



An den Grossen Rat

18.0082.02

Bau- und Raumplanungskommission
Basel, 23. Mai 2019

Kommissionsbeschluss vom 23. Mai 2019

Bericht der Bau- und Raumplanungskommission

zum

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

Inhalt

1. Auftrag und Vorgehen der Kommission.....	3
2. Ausgangslage.....	3
3. Kommissionsberatung.....	4
3.1 Einleitende Bemerkungen zum Projekt „Rosentalturm“	4
3.2 Formale Änderung zur Energieeffizienz – Bauvorschriften zum Areal Messe	4
3.3 Berücksichtigung gemeinnütziger Wohnbauträger	5
3.4 Keine zusätzlichen Parkplätze	6
3.5 Fahrtenzahl, Mobilitätskonzept und Einhaltung der Fahrtenobergrenze	6
3.6 160 oberirdische Veloabstellplätze	7
3.7 Begrünung der Freiflächenbereiche I1 und I2	8
3.8 Nutzung von erneuerbaren Energien und Massnahmen gegen Vogelkollisionen	8
3.9 Baumersatz und Fassadenbegrünung	9
3.10 Abweisung der Einsprachen	9
4. Antrag.....	10

Beilagen

Grossratsbeschluss

Synopse

1. Auftrag und Vorgehen der Kommission

Der Grosse Rat überwies den Ratschlag Nr. 18.0082.01 „Areal Messe Basel“ (Neubau Rosentalurm) zur Zonenänderung, Änderung des Bebauungsplanes Nr. 182, Änderung des Wohnanteilsplans, Änderung von Bau- und Strassenlinien, Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 157 sowie Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) und Abweisung der Einsprachen“ am 11. April 2018 der Bau- und Raumplanungskommission (BRK).

Die BRK liess sich von Regierungsrat Hans-Peter Wessels, Vorsteher des Bau- und Verkehrsdepartements (BVD), sowie den Herren Beat Aeberhard, Kantonsbaumeister, Robert Stern, stellvertretender Abteilungsleiter Arealentwicklung und Nutzungsplanung und Emanuel Trueb, Leiter Stadtgärtnerei, als Vertretende des Bau- und Verkehrsdepartements (BVD) und von den Herren Rolf Borner, Geschäftsleiter Immobilien Basel-Stadt (IBS), und Christian Schuster, Leiter Rechtsdienst und Baurechte IBS, als Vertretende des Finanzdepartements (FD) über den Ratschlag informieren. Weiter informierten an zwei Sitzungen die Herren Ulrich Vischer, Verwaltungsratspräsident MCH Messe Schweiz (Basel) AG, Edgar Jenny, Leiter Facility Management, und Felix Spiegel, Bauherrenvertreter der Spiegel Wagner Partner AG, als Vertretende der MCH Messe Schweiz (Basel) AG. An einer Sitzung vertrat Frau Stephanie Fuchs, Geschäftsführerin VCS bei der Basel, die Interessen des VCS.

Die Kommission behandelte den Ratschlag an sieben Sitzungen.

2. Ausgangslage

Mit dem Bau des neuen Messezentrums und der hierdurch vollzogenen baulichen Trennung der ehemaligen Halle 3 von dem bestehenden Parkhaus, gingen in der Folge 291 Parkplätze verloren. Der Bebauungsplan Nr. 182 vom 12. März 2008 sieht vor, dass diese Parkplätze mit einer Aufstockung der Parkdecks auf dem bestehenden Parkhaus beim Messeplatz ersetzt werden können. Nachdem die Messehallen des neuen Messezentrums 2013 in Betrieb genommen wurden, hinterfragte die MCH Messe Schweiz (Basel) AG (kurz: MCH Messe Basel) die geplante Sanierung und Aufstockung des bestehenden Parkhauses und liess die Nutzung des Grundstücks eingehend überprüfen. Dafür beauftragte die MCH Messe Basel im Rahmen einer Testplanung drei Architekturbüros, welche die Machbarkeit des angestrebten Raumprogramms und das Potenzial zusätzlicher Nutzungen und Strategien im Umgang mit dem bestehenden Parkhaus aufzeigen sollten.

Die bei dieser Testplanung erarbeiteten Lösungen zeigten, dass eine Weiterentwicklung des Parkhauses zu einer städtebaulich und architektonisch unbefriedigenden Situation führen würde. Mit einem Ersatzneubau (Rosentalurm) könnte stattdessen ein wesentlicher Teil der Parkplätze unterirdisch angeordnet werden, was für eine zusätzliche Nutzung einen grösseren städtebaulichen und architektonischen Spielraum schafft. Bei der anschliessenden vertieften Testplanung gelangte das Begleitgremium schliesslich zum Schluss, dass das Parkhaus mit 1'448 geplanten Parkplätzen, vollständig unterirdisch anzuordnen ist und mit einem Hotel, Wohnungen und quartierbezogenen Nutzungen ergänzt werden soll.

Die MCH Messe Basel sieht in einem nächsten Schritt ein Varianzverfahren vor, um auf diese Weise ein städtebaulich und architektonisch hochstehendes Projekt zu gewährleisten. Dieses soll nicht durch die MCH Messe Basel selbst, sondern durch einen Investor realisiert werden. Die mit vorliegendem Ratschlag beantragten Änderungen schaffen dabei die Rechtssicherheit, die ein Investor für eine Projektierung zwingend benötigt.

Im Weiteren sollen die beiden bestehenden Bebauungspläne Nr. 182 und 157 neu zu einem einzelnen Bebauungsplan zusammengeführt werden. Dies, weil der Messturm mit dem vorgelagerten Messeplatz, beziehungsweise die Rosentalstrasse sowie die Rosentalanlage (Bebauungsplan Nr. 157) 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 Bebauungspläne im Bebauungsplan Nr. 182 zusammenzuführen.

Für weitere Details wird auf den Ratschlag verwiesen.

3. Kommissionsberatung

3.1 Einleitende Bemerkungen zum Projekt „Rosenturm“

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. Basel ist der wichtigste Messestandort in der Schweiz und hat eine grosse internationale Ausstrahlung. Im Jahr 2016 brachte die Messe- und Kongresstätigkeit der MCH Group rund 7'900 ausstellende Firmen und rund 900'000 Besucherinnen und Besucher auf das Basler Messegelände. Die im Moment herrschenden und hoffentlich vorübergehenden wirtschaftlichen Schwierigkeiten der MCH Messe Basel stehen aus Sicht der BRK nicht im Widerspruch zum vorliegenden Ratschlag. Die MCH Messe Basel wird für den Neubau einen Investor suchen, der das Neubauprojekt realisiert. Angesichts der Attraktivität des Neubaus mit Wohnungen, Hotel, Dienstleistungszentrum sowie der Lage des Projekts „Rosenturm“ ist davon auszugehen, dass diese Suche erfolgreich verlaufen wird. Im Weiteren kann sich die BRK der Sichtweise des Regierungsrats anschliessen, dass mit der Verlagerung des Parkhauses unter den Boden neue städtebauliche Möglichkeiten geschaffen werden. Mit den vorgesehenen quartierdienlichen Erdgeschossnutzungen erfahren Messeplatz und Rosentalanlage voraussichtlich eine ganzjährige und von Messeterminen unabhängige Belegung und mit Sicherheit eine Attraktivitätssteigerung. Zudem leistet der Neubau mit den Wohnungen und Dienstleistungsflächen einen wertvollen Beitrag zur inneren Verdichtung an einer optimal mit öffentlichem Verkehr erschlossenen Lage. Sodann ist die Hoffnung berechtigt, dass auch die MCH Messe Basel vom Neubau profitieren wird, zumal das Belassen des bestehenden Parkhauses einem Rückschritt gleichkommen würde.

Die BRK war sich sehr rasch einig, dass es wünschenswert ist, das bestehende Parkhaus durch ein Projekt „Rosenturm“ zu ersetzen und dabei die Parkplätze neu unterirdisch anzuordnen. Neben zahlreichen Details, die in dem vom Regierungsrat vorgelegten Bebauungsplan anzupassen waren und nachfolgend erläutert werden, haben vor allem zwei Punkte zu vertieften und teilweise kontrovers geführten Kommissionsdiskussionen geführt; nämlich die zu bewilligende Anzahl Parkplätze und die Fällung von elf an das bestehende Parkhaus angrenzenden Rosskastanien auf der Rosentalanlage. Mit Abschluss ihrer Diskussion einigte sich eine Kommissionsmehrheit auf einen Kompromiss, der die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für einen Neubau schaffen soll. Um die vorgesehene Bruttogeschossfläche, die auch geplante Wohnfläche beinhaltet, nicht zu reduzieren, stimmt eine Mehrheit der BRK der Fällung von Bäumen auf der Rosentalanlage zu. Dies hingegen nur unter der Auflage, dass gefälltete Bäume in doppelter Anzahl real zu ersetzen sowie ein Teil der Fassade des Neubaus zu begrünen sind. Als Gegengewicht zu dieser Entscheidung wurde die Anzahl Parkplätze bei der ursprünglichen Zahl des bestehenden Parkhauses belassen und nicht erhöht, sowie das durch das Parkhaus verursachte Verkehrsaufkommen auf 390'000 Fahrten pro Jahr festgesetzt.

3.2 Formale Änderung zur Energieeffizienz – Bauvorschriften zum Areal Messe

Mit vorliegendem Ratschlag Nr. 18.0082.01 sollen die beiden bestehenden Bebauungspläne Nr. 182 und 157 neu zu einem einheitlichen Bebauungsplan zusammengeführt werden. Unter der Ziffer 2 werden im neuen Bebauungsplan die grundsätzlich unveränderten Bauvorschriften zum Areal Messe Basel aufgeführt.

Formale Änderung durch die BRK, Ziffer 2 lit. i.

Die BRK beschliesst für die Ziffer 2 lit. i. (bisher Ziff. 2 lit. j) einstimmig eine formale Anpassung im Zusammenhang mit den bestehenden Vorgaben zur Energieeffizienz.

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 SIA-Norm 387/4 bezüglich Beleuchtung und Lüftung/Klimatisierung eingehalten werden. Auf dem Dach ist eine Photovoltaik-Anlage vorzusehen.

3.3 Berücksichtigung gemeinnütziger Wohnbauträger

Im Rahmen der vertieften Testplanung wurde das Raumprogramm durch die MCH Messe Basel bereits festgelegt. Im Hinblick auf eine angestrebte Belebung des Messestandorts sind nicht nur messedienliche Nutzungen anzubieten, sondern auch ein hoher Anteil Wohnungen sowie quartierdienliche Nutzungen. Von der ausgewiesenen maximalen Bruttogeschossfläche (BGF) von 48'000 m² müssen mindestens 50% dem Wohnen beziehungsweise einer Hotelnutzung zugewiesen werden. Der Ratschlag hält fest, dass die aktuelle Wohnungsmarktsituation, gemäss welcher die Leerstandsquote bei 0.5% liegt, dazu führen dürfte, dass ein allfälliger Investor voraussichtlich eher in Wohnungen als in Büroflächen investieren wird. Im Erdgeschoss sollen quartierbezogenen Nutzungen realisiert werden, um damit den Aussenbezug zum Messeplatz und zur Rosentalanlage zu gewährleisten und den Messeplatz ganzjährig ausserhalb von Messeterminen zu beleben.

Änderung und Ergänzung durch die BRK, Ziffer 4 lit. b.

Für den Rosentalturm ist eine Mischnutzung vorgesehen, zulässig sind demgemäss Wohnen, Hotel- und Dienstleistungsflächen, Gastronomie sowie quartierbezogene Nutzung. Die Fläche für die Hotelnutzung wird über den Bebauungsplan auf maximal 12'000 m² BGF beschränkt. Die BRK folgt hierbei dem Vorschlag des Regierungsrats, spricht sich aber dagegen aus, dass die Hotelflächen dem minimalen Wohnanteil von 50% zugerechnet werden darf. Die Kommission geht davon aus, dass es momentan interessanter sein müsste, Wohnraum an Stelle von Hotelfläche zu realisieren.

Im Weiteren setzte sich die BRK intensiv mit der Frage auseinander, ob die Vorgabe eines anteilmässigen gemeinnützigen Wohnungsbaus eine hinderliche Einschränkung für einen allfälligen Investor darstellen würde. Die Kommission gelangte zum Schluss, dass das Festschreiben einer entsprechenden Quote hinsichtlich eines gemeinnützigen Wohnungsbaus ein zielführendes und durchaus wünschenswertes Instrument bildet. So sieht der Kanton Basel-Stadt für die städtischen Transformationsareale auf denen in nächster Zukunft neuer Wohnraum geschaffen werden soll, jeweils eine Quote von 1/3 preisgünstigem Wohnraum vor. Hieraus ergeben sich für einen Investor keine nachteiligen Konsequenzen und zugleich kann die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum ermöglicht werden. Aufgrund der Vorgabe eines gemeinnützigen Wohnanteils könnte sich beim Rosentalturm ein durchaus spannender Nutzungsmix ergeben. Der Baurechtszins müsste vom Kanton entsprechend dieser Quote angepasst werden – eine Quote hätte tiefere Einnahmen für den Kanton zur Folge. Die Kommission beschloss mit 7 zu 6 Stimmen folgende Änderung und Ergänzung der Ziffer 4 lit. 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. Gemeinnützige Wohnbauträger sind zu mindestens 40% am realisierten Wohnanteil zu berücksichtigen. wobei das Hotel Eine Hotelnutzung darf max. 12'000 m² BGF beanspruchen darf. Für quartierbezogene Nutzungen sind mindestens 1'000 m² BGF vorzusehen.

3.4 Keine zusätzlichen Parkplätze

Der Bebauungsplan Nr. 182 legt für das bestehende Parkhaus ein Kontingent von 1'448 Parkplätze fest. Das bestehende Parkhaus umfasst 1'143 Parkplätze, demgemäss hätte die MCH Messe Basel die Möglichkeit einer Aufstockung des bestehenden Parkhauses. Die Vertreter der MCH Messe Basel führten gegenüber der BRK im Rahmen einer Anhörung aus, dass während den grossen Messen das bestehende Parkhaus vor allem durch Aussteller (nicht Besucher) voll ausgelastet sei. Zudem plane die MCH Messe Basel zukünftig vermehrt Kongresse durchzuführen, für die genügend Parkplätze zur Verfügung stehen müssen. Der neue Bebauungsplan sieht vor, dass die bisher festgehaltene Zahl von 1'448 Parkplätzen für Personenwagen auch in Zukunft erhalten bleiben soll und die Abstellplätze neu unterirdisch anzuordnen sind. An der bestehenden Verkehrsordnung betreffend die Erschliessung des Parkings wird nichts geändert.

Änderung durch die BRK, Ziffer 4 lit. c.

Die BRK setzte sich sehr intensiv und ausführlich mit der geplanten Nutzungsänderung und dem notwendigen Kontingent an Autoabstellplätzen auseinander. Für einen Teil der Kommission war nicht nachvollziehbar, warum für einige einzelne Tage im Jahr eine hohe Zahl an Parkplätzen geschaffen werden soll. Die MCH Messe Basel habe diesbezüglich nicht ausreichend nachvollziehbar machen können, weshalb ein zusätzlicher Bedarf an Parkplätzen bestehen soll, obschon sich die Zahl von 945 Parkplätzen – mit Ausnahme einzelner Spitzentage – bisher als ausreichend erwies. Für einen allfälligen Spitzenbedarf an einzelnen Messetagen im Jahr dürften sich alternative Lösungsmöglichkeiten finden lassen. So bietet die MCH Messe Basel bereits heute während den grossen Messen im Parkhaus Badischer Bahnhof weitere Parkplätze für Aussteller sowie Besucherinnen und Besucher an. Zusätzlicher Bedarf an Parkplätzen werde jeweils über ein Park+Ride-System mit rund 2'000 Abstellplätzen auf dem Areal der Grün 99 (Weil am Rhein, Deutschland) und beim EuroAirport abgedeckt. Der Wegfall von einem oder zwei Untergeschossen aufgrund einer reduzierten Zahl an Abstellplätzen beinhalte nicht zuletzt einen finanziellen Vorteil für einen Investor. Die BRK stimmte diesem Änderungsantrag bezüglich einer reduzierten Zahl an Autoabstellplätzen mit 7 zu 6 Stimmen zu und beantragt folgende Änderung der Ziffer 4 lit. c.:

Es sind maximal ~~1'448~~ 1'143 Abstellplätze für Personenwagen zulässig. Diese müssen unterirdisch angeordnet werden. Die Zu- und Wegfahrt zum Parking erfolgt ausschliesslich über die Riehenstrasse.

3.5 Fahrtenzahl, Mobilitätskonzept und Einhaltung der Fahrtenobergrenze

Der vorliegende Ratschlag hält fest, dass die geplante Nutzungsänderung voraussichtlich ein höheres Verkehrsaufkommen generieren wird. Zudem soll es der MCH Messe Basel möglich sein, bei Bedarf ihren unternehmerischen Schwerpunkt anzupassen und beispielsweise zukünftig mehr Kongresse durchzuführen. Demzufolge wäre mit einer höheren Fahrtenzahl zu rechnen. In den Bauvorschriften zum Rosenturm soll deshalb die Höchstzahl der erlaubten Fahrten auf max. 580'259 pro Jahr (290'130 Einfahrten ins Parking) festgelegt werden. Im Weiteren hat der Betreiber vor Inbetriebnahme der Anlage 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 ein-fahrenden Personenwagen mit einer Schranken-zählung) und die Werte müssen dem Bau- und Verkehrsdepartement periodisch mitgeteilt werden. Bei Überschreitung des Fahrtenkontingents kann die Bewilligungsbehörde Sanktionen verfügen. Die Sanktionen sollen im Rahmen des Bau-bewilligungsverfahrens konkretisiert werden.

Änderung, Ergänzung und partielle Streichung durch die BRK, Ziffer 4 lit. d.

Die BRK diskutierte ausführlich, wie die Fahrtenzahl berechnet wurde und ob sich durch die neue Nutzung eine Änderung der Fahrtenzahl ergeben wird oder ob stattdessen die Beibehaltung der Fahrtenzahl Sinn ergibt. Ein Teil der Kommission zeigt sich überzeugt, dass die ursprüngliche

Zahl von 315'000 Fahrten pro Jahr in der Vergangenheit immer ausgereicht habe und demzufolge auch in Zukunft ausreichen dürfte. Aus diesem Grund soll die bisherige Fahrtenzahl beibehalten werden, zudem soll der Bebauungsplan die Ausarbeitung eines Mobilitätskonzepts vorsehen. Hierbei falle ins Gewicht, dass das an das Messeareal angrenzende Rosentalquartier bereit heute einer hohen Schadstoffbelastung und Strassenverkehrslärm ausgesetzt ist. Gemäss Ratschlag werden beispielsweise die Immissionsgrenzwerte an einzelnen Liegenschaften bereits heute überschritten. Aus diesem Grund sei eine Erhöhung der Fahrtenzahl nicht nachvollziehbar. Ein anderer Teil der Kommission gibt zu bedenken, dass der Bebauungsplan zukünftig eine andere Nutzung vorsieht. Um dieser neuen Nutzung gerecht zu werden, sei eine Erhöhung der Fahrtenzahl angemessen.

Die BRK sprach sich im Sinn eines Kompromissvorschlags für eine angepasste Fahrtenzahl von 390'000 Fahrten pro Jahr aus. Weiter ist mit der Baueingabe ein Mobilitätskonzept vorzulegen. Im Falle eines erhöhten Fahrtenaufkommens muss die Betreiberin Massnahmen zur Einhaltung der Fahrtenobergrenze ergreifen. Die Kommission ist sich in diesem Zusammenhang einig, dass sich bei einer allfälligen Überschreitung eine Sanktionierung in Form einer Strafzahlung als wenig sinnvoll erweist. Stattdessen sind Massnahmen wünschenswert, die Anreize für den Umstieg auf den ÖV setzen. Die BRK beschloss mit 7 zu 3 Stimmen bei 3 Enthaltungen folgende Änderung, Ergänzung und partielle Streichung der Ziffer 4 lit. d.:

Das Verkehrsaufkommen wird auf maximal 580'259 390'000 Fahrten pro Jahr beschränkt. Mit der Baueingabe ist ein Mobilitätskonzept vorzulegen. Ab dem zweiten Betriebsjahr ist eine Schranken-zählung durchzuführen und die Werte sind dem Bau- und Verkehrsdepartement mitzuteilen. Im Falle eines erhöhten Fahrtenaufkommens muss die Betreiberin Massnahmen zur ~~Fahrtenreduktion~~ Einhaltung der Fahrtenobergrenze ergreifen.

3.6 160 oberirdische Veloabstellplätze

Der Ratschlag hält fest, dass die effektive Anzahl der Veloabstellplätze erst aufgrund der Nutzungsarten im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ermittelt werden kann. Diese Zahl wird anhand der geltenden gesetzlichen Vorgaben berechnet¹. Im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung wurde anhand der theoretischen Nutzungsverteilung (Wohnen, Dienstleistungen, Hotel, Gastronomie usw.) eine approximative Anzahl der notwendigen Veloabstellplätze errechnet. Die daraus resultierenden 677 Veloabstellplätze für die Bewohnerinnen und Bewohner des Neubaus werden voraussichtlich hauptsächlich unterirdisch, diejenigen für Besucherinnen und Besucher oberirdisch erstellt.

Ergänzung durch die BRK, Ziffer 4 lit. e.

Die BRK stellt fest, dass ein Grossteil der gemäss Norm vorgegebenen Veloabstellplätze voraussichtlich in einem Untergeschoss des neuen Gebäudes integriert werden soll. Dies erweist sich für die zukünftigen Nutzerinnen und Nutzer als sinnvoll und praktikabel. Für den Neubau ist jedoch ein Nutzungsmix vorgesehen, der neben Wohnen auch eine Quartiernutzung, sowie allfällige Dienstleistungen und Gastronomie beinhaltet. Aus Sicht der Kommission ist es zwingend notwendig, dass oberirdisch eine genügend grosse Anzahl an Veloabstellplätzen zur Verfügung steht. Die BRK möchte deshalb in den Bauvorschriften mittels der neu formulierten Ziffer 4 lit. e. eine verbindliche Zahl festhalten; von der für den Neubau gesetzlich vorgegebenen Anzahl der Veloabstellplätze sollen mindestens 160 Veloabstellplätze oberirdisch rund um den Neubau realisiert werden. Die BRK stimmt dieser Ergänzung und somit der neuen Ziffer 4 lit. e. einstimmig zu:

Es sind oberirdisch mindestens 160 Veloabstellplätze neu anzuordnen.

¹ Bei Neubauten mit einer Fläche von über 4'000 m² wird die Anzahl der Veloabstellplätze nach der VSS Norm SN 640 065 ermittelt.

3.7 Begrünung der Freiflächenbereiche I1 und I2

Die Grünanlagenzone im Bereich zwischen der Rosentalanlage und dem bestehenden Messeparking wird um rund 414 m² reduziert. Gemäss Bauvorschrift soll diese Fläche kompensiert werden, indem der Regierungsrat ermächtigt wird, in einem nachfolgenden Planungsverfahren im Freiflächenbereich I1 und I2 eine Grünanlagenzone festzusetzen. Dies, weil zum heutigen Zeitpunkt die genaue Lage der Ein- und Ausfahrt des künftig unterirdischen Parkhauses noch nicht definiert ist.

Streichung durch die BRK, Ziffer 4 lit. f.

Die Kommission gelangt nach Rücksprache mit dem Projektverantwortlichen der Abteilung Arealentwicklung und Nutzungsplanung zum Schluss, dass eine Definition über den Bebauungsplan, der die beiden Bereiche I1 und I2 als Freifläche ausweist, genügt. Während der Bereich I1 heute bereits begrünt und als Aufenthaltsort gestaltet ist, werden die freibleibenden Flächen des Bereich I2 nach Fertigstellung der Bauarbeiten ebenfalls begrünt. Der Bebauungsplan hält fest, dass der Freiflächenbereich I2 als Teil der Grünraumverbindung zwischen der Rosentalanlage und dem Riehenring qualitativ hochstehend auszugestalten ist. Die Kommission beschliesst deshalb mit 11 Stimmen bei 1 Enthaltung die Streichung der Ziffer 4 lit. f.:

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

3.8 Nutzung von erneuerbaren Energien und Massnahmen gegen Vogelkollisionen

Der Neubau soll gemäss Ratschlag 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 Rosentalurm Wohn-, Dienstleistungs- und Hotelflächen beherbergen wird. Für alle drei Nutzungsarten bestehen unterschiedliche Zielwerte hinsichtlich der energetischen Standards. Für die HLK-Anlagen (Heizung, Lüftung, Klimatechnik) ist in den ersten drei Betriebsjahren eine Betriebsoptimierung durchzuführen. Im Weiteren ist eine Photovoltaik-Anlage vorzusehen.

Die Kommission wünscht sich zudem, dass bei transparenter oder spiegelnder Verglasung grosser Flächen Massnahmen gegen allfällige Vogelkollisionen getroffen werden. Die Projektverantwortlichen des Planungsamts erläutern gegenüber der Kommission, dass sich hierfür gemäss bisheriger Praxis keine zusätzlichen Bestimmungen in den Bauvorschriften als notwendig erweisen. Im Rahmen eines zukünftigen Baubewilligungsverfahrens wird das Thema Vogelschutz durch die Abteilung Naturschutz der Stadtgärtnerei abgedeckt, die im Fall von grossflächigen Glasfassaden in Form einer Auflage entsprechende Massnahmen einfordert. Die vorgängige Beratung mit der Fachstelle für Vogelfragen ist für die Bauherrschaft kostenlos.

Ergänzung durch die BRK, Ziffer 4 lit. h.

Die Kommission kann den im Ratschlag gemachten Ausführungen zu den Vorgaben hinsichtlich energetischen Standards folgen; der Bau soll nach den Vorgaben und Standards des kantonalen Energiegesetzes erstellt werden. Die Kommission stimmte mit 11 Stimmen bei 2 Enthaltungen folgende Konkretisierung mittels einer Ergänzung der Ziffer 4 lit. h. zu:

Der Heizwärmebedarf soll den Grenzwert nach SIA 380/1 um 30% unterschreiten. Die benötigte Betriebsenergie soll auf dem Grundstück, am oder im Gebäude durch Fernwärme erbracht werden. Für die gesetzlich vorgeschriebene Photovoltaik-Anlage wird die Leistungsobergrenze von 30kWp aufgehoben. Für die Beleuchtung sollen die Zielwerte der SIA-Norm 387/4 eingehalten werden.

3.9 Baumersatz und Fassadenbegrünung

Die vorliegenden Testplanungsergebnisse zeigen, dass elf Rosskastanien, die dem Baumschutzgesetz unterstehen, zwischen dem Baufeld H und der Rosentalanlage im Falle der Umsetzung des vom Regierungsrat vorgeschlagenen Projekts nicht erhalten werden können. Die betroffenen elf Bäume stehen sehr nahe an der Parzellengrenze zwischen der Rosentalanlage und dem bestehenden Parkhaus. Für den Neubau wird die gesamte verfügbare Parzellenfläche benötigt, was zu einem Konflikt mit diesem Baumbestand führt. Unmittelbar im Nachgang zur öffentlichen Planaufgabe klärte die MCH Messe Basel mit einem generellen Baubegehren die Zulässigkeit von Baumfällungen im Zusammenhang mit dem geplanten Neubau Rosentalturm. Das Planungsamt und die Stadtgärtnerei haben zum generellen Baubegehren und den darin gestellten Fragen Stellung genommen. Gemäss diesem Vorentscheid würde die Stadtgärtnerei einer Fällung der geschützten Bäume im Rahmen eines ordentlichen Baubegehrens mit Auflagen (Ersatzpflanzungen oder Ersatzabgaben) zustimmen.

Streichung und Ergänzung durch die BRK, Ziffer 5 lit. a.

Die BRK diskutierte die geplante Fällung der elf Rosskastanien auf der Rosentalanlage sehr kontrovers. Ein Teil der Kommission zog in Erwägung, einer Verschiebung der Baulinie nicht zuzustimmen. Die Ausführungen des Leiters Stadtgärtnerei machten jedoch deutlich, dass ohne eine Ausdehnung der bisherigen Gebäudegrenze der Erhalt der Bäume möglich sei, aber nicht garantiert werden könne. Etwaige Auswirkungen des neuen Gebäudes auf die Bäume liessen sich nicht abschätzen. Zudem führten die Projektverantwortlichen des Planungsamts aus, dass Wohnfläche verloren geht, wenn auf eine Ausweitung der Baulinie verzichtet würde. Vor allem aus letztgenannten Gründen zeigt sich eine Mehrheit der Kommission mit der notwendigen Fällung der betroffenen Bäume einverstanden. Hingegen kann sich aus Sicht der Kommission eine allfällige finanzielle Ersatzabgabe für die gefällten Bäume als nicht genügend erweisen. Stattdessen sollen die elf Rosskastanien durch die Pflanzung der doppelten Anzahl grösstmöglicher Bäume als Teil der Rosentalanlage oder in unmittelbarer Nähe real ersetzt werden. Die Ersatzpflanzung soll mit einer vom BVD in Aussicht gestellten, zukünftig geplanten Neugestaltung der Rosentalanlage koordiniert und vor Abschluss der Bauarbeiten durch den Investor finanziell sichergestellt werden. Dieser Streichung und Ergänzung der Ziffer 5 lit. a. stimmte die BRK mit 8 Stimmen bei 4 Enthaltungen zu. Im Weiteren wünscht sich die Kommission im Sinn eines ökologischen Ausgleichs einstimmig, dass die unteren Stockwerke des Gebäudes zu begrünen sind. Die Art und Güte der geplanten Begrünung eines zukünftigen Bauprojekts wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durch die Stadtgärtnerei beurteilt. Die Begrünung soll auf Wunsch der Kommission möglichst dicht ausfallen und damit einen Beitrag zur Naturvielfalt und Lebensqualität schaffen:

Allfällige Fällungen von geschützten Bäumen auf der Rosentalanlage sind auf dieser real zu ersetzen oder mit einer finanziellen Ersatzabgabe zu entschädigen. Die zu fällenden Rosskastanienreihe (11 Bäume) ist durch die Pflanzung der doppelten Anzahl grösstmöglicher Bäume in der Rosentalanlage oder in unmittelbarer Nähe real zu ersetzen. Dieser Ersatz erfolgt koordiniert mit der Neugestaltung der Rosentalanlage und ist mit einer finanziellen Ersatzabgabe sicherzustellen. In den unteren Stockwerken ist eine Begrünung vorzusehen.

3.10 Abweisung der Einsprache

Innerhalb der Einsprachefrist zur öffentlichen Planaufgabe wurden drei Einsprachen beim Planungsamt eingereicht. Hiervon werden zwei der Eingaben als nichtlegitimiert beurteilt, diese werden durch den Regierungsrat als Anregungen behandelt. Der VCS Verkehrsclub der Schweiz, Sektion beider Basel, gilt hingegen hinsichtlich des vorliegenden Bebauungsplans als einspracheberechtigt. Die Kommission liess sich an ihrer Sitzung vom 7. November 2018 von der damaligen Geschäftsführerin des VCS beider Basel über dessen Anliegen informieren. Im Hinblick auf das durch Schadstoffe und Lärm bereits stark belastete Quartier und das bereits sehr gut ausgebaute ÖV-System erachtet der VCS beider Basel eine Erhöhung der Parkplatz- und Fahrtenzahl als nicht zulässig. Gewisse Anregungen sieht die BRK mit vorliegendem Bericht und

Antrag als erfüllt. Im Weiteren wird in Bezug auf die Abweisung dieser Einsprache auf die Ausführungen im Ratschlag verwiesen.

4. Antrag

Die BRK beantragt dem Grossen Rat mit 7 zu 2 Stimmen bei 3 Enthaltungen, dem nachstehenden Beschlussantrag zuzustimmen.

Die Kommission hat diesen Bericht im Zirkularverfahren mit Datum vom 23. Mai 2019 einstimmig verabschiedet und ihren Präsidenten zum Sprecher bestimmt.

Im Namen der Bau- und Raumplanungskommission



Dr. Jeremy Stephenson
Kommissionspräsident

Beilagen

Entwurf Grossratsbeschluss
Synopsis

Grossratsbeschluss

betreffend

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

Vom

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf die §§ 101 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999², nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. 18.0082.01 vom 13. März 2018 sowie in den Bericht der Bau- und Planungskommission Nr. 18.0082.02 vom 23. Mai 2019, 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, Bleichestrassen, 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 / Bleichestrassen / 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

² 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. und erhält folgende Fassung:

- 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 387/4 bezüglich Beleuchtung eingehalten werden. Auf dem Dach ist eine Photovoltaik-Anlage vorzusehen

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 von 50% aufweisen. Gemeinnützige Wohnbauträger sind zu mindestens 40% am realisierten Wohnanteil zu berücksichtigen. Eine Hotelnutzung darf max. 12'000 m² BGF beanspruchen. Für quartierbezogene Nutzungen sind mindestens 1'000 m² BGF vorzusehen.
- c. Es sind maximal 1'143 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 390'000 Fahrten pro Jahr beschränkt. Mit der Baueingabe ist ein Mobilitätskonzept vorzulegen. 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 Einhaltung der Fahrtenobergrenze ergreifen.
- e. Es sind oberirdisch mindestens 160 Veloabstellplätze neu anzuordnen.

- f. 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.
- g. Auf Erdgeschossniveau darf die grünschraffierte Fläche als Hotelzufahrt verwendet werden.
- h. Der Heizwärmebedarf soll den Grenzwert nach SIA 380/1 um 30% unterschreiten. Die benötigte Betriebsenergie soll auf dem Grundstück, am oder im Gebäude durch Fernwärme erbracht werden. Für die gesetzlich vorgeschriebene Photovoltaik-Anlage wird die Leistungsobergrenze von 30kWp aufgehoben. Für die Beleuchtung sollen die Zielwerte der SIA-Norm 387/4 eingehalten werden.
- 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 Rosentalurm
 - a. Die zu fällenden Rosskastanienreihe (11 Bäume) ist durch die Pflanzung der doppelten Anzahl grösstmöglicher Bäume in der Rosentalanlage oder in unmittelbarer Nähe real zu ersetzen. Dieser Ersatz erfolgt koordiniert mit der Neugestaltung der Rosentalanlage und ist mit einer finanziellen Ersatzabgabe sicherzustellen. In den unteren Stockwerken ist eine Begrünung vorzusehen.

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. 18.0082.01 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=18.0082>

Synopse

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

Ursprüngliche Fassung	Vorschlag Regierungsrat	Antrag BRK
	I. Zonenänderung Der Zonenänderungsplan Nr. 13'980 des Planungsamtes vom 22. Dezember 2016 wird verbindlich erklärt.	I. Zonenänderung Der Zonenänderungsplan Nr. 13'980 des Planungsamtes vom 22. Dezember 2016 wird verbindlich erklärt.
1. Der Bebauungsplan Nr. 13'241 des Hochbau- und Planungsamtes vom 5. März 2007 wird verbindlich erklärt.	II. Festsetzung eines Bebauungsplans 1. Der Bebauungsplan Nr. 13'241 des Planungsamtes vom 5. März 2007 (in der Fassung vom 22. Dezember 2016) wird verbindlich erklärt.	II. Festsetzung eines Bebauungsplans 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	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.	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.	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) 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.	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	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

<p>Der Freiflächenbereich I ist als qualitativ hochstehende Grünraumverbindung zwischen der Rosentalanlage und dem Riehenring auszugestalten.</p>	<p>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.</p>	<p>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 SIA-Norm 387/4 bezüglich Beleuchtung und Lüftung/Klimatisierung eingehalten werden. Auf dem Dach ist eine Photovoltaik-Anlage vorzusehen.</p>
<p>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 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.</p>		
<p>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.</p>		

<p>3. Mit der Festsetzung dieses Bebauungsplans werden die folgenden Auflagen verbunden:</p>	<p>3. Auflagen zum Areal Messe Basel</p>	<p>3. Auflagen zum Areal Messe Basel</p>
	<p>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.</p>	<p>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.</p>
<p>4. Das zuständige Departement kann ausnahmsweise Abweichungen vom Bebauungsplan zulassen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt wird.</p>	<p>4. Bauvorschriften zum Rosentalurm</p>	<p>4. Bauvorschriften zum Rosentalurm</p>
	<p>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.</p>	<p>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.</p>
	<p>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.</p>	<p>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. <u>Gemeinnützige Wohnbauträger sind zu mindestens 40% am realisierten Wohnanteil zu berücksichtigen.</u> Eine <u>Hotelnutzung</u> darf max. 12'000 m² BGF beanspruchen. Für quartierbezogene Nutzungen sind mindestens 1'000 m² BGF vorzusehen.</p>
	<p>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.</p>	<p>c. Es sind maximal 1'448 1'143 Abstellplätze für Personenwagen zulässig. Diese müssen unterirdisch angeordnet werden. Die Zu- und Wegfahrt zum Parking erfolgt ausschliesslich über die Riehenstrasse.</p>

	<p>d. Das Verkehrsaufkommen wird auf maximal 580'259 Fahrten pro Jahr beschränkt. Ab dem zweiten Betriebsjahr ist eine Schrankenanzahl durchzuführen und die Werte sind dem Bau- und Verkehrsdepartement mitzuteilen. Im Falle eines erhöhten Fahrtenaufkommens muss die Betreiberin Massnahmen zur Fahrtenreduktion ergreifen.</p>	<p>d. Das Verkehrsaufkommen wird auf maximal 580'259 390'000 Fahrten pro Jahr beschränkt. <u>Mit der Baueingabe ist ein Mobilitätskonzept vorzulegen.</u> Ab dem zweiten Betriebsjahr ist eine Schrankenanzahl durchzuführen und die Werte sind dem Bau- und Verkehrsdepartement mitzuteilen. Im Falle eines erhöhten Fahrtenaufkommens muss die Betreiberin Massnahmen zur Fahrtenreduktion <u>Einhaltung der Fahrtenobergrenze</u> ergreifen.</p>
	<p>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.</p>	<p>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.</p> <p><u>Es sind oberirdisch mindestens 160 Veloabstellplätze neu anzuordnen.</u></p>
	<p>f. Der Regierungsrat wird ermächtigt in einem nachfolgenden Planungsverfahren im Freiflächenbereich I1 und I2 eine Grünanlagenzone festzusetzen.</p>	<p>f. Der Regierungsrat wird ermächtigt in einem nachfolgenden Planungsverfahren im Freiflächenbereich I1 und I2 eine Grünanlagenzone festzusetzen.</p> <p><u>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.</u></p>

	g. Auf Erdgeschossniveau darf die grünschraffierte Fläche als Hotelzufahrt verwendet werden.	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.	h. <u>Der Heizwärmebedarf soll den Grenzwert nach SIA 380/1 um 30% unterschreiten.</u> Die benötigte Betriebsenergie soll auf dem Grundstück, am oder im Gebäude durch Fernwärme erbracht werden. <u>Für die gesetzlich vorgeschriebene Photovoltaik-Anlage wird die Leistungsobergrenze von 30kWp aufgehoben.</u> Für die Beleuchtung sollen die Zielwerte der SIA-Norm 387/4 eingehalten werden.
	i. Sämtliche Gebäudeteile im Grundwasserbereich müssen zwingend eine Mindestdämmung von 0.35 W/m ² ×K bis zur Hochwasserkote 248.0 m ü. M. des Grundwasserspiegels aufweisen.	i. Sämtliche Gebäudeteile im Grundwasserbereich müssen zwingend eine Mindestdämmung von 0.35 W/m ² ×K bis zur Hochwasserkote 248.0 m ü. M. des Grundwasserspiegels aufweisen.
	5. Auflagen zum Rosentalurm	5. Auflagen zum Rosentalurm
	a. Allfällige Fällungen von geschützten Bäumen auf der Rosentalanlage sind auf dieser real zu ersetzen oder mit einer finanziellen Ersatzabgabe zu entschädigen.	a. Allfällige Fällungen von geschützten Bäumen auf der Rosentalanlage sind auf dieser real zu ersetzen oder mit einer finanziellen Ersatzabgabe zu entschädigen. <u>Die zu fällenden Rosskastanienreihe (11 Bäume) ist durch die Pflanzung der doppelten Anzahl grösstmöglicher Bäume in der Rosentalanlage oder in unmittelbarer Nähe real zu ersetzen. Dieser Ersatz erfolgt koordiniert mit der Neugestaltung der Rosentalanlage und ist mit einer finanziellen Ersatzabgabe sicherzustellen. In den unteren Stockwerken ist eine Begrünung vorzusehen.</u>

Ursprüngliche Fassung des Bebauungsplanes Nr. 157		
2. Zum Bebauungsplan werden folgende Vorschriften erlassen.	6. Bauvorschriften zum Messeturm und zur Rosentalstrasse 9–17	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.	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.	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.	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.	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.	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.	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.	7. Das zuständige Departement kann ausnahmsweise Abweichungen vom Bebauungsplan zulassen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt wird.
	II^{bis} Änderung des Wohnanteils Die Änderung des Wohnanteils gemäss Plan Nr. 13'982 vom 22. Dezember 2016 wird	II^{bis} Änderung des Wohnanteils Die Änderung des Wohnanteils gemäss Plan Nr. 13'982 vom 22. Dezember 2016 wird

	verbindlich erklärt.	verbindlich erklärt.
	<p>III. Aufhebung anderer Erlasse Der Grossratsbeschluss betreffend Festsetzung eines Überbauungsplanes und Erlass spezieller Bauvorschriften am Messeplatz vom 16. Dezember 1999 wird aufgehoben.</p>	<p>III. Aufhebung anderer Erlasse Der Grossratsbeschluss betreffend Festsetzung eines Überbauungsplanes und Erlass spezieller Bauvorschriften am Messeplatz vom 16. Dezember 1999 wird aufgehoben.</p>
	<p>IV. Linienplan Der Bau- und Strassenlinienplan Nr. 13'983 des Planungsamtes vom 22. Dezember 2016 im Bereich Messeplatz, Rosentalstrasse, Matenstrasse und Riehenstrasse wird verbindlich erklärt.</p>	<p>IV. Linienplan Der Bau- und Strassenlinienplan Nr. 13'983 des Planungsamtes vom 22. Dezember 2016 im Bereich Messeplatz, Rosentalstrasse, Matenstrasse und Riehenstrasse wird verbindlich erklärt.</p>
	<p>II. Abweisung der Einsprache Die im Ratschlag Nr. 18.0082.01 im Kapitel 8 aufgeführte Einsprache wird abgewiesen.</p>	<p>II. Abweisung der Einsprache Die im Ratschlag Nr. 18.0082.01 im Kapitel 8 aufgeführte Einsprache wird abgewiesen.</p>