



An den Grossen Rat

18.0082.03

Bau- und Raumplanungskommission
Basel, 7. Mai 2020

Kommissionsbeschluss vom 4. Mai 2020

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.....	4
3.2 Zweite Beratung des Ratschlags in der BRK.....	4
3.2.1 Berücksichtigung gemeinnütziger Wohnbauträger	4
3.2.2 Beibehaltung der Baulinie	5
3.2.3 Erhalt der 11 Kastanienbäume.....	6
3.3 Erste Beratung des Ratschlags in der BRK.....	6
3.4 Formale Änderung zur Energieeffizienz – Bauvorschriften zum Areal Messe	6
3.5 Keine zusätzlichen Parkplätze	7
3.6 Fahrtenzahl, Mobilitätskonzept und Einhaltung der Fahrtenobergrenze	7
3.7 160 oberirdische Veloabstellplätze	8
3.8 Begrünung der Freiflächenbereiche I1 und I2.....	9
3.9 Nutzung von erneuerbaren Energien und Massnahmen gegen Vogelkollisionen.....	9
3.10 Abweisung der Einsprache	10
3.11 Entlassung der Messe Halle 3 und des Musical Theaters aus BP Nr. 182	10
4. Antrag.....	11

Beilagen

Grossratsbeschluss

Plan Nr. 13241 in der Fassung vom 21. April 2020

Plan Nr. 13983 in der Fassung vom 21. April 2020

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 legte Ihre Überlegungen im Bericht Nr. 18.0082.02, vom 28. Mai 2019 dar. An der Sitzung des Grossen Rats vom 26. Juni 2019 wurde das Geschäft an die BRK zurückgewiesen.

Die BRK liess sich in der zweiten Beratung des Geschäfts von Regierungsrat Hans-Peter Wesels, Vorsteher des Bau- und Verkehrsdepartements (BVD), sowie den Herren Beat Aeberhard, Kantonsbaumeister, Robert Stern, stellvertretender Abteilungsleiter Arealentwicklung und Nutzungsplanung, als Vertretende des Bau- und Verkehrsdepartements (BVD) und von Herrn Rolf Borner, Geschäftsleiter Immobilien Basel-Stadt (IBS, als Vertreter des Finanzdepartements (FD)) informieren. Weiter informierten an zwei Sitzungen die Herren Ulrich Vischer, Verwaltungsratspräsident MCH Messe Schweiz (Basel) AG, Edgar Jenny, Leiter Facility Management, Peter Holenstein, Mitglied der Geschäftsleitung MCH Group, als Vertretende der MCH Messe Schweiz (Basel) AG. An einer Sitzung nahm Yves Diacon, Leiter Projektentwicklung HRS, teil.

Die Kommission behandelte den Ratschlag nach der neuerlichen Überweisung an drei 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 (BP) 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 Messeturm 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 sowie den Bericht der BRK mit der Nr. 18.0082.02 verwiesen.

3. Kommissionsberatung

3.1 Einleitende Bemerkungen

Mit der Rückweisung des Geschäfts hat die BRK sich nochmals eingängig mit der Thematik des gemeinnützigen Wohnens im geplanten Rosentalurm auseinandergesetzt, da dies dem ausdrücklichen Wunsch des Regierungsrats und der Hauptgrund für die Rückweisung des Geschäfts durch den Grossen Rat an die BRK war. Der Regierungsrat legte in der parlamentarischen Debatte dar, dass er grundsätzlich die Schaffung von möglichst viel gemeinnützigem Wohnraum in der Stadt Basel unterstützt. Da die MCH Group das Projekt nicht selbst realisieren werde, und ein Investor für das Projekt gesucht werden soll, sei man sich jedoch unschlüssig, ob aufgrund der Auflagen hinsichtlich des gemeinnützigen Wohnens, ein passender Investor gefunden werden könne.

Im vorliegenden Bericht wird unter Punkt 3.2 die kommissionsinterne Beratung nach der erneuten Überweisung des Ratschlags abgebildet. Die Punkte 3.3 – 3.10 bilden die unstrittigen Punkte ab, die schon im ersten Bericht aufgeführt wurden.

Weiter teilte die MCH der BRK während den laufenden Beratungen mit, dass sie beabsichtigt ihre beiden Liegenschaften, die Messe Halle 3 (ehemals Halle 5) sowie das Musical Theater, im Jahr 2020 zu veräussern. Die MCH stellte der BRK den Antrag, die beiden Liegenschaften auf den Baurechtspartellen Nr. 360 sowie 2511 – beide in Sektion 7 des Grundbuchs der Stadt Basel – aus dem Perimeter des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 182 zu entlassen. Die BRK widmet das Kapitel 3.11 diesem Thema.

3.2 Zweite Beratung des Ratschlags in der BRK

Nach der Rückweisung der Geschäfts durch den Grossen Rat, befasste sich die BRK mit den Themen gemeinnütziger Wohnraum, sowie der Frage des Erhalts der 11 Kastanienbäume bei Beibehaltung der 48'000 m² BGF. Die Beratung, welche nachfolgend abgebildet wird, führte zu folgendem Kompromiss:

Die BRK beschliesst einstimmig mit 12 Stimmen, dass die Baulinien gegenüber dem Ratschlag zurückversetzt werden sollen, um die 11 Kastanienbäume zu erhalten. Die doppelte Aufforstung fällt weg. Die 48'000 m² BGF bleiben erhalten. Der gemeinnützige Wohnraum wird auf 10'000 m² limitiert und die Fassadenbegrünung fällt weg. Die maximale Anzahl von Parkplätzen (1'143) wird nicht beschnitten. Wie und ob diese gebaut werden, liegt im Ermessen der MCH.

3.2.1 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 vom März 2018 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 quartierbezogene 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 Rosentalurm ist eine Mischnutzung vorgesehen, zulässig sind demgemäss Wohnen, Hotel- und Dienstleistungsflächen, Gastronomie sowie quartierbezogene Nutzung. Die Fläche für die Hotelnutzung wird über den Bebauungsplan nicht beschränkt. Die Kommission geht davon aus, dass es aufgrund der aktuellen Lage auf dem Wohnungsmarkt momentan interessanter sein müsste, Wohnraum an Stelle von Hotelfläche zu realisieren.

Nach der Rückweisung des Geschäfts an die BRK setzte sich diese erneut intensiv mit der Frage auseinander, ob die Vorgabe eines anteilmässigen gemeinnützigen Wohnungsbaus eine hinderliche Einschränkung für einen allfälligen Investor darstellen würde. Bei der Beratung mit den Vertretern der MCH war auch der Leiter Projektentwicklung der HRS dabei. Er legte an der BRK-Sitzung vom 14. November 2019 anhand des Zürcher Kostenmietmodells als Beispiel dar, dass das Einhalten des Prinzips der Kostenmiete bei gemeinnützigen Wohnbauträgern bedeutet, dass keine oder höchstens geringfügige Gewinne erwirtschaftet werden und die Mietzinsen den Selbstkosten entsprechen. Die Mietzinskalkulation setzt sich aus zwei Positionen, den Kapitalkosten und den Betriebskosten, zusammen. Die Kapitalkosten resultieren dabei aus den Anlagekosten (Land- und Erstellungskosten) eines Objektes und deren Verzinsung während die Betriebskosten aus der Gebäudeversicherungssumme und der Betriebsquote berechnet werden. Die Verzinsung des Fremd- und Eigenkapitals orientiert sich an der Höhe des Referenzzinssatzes und liegt aktuell bei 1,5 Prozent während die Betriebsquote bei 3,25 Prozent festgesetzt ist. Diese Quote beinhaltet die Kosten für Unterhalt, Reparaturen, Gebühren, Abgaben, Versicherungen, Verwaltung sowie für Abschreibungen und Rückstellungen für periodische Erneuerungen.

Die Kommission gelangte daher zum Schluss, dass das Festschreiben einer entsprechenden Quote hinsichtlich eines gemeinnützigen Wohnungsbaus ein zielführendes und durchaus wünschenswertes Instrument bildet. Hieraus ergeben sich für einen Investor keine nachteiligen Konsequenzen und zugleich kann die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum ermöglicht werden. Während ein Teil der Kommission den Anteil gemeinnützigen Wohnens lieber höher angesetzt hätte, beschloss die Kommission die nachfolgende Änderung im Rahmen des erwähnten Kompromisses. Die BRK weist darauf hin, dass es dem Investor ausdrücklich freisteht, mehr als das geforderte Minimum von gemeinnützigem Wohnen umzusetzen. Der Umstand, dass die IBS auf der Parzelle der Halle 3 in den kommenden Jahren im Rahmen des Wohnbauprogramms 1'000+ rund 200 Wohnungen bauen möchte, erleichterte es der Kommission zusätzlich, sich zu diesem Kompromiss durchzuringen.

Die Kommission beschloss einstimmig 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) ohne Anrechenbarkeit der Hotelflächen von 50% aufweisen. Davon sind mindestens 40%, jedoch maximal 10'000 m² zur Kostenmiete abzugeben. ~~wobei das Hotel max. 12'000 m² BGF beanspruchen darf.~~ Für quartierbezogene Nutzungen sind mindestens 1'000 m² BGF vorzusehen.

3.2.2 Beibehaltung der Baulinie

Ergänzung durch die BRK, Ziffer 4 lit. g

Die Baulinie befindet sich heute an der Fassade des bestehenden Messeparkings, wo sie auch künftig bleiben soll. Die Grenze der Parzelle (Nr. 1974) bzw. der Baurechtsparzelle (Nr. 1976) befindet sich rund 5 m vor der heutigen Baulinie, weist jedoch keine Strassenlinie auf. Die Rosentalanlage wird jedoch – wie alle anderen öffentliche Parkanlagen auch – der Allmend zugewiesen. Das bedeutet, dass die Rosentalanlage nur zu den Strassenräumen hin durch Strassenlinien begrenzt wird. Somit muss zwischen der Parzelle 1974, bzw. der Baurechtsparzelle 1976 und der Rosentalanlage eine Strassenlinie festgesetzt werden. Würde die Strassenlinie auf die Ebene der heutigen Baulinie festgesetzt, hätte dies einen Landerwerb zur Folge. Konkret müsste die Baurechtsparzelle verkleinert werden. Dahingehend würde sich auch der Baurechtszins zu Gunsten

des Kantons verringern, was nicht im Interesse der IBS ist. Demzufolge wird die Strassenlinie auf die heutige Lage der Parzellengrenze festgesetzt und somit ein Vorgarten (gem. § 55 BPG) geschaffen, welcher im Grundsatz begrünt werden muss.

In der ursprünglichen Fassung des Bebauungskonzeptes war in diesem Bereich eine optionale Hotelvorfahrt vorgesehen. Damals jedoch ohne Vorgarten, da die Baulinie und die Strassenlinie zusammen auf der Parzellengrenze vorgesehen waren. Mit der Verlegung der Baulinie an ihre ursprüngliche Lage, wird nun eben ein Vorgarten geschaffen, welcher nur mit dem Bebauungsplan genauer definiert werden kann. Die Option der Hotelvorfahrt wird neu mit der Option für gastronomische Nutzungen ergänzt. Mit der weiteren Option wird eine Chance geboten diesen Raum attraktiv zu bespielen.

Auf Erdgeschossniveau darf die ~~grünschraffierte~~ Fläche als Hotelzufahrt oder für gastronomische Nutzungen verwendet werden.

3.2.3 Erhalt der 11 Kastanienbäume

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.

Ergänzung durch die BRK, Ziffer 5 lit. a.

Die BRK diskutierte die geplante Fällung der elf Rosskastanien auf der Rosentalanlage auch nach der Rückweisung des Geschäfts sehr kontrovers. Der Leiter Stadtgärtnerei wies darauf hin, 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. Die Projektverantwortlichen des BVD machten nach einer erneuten Anfrage der BRK klar, dass die BGF von 48'000 m² auch bei einer Beibehaltung der Baulinie auf den heute gültigen Grenzen umsetzbar sei. Die Kombination aus dem Schutz der Bäume bei gleichzeitiger Beibehaltung der BGF von 48'000 m² führte dazu, dass die BRK im Rahmen eines Kompromisses, den Erhalt der 11 Kastanienbäume bei Beibehaltung der Baulinie zustimmte. Somit fällt auch die ursprüngliche Forderung nach doppelter Aufforstung sowie der Fassadenbegrünung weg.

Allfällige Fällungen von geschützten Bäumen auf der Rosentalanlage sind auf dieser real zu ersetzen oder mit einer finanziellen Ersatzabgabe zu entschädigen. Die Rosskastanienreihe (11 Bäume) zwischen Baufeld H und der Rosentalanlage ist zwingend zu erhalten.

3.3 Erste Beratung des Ratschlags in der BRK

3.4 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.

3.5 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 beinhaltet 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.

3.6 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 Schranken­zählung) 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 Baubewilligungsverfahrens 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 Schranken­zählung 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.

3.7 160 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.

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

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.

3.8 Begrünung der Freiflächenbereiche I1 und I2

Die Grünanlagenzone im Bereich zwischen der Rosentalanlage und dem bestehenden Messparking wird um rund 414 m² reduziert. Der Regierungsrat soll ermächtigt werden, 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 BRK möchte dem Regierungsrat die Möglichkeit geben, die Freiflächenbereiche I1 und I2 zu begrünen. Nach Rücksprache mit dem Projektverantwortlichen der Abteilung Arealentwicklung und Nutzungsplanung kommt die BRK 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 Ergänzung der Ziffer 4 lit. f.:

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

3.9 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 Rosentalturm 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.

3.10 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.

3.11 Entlassung der Messe Halle 3 und des Musical Theaters aus BP Nr. 182

Die MCH teilt der BRK während den laufenden Beratungen mit, dass sie ihre beiden Liegenschaften, die Messe Halle 3 (ehemals Halle 5) sowie das Musical Theater, im Jahr 2020 veräussern möchte. Die MCH stellte der BRK den Antrag, die beiden Liegenschaften auf den Baurechtspartellen Nr. 360 sowie 2511 – beide in Sektion 7 des Grundbuchs der Stadt Basel – aus dem Perimeter des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 182 zu entlassen.

RR Hanspeter Wessels erachtete es in Anbetracht des laufenden Verfahrens betreffend Ratschlag „Areal Messe Basel“ als opportun, den bestehenden Bebauungsplan Nr. 182 dahingehend anzupassen, dass der Planungssperimeter um die beiden Hallen reduziert werden kann. Das Anliegen könne somit zeitnah umgesetzt werden. Der Regierungsrat begrüsst diese Absicht und hiess diese mit dem Regierungsratsbeschluss vom 5. Mai 2020 (Nr. 20/15/44) gut.

Anfangs sorgte der Antrag auf Auszonung der beiden Hallen in der BRK für Unbehagen, da unklar war, wer die Liegenschaften erwerben möchte. Nachdem klar war, dass die IBS die Hallen erwerben möchte und beabsichtigt auf dem Gelände der Halle 3 im Rahmen des kommunalen Wohnbauprogramms 1'000+ rund 200 Wohnungen im Finanzvermögen zu realisieren, waren die Bedenken der BRK aus dem Weg geräumt. Der Umstand, dass auf dem Areal der Messehalle 3 viele Wohnungen geschaffen werden sollen, wurde von der BRK ausdrücklich begrüsst. Hinsichtlich des weiteren Fortbestehens des Musical Theaters laufen gemäss Auskunft des IBS Abklärungen, welche Investitionen notwendig wären, um den Musicalbetrieb über das Ende des Mietvertrags hinaus aufrechterhalten zu können. Die BRK beschliesst mit 10 Stimmen bei zwei Enthaltungen die Ausparzellierung der Musicalhalle und der Halle 3 aus dem BP 182.

Ergänzung durch die BRK, Ziffer 2 lit. f.

In den Baubereichen D, E und F gelten die in den Schemaschnitten 5, 6 und 7 dargestellten Bauprofile mit einer maximalen Gebäudehöhe von 25 m (281,90 m ü. M.). Innerhalb des Baubereichs E dient die schraffierte Fläche als allgemein zugängliche Freifläche (Kleinspielfeld). Im Baubereich D gilt das im Schemaschnitt 4 dargestellte Bauprofil mit einer maximalen Gebäudehöhe von 25 m (281,90 m ü. M.).

4. Antrag

Die BRK beantragt dem Grossen Rat einstimmig mit 12 Stimmen den nachstehenden Beschlussanträgen zuzustimmen.

Die Kommission hat diesen Bericht am 4. Mai 2020 einstimmig verabschiedet und ihren Präsidenten zum Sprecher bestimmt.

Im Namen der Bau- und Raumplanungskommission



Dr. Jeremy Stephenson
Kommissionspräsident

Beilagen

Entwurf Grossratsbeschluss

Plan Nr. 13241 in der Fassung vom 21. April 2020

Plan Nr. 13983 in der Fassung vom 21. April 2020

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

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 und Nr. 18.0082.03 vom 7. Mai 2020, beschliesst:

I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 182

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

Der Titel erhält folgende neue Fassung:

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

Ziff. I erhält folgende neue Fassung:

I. Zonenänderung

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

Ziff. II wird wie folgt geändert:

II. Festsetzung eines Bebauungsplans

Ziff. 1 erhält folgende neue Fassung:

1. Der Bebauungsplan Nr. 13'241 des Planungsamtes vom 5. März 2007 (in der Fassung vom 21. April 2020) wird verbindlich erklärt.

Ziff. 2 erhält folgenden neuen Titel:

2. Bauvorschriften zum Areal Messe Basel

² SG 730.100

Ziff. 2 lit. f erhält folgende neue Fassung

- f. Im Baubereich D gilt das im Schemaschnitt 4 dargestellte Bauprofil mit einer maximalen Gebäudehöhe von 25 m (281,90 m. ü. M.).

Ziff.2 lit. h wird aufgehoben

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 Rosentalurm

- 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 ohne Anrechenbarkeit der Hotelflächen von 50% aufweisen. Davon sind mindestens 40%, jedoch maximal 10'000 m² zur Kostenmiete abzugeben. 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 schraffierte Fläche als Hotelzufahrt oder für gastronomische Nutzungen 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. Allfällige Fällungen von geschützten Bäumen auf der Rosentalanlage sind auf dieser real zu ersetzen oder mit einer finanziellen Ersatzabgabe zu entschädigen. Die Rosskastanienreihe (11 Bäume) zwischen Baufeld H und der Rosentalanlage ist zwingend zu erhalten.

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 m² Bruttogeschossfläche) sowie für Dienstleistungen (maximal 8'380 m² Bruttogeschossfläche) erstellt werden. Ein Dachgeschoss ist nicht zulässig. Das Erdgeschoss ist für Publikumsnutzungen zu verwenden. Ein

Fahrwegrecht durch den Baubereich R1 zugunsten Baubereichs M1 ist grundbuchlich zu sichern.

f. Der Baubereich R2 darf unterirdisch bebaut werden.

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 (in der Fassung vom 21. April 2020) 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.

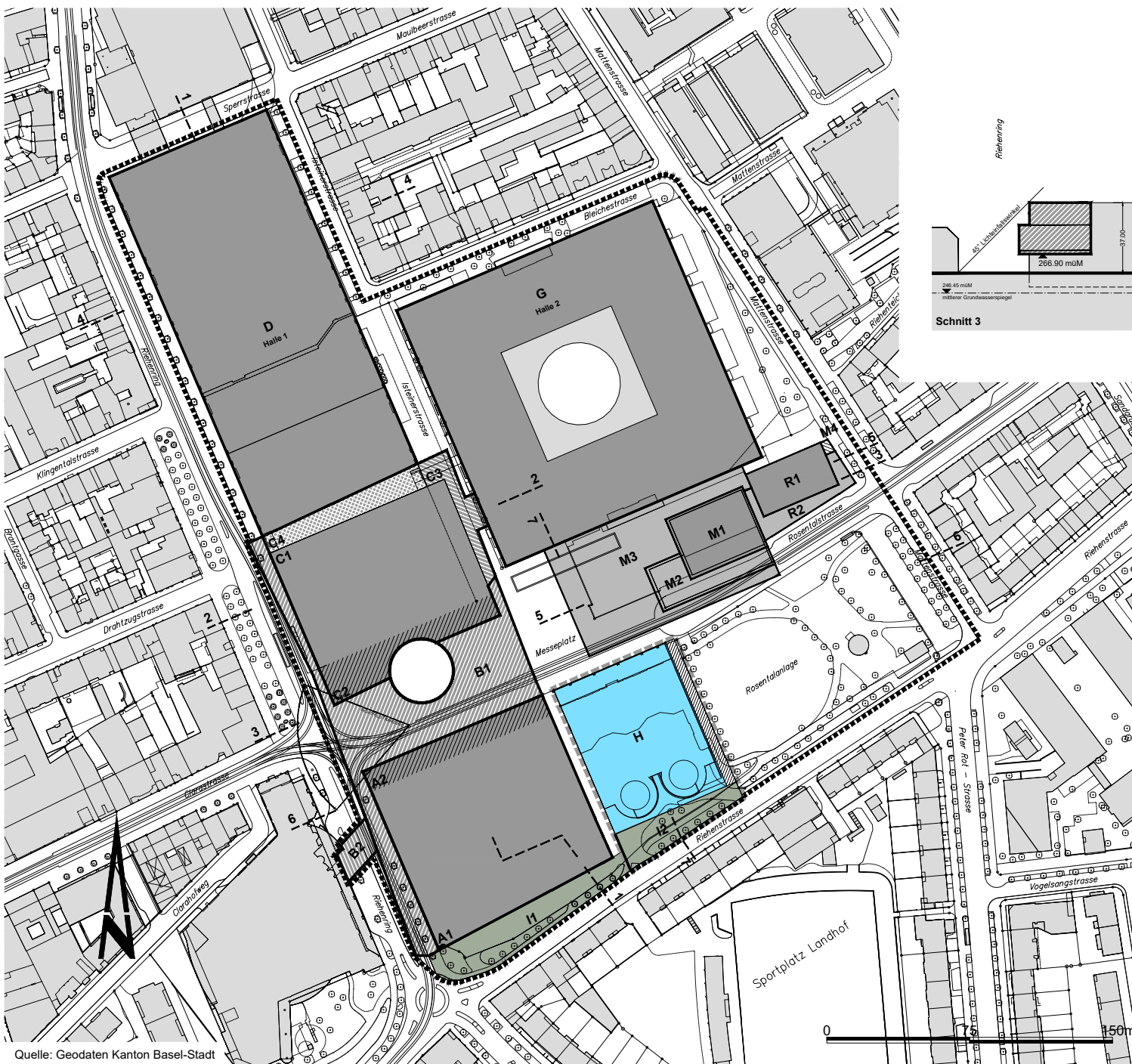
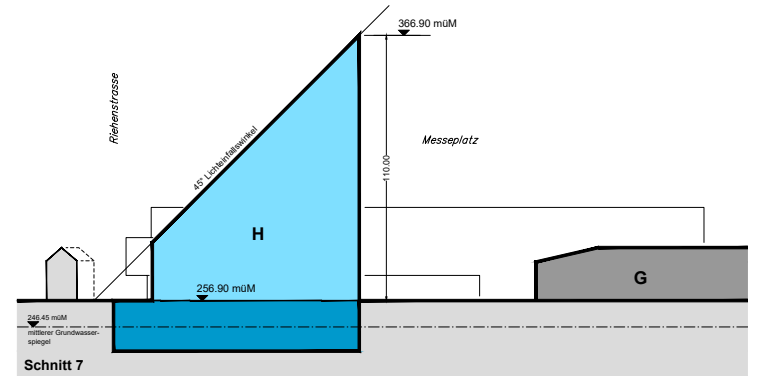
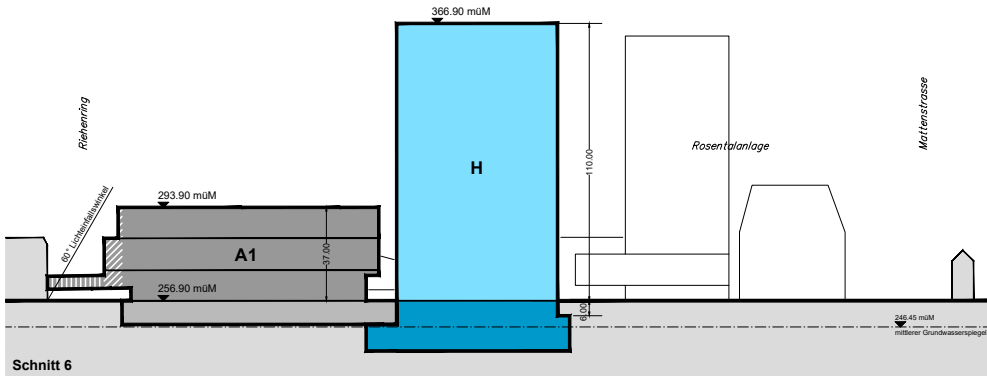
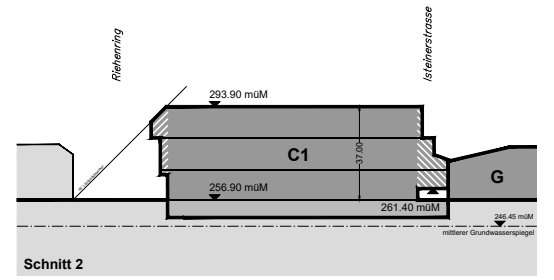
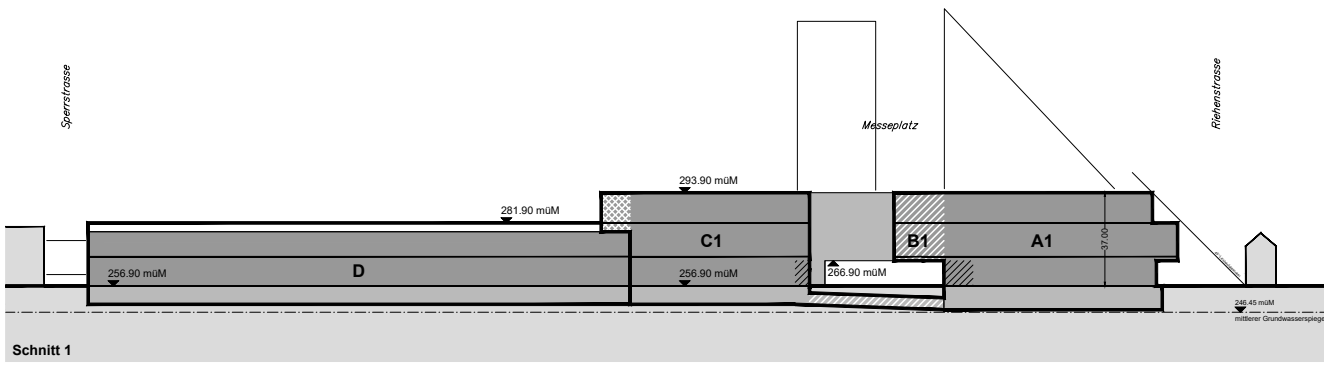
Der Rekurs ist innerhalb von zehn Tagen nach der Zustellung dieses Beschlusses beim Verwaltungsgericht anzumelden. Innerhalb von 30 Tagen, vom gleichen Zeitpunkt an gerechnet, ist die Rekursbegründung einzureichen, welche die Anträge der Rekurrentin oder des Rekurrenten und deren Begründung mit Angabe 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^[LAT1]-Hebung und andere besondere Vorkehren, der Rekurrentin oder dem Rekurrenten ganz oder teilweise auferlegt werden.

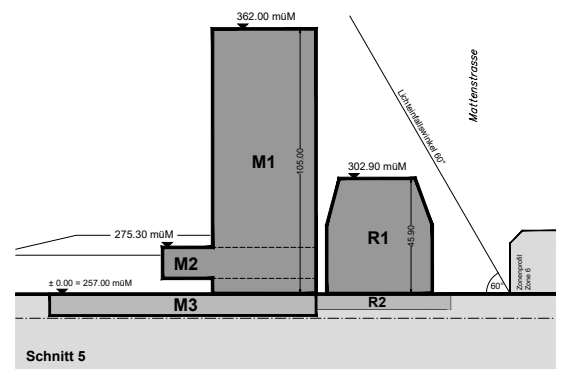
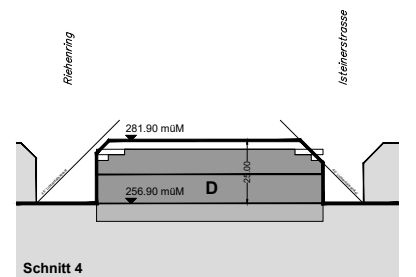
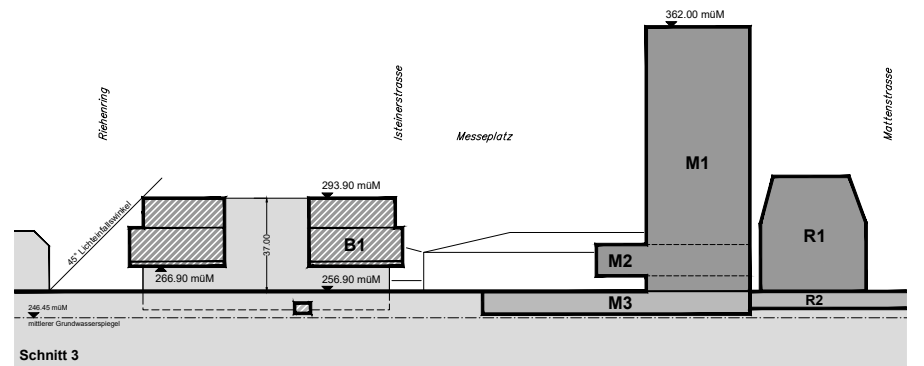
Hinweis:

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

<http://www.grosserrat.bs.ch/?gnr=18.0082>



Quelle: Geodaten Kanton Basel-Stadt



Areal Messe Basel

- Planungsperimeter
- ▨ Baubereich A1
- ▨ Baubereich A2
- ▨ Baubereich B1
- ▨ Baubereich B2
- ▨ Baubereich C1
- ▨ Baubereich C2
- ▨ Baubereich C3
- ▨ Baubereich C4
- ▨ Verbindungstunnel
- ▨ Baubereich D (Halle 1)
- ▨ Baubereich G (Halle 2)

Rosentalum

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

Messturm / Rosentalstrasse 9-11

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



Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

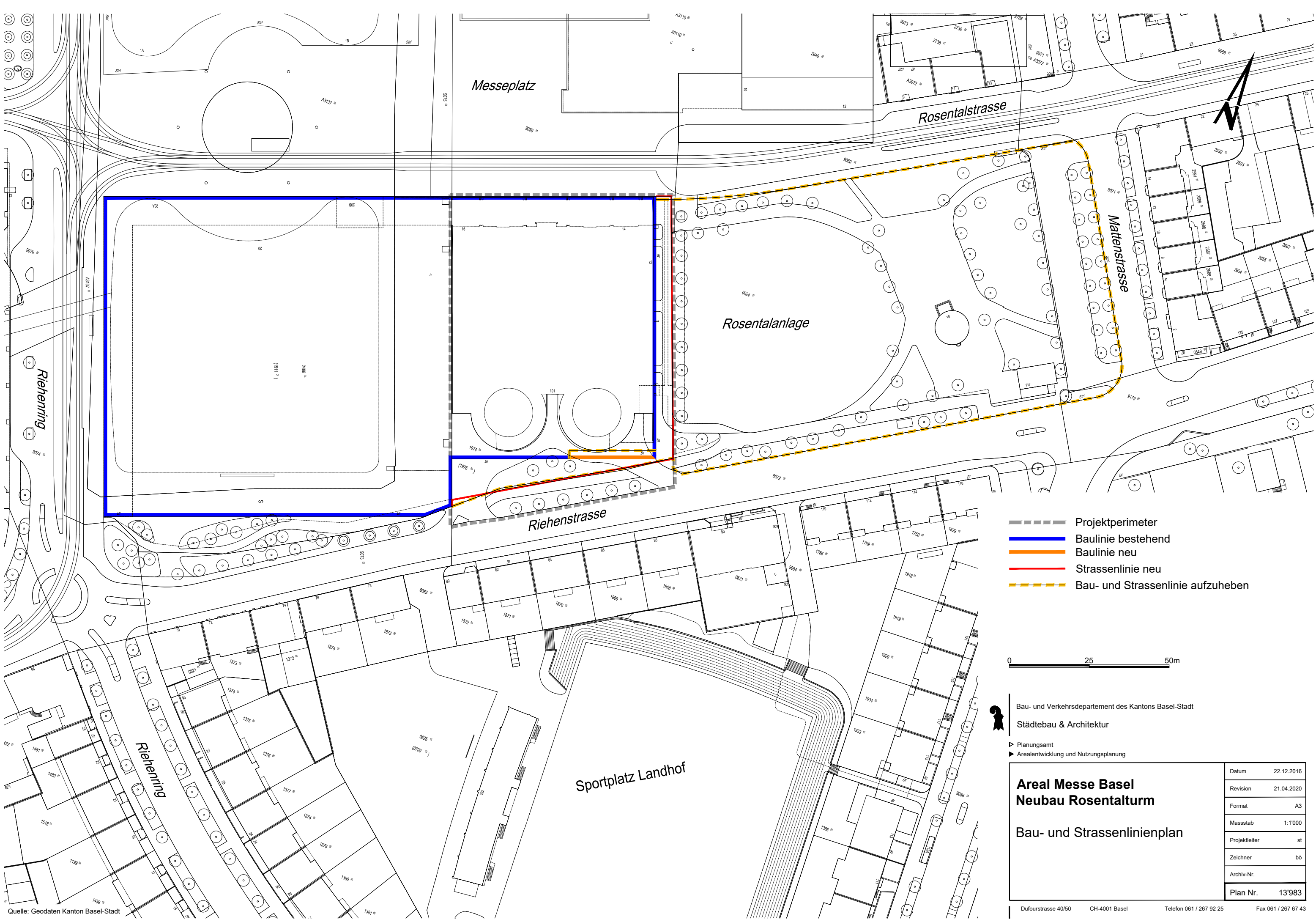
Städtebau & Architektur

- ▶ Planungsamt
- ▶ Arealentwicklung und Nutzungsplanung

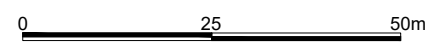
**Areal Messe Basel
Neubau Rosentalum**

Bebauungsplan Nr. 182

Datum	05.03.2007
Revision	21.04.2020
Format	A3
Massstab	1:3'000
Projektleiter	st
Zeichner	bö
Archiv-Nr.	
Plan Nr.	13'241



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



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

Areal Messe Basel Neubau Rosentalturm	
Bau- und Strassenlinienplan	
Datum	22.12.2016
Revision	21.04.2020
Format	A3
Massstab	1:1'000
Projektleiter	st
Zeichner	b6
Archiv-Nr.	
Plan Nr.	13'983

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.
	II. Festsetzung eines Bebauungsplans	II. Festsetzung eines Bebauungsplans
1. Der Bebauungsplan Nr. 13'241 des Hochbau- und Planungsamtes vom 5. März 2007 wird verbindlich erklärt.	1. Der Bebauungsplan Nr. 13'241 des Planungsamtes vom 5. März 2007 (in der Fassung vom 22. Dezember 2016) wird verbindlich erklärt.	1. Der Bebauungsplan Nr. 13'241 des Planungsamtes vom 5. März 2007 (in der Fassung vom 21. Dezember 2016 <u>in der Fassung vom 21. April 2020</u>) wird verbindlich erklärt.
2. Zum Bebauungsplan werden folgende Bauvorschriften erlassen:	2. Bauvorschriften zum Areal Messe Basel	2. Bauvorschriften zum Areal Messe Basel
f.) In den Baubereichen D, E und F gelten die in den Schemaschnitten 5, 6 und 7 dargestellten Bauprofile mit einer maximalen Gebäudehöhe von 25 m (281,90 m ü. M.). Innerhalb des Baubereichs E dient die schraffierte Fläche als allgemein zugängliche Freifläche (Kleinspielfeld).	f.) In den Baubereichen D, E und F gelten die in den Schemaschnitten 5, 6 und 7 dargestellten Bauprofile mit einer maximalen Gebäudehöhe von 25 m (281,90 m ü. M.). Innerhalb des Baubereichs E dient die schraffierte Fläche als allgemein zugängliche Freifläche (Kleinspielfeld).	f.) In den Baubereichen D, E und F gelten die in den Schemaschnitten 5, 6 und 7 dargestellten Bauprofile mit einer maximalen Gebäudehöhe von 25 m (281,90 m ü. M.). Innerhalb des Baubereichs E dient die schraffierte Fläche als allgemein zugängliche Freifläche (Kleinspielfeld). <u>Im Baubereich D gilt das im Schemaschnitt 4 dargestellte Bauprofil mit einer maximalen Gebäudehöhe von 25 m (281,90 m ü. M.).</u>
h) Der Baubereich H ist der Parkhaus-, Dienstleistungs- und Messenutzung vorbehalten. Die maximale Gebäudehöhe wird auf 293.90 m.ü.M. festgesetzt; unbeachtliche Bau-	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.

<p>teile bleiben vorbehalten. Es sind maximal 1'448 Abstellplätze für Personenwagen zulässig. Die zum Messeplatz und zur Rosentalanlage gerichteten Fassaden sind architektonisch aufzuwerten.</p>		
<p>i) Im Freiflächenbereich I sind einzelne Zufahrten für die Baubereiche A und H zulässig, wobei der überwiegende Teil davon für den ökologischen Ersatz und Ausgleich ausgestaltet werden muss. Der Freiflächenbereich I ist als qualitativ hochstehende Grünraumverbindung zwischen der Rosentalanlage und dem Riehering auszugestalten.</p>	<p>i) Die Bebauung muss die grösstmögliche Energieeffizienz aufweisen, wobei insbesondere folgende Rahmenbedingungen erfüllt werden müssen: Der Bau soll hohen energetischen Standards genügen sowohl in Bezug auf die Dämmung der Hülle als auch in Bezug auf eine ressourcenschonende Bereitstellung der benötigten Wärme- und Kälteenergie. Alle Heizungs-, Lüftungs- und Kälteanlagen sind bedarfsabhängig zu betreiben und die anfallende Abwärme ist optimal zu nutzen. Der Bau soll in Bezug auf die Wärmedämmung die Kriterien von Minergie oder vergleichbare Standards erfüllen. Zusätzlich sollen die Zielwerte der SIA-Norm 380/4 bezüglich Beleuchtung und Lüftung/Klimatisierung eingehalten werden. Auf dem Dach ist eine Photovoltaik-Anlage vorzusehen.</p>	<p>i) Die Bebauung muss die grösstmögliche Energieeffizienz aufweisen, wobei insbesondere folgende Rahmenbedingungen erfüllt werden müssen: Der Bau soll hohen energetischen Standards genügen sowohl in Bezug auf die Dämmung der Hülle als auch in Bezug auf eine ressourcenschonende Bereitstellung der benötigten Wärme- und Kälteenergie. Alle Heizungs-, Lüftungs- und Kälteanlagen sind bedarfsabhängig zu betreiben und die anfallende Abwärme ist optimal zu nutzen. Der Bau soll in Bezug auf die Wärmedämmung die Kriterien von Minergie oder vergleichbare Standards erfüllen. Zusätzlich sollen die Zielwerte der SIA-Norm 380/4 <u>SIA-Norm 387/4</u> 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</p>		

<p>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>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>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) <u>ohne Anrechenbarkeit der Hotelflächen</u> von 50% aufweisen. <u>Davon sind mindestens 40%, jedoch maximal 10'000 m² zur Kostenmiete abzugeben.</u> wobei das Hotel max. 12'000 m² BGF beanspruchen darf. 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</p>	<p>d. Das Verkehrsaufkommen wird auf maximal</p>

	<p>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>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 <u>Fahrtenreduktion</u> <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. <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> <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. <u>Der Regierungsrat wird ermächtigt in einem nachfolgenden Planungsverfahren im Freiflächenbereich I1 und I2 eine Grünanlagenzone festzusetzen.</u></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 <u>oder für gastronomische Nutzungen</u> 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> <u>Für die Beleuchtung sollen die Zielwerte der SIA-Norm 387/4 eingehalten werden.</u>
	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 Rosskastanienreihe (11 Bäume) zwischen Baufeld H und der Rosentalanlage ist zwingend zu erhalten.</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, Mattenstrasse und Riehenstrasse wird verbindlich erklärt.</p>	<p>IV. Linienplan Der Bau- und Strassenlinienplan Nr. 13'983 des Planungsamtes vom 22. Dezember 2016 (<u>in der Fassung vom 21. April 2020</u>) im Bereich Messeplatz, Rosentalstrasse, Mattenstrasse 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>