

Beteiligte:

Jonas Scharf, Managing Director Venues MCH Group

Yves Diacon, Leiter Immobilienentwicklung, HRS Real Estate AG

Stefan Marbach, Herzog & de Meuron

Lars Ruge, Vogt Landschaftsarchitekten

Beat Aeberhard, Kantonsbaumeister, Leiter Städtebau & Architektur Kanton BS

Moderation: *Heike Oldörp* (Stadtteilsekretariat Kleinbasel)



1 Informationsteil

Rückblick. Bebauungsplan und Anhörung 2015:



Hauptanliegen der Anhörung zum Bebauungsplan 2015



- **Grün- und Freiräume:** Erhalt der Rosentalanlage, Aufwertung und Belebung Messeplatz, sichere Verbindung zum Landhof
- Keine zusätzliche **Verkehrsbelastung** im Quartier (auch während der Bauphase), Schaffung zusätzlicher Parkplätze Quartierbewohnende
- Keine Behinderung bestehender **Velorouten**, mehr Velo-Abstellplätze oberirdisch
- **Quartiernutzungen** im Erdgeschoss (nicht nur gewinnorientierte Nutzungen)
- **Bezahlbare Wohnungen**, auch für Seniorinnen und Senioren
- Minimierung **Schattenwurf** auf öffentlichen Raum und Wohnhäuser
- **Architektur:** ökologische Aspekte, Minderung Lichtverschmutzung und Lärm, Einbindung in die Umgebung

Rechteckiges Ausschneiden

9



Bebauungsplan



Auszug wichtigste Punkte

- Max. Gebäudehöhe 110 m und max. Bruttogeschossfläche 48'000 m²
- Wohnen, Hotel, Dienstleistungsflächen, Gastronomie und quartierbezogene Nutzungen (mind. 1'000 m² BGF)
- Wohnanteil mind. 50 % (ohne Hotel), davon mind. 40 % zur Kostenmiete
- Max. 1'143 Parkplätze mit max. 390'000 Fahrten pro Jahr, Mobilitätskonzept
- Mind. 160 Veloabstellplätze oberirdisch
- Festsetzungen zum nachhaltigen Bauen
- Grünraumverbindung bis zur Messehalle qualitativ aufwerten
- Rosskastanien (11 Bäume) entlang der Rosentalanlage sind zu erhalten

Rechteckiges Ausschneiden

10

Das Siegerprojekt «Rooseli», Anonymer Projektwettbewerb 2022:

Gebäudehöhe

Zum Süden staffelt sich das Turmvolumen nach unten ab und nimmt zur benachbarten Bebauung entlang der Riehenstrasse die Traufkanten auf.



Mit 93 m Höhe bleibt der Turm unter der erlaubten Höhe. Es sind momentan 350 Wohnungen (3-5 Zimmer), davon 100 zur Kostenmiete vorgesehen, gemeinschaftlich nutzbare Terrassen auf verschiedenen Niveaus, im Erdgeschoss Flächen für quartierbezogene Dienstleistungen, Gewerbe sowie Gastro.



Grünraum zwischen Gebäuden erweitert Rosentalanlage, bleibt durchlässig für Öffentlichkeit. Trotz Nachverdichtung wird mit dem Grünraum ein attraktiver Ort und mehr Freiraum für das Quartier geschaffen.



Visualisierung des Grünraums zwischen Hochhaus und niedrigem Gebäude



Das Siegerprojekt fügt sich in die Silhouette des Hochhausclusters bei der Messe ein

Ausblick:

2023, 2. Quartal	Start Projektierung
2023, 3./4. Quartal	Anbindung Investor
2024, 1. Quartal	Einreichung Baugesuch
2025	Rückbau Messeparkhaus
2026	Start Realisierung Neubau

2 Fragen, Antworten und Rückmeldungen zum Siegerprojekt

Frage	Antwort
Warum wurde der Holzbau verworfen und auf Beton zurückgegriffen?	Der geplante Holzbau wäre trotz Auflagen des Brandschutzes möglich gewesen (mit Sprinkleranlagen), aber die Planungssicherheit ist mit der Massivbauweise höher. Hierfür wird der Abbruch vom Messeparkhaus recycelt. Die vorgeschlagene Kombination von Holz-Hybrid und materialsparender Betonbauweise ermöglicht eine Optimierung der Deckenstärken, so wurde sogar ein zusätzliches Geschoss möglich.
Was ist, wenn der Investor bei dem heute präsentierten Projekt nicht mitspielt? Welche Sicherheiten haben die Quartierbewohnenden, dass es so gebaut wird?	B. Aeberhard, Kantonsbaumeister verweist auf die im Bebauungsplan festgehaltenen Anforderungen an die Qualität des Bauwerks und verspricht, sich für den Erhalt der Qualitäten des Siegerprojektes einzusetzen.
Das Projekt bezieht die Verkehrsachse und die Grünachse gut ein. Aber vom Messeplatz her ist der Grünraum nicht erlebbar?	Der neue Rosentalturm soll den Messeplatz fassen und eine Durchlässigkeit zu Rosentalanlage und Riehenring ermöglichen. Das Erdgeschoss soll möglichst transparent bleiben, dies sei mit einer soliden und stabilen Grundstruktur umsetzbar.
Ist das Erdgeschoss höher als die restlichen Etagen?	Ja, das EG ist höher.
Wurde bei dem «Rooseli» die Taubenproblematik berücksichtigt?	Die Installation von Taubennetzen ist nicht vorgesehen. Das Thema muss bei der weiteren Bearbeitung vertieft werden. J. Scharf, MCH Group weist darauf hin, dass sie das Messeareal befalken lassen. Und es gäbe auch noch die Möglichkeit, Drohnen gegen Tauben einzusetzen.
Sie erwähnen quartierdienliche Erdgeschoss-Nutzungen, aber bisher sind keine Bedarfsabklärungen bei Organisationen oder Bewohnenden gemacht worden – zumindest ist das nicht bekannt. Kommt das noch?	Es wäre heute der Zeitpunkt, um Bedarfe einzubringen oder später über das Stadtteilsekretariat Kleinbasel.
Ist die Wohnnutzung mit dem Messeplatz (Nutzung) kompatibel? Gibt es Visualisierungen vom Messeplatz aus gesehen? Wie geht man mit der Eingangssituation während der Herbstmesse um, denn dann ist das ja verbaut?	J. Scharf, MCH Group findet die Frage berechtigt und nimmt sie auf für die Projektweiterentwicklung. Dafür müssen Lösungen gesucht werden.

Gibt es Einkaufsmöglichkeiten im Rosentalurm?	Ein grosser Detailhändler ist wegen der Anlieferungen nicht möglich. Ein kleines Geschäft welches mittels Lieferwagen (Kastenwagen) beliefert wird wäre denkbar.
Verwaltung braucht doch auch Arbeitsräume. Wäre das nicht eine Gelegenheit, eine Fachstelle wieder ins Kleinbasel zu legen?	Dieses Anliegen müsste man der Immobilien Basel-Stadt nahelegen. Ein aktueller Raumbedarf der Verwaltung ist derzeit nicht bekannt.
Erdgeschossnutzungen sind für Gewerbe-/ Dienstleistungsnutzungen aus dem Quartier nur möglich, wenn dort auch die Kostenmiete gilt. Wie ermöglichen Sie preisgünstige Gewerbenutzung?	Eine künftige Investorin hat das Ziel, ein diversifiziertes Angebot an Gewerbe- und Dienstleistungsflächen anzubieten. Die Investorin hat kein Interesse mit überhöhten Mietzinsen einen möglichen Leerstand von Mietflächen im Erdgeschoss zu generieren. Zur Sicherung einer vielseitigen Mieterschaft kann beispielsweise, mittels Querfinanzierung auch die Vermietung von Gewerbeflächen mit einem erschwinglichen Mietzins ermöglicht werden.
Es braucht ein öffentliches WC.	Dieser Hinweis wird aufgenommen und in der Planung geprüft.
Ab wann sind Wohnungen bezugsbereit?	Das Gebäude ist noch in der Projektierung, optimal wäre Baueingabe 2024 und Rückbau des Messeparkhauses ab 2025. Realisierung Neubau ab 2026. Bei voraussichtlich 3 Jahren Bauzeit wäre der Rosentalurm ca. 2029 bezugsbereit.
Wie hoch werden die Mietzinse?	Der Bebauungsplan sieht eine maximale Bruttogeschossfläche von 10'000 m ² für kostengünstiges Wohnen vor. Im Projekt sind dies nach aktuellem Stand rund 100 Wohnungen zur Kostenmiete der insgesamt 350 Wohnungen. Der Mietzins für diese 100 Wohnungen wird gemäss den Vorgaben des Kostenmiete-Modells festgelegt. Die Mietzinse der übrigen Wohnungen werden sich voraussichtlich im mittleren bis hohen Preissegment bewegen. Da die zukünftige Investorin noch nicht bekannt ist, wird die Mietzinsgestaltung zu einem späteren Zeitpunkt unter Berücksichtigung der Baukosten sowie der Marktlage festgelegt.
Ein öffentlich zugänglicher Innenhof ist gut. Besteht auch die Möglichkeit Angebote für die Öffentlichkeit auf den Terrassen zu realisieren?	Grundsätzlich ist das von der Architektur her möglich. Im Projekt sind die Gemeinschaftsterrassen bisher für die Bewohner und Besucher des Projekt Rosentalurm vorgesehen. Der Investor wird entscheiden, ob öffentliche, gewerbliche Nutzungen auf den Terrassen vorgesehen werden.

Es scheint ein sehr robustes und passendes Projekt zu werden. Aber was macht man ab 17 Uhr als Bewohner:in auf einem leeren Messeplatz? Dort findet nichts statt, der Platz hat keine Aufenthaltsqualität. Vielleicht wäre es dienlich 3 Etagen für Quartiernutzungen zu planen, damit dort ein Zentrum entsteht und (auch der Messeplatz) bespielt werden könnte.

Wird die Rosentalanlage trotz neuer Bewohnerschaft in direkter Nachbarschaft weiter als Zirkusstandort/Messe genutzt?

S. Aemisegger, Städtebau und Architektur, ist beauftragt, die Potenziale für die Entwicklung der Rosentalanlage auszuloten. Es besteht Sanierungsbedarf und es soll neben den Events auch Aufenthaltsqualitäten für die Nachbarschaft geschaffen werden. 2028 sollte klar sein, wie sie umgestaltet werden soll. Die zwei Gesichter - intensive Eventbespielung und Quartiernutzung sollen mit Sanierung weiterentwickelt werden.

Der Innenhof ist eine Bereicherung und ergänzt die Rosentalanlage, die erhalten bleibt. Die Nutzungen muss man aber zusammen mit Landhof denken, der so nah liegt. Wird das bedacht?

Ja.

Hat es genug Licht für die Bäume im Hof?

Der ganze Hof ist durchwurzelbar und es hat genug Tageslicht. Es sind lockerkronige, lichtdurchlässige Baumarten vorgesehen, die den klimatischen Herausforderungen gewachsen sind. Insofern können die Bäume nach 20 Jahren Wachstum die Erscheinung wie in den Visualisierungen erreichen.

Wie kommen die Baustellen Messehalle 3 und Rosentalurm aneinander vorbei?

Der Rosentalurm wird schneller gebaut. Die Messehalle 3 wird noch bis 2028 als Busgarage zwischengenutzt, dann sollte der Bau des Rosentalurms schon weit fortgeschritten sein.

Wie wird Parkhaus während der Bauzeit ersetzt? Wohin gehen Dauermieter, Messebesuchende?

Messe fordert schon lange Messebesuchende auf, mit dem ÖV zu kommen. Für die Aussteller ist jedoch das Parkplatzangebot wichtig: Die Aussteller, evtl. auch Dauerparker erhalten Parkflächen beim Bad. Bahnhof. Es wäre auch möglich temporär eine Halle als prov. Parkplatz zur Verfügung zu stellen. Sie haben auch Fläche beim Flughafen und arbeiten mit Shuttlediensten.