicht geeignet sei, den Abbruch der Zürich-Häuser zu verhindern.

An seiner Sitzung vom 20. November 2002 überwies der Grosse Rat die Motion Beat Jans (P027319) dem Regierungsrat, welcher in seiner Sitzung vom 26. November 2002 die Federführung für die rechtliche Prüfung dem Justizdepartement und für die Berichterstattung dem Baudepartement übertrug. Die Frage der rechtlichen Zulässigkeit einer Aufhebung des Bebauungsplanes „am Messeplatz“ wurde in der Folge durch das Baudepartement und das Justizdepartement gemeinsam zur externen Begutachtung gegeben. Mit diesem Auftrag betraut wurde Professor Dr. Gerhard Schmid, dessen Gutachten Grundlage für den regierungsrätlichen Antrag auf Nichtüberweisung bildete. Der Grosse Rat entsprach diesem Antrag und überwies die Motion mit Beschluss vom 20. März 2003 nicht. Am 30. Dezember 2002 reichte die Zürich-Versicherung ein generelles Baubegehren ein. Dagegen wurde Einsprache erhoben und gegen die abweisenden Einspracheentscheide schliesslich Rekurs an die Baurekurskommission. Das Verfahren vor der Baurekurskommission wurde sistiert bis ein rechtskräftiger Entscheid des Verwaltungsgerichts, resp. allenfalls des Bundesgerichts vorliegt. Ein solcher Entscheid ist, wie bereits erwähnt, nach wie vor ausstehend.

1.3 Auswirkungen des am Verwaltungsgericht hängigen Rekursverfahrens

Der Rekurs der Zürich-Versicherung gegen die Aufhebung des Bebauungsplanes „am Messeplatz“ durch den gutheissenden Einspracheentscheid des Grossen Rates ist wie erwähnt derzeit am Verwaltungsgericht hängig. Das Gericht wird über die Gültigkeit des Bebauungsplanes entscheiden, weshalb das Verfahren je nach Ausgang bedeutenden Einfluss auf das von der vorliegenden Motion anvisierte Ziel, nämlich die Aufhebung des Bebauungsplanes hat:

Kommt das Verwaltungsgericht zum Schluss, der Bebauungsplan „am Messeplatz“ ist nicht gültig und wird dieser Entscheid bei einem allfälligen Weiterzug an das Bundesgericht von diesem bestätigt, so verliert die vorliegende Motion ihren Sinn.

Auf der anderen Seite erhält die vorliegende Motion erst ihre Berechtigung, wenn das Verwaltungsgericht zum Schluss kommt, der Bebauungsplan „am Messeplatz“ sei gültig (und wenn dies sodann vom Bundesgericht bestätigt würde). Bis zum Abschluss der erwähnten Verfahren dürfte es voraussichtlich ein bis zwei Jahre dauern. Es ist nicht zu erwarten, dass sich die Verhältnisse in ein bis zwei Jahren so wesentlich verändern, dass dies in rechtlicher Hinsicht relevant werden könnte (näheres dazu unter Ziff. 1.4.1). Die Motionsbeantwortung dürfte demzufolge gleich wie zum jetzigen Zeitpunkt ausfallen.

Dasselbe Argument gilt in Bezug auf die erstmalige Motionsbeantwortung im Verhältnis zur vorliegenden Motionsbeantwortung. Da sich die Verhältnisse seit der ersten Motion nicht wesentlich geändert haben, entspricht die vorliegende Begründung für die Unzulässigkeit der Motion derjenigen der ersten Motion. Sie wird nachfolgend in verkürzter Fassung noch einmal dargelegt.

1.4 Stellungnahme vom 11. Februar 2003 zur „ersten“ Motion Beat Jans und Konsorten betreffend Rosentalstrasse 9-13

1.4.1 Ergebnis des Gutachtens Schmid und rechtliche Würdigung

In seinem Gutachten kommt der Experte zum Schluss, dass „die Motion Jans insoweit als rechtlich zulässig zu bezeichnen ist, als sie durch eine Aufhebung oder Änderung des Baubeschlusses Messeplatz eine Neuordnung anstrebt, welche sich an die Vorgaben des Planungs- und Baurechts von Bund und Kanton hält.“ Die Motion kann also mit Vorbehalt als formell zulässig ausgelegt werden.

Der Gutachter weist in diesem Zusammenhang allerdings darauf hin, dass eine Aufhebung bzw. eine Änderung des Bebauungsplanes einer Neuplanung gleichkommt, die wie jede andere Neuplanung die rechtsverbindlichen Planungsgrundsätze beachten muss. Es ist daher im Folgenden zu untersuchen, ob mit der Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Planungsgrundsatz, wonach es für eine Neuplanung eine wesentliche Änderung in den Verhältnissen braucht, beachtet würde.

Nach Art. 21 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) dürfen Nutzungspläne nur angepasst werden, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Es muss feststehen, dass der zu ändernde Plan nicht mehr zweckmässig ist oder gar rechtswidrig

geworden ist. Dabei ist der Begriff der Zweckmässigkeit im Sinne des Raumplanungsgesetzes zu verstehen: Die Planänderung muss den Zielen und Grundsätzen des Raumplanungsgesetzes (Art. 1 und 3 RPG) entsprechen. Umgekehrt gilt ein Sinneswandel des Volkes oder einer politischen Behörde nicht als wesentliche Änderung der Verhältnisse im Sinne von Art. 21 Abs. 2 RPG. Das hebt das Bundesgericht in seiner Rechtsprechung mit Nachdruck hervor (vgl. zuletzt BGE 128 I 190 E. 4.2 S.199 mit Hinweisen).

Je neuer ein Plan ist, um so mehr darf mit seiner Beständigkeit gerechnet werden, und je einschneidender sich die beabsichtigte Änderung auswirkt, um so gewichtiger müssen die Gründe sein, die für die Planänderung sprechen. In diesem Sinne hat das Bundesgericht am 4. Dezember 2001 entschieden, dass die Änderung eines 14 Monate alten Nutzungsplans unter dem Gesichtspunkt von Art. 21 Abs. 2 RPG nur zulässig ist, wenn er *krass fehlerhaft* ist oder wenn sich die Verhältnisse so *entscheidend* verändert haben, dass sich eine rasche Anpassung geradezu aufdrängt (Urteil im Verfahren 1P.489/2001 E. 4b).

Zur Zeit der ersten Motion von 2003 war der revidierte Bebauungsplan „am Messeplatz“ noch nicht einmal sieben Monate alt. Heute ist der Bebauungsplan noch keine vier Jahre alt. Als *krass fehlerhaft* im Sinne der Ziele und Grundsätze der Raumplanung wird er von keiner Seite bezeichnet. Der Grosse Rat könnte diesen Standpunkt wohl auch nicht sehr glaubhaft vertreten, nachdem er dem Plan am 8. Mai 2002 auf Antrag seiner Bau- und Raumplanungskommission *mit grossem Mehr* zugestimmt hat. In der Begründung der Motion wird nicht einmal behauptet, dass sich die für die Raumplanung massgebenden Verhältnisse geändert haben. Es wird auch nicht etwa geltend gemacht, die angestrebte Wiederherstellung des früheren Rechtszustandes mit den schräg zum Messeturm stehenden „Zürich-Häusern“ und dem viel zu geringen Gebäudeabstand entspreche einer zweckmässigen und erstrebenswerten Raumplanung. Die Motionäre und Motionärinnen berufen sich einzig auf den Volkswillen. Mit einem (allfälligen) Sinneswandel in der Bevölkerung oder bei den Behörden kann eine Planänderung nach der zitierten Rechtsprechung des Bundesgerichts jedoch unter keinen Umständen begründet werden.

Abgesehen davon ist keineswegs klar, dass „das Abstimmungsresultat ein Plebiszit gegen den Abbruch der Häuser Rosentalstrasse 9-13 darstellt und nicht anders interpretiert werden kann“ (so die Motionsbegründung). Mit dem Abbruch der Häuser Rosentalstrasse 9-13 befasst sich keiner der beiden Beschlüsse, die der Grosse Rat am 8. Mai 2002 gefasst hat. Der Gesetzgeber könnte mangels Zuständigkeit auch nicht darüber befinden. Das Volk hat am 22. September 2002 gar nicht über den revidierten Bebauungsplan abgestimmt, dessen Vollzug den Abbruch der „Zürich-Häuser“ zur Folge hätte, sondern über den *Grossratsbeschluss betreffend Inanspruchnahme von Allmend, Änderung der Zonenzuweisung, Festsetzung von Bau- und Strassenlinien sowie Genehmigung der Lärmempfindlichkeitsstufe im Bereich der Rosentalstrasse 9-13*. In diesem Beschluss wird der neunstöckige Neubau, der durch den revidierten Bebauungsplan zugelassen wird, nicht einmal erwähnt. Es ist zwar offensichtlich, dass die beiden Referendumskomitees glaubten, damit auch diesen Neubau verhindern zu können. Daraus kann aber nicht abgeleitet werden, dass alle an der Volksabstimmung Beteiligten diesem Irrtum erlegen sind.

Noch viel spekulativer ist die Behauptung, die Abstimmung vom 22. September 2002 habe den Volkswillen zum Ausdruck gebracht. Wie in der Motionsbegründung zutreffend darge-

legt wird, hat der Regierungsrat in seinen Abstimmungserläuterungen die Auffassung vertreten, das Referendum richte sich gegen einen „unzutreffenden“ Grossratsbeschluss. Ob das im revidierten Bebauungsplan vorgesehene achtgeschossige Bürogebäude errichtet werden könne, hänge nicht vom Ausgang der Volksabstimmung ab. Das hat die Zürich-Versicherung als Grundeigentümerin und mehrere der Vorlage positiv gegenüber stehende politische Parteien dazu bewogen, auf eine Abstimmungskampagne zu verzichten. Die Zahl der gültigen Stimmen war um mehr als 10% kleiner als bei der Volksabstimmung über eine andere kantonale Vorlage, die am gleichen Tag stattfand. Das ist ein Indiz dafür, dass auch ein Teil der Stimmberechtigten von der Bedeutungslosigkeit des Urnengangs überzeugt war. Ferner hat lediglich eine Mehrheit von 0,7% der gültigen Stimmen den *Grossratsbeschluss betreffend Inanspruchnahme von Allmend, Änderung der Zonenzuweisung, Festsetzung von Bau- und Strassenlinien sowie Genehmigung der Lärmempfindlichkeitsstufe im Bereich der Rosentalstrasse 9-13* abgelehnt. Die Anzahl der Abstimmenden, welche ihre Stimme zum genannten *Grossratsbeschluss* nicht abgegeben haben, obwohl sie sich an der Abstimmung vom 22. September 2002 beteiligt haben, ist somit deutlich grösser.

Was dem Volkswillen entspricht, lässt sich unter diesen Umständen nicht zuverlässig feststellen. Zu diesem Schluss kommt auch das Gutachten von Professor Schmid. Wie eine Volksabstimmung über den revidierten Bebauungsplan „am Messeplatz“ ausgefallen wäre, muss als offen bezeichnet werden. Aber selbst wenn der Volkswille eindeutig feststellbar wäre und sich dieser für die Ablehnung des Grossratsbeschlusses ausgesprochen hätte, wäre dies nach planungsrechtlichen Grundsätzen und Rechtsprechung keine wesentliche Veränderung in den Verhältnissen.

Eine Änderung bzw. Aufhebung des Bebauungsplans „am Messeplatz“ ist somit rechtlich nicht zulässig. Die Motion Jans ist mit anderen Worten *materiell* nicht zulässig. Die Überweisung der Motion Jans erweist sich demnach bereits aus den dargelegten Gründen als unzulässig.

Doch ungeachtet der Tatsache, dass sich die massgeblichen Verhältnisse nicht wesentlich verändert haben, ist die Motion Jans auch aus den folgenden Überlegungen nicht zulässig: Das Areal „am Messeplatz“ mit dem Messeturm und den „Zürich-Häusern“ ist ein einheitliches Planungsgebiet im Sinne des Raumplanungsrechts. Würde es auseinandergerissen, wäre es nicht mehr sachgerecht begrenzt. Würden die Planungen der beiden Baufelder nicht aufeinander abgestimmt, würden sie auf rechtlichen Unterscheidungen beruhen, für die kein vernünftiger Grund in den zu regelnden Verhältnissen ersichtlich ist. Das ist die Eigenschaft, mit der das Bundesgericht willkürliche Staatsakte charakterisiert.

Aus diesem Grund wurde bereits im Bebauungsplan für den Messeturm (Grossratsbeschluss vom 16. Dezember 1999 betreffend Festsetzung eines Überbauungsplanes und Erlass spezieller Bauvorschriften am Messeplatz) ein „Baubereich E ... für den möglichen Ersatz der Gebäude Rosentalstrasse 9-13“ festgelegt. Durch die am 8. Mai 2002 beschlossene Ergänzung des Bebauungsplans betreffend Festsetzung eines Überbauungsplanes und Erlass spezieller Bauvorschriften am Messeplatz wurde die Nutzungsplanung dem bundesrechtlichen Koordinationsgebot entsprechend abgeschlossen.

Beide Organisationen, die das Referendum ergriffen haben, haben weder bei der Planaufgabe Messeturm noch bei derjenigen des Bebauungsplans „am Messeplatz“ Einwände gegen den Ersatz der Gebäude Rosentalstrasse 9-13 erhoben.

Würde dieser zweite Planungsschritt wieder rückgängig gemacht und beschlossen, an der bestehenden Bebauung Rosentalstrasse 9-13 dürfe sich nichts ändern, würde der alte Rechtszustand wiederhergestellt. Die Planung würde einen Zustand zementieren, der nie für zweckmässig angesehen wurde und den nie jemand zu schaffen beabsichtigte.

Was bei der Planung für das Areal Messeturm als planerisch nicht zu begründender Übergangszustand für eine verhältnismässig kurze Zeit in Kauf genommen wurde, würde zu einer willkürlichen Nutzungsplanung. Der Gesetzgeber würde den Planungsfehler begehen, den er mit der am 8. Mai 2002 beschlossenen Änderung des Bebauungsplans „am Messeplatz“ zu vermeiden versucht hat. Ein Rekurs der Zürich-Versicherung oder der Swiss Prime Site als Eigentümerin des Messeturmes gegen einen solchen Plangenehmigungsbeschluss wäre wahrscheinlich und hätte wohl gute Erfolgsaussichten. Auch gestützt auf die vorangehenden Ausführungen ist eine Änderung bzw. Aufhebung des Bebauungsplans „am Messeplatz“ rechtlich nicht zulässig. Die Überweisung der Motion Jans erweist sich demnach auch gestützt auf diese Überlegungen als materiell unzulässig.

1.4.2 Finanzielle Konsequenzen einer Aufhebung oder Änderung des Bebauungsplanes „am Messeplatz“

Der Eigentümerschaft steht zum heutigen Zeitpunkt die Möglichkeit einer Überbauung des Terrains gemäss Bebauungsplan „am Messeplatz“ offen. Bei einer Aufhebung bzw. Änderung des Bebauungsplanes „am Messeplatz“ wäre es der Zürich-Versicherung nicht mehr möglich, ihren Neubau zu realisieren. In seinem Gutachten weist Professor Schmid darauf hin, dass sich dadurch die Frage stellen könnte, ob die Eigentümerschaft der voll entschädigungspflichtigen materiellen Enteignung unterworfen wird. Diese Frage soll zum jetzigen Zeitpunkt nicht beantwortet werden. Zum jetzigen Zeitpunkt als wahrscheinlich einzustufen, ist allerdings, dass der Eigentümerschaft dadurch ein Schaden entsteht, der mindestens die ihr aufgelaufenen Planungskosten umfasst. Eine entsprechende Schadenersatzklage der Zürich-Versicherung könnte ein Gericht durchaus gutheissen und der Kanton müsste diesfalls nebst den Planungskosten auch Verfahrenskosten übernehmen.

1.4.3 Zusammenfassung

Die Motion kann zwar als *formell* zulässig ausgelegt werden, doch wird das Ziel der Motion, den Abbruch der Häuser an der Rosentalstrasse 9-13 zu verhindern, durch eine Änderung der Nutzungsplanung nicht sichergestellt. Eine vernünftige Auslegung der Motion Jans führt zum Ergebnis, dass als Optimum die Wiederherstellung des zonenrechtlichen Zustandes vor Erlass des Bebauungsplanes angestrebt wird.

Das Gutachten Schmid geht (unter Vorbehalt des am Appellationsgericht hängigen Rekurses) von der Rechtskraft des Bebauungsplanes „am Messeplatz“ aus. Es geht davon aus, dass eine Aufhebung bzw. Änderung des Bebauungsplanes „am Messeplatz“ grundsätzlich möglich sei. Der Gutachter weist in diesem Zusammenhang allerdings darauf hin, dass eine Aufhebung bzw. eine Änderung des Bebauungsplanes einer Neuplanung gleichkommt, die wie jede andere Neuplanung die rechtsverbindlichen Planungsgrundsätze beachten muss. Mit der von der Motion Jans beantragten Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes wird der Planungsgrundsatz, wonach es für eine Neuplanung eine wesentliche Änderung in den Verhältnissen braucht, missachtet. Mit anderen Worten ist eine Aufhebung bzw. eine Änderung des Bebauungsplanes nach den planungsrechtlichen Vorgaben nicht zulässig, da

es an einer wesentlichen Änderung der für die Raumplanung massgebenden Verhältnisse fehlt.

Die Motion ist *materiell* unzulässig. Die eingangs bejahte *formelle* Zulässigkeit wird dadurch bedeutungslos. Die Motion ist insgesamt *rechtlich unzulässig*. Mit der Überweisung der Motion würde dem Regierungsrat der Auftrag erteilt, dem Grossen Rat einen rechtswidrigen Beschluss zu beantragen.

Bei einer Aufhebung bzw. Änderung des Bebauungsplanes „am Messeplatz“ wäre es der Zürich-Versicherung nicht mehr möglich, ihren Neubau zu realisieren. In seinem Gutachten weist der Gutachter darauf hin, dass sich dadurch die Frage stellen könnte, ob die Eigentümerschaft der voll entschädigungspflichtigen materiellen Enteignung unterworfen wird. Ferner ist denkbar, dass der Kanton der Zürich-Versicherungs-Gesellschaft bei einer Aufhebung bzw. Änderung des Bebauungsplanes die bisher aufgelaufenen Planungskosten ersetzen müsste.

1.5 Keine Änderung der Verhältnisse seit der „ersten“ Motion Jans betreffend der Rosentalstrasse 9-13

Wie in der Stellungnahme vom 11. Februar 2003 ausgeführt (vgl. Ziff. 1.4), muss bei der Änderung eines Planes der Grundsatz der Planbeständigkeit berücksichtigt werden, der besagt, dass eine Änderung nur gerechtfertigt ist, wenn der Plan krass fehlerhaft ist oder sich die Verhältnisse entscheidend verändert haben. Die Motionäre und Motionärinnen bringen in der Begründung zur vorliegend zu beurteilenden Motion vor, dass die Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt – weitere Zunahme leerer Büroräumlichkeiten, Vermietung sämtlicher Wohnungen an der Rosentalstrasse 9-13 - für die Änderung des Planes sprechen.

Der Leerstand auf dem Immobilienmarkt bewegt sich etwa seit dem Jahr 1998 bis heute weitgehend konstant im Bereich von 1.3 bis 1.5%. Es trifft zu, dass die Wohnungen an der Rosentalstrasse 9-13 derzeit grösstenteils vermietet sind, doch wurden die neueren Mietverträge im Hinblick auf einen allfälligen Abbruch des Gebäudes nur noch befristet abgeschlossen mit Hinweis auf den möglichen Abbruch des Gebäudes.

Der erwähnte Leerstand auf dem Immobilienmarkt (insbesondere bei Büroräumlichkeiten) bestand bereits zum Zeitpunkt des Beschlusses über den neuen Bebauungsplan. Es liegt demnach keine plötzliche und entscheidende Änderung der Verhältnisse vor, die eine Änderung des Planes gegenüber dem Grundsatz der Planbeständigkeit rechtfertigen könnte.

2. Zum Inhalt der Motion

2.1 Stellungnahme aus städtebaulicher Sicht

Was die Beurteilung der vorliegenden Motion aus städtebaulicher Sicht betrifft, kann ebenfalls auf den Bericht zur ersten Motion vom 11. Februar 2003 verwiesen werden, dessen Inhalt nachfolgend in verkürzter Form dargelegt wird.

Zur Neugestaltung des Messeplatzes und der Rosentalanlage sowie zum Bau eines Messeturms lancierten die Behörden zusammen mit der Messe Basel in den Jahren 1997/98 ein Wettbewerbsverfahren. In diese Neugestaltung wurden auch die direkt ans Hotel „Admiral“ angebauten Wohnhäuser Rosentalstrasse 9-13 einbezogen. Die Wettbewerbsjury prämierte das vom Architekten-Siegerteam Morger & Degelo und Marques vorgeschlagene Ensemble von Messeturm und Ersatzneubau Rosentalstrasse 9-13. Die Jury bezeichnete dieses Ensemble in ihrem Bericht vom 11. Januar 1999 als gelungene Komposition.

Ein Teil dieses Ensembles, der Messeturm, ist inzwischen fertiggestellt. Für den zweiten Teil des Ensembles, den Neubau Rosentalstrasse 9-13, liegt ein von der Stadtbildkommission positiv aufgenommenes Vorprojekt vor. Dabei wurde das Gebäudevolumen für den Neubau über die Zufahrtsrampe zur unterirdischen Einstellhalle des Messeturms geschoben, so dass zur Rosentalstrasse ein ansprechender, auf die Rosentalanlage ausgerichteter Vorplatz entsteht. Dieser Vorplatz ist städtebaulich erwünscht und steht z.B. für ein Gartenrestaurant (Boulevard Café) zur Verfügung.

Das neue Gebäude rückt zugunsten eines überzeugenderen städtebaulichen Ensembles von der Rosentalstrasse weg, weshalb insbesondere seine Südfassade durch den Schattenwurf des benachbarten Messeturms schlechter besonnt würde. Die bisherige Wohnnutzung liesse sich nicht mehr rechtfertigen, weshalb der ganze Neubau für Dienstleistungsnutzungen (Arbeitsplätze) verwendet werden sollte. Dieser enthielte acht oberirdische Geschosse. Im Erdgeschoss werden Nutzungen mit grösserem Publikumsverkehr vorgeschrieben. Die freistehende, gedeckte und rund 5 Meter hohe Einfahrtsrampe, die in einem Abstand von wenigen Metern hinter dem bestehenden Wohnbau Rosentalstrasse 9-13 vorgesehen ist, würde in den Dienstleistungsbau integriert. Der Neubau wäre längenmässig ebenfalls auf den benachbarten Messeturm abgestimmt, dessen verglaste Fassade heute weniger als 2 Meter Abstand von der Brandmauer der Wohnhäuser an der Rosentalstrasse hat.

Das neue Dienstleistungsgebäude entstünde an sinnvoller (bevorzugter) Lage, nämlich am Messeplatz und an der wichtigsten Fussgängerachse Kleinbasels, ideal erschlossen durch den öffentlichen Verkehr wie auch durch den Individualverkehr. Dem Gebäude kommt in städtebaulicher Hinsicht eine besondere Bedeutung als Scharnier zwischen den Wohngebäuden in Richtung Badischer Bahnhof und dem gesamten Messeareal zu.

Der mit grossem Mehr gefasste Grossratsbeschluss vom 8. Mai 2002 betreffend Rosentalstrasse 9-13 schafft die Voraussetzungen für den Bau dieses Dienstleistungsgebäudes an hochwertiger Lage.

3. Antrag

Auf Grund dieser Stellungnahme beantragen wir Ihnen, die Motion Beat Jans und Konsorten betreffend Rosentalstrasse 9-13 dem Regierungsrat aus rechtlichen und städtebaulichen Gründen nicht zu überweisen.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt

Barbara Schneider
Präsidentin

Dr. Robert Heuss
Staatschreiber