



Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

An den Grossen Rat

05.8394.03

BVD/P058394
Basel, 17. März 2010

Regierungsratsbeschluss
vom 16. März 2010

Motion Beat Jans und Konsorten betreffend Rosentalstrasse 9-13; Antrag um Fristverlängerung für die Umsetzung

Die Motion Jans verlangt, den Beschluss des Grossen Rates vom 8. Mai 2002 betreffend den Bebauungsplan „am Messeplatz“ so zu ändern, dass damit dem Volkswillen Rechnung getragen wird und die Häuser an der Rosentalstrasse 9-13 erhalten bleiben. Entgegen dem vom Regierungsrat gestellten Antrag auf Nichtüberweisung hat der Grosse Rat die Motion am 17. Mai 2006 überwiesen und den Regierungsrat mit der Ausarbeitung einer Vorlage bis zum 17. Mai 2010 beauftragt.

„Drei Jahre nach der Volksabstimmung ist immer noch unklar, was aus den Rosenthalhäusern 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 Abstimmungsresultat ein Plebiszit gegen den Abbruch der Rosenthalhäuser 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“

Mit vorliegendem Bericht beantragt der Regierungsrat eine Fristerstreckung für die Ausarbeitung einer Vorlage mit einem angepassten Bebauungsplan. Der Antrag wird wie folgt begründet:

1. Bebauungsplan und Baulinien Messeplatz / Rosenthalhäuser

Am 16. Dezember 1999 erliess der Grosse Rat einen Beschluss zur Festsetzung eines Überbauungsplanes (heute: Bebauungsplan) und Erlass spezieller Bauvorschriften am Messeplatz. Darin war in Ziffer 2.5 für den Baubereich E bereits ein möglicher Ersatz der Gebäude Rosentalstrasse 9-13 vorgesehen. Dieser Beschluss des Grossen Rates ist in Rechtskraft erwachsen.

Mit einer Planänderung sollte der Baubereich E im Jahr 2002 verbindlich festgelegt werden. Gegen diese Änderung wurde Einsprache erhoben.

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

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

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

Nachdem der Bebauungsplan vom Verwaltungsgericht als rechtskräftig beurteilt worden war, hat der Regierungsrat in Ausführung des Bebauungsplanes die erforderliche Änderung des Linien- und Erschliessungsplanes beschlossen und die gegen diese Änderung erhobene Einsprache mit Beschluss vom 3. Juni 2008 abgewiesen. Der dagegen erhobene Rekurs ans Verwaltungsgericht wurde mit Urteil vom 1. April 2009 abgewiesen. Die vom Regierungsrat erlassenen Baulinien entsprechen dem vom Grossen Rat beschlossenen Bau-

ungsplan. Das Verwaltungsgericht führt in seinem Urteil aus, dass der Regierungsrat aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes gehalten sei, die ihm gesetzlich zustehenden Kompetenzen zur Umsetzung dieses Bebauungsplanes zu nutzen.

Bereits Anfang 2003 hatte die Eigentümerin beim Bauinspektorat ein generelles Baubegehren für den Neubau eines Bürogebäudes an der Rosentalstrasse 9-13 (ohne Abbruch) zur Prüfung der Frage eingereicht, ob das Bauvorhaben mit dem Bebauungsplan in Einklang steht. Dagegen wurde von Anwohnern Einsprache und gegen den positiven Bauentscheid resp. den abweisenden Einspracheentscheid des Bauinspektorates Rekurs bei der Baurekurskommission erhoben. Das Verfahren wurde auf Antrag der Eigentümerin bis Ende 2009 sistiert; es ist davon auszugehen, dass diese Sistierung weiterhin verlängert wird.

2. Vorschlag des Regierungsrates für das weitere Vorgehen

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

Trotz der Bedenken des Regierungsrates wurde die Motion Jans mit Beschluss vom 17. Mai 2006 vom Grossen Rat überwiesen und der Regierungsrat mit der Ausarbeitung einer Vorlage beauftragt. Mit der Motion wird die Aufhebung des Bebauungsplanes verlangt und damit die Wiederherstellung des zonenrechtlichen Zustandes vor Erlass des Bebauungsplanes angestrebt. Der Regierungsrat versucht diesem Auftrag und damit den Anliegen der Motionäre soweit möglich nachzukommen. Er möchte aber gleichzeitig den bundesrechtlichen Bestimmungen zur Planbeständigkeit Rechnung tragen und dem Grossen Rat deshalb einen Beschlussentwurf vorlegen, der nach Ansicht des Regierungsrates mit den rechtlichen Rahmenbedingungen in Einklang steht. Die Aufhebung des Bebauungsplanes nur wenige Jahre nach dessen rechtskräftiger Beschliessung wäre mit dem Prinzip der Planbeständigkeit nicht vereinbar. Im Streitfall würden langjährige Gerichtsverfahren drohen. Wie oben bereits ausgeführt, könnten die Rosenthalhäuser zudem auch bei einer Wiederherstellung des rechtlichen Zustandes vor Erlass des Zonenplanes, nicht in ihrem Bestand geschützt werden, sondern lediglich der entsprechende Wohnanteil.

Der Regierungsrat versteht die Motion deshalb in dem Sinne, dass damit Wohnraum im bestehenden Umfang erhalten werden soll. Um diesem Anliegen der Motionäre nach Erhalt des Wohnraumes Rechnung zu tragen und gleichzeitig die rechtlichen Rahmenbedingungen einzuhalten, schlägt der Regierungsrat dem Grossen Rat vor, den rechtskräftigen Bebauungsplan gemäss Grossratsbeschluss vom 8. Mai 2002 um einen Wohnanteil zu ergänzen. Damit soll erreicht werden, dass in einem neuen Gebäude Wohnungen enthalten sind, welche mindestens die gleiche Wohnfläche wie die heutigen Liegenschaften Rosentalstrasse 9-13 umfassen.

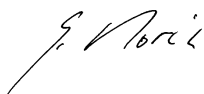
Die Eigentümerin, Zürich-Versicherungen, begrüsst den Weg, einen Wohnanteil in den Bebauungsplan aufzunehmen. Sollte der Grosse Rat oder später die Bevölkerung diesem Vorhaben nicht zustimmen, hält die Eigentümerin jedoch an der Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes fest. Bei einer Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes muss mit einem langwierigen Gerichtsverfahren mit unsicherem Ausgang gerechnet werden.

Die Ausarbeitung und Umsetzung des obigen Vorschlages und dessen Koordination mit der betroffenen Eigentümerschaft wird noch einige Zeit in Anspruch nehmen. Für die Ergänzung des Bebauungsplanes mit einem Wohnanteil muss ein Planungsverfahren mit Planaufgabe durchgeführt und Zeit für mögliche Einspracheverfahren und Gerichtsverfahren eingeplant werden. Aufgrund der erwähnten Gerichtsverfahren in Zusammenhang mit dem umstrittenen Bebauungsplan, die bis Mitte 2009 in Gang waren, konnten die zuständigen Behörden nicht früher mit der Ausarbeitung eines Vorschlages zur Umsetzung der Motion beginnen. Die vom Grossen Rat gesetzte Frist vom 17. Mai 2010 zur Umsetzung der Motion kann aus diesem Grund nicht eingehalten werden, weshalb der Regierungsrat eine Fristerstreckung beantragt.

3. Antrag

Auf Grund der vorgehenden Ausführungen beantragen wir Ihnen, von dem geplanten Vorgehen zur Umsetzung der Motion Beat Jans betreffend Rosentalstrasse 9-13 Kenntnis zu nehmen und dem Regierungsrat die Frist für die Umsetzung bis zum 31. Dezember 2011 zu erstrecken.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Guy Morin
Präsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatschreiberin