

Nr. 00.1285.02

# Bericht der Bau- und Raumplanungskommission des Grossen Rates

zum

## **Ratschlag Nr. 9369 betreffend "Areal Markthalle"**

vom 4. April 2005 / 001285

Den Mitgliedern des Grossen Rates des Kantons Basel-Stadt  
zugestellt am 15. April 2005

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>I. Auftrag und Vorgehen</b>	3
<b>II. Gegenstand der Vorlage</b>	3
<b>III. Ausgangslage</b>	3
1. Entwicklung seit 1928	3
2. Denkmalpflegerischer Wert und Zustand des Markthallengebäudes	4
<b>IV. zur Neunutzung der Markthalle</b>	4
1. Die Markthalle als öffentlicher Ort	4
2. Ökonomische Überlegungen	5
3. Aufhebung des Markthallen-Gesetzes	6
<b>V. Zusätzliche Nutzung in Form eines neuen Baukörpers</b>	6
<b>VI. Überlegungen der Kommission</b>	7
1. Nutzung des Markthallen-Gebäudes	7
2. Bau eines neuen Hochhauses	8
3. Weiteres Vorgehen	10
<b>VII. Schlussbemerkungen und Antrag</b>	11

## **I. AUFTRAG UND VORGEHEN**

Am 20. Oktober 2004 wies der Grosse Rat den Ratschlag Nr. 9369 seiner Bau- und Raumplanungskommission zur Prüfung und Berichterstattung zu. Die Kommission hat diesen Ratschlag im Rahmen mehrerer Sitzungen beraten. Die Kommission hat sich sowohl von den Planungsverantwortlichen des Baudepartementes als auch von der Zentralstelle für Staatlichen Liegenschaftsverkehr (ZLV) ausführlich über das Projekt orientieren lassen und ein Modell der vorgesehenen Überbauung besichtigt.

Die Kommission beantragt dem Grossen Rat, den Anträgen des Regierungsrates zur Aufhebung des Markthallengesetzes und der damit zusammenhängenden Bestimmungen des Gantgesetzes zuzustimmen, im Übrigen aber das Geschäft an den Regierungsrat zurückzuweisen.

In Bezug auf die Aufhebung der genannten Gesetzesbestimmungen beantragt die Kommission gemäss ihrer ständigen Praxis, die beiden vom Regierungsrat vorgelegten separaten Beschlussanträge aufgrund des engen sachlichen Zusammenhangs in einem einzigen Beschluss zusammenzufassen.

## **II. GEGENSTAND DER VORLAGE**

Gegenstand dieser Vorlage sind einerseits der Erlass eines neuen Bebauungsplans für das Areal Markthalle, insbesondere im Hinblick auf den Bau eines neuen Hochhauses am Steinentorberg, und andererseits die Aufhebung des Markthallengesetzes und der damit zusammenhängenden Bestimmungen des Gantgesetzes.

## **III. AUSGANGSLAGE**

### **1. Entwicklung seit 1928**

Im Jahre 1928 erliess der Grosse Rat das "Gesetz betreffend die Verleihung des Rechtes zur Errichtung einer Grossmarkthalle und die Unterstützung der Markthalleunternehmung" (SG 562.360, in diesem Bericht "Markthallengesetz" genannt). Der Kerngehalt dieses Gesetzes besteht darin, dass einer privaten Unternehmung mittels Konzessionserteilung die Aufgabe übertragen werden kann, einen Grossmarkt (und in diesem Zusammenhang auch freiwillige Ganten) für den Engros-Verkauf von Nahrungsmitteln und Landwirtschaftsprodukten abzuhalten. Die Abhaltung eines solchen Grossmarktes wurde damals als öffentliche Aufgabe angesehen, weil die zentrale Organisation des Nahrungsmittelvertriebs im Engros-Bereich die Versorgung der Bevölkerung mit Nahrungsmitteln sicherstellen sollte.

Gleichzeitig mit dem Erlass des Markthallengesetzes wurde der damaligen Markthallengenossenschaft Basel die im Gesetz vorgesehene Konzession erteilt; ferner stellte der Kanton Basel-Stadt dieser Genossenschaft das heutige Markthallen-Areal im Baurecht zur Verfügung. Die Markthallengenossenschaft baute in den Jahren 1928/1929 auf diesem Areal die heute noch bestehende Markthalle, welche Gegenstand dieses Berichts ist.

Seither haben sich in der Wirtschaft die infrastrukturellen Rahmenbedingungen grundlegend geändert, wovon auch der Engros-Vertrieb von Nahrungsmitteln betroffen ist. Mit den

heutigen Kommunikations- und Logistikmitteln können Grossverteiler und Produzenten ihre Abnehmer rund um die Uhr bedarfsspezifisch bedienen, was die Attraktivität eines physisch zentralisierten Grossmarktes mehr und mehr verringert. Aus diesem Grund haben sich im Laufe der letzten 20 Jahre immer mehr Anbieter aus der Markthalle zurückgezogen. Auch die Abnehmer sind nicht mehr auf einen zentralen Markt angewiesen, da sie die benötigten Produkte heute von verschiedensten Orten beziehen können.

Der Baurechtsvertrag zwischen dem Kanton Basel-Stadt und der Markthallen AG Basel, der Rechtsnachfolgerin der früheren Markthallengenossenschaft Basel, lief im Jahre 2004 aus. Im Hinblick auf die soeben erläuterten Veränderungen in der wirtschaftlichen Situation waren sich die Parteien einig, dass dieser Baurechtsvertrag nicht weiter verlängert werden sollte. Damit fiel das Eigentum am Markthallengebäude an den Kanton Basel-Stadt, der heute Alleineigentümer dieser Liegenschaft ist. Nach Auskunft des Baudepartementes befindet sich die Liegenschaft im Finanzvermögen.

## **2. Denkmalpflegerischer Wert und Zustand des Markthallengebäudes**

Die Markthalle mit ihrem einzigartigen Kuppelbau ist ein erhaltenswertes Denkmal der modernen Bau- und Ingenieurkunst. Es kann auf die ausführlichen Erläuterungen im Ratschlag verwiesen werden (S. 7 ff.). Das Gebäude steht heute nicht unter Denkmalschutz, liegt aber in der Schonzone. Der Regierungsrat schlägt vor, die Markthalle unter Denkmalschutz zu stellen. Dieser Vorschlag ist in der Bau- und Raumplanungskommission unbestritten (wobei ein Kommissionsmitglied sich diesbezüglich der Stimme enthalten hat).

Das Gebäude besteht heute nicht mehr im Originalzustand. Insbesondere wurde es im Bereich des Haupteingangs an der Viaduktstrasse im Jahre 1973 mit einem dreigeschossigen Zwischenbau erweitert. Dieser Zwischenbau wurde im Jahre 1974 vom Basler Heimatschutz noch als architektonisch wertvoll ausgezeichnet, wird jedoch heute eher als störend empfunden. Der Regierungsrat schlägt vor, diesen Zwischenbau im Rahmen der Unterschutzstellung des Markthallengebäudes abzureissen und die Eingangssituation gemäss den ursprünglichen Bauplänen wieder herzustellen. In ästhetischer Hinsicht kann die Kommission diesem Vorschlag folgen. Auf die damit verbundenen ökonomischen Aspekte ist noch näher einzugehen.

Der bauliche Zustand des Markthallengebäudes und die erforderlichen Sanierungsmassnahmen sind im Ratschlag auf S. 8 f. dargestellt. Nach Auskunft der ZLV ist mit Sanierungskosten von rund CHF 10,8 Mio. zu rechnen (davon entfallen CHF 5,8 Mio. auf den eigentlichen Kuppelbau und CHF 5,0 Mio. auf die zum Gebäude gehörende Randbebauung).

Der eigentliche Kuppelbau steht heute leer. Die Randbebauung ist vermietet; der Mietertrag beträgt rund CHF 1 Mio. pro Jahr.

## **IV. ZUR NEUNUTZUNG DER MARKTHALLE**

### **1. Die Markthalle als öffentlicher Ort**

Die Markthalle war bis anhin aufgrund ihrer besonderen Zwecksetzung ein Ort, an dem nur Insider verkehrten. Dementsprechend ist der Innenraum nicht im Bewusstsein der Öffentlichkeit verankert, es ist kein allgemein bekannter Raum.

Der Regierungsrat schlägt nun vor, in der Markthalle einen Ort des öffentlichen Lebens entstehen zu lassen. Dies soll dadurch erreicht werden, dass einerseits ein "lebendiger Mix von Shops, Gastro-, Kultur- und Unterhaltungsangeboten" (Ratschlag, S. 11) angesiedelt wird und andererseits das Innere des Kuppelbaus als eine Art "gedeckte Allmend" für öffentliche Nutzungen zur Verfügung steht. Angestrebt wird dabei nicht in erster Linie eine maximale Rendite, sondern nach Möglichkeit eine - zumindest partielle - öffentliche Zugänglichkeit des Kuppelbereichs (Ratschlag, S. 10). Als anschauliches Beispiel für einen solchen Nutzungsmix wird die Halle des Hauptbahnhofs Zürich genannt.

Die weiteren Bereiche des Gebäudes sollen nach kommerziellen Grundsätzen vermietet werden. Dies betrifft einerseits die untergeschossigen Räume, die beispielsweise an einen Supermarkt oder einen ähnlichen Anbieter vermietet werden könnten, und die Randbebauung, die schon heute vermietet ist und neben einigen Läden vorwiegend Büros beherbergt.

## 2. Ökonomische Überlegungen

Der Regierungsrat geht davon aus, dass der gesamte Gebäudekomplex auch unter dem neuen Nutzungsregime nicht vom Staat, sondern von einer privaten Unternehmung betrieben werden soll. Im Vordergrund steht die Abgabe der Liegenschaft im Baurecht, aber auch ein Verkauf wäre möglich. In jedem Fall stellt sich die Frage, was für einen Wert der Gebäudekomplex aufweist und was für ein Entgelt (sei dies in Form eines Baurechtszinses oder in Form eines Kaufpreises) ein Unternehmer für die Übernahme des Gebäudekomplexes zu bezahlen bereit wäre und wie sich allfällige Auflagen (Abbruch des Zwischenbaus von 1973, Zugänglichkeit für öffentliche Nutzungen etc.) auf diese Werte auswirken würden.

Auf Fragen der Kommission gab die ZLV die folgenden vorläufigen Schätzungen und Überlegungen bekannt:

1. Ertragswert des Kuppelbereichs mit Untergeschoss	CHF 32,0 Mio.
abzüglich Sanierungsbedarf des Kuppelbereichs	./ CHF 5,8 Mio.
abzüglich weiterer Investitionsbedarf zur Realisierung der Nutzung	./ CHF 18,7 Mio.
	<hr/>
Gebäudewert Kuppelbereich	CHF 7,5 Mio.
2. Ertragswert der Randbebauung	CHF 13,3 Mio.
abzüglich Sanierungsbedarf	./ CHF 5,0 Mio.
	<hr/>
Gebäudewert Randbebauung	CHF 8,3 Mio.
	<hr/>
Total Wert der Liegenschaft	CHF 15,8 Mio.

Zu diesen Schätzungen ist Folgendes zu bemerken:

- a) Der Ertragswert des Kuppelbereichs von CHF 32,0 Mio. basiert auf einer vollständig kommerziellen Nutzung des Innenraums der Markthalle. Dies entspricht jedoch nicht den oben wiedergegebenen Absichten des Regierungsrates. Sofern sichergestellt werden soll, dass der Innenraum der Markthalle in einem gewissen Rahmen für öffentliche Nutzungen zur Verfügung stehen kann, ist es nicht möglich die gesamte Innenfläche der Kuppelhalle mit Geschäften und Restaurants zu verbauen. Eine teilweise "Freihaltung" des Innenbereichs im Hinblick auf allfällige öffentliche Nutzungen würde den Ertragswert des Kuppelbaus verringern. Nach einer Schätzung des Kantonsbaumeisters müsste mit einer Wertverminderung von rund CHF 3-4 Mio. gerechnet werden.
- b) Der Ertragswert der Randbebauung von CHF 13,3 Mio. entspricht der heute realisierten Nutzung. Insbesondere ist in dieser Wertschätzung der heute im Bereich des Haupteingangs bestehende Zwischenbau von 1973 mit eingeschlossen. Wenn dieser Zwischenbau abgebrochen wird, wie dies der Regierungsrat vorschlägt (vgl. oben Abschnitt III.2), dann reduziert sich der Ertragswert der Randbebauung entsprechend. Nach einer Schätzung des Kantonsbaumeisters müsste mit einer Wertverminderung von rund CHF 2,5 Mio. gerechnet werden.

Unter Berücksichtigung dieser beiden Faktoren reduziert sich der angenommene Gesamtwert des Markthallen-Komplexes auf insgesamt CHF 9,3-10,3 Mio., also rund 10 Millionen Franken.

Bei der Erforschung dieser ökonomischen Grundlagen durch die Kommission hat sich gezeigt, dass zwischen den ökonomisch ausgerichteten Nutzungsvorstellungen der ZLV und den raumplanerisch orientierten Überlegungen des Hochbau- und Planungsamtes gewisse Differenzen bestehen. Die Marktwertschätzungen der ZLV sind nicht auf die im Ratschlag zum Ausdruck kommenden raumplanerischen Vorgaben abgestimmt. Andererseits sind die ökonomischen Konsequenzen dieser raumplanerischen Absichten im Ratschlag nicht dokumentiert (der Ratschlag enthält im Grunde überhaupt keine ökonomische Beurteilung der Situation). Dies muss als wesentliches Manko des vorliegenden Ratschlags bezeichnet werden, welches die Beurteilung des Geschäfts für den Grossen Rat erschwert.

### **3. Aufhebung des Markthallen-Gesetzes**

Im Hinblick darauf, dass die Markthalle nicht mehr gemäss ihrem ursprünglichen Zweck genutzt wird, können das Gesetz betreffend die Verleihung des Rechtes zur Errichtung einer Grossmarkthalle und die Unterstützung der Markthalleunternehmung (SG 562.360) und die damit zusammenhängenden Bestimmungen des Gesetzes betreffend das Gantwesen (SG 230.900) gemäss dem Antrag des Regierungsrates aufgehoben werden.

### **V. ZUSÄTZLICHE NUTZUNG IN FORM EINES NEUEN BAUKÖRPERS**

Bei der Ausarbeitung eines neuen Nutzungskonzeptes für die Markthalle nahm sich der Regierungsrat von Anfang an vor, auch die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten auszuloten. Dabei war auch beabsichtigt, mit der Schaffung zusätzlicher Nutzungsmöglichkeiten dem künftigen Investor die Finanzierung der beim Markthallengebäude erforderlichen Sanierungsarbeiten zu ermöglichen und den Ertrag des Kantons als Landeigentümer zu steigern (Ratschlag, S. 10).

Gemäss diesen Vorgaben erarbeitete das Basler Architekturbüro Diener & Diener im Auftrag des Kantons Basel-Stadt ein Bebauungskonzept, auf dessen Grundlage der hier zur Diskussion stehende Bebauungsplan entwickelt wurde.

Im östlichen Bereich der Markthallen-Parzelle, gegen den Steinentorberg hin, ist der Blockrand heute offen, weil sich dort, zwischen dem zur Markthalle gehörenden Randbau und dem Gebäude Steinentorberg 12 (Migros Wellness-Center), eine Rampe zu einem Hintereingang der Markthalle hochzieht. Diese Rampe wurde gebaut, weil für den Betrieb der Markthalle eine lastwagentaugliche Zufahrt erforderlich war. Heute wird diese Zufahrt nicht mehr benötigt. Es ergibt sich dadurch die Möglichkeit, in diesem Bereich eine neue Bebauung zu realisieren. Gemäss dem Konzept von Diener & Diener schlägt der Regierungsrat vor, den Bau eines neuen, maximal 50 Meter hohen Hochhauses mit 13-14 Stockwerken und einer maximalen zusätzlichen oberirdischen Bruttogeschossfläche von 6'200 m<sup>2</sup> vorzusehen. Diese zusätzliche Nutzungsmöglichkeit dürfte den Wert der gesamten Liegenschaftsparzelle um rund CHF 5 Mio. erhöhen.

## **VI. ÜBERLEGUNGEN DER KOMMISSION**

### **1. Nutzung des Markthallen-Gebäudes**

Die Bau- und Raumplanungskommission kann den Überlegungen des Regierungsrates zur Neunutzung des Markthallen-Gebäudes weitgehend folgen. Sie begrüsst insbesondere die Idee, dass der Innenraum des Kuppelbaus einer Nutzung zugeführt werden soll, die diesen Ort zu einem öffentlichen Raum machen wird. Die Kommission schliesst sich der Ansicht des Regierungsrates an, dass der Markthallen-Komplex von einer privaten Unternehmung betrieben werden soll; die Mehrheit der Kommission gibt der Abgabe der Liegenschaft im Baurecht den Vorzug gegenüber einem Verkauf, wobei eine Minderheit von 2 Mitgliedern diese Frage ausdrücklich offen lassen will.

Die Kommission befürwortet die vorgesehene, durch die Markthalle verlaufende Fussgängerverbindung, die während der künftigen (nutzungsabhängigen) Öffnungszeiten des Komplexes öffentlich passierbar sein soll.

Die Kommission begrüsst ferner die im Ratschlag zum Ausdruck kommende Idee, einen Teil des Innenraums der Kuppel allmendartig zu bewirtschaften. Es könnte eine Art "gedeckter Platz" entstehen, der in einem gewissen Rahmen für öffentliche Nutzungen zur Verfügung stehen würde. Dieses Konzept kommt in den im Ratschlag enthaltenen Erläuterungen zum Ausdruck; sofern diese Idee verwirklicht werden soll, müssen die Rahmenbedingungen allerdings noch verbindlich festgelegt werden (z. B. im Rahmen einer Vereinbarung mit dem privaten Betreiber des Komplexes).

Der Regierungsrat geht davon aus, dass der Markthallen-Komplex unter dem neuen Nutzungsregime nicht nur ein Tages-, sondern auch ein Nachtleben haben soll (Ratschlag, S. 11). In der Kommission ist die Frage aufgetaucht, wie diese Erwartung mit den Vorstellungen des Regierungsrates zu den Ladenschlusszeiten in Übereinstimmung zu bringen ist. Gewiss dürften die in der Markthalle angesiedelten Gastro- und Kultur-Angebote auch abends zugänglich sein. Sofern aber (in Ahnlehnung an die Nutzungskonzepte vergleichbarer Orte) davon ausgegangen wird, dass der grösste Teil der Angebote aus Ladengeschäften bestehen wird, stellt sich zumindest die Frage, wie attraktiv dieser Ort

abends (wenn die Ladengeschäfte nach der Absicht des Regierungsrates geschlossen sein müssten) noch sein wird. Die Kommission regt an, diese Frage bei der Festlegung des Nutzungskonzeptes noch näher zu prüfen.

Wie bereits erwähnt wurde, unterstützt die Kommission schliesslich auch die Absicht des Regierungsrates, den Kuppelbau unter Denkmalschutz zu stellen. In ästhetischer Hinsicht befürwortet sie auch den Abbruch des Zwischenbaus von 1973 und die Wiederherstellung des Haupteingangsbereichs gemäss den ursprünglichen Bauplänen; ob dies in ökonomischer Hinsicht machbar ist, bleibt noch näher abzuklären.

## **2. Bau eines neuen Hochhauses**

Der Vorschlag, am Steinentorberg ein neues Hochhaus zu bauen, vermochte die Bau- und Raumplanungskommission nicht zu überzeugen.

Im Ratschlag wird der Vorschlag des neuen Hochhauses mit einem einzigen städtebaulichen Argument begründet: Das Hochhaus soll dazu dienen, das Erscheinungsbild der Markthalle markant zu verändern, womit der Markthalle im Bewusstsein der Bevölkerung eine gesteigerte Präsenz verliehen werden soll (Ratschlag, S. 11). Vor der Kommission führte der Kantonsbaumeister ferner aus, dass das Hochhaus die Funktion eines Brückenkopfs zum Heuwaage-Viadukt einnehmen solle. Der Bau eines Hochhauses sei zudem diejenige Überbauungsvariante, die mit dem denkmalpflegerischen Anliegen am besten zu vereinbaren sei, weil ein solches Gebäude, wenn es nicht zu breit ist, den Blick auf die Markthalle weniger verdeckt als eine normale Blockrandbebauung. Schliesslich rufe der zur Diskussion stehende Ort geradezu nach einer guten architektonischen Gestaltung, weil im näheren Umfeld - neben der Markthalle - Gebäude von namhaften Architekten stehen (Herzog & de Meuron, Richard Meyer).

Trotz dieser Ausführungen ist nicht von der Hand zu weisen, dass der Vorschlag des Hochhaus-Neubaus in erster Linie ökonomisch motiviert ist. Die ökonomischen Überlegungen überwiegen: Schon in den Vorgaben zur Erarbeitung des Baukonzeptes war die Auflage enthalten, dass mit zusätzlicher baulicher Nutzung die Sanierung des Kuppelgebäudes finanziert und die Erträge der Staatskasse gesteigert werden sollten. Auf S. 12 des Ratschlags ist zu lesen, dass der Bau des Hochhauses dazu dient, den Wertverlust, der mit dem Abbruch des Zwischenbaus von 1973 verbunden ist, zu kompensieren.

Im Prinzip ist selbstverständlich nichts dagegen einzuwenden, dass der Kanton Basel-Stadt den ihm gehörenden Boden sinnvoll und möglichst ertragsbringend nutzt. Dass an einem Ort, wo eine nicht mehr benötigte Rampe steht, ein Gebäude erstellt werden soll, das einen möglichst hohen Ertrag abwirft, ist nicht in Frage zu stellen. Im vorliegenden Fall schießt der weitgehend ertragsorientierte Vorschlag des Regierungsrates jedoch über das Ziel hinaus bzw. er führt zu einer nicht zu rechtfertigenden Beeinträchtigung des Stadtbildes.

Der konkreten Begründung dieser Einschätzung seien zunächst einige allgemeine Überlegungen vorangestellt:

Ein Hochhaus ist ein weitherum sichtbares städtebauliches Gestaltungsmittel, welches langfristig Bestand hat. Es prägt das Stadtbild nicht nur in seiner unmittelbaren Umgebung



und nicht nur in Richtung seiner Hauptfassade, sondern es hat in aller Regel weiträumige Wirkung und ist von allen Richtungen her sichtbar. Die Wirkungen eines Hochhauses auf das Stadtbild - seien diese nun positiv oder negativ - sind um ein Vielfaches stärker und nachhaltiger als die Wirkungen eines regulären Gebäudes. Aus diesen Gründen ist bei der Planung und beim Bau von Hochhäusern besondere Sorgfalt und Zurückhaltung gefragt.

Da ein einmal gebautes Hochhaus nicht einfach wieder zurückgenommen werden kann, wenn es sich im Stadtbild nicht bewährt, ist insbesondere der Grundsatz des "Nicht zu viel aufs Mal" zu beherzigen. Die Bau- und Raumplanungskommission hat denn an anderer Stelle auch schon sinngemäss ausgeführt, dass angesichts der diversen in jüngster Zeit in Basel gebauten bzw. bewilligten Hochhäuser die Anforderungen an die Begründung weiterer Hochhäuser stark angestiegen sind (vgl. etwa den Bericht der BRK Nr. 9373 zum Areal Grosspeter, S. 6). Dies muss nicht ewig so bleiben. Aber im jetzigen Zeitpunkt ist es ratsam, zunächst abzuwarten, wie sich die jüngst bewilligten Hochhäuser in das Stadtbild einfügen werden, bevor bereits ohne zwingende städtebauliche Begründung ein weiteres Hochhaus geplant wird.

Vor dem Hintergrund dieser Überlegungen vermögen die städtebaulichen Gründe, die für den Bau des vorgeschlagenen Hochhauses im konkreten Fall sprechen, nicht zu überzeugen. Es fehlt an einem einleuchtenden Grund für die Erstellung dieses Gebäudes an diesem Ort. Die Wahl des Ortes wirkt beliebig. Weder kann sich das Gebäude in eine Abfolge von "Ufermarken" einreihen,<sup>1</sup> noch besteht eine einzigartige Platzsituation wie beim Messeturm. Auch als Brückenkopf kann dieses Hochhaus kaum verstanden werden (dazu sogleich unten). Man fragt sich, ob der Regierungsrat auch unter anderen ökonomischen (und eigentumsrechtlichen) Rahmenbedingungen den Bau eines Hochhauses an diesem Ort vorgeschlagen hätte.

Es fehlt jedoch nach der Ansicht der Kommission nicht nur an einer hinreichenden Begründung für den Bau dieses Hochhauses, dieses würde sich auch störend auswirken:

Das Hochhaus würde vom schönen Kuppelbau der Markthalle ablenken und diesen in irritierender Weise konkurrenzieren. Es besteht aus diesem Grund die Gefahr, dass der Bau des Hochhauses gerade diejenige Absicht, die damit finanziert werden soll - nämlich die Erhaltung des Kuppelbaus - zunichte machen würde. Die Ansicht, dass das Hochhaus die aus denkmalpflegerischer Sicht schonendste Überbauungsvariante ist, wird von der Kommission nicht geteilt. Störend wäre auch, dass mit dem schlanken Hochhaus neben der Kuppel eine seltsame "Kirchturm-Situation" geschaffen würde, die, weil die beiden Gebäude weder geschichtlich noch funktional etwas miteinander zu tun haben, letztlich unverständlich und unerklärbar bliebe.

---

<sup>1</sup> Das Baudepartement hat der Bau- und Raumplanungskommission vor einiger Zeit einen vom April 1999 stammenden Entwurf eines Hochhauskonzeptes präsentiert. In diesem Konzeptentwurf wurde versucht, die Anordnung bestehender und noch zu erstellender Hochhäuser in der Stadt in einem grösseren Zusammenhang darzustellen und daraus Leitlinien für die konkrete Gestaltung von Bebauungsplänen zu gewinnen. Unter anderem wurde im Rahmen dieses Entwurfs der Gedanke formuliert, dass Hochhäuser in gewissen Abständen jeweils am Rande der Bahngleise platziert werden könnten. Der von Osten her zum Bahnhof SBB hinführende Geleisestrang erscheint dabei gleichsam wie ein Fluss, dessen Ufer da und dort durch ein Hochhaus grossräumig markiert werden. In diesem Sinne wären etwa das Hochhaus der BIZ, das Coop-Gebäude an der Hochstrasse oder das Lonza-Hochhaus als "Ufermarken" anzusehen.

Während das Hochhaus als Konkurrenz zur Markthalle zu markant ist, ist es dann doch wieder zu klein und leicht, um beispielsweise ein Gegengewicht zum BIZ-Gebäude zu bilden. Dasselbe gilt für die anvisierte Funktion des Hochhauses als Brückenkopf zum Heuwaage-Viadukt: Das vorgeschlagene Hochhaus würde nicht am Viadukt, sondern (zurückgesetzt) am Steinentorberg stehen. Um an diesem Ort einen optischen Anknüpfungspunkt für das Heuwaage-Viadukt (und die Markthallen-Brücke) zu bilden, wäre ein Gebäude von grösserem Gewicht erforderlich.

Die Kommission kommt aufgrund dieser Überlegungen mit 10 Stimmen gegen 1 Stimme bei 3 Enthaltungen zu folgendem Schluss: Der Bau eines Hochhauses am vorgeschlagenen Ort ist aus städtebaulichen Gründen abzulehnen; die ökonomischen Überlegungen können an diesem Ergebnis nichts ändern. Dass der zur Diskussion stehende Ort, gerade im Hinblick auf die künftige Nutzung der Markthalle, besondere Anforderungen an die Qualität der Architektur stellt, soll damit nicht in Abrede gestellt werden. Aber gute und markante Architektur, die einem Ort eine Identität im Bewusstsein der Öffentlichkeit zu verleihen vermag, muss nicht zwingend die Form eines Hochhauses haben - dies zeigen gerade die umliegenden Gebäude von namhaften Architekten anschaulich. Anstelle eines Hochhauses wäre an demselben Ort viel eher eine Blockrandbebauung denkbar, welche die Lücke zwischen dem Markthallen-Randbau und dem Gebäude Steinentorberg 12 (Migros Wellness-Center) schliesst. Vorläufige Abklärungen, welche das Hochbau- und Planungsamt auf Wunsch der Kommission vornahm, zeigen, dass in dieser Weise ein Gebäude mit einer Bruttogeschossfläche von rund 2'000 m<sup>2</sup> bis 3'000 m<sup>2</sup> realisiert werden könnte. Diese Nutzungsmöglichkeit würde den Wert der Gesamtliegenschaft gewiss nicht im gleichen Mass erhöhen wie die vom Regierungsrat vorgeschlagene Hochhaus-Variante; anstelle eines Wertgewinns von rund CHF 5 Mio. wäre eher mit einem solchen in der Grössenordnung von CHF 2 Mio. zu rechnen. Es ergäbe sich aber (auf der Grundlage der Schätzungen der ZLV und unter Berücksichtigung der von der Kommission begrüßten Nutzungsvorstellungen des Regierungsrates, vgl. oben Abschnitt IV.2) immer noch ein Gesamtwert der Liegenschaft von rund CHF 12 Mio.

### **3. Weiteres Vorgehen**

Die Kommission beantragt aus den dargelegten Gründen, das Geschäft an den Regierungsrat zurückzuweisen.

Die Kommission ist sich bewusst, dass die Markthalle sich im Finanzvermögen befindet, weshalb der Regierungsrat im Falle einer Rückweisung dieses Geschäfts alleine, ohne Zustimmung des Grossen Rates, über die künftige Nutzung dieser Liegenschaft befinden kann. Ein Beschluss des Grossen Rates ist nur dann erforderlich, wenn an diesem Ort ein neues Gebäude erstellt werden soll, weil dafür, da die Liegenschaft in der Schonzone liegt, ein vom Grossen Rat zu erlassender Bebauungsplan erforderlich ist.

Im Bewusstsein dieser rechtlichen Situation wünscht die Kommission jedoch ausdrücklich, dass der Regierungsrat die Idee, am Steinentorberg eine neue Überbauung vorzusehen, im oben dargestellten Sinn weiter verfolgt und dem Grossen Rat baldmöglichst einen neuen Bebauungsplan vorlegt. Die Kommission geht dabei davon aus, dass die Planung der künftigen Nutzung der Markthalle und die Suche nach geeigneten Betreibern sinnvoll mit der Bebauungsplanung koordiniert wird.

## **VII. SCHLUSSBEMERKUNGEN UND ANTRAG**

Die Kommission hat diesen Bericht und die nachstehenden Anträge einstimmig mit einer Enthaltung verabschiedet und ihren Präsidenten zum Sprecher bestimmt.

Die Kommission beantragt dem Grossen Rat, den nachstehenden Beschlussanträgen zuzustimmen, im Übrigen aber das Geschäft an den Regierungsrat zurückzuweisen.

4. April 2005

Namens der Bau- und Raumplanungskommission

Der Präsident:

Dr. Andreas C. Albrecht

## **Grossratsbeschluss**

betreffend

**Aufhebung des Gesetzes betreffend Verleihung des Rechtes zur Errichtung einer Grossmarkthalle und die Unterstützung der Markthalle-Unternehmung vom 10. Mai 1928 (SG 562.360) und Änderung des Gesetzes betreffend das Gantwesen vom 8. Oktober 1936 (SG 230.900)**

Beschluss vom .....

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, nach Einsichtnahme in den Ratschlag Nr. 9369 des Regierungsrates und den Bericht Nr. ... seiner Bau- und Raumplanungskommission, beschliesst:

- I. Das Gesetz betreffend Verleihung des Rechtes zur Errichtung einer Grossmarkthalle und die Unterstützung der Markthalle-Unternehmung vom 10. Mai 1928 wird aufgehoben.
- II. § 1 Abs. 1 Satz 2 des Gesetzes betreffend das Gantwesen vom 8. Oktober 1936 wird aufgehoben.
- III. Dieser Beschluss ist zu publizieren; er unterliegt dem Referendum und wird mit Eintritt seiner Rechtskraft wirksam.