



An den Grossen Rat

23.1509.01

BVD/P231509

Basel, 15. November 2023

Regierungsratsbeschluss vom 14. November 2023

Ratschlag

«Areal F. Hoffmann-La Roche AG – Bebauungsplan Grenzacherstrasse (Südareal)»

Zonenänderung, Aufhebung eines Bebauungsplans, Festsetzung eines neuen Bebauungsplans, Linienänderung sowie Abweisung von Einsprachen im Bereich Grenzacherstrasse, Solitude-Park und Solitude-Promenade (Roche Südareal)

Inhalt

| | |
|---|-----------|
| 1. Begehren | 3 |
| 2. Übersicht | 3 |
| 3. Allgemeine Erläuterungen | 5 |
| 3.1 Perimeter | 5 |
| 3.2 Geschichte des Areals | 6 |
| 3.3 Arealentwicklungsstrategie für das Gesamtareal | 6 |
| 3.4 Anforderungen aus Bebauungsplan Nr. 193 | 7 |
| 3.5 Erste Vision für das Südareal 2019 | 8 |
| 3.6 Prüfung der Schutzwürdigkeit und Schutzfähigkeit der inventarisierten Bauten 21, 27 und 52... | 9 |
| 3.7 Unterschutzstellung der Bauten 21, 29 und 67 | 10 |
| 3.8 Zweite Vision für das Südareal 2020 | 11 |
| 3.9 Solitude-Promenade | 11 |
| 4. Entwicklung Südareal | 12 |
| 4.1 Städtebau | 12 |
| 4.2 Grün- und Freiraum | 14 |
| 4.3 Verkehr / Erschliessung / Parkierung | 15 |
| 4.4 Energieeffizienz und Nachhaltigkeit | 16 |
| 4.5 Etappierung | 18 |
| 5. Raumwirksame Interessen | 18 |
| 5.1 Eidgenössische Ziele der Raumplanung | 18 |
| 5.2 Kantonaler Richtplan Basel-Stadt | 18 |
| 5.3 Stadtklima | 20 |
| 5.4 Denkmalpflegerische Einschätzung | 23 |
| 5.5 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung | 24 |
| 5.6 Naturwerte / Bäume | 26 |
| 5.7 Schattenwurf | 27 |
| 6. Nutzungsplanerische Massnahmen | 28 |
| 6.1 Bestehendes Recht | 28 |
| 6.2 Neue Zonierung | 28 |
| 6.3 Bebauungsplan Nr. 193 | 29 |
| 6.4 Festsetzung eines neuen Bebauungsplans | 32 |
| 6.5 Lärmempfindlichkeitsstufenplan | 37 |
| 6.6 Wohnanteilplan | 37 |
| 6.7 Linienplan | 37 |
| 7. Abwägung raumwirksamer Interessen | 37 |
| 8. Auflage- und Einspracheverfahren | 38 |
| 8.1 Formelle Behandlung der Einsprachen und Anregungen | 38 |
| 8.2 Materielle Behandlung der Einsprachen und Anregungen | 45 |
| 8.3 Einsprache des Heimatschutzes Basel | 57 |
| 9. Prüfungen | 62 |
| 10. Antrag | 62 |

1. Begehren

Mit diesem Ratschlag beantragen wir Ihnen, die Zonenänderung, die Aufhebung eines Bebauungsplans, die Festsetzung eines neuen Bebauungsplans, die Linienänderung sowie die Abweisung von Einsprachen im Bereich Grenzacherstrasse, Solitude-Park und Solitude-Promenade (Roche Südareal) zu genehmigen.

Die Planungsmassnahmen sind die Voraussetzung für Roche, das Südareal nach dem Umzug der Forschung ins Nordareal zu entwickeln. Dazu soll in einem ersten Schritt eine grosszügige Grünanlage geschaffen und ein zentrales Gebäude im Park mit Besucher- und Mitarbeiternutzungen errichtet werden. Damit diese neue Grün- und Freiraumgestaltung langfristig Bestand hat, wird für Roche die planerische Option für ein drittes Hochhaus (Bau 3) gesichert.

2. Übersicht



Abb. 1: Roche-Areal Basel. Luftbild, Herbst 2019. Quelle: Roche

Die F. Hoffmann-La Roche AG (kurz Roche) investierte in den letzten zwei Jahrzehnten stark in ihren Standort an der Grenzacherstrasse in Basel. Dieser ist gleichzeitig auch Konzernsitz des weltweit tätigen Unternehmens. Mit Bebauungsplänen für die Wettsteinallee im Jahr 2008, für das Südareal im Jahr 2010 und das gesamte Nordareal im Jahr 2016 wurden die Grundlagen für eine starke bauliche Verdichtung geschaffen. Der 178 m hohe Bau 1 auf dem Südareal und der 205 m hohe Bau 2 auf dem Nordareal sind sichtbare Zeichen dieser Entwicklung. Damit können der steigenden Anzahl Mitarbeitenden attraktive und zeitgemässe Arbeitsplätze angeboten und über die Stadt verteilte Arbeitsplätze an einem Standort konzentriert werden. Nach Abschluss der laufenden Bautätigkeiten werden auf dem Areal an der Grenzacherstrasse rund 9'500 Mitarbeitende tätig sein.

Neben den beiden hohen Gebäuden Bau 1 und 2 baut Roche entlang der Grenzacherstrasse im Rahmen des Bebauungsplans Nordareal ein neues Forschungs- und Entwicklungszentrum. Dieses wird 2024 bezogen. Das Zentrum wird die Forschungsgebäude im Südareal ersetzen und rund 1'000 Forschenden Arbeitsplätze auf dem neuesten Stand der Technik bieten. Die alten Forschungsgebäude und weitere Gebäude auf dem Südareal aus den Jahren 1940 bis 1970 werden daraufhin leer stehen und nicht mehr weiter genutzt werden können.

Roche hat sich in den letzten Jahren intensiv mit der Zukunft des Südareals auseinandergesetzt. Dabei standen nicht nur die künftigen Bedürfnisse der Firma im Fokus, sondern auch der Umgang mit dem historisch wertvollen baulichen Erbe. Das Direktionsgebäude Bau 21, das Hochhaus Bau 52 und das Produktionsgebäude Bau 27 sind Zeugen ihrer jeweiligen Zeit und ihrer Funktion. In enger Zusammenarbeit mit der Kantonalen Denkmalpflege und gestützt auf unabhängige Gutachten wurden die Schutzwürdigkeit sowie die Schutzfähigkeit dieser drei Gebäude untersucht und beurteilt.

Aufgrund der historischen Untersuchungen kam der kantonale Denkmalrat im Herbst 2021 zum Schluss, dass die Schutzfähigkeit der Gebäude Bau 27 und Bau 52 nicht gegeben sei. Eine Unterschutzstellung sei daher nicht weiterzuverfolgen. Gleichzeitig wurde mit Roche das Einvernehmen erzielt, dass Bau 21 sowie Bau 29 und 67 auf dem Nordareal unter Denkmalschutz gestellt werden sollten, da hier Schutzwürdigkeit und Schutzfähigkeit gleichermaßen gegeben sind. Die entsprechenden Schutzverträge wurden 2022 zwischen der Kantonalen Denkmalpflege und Roche abgeschlossen.

Der umfassende Entwicklungsplan für das Gesamtareal von Roche an der Grenzacherstrasse, der auch die Grundlage für die Planung des Nordareals bildete, sieht für das Südareal eine Konzentration auf globale Funktionen und Administration vor. Städtebaulich sah der Entwicklungsplan 2015 noch die Ergänzung von Bau 1 durch drei weitere, weniger hohe Hochhäuser vor. Die Überprüfung des Entwicklungsplans in den letzten Jahren hat gezeigt, dass ein einziges weiteres Hochhaus – Bau 3 – den Bedürfnissen von Roche besser Rechnung trägt. Gleichzeitig steht damit das Südareal für einen grosszügigen Grünraum für die Belegschaft von Roche und das Quartier zur Verfügung. Dank dieser städtebaulichen Konzeption kann das heute mehrheitlich bebaute und unterbaute Südareal entsiegelt werden. Zudem besteht ein grösserer Spielraum bei der anstehenden Neugestaltung der Solitude-Promenade.



Abb. 2: Roche-Areal Basel. Visualisierung der langfristig angestrebten Entwicklung im Südareal.
Quelle: Roche (2020)

In einem ersten Schritt der baulichen Umsetzung werden ab 2024 die Forschungsgebäude im Südareal rückgebaut, ein neues Gebäude im Park mit Besucher- und Mitarbeiternutzungen sowie der Grün- und Freiraum realisiert. Für die Realisierung von Bau 3 besteht aktuell kein Bedarf. Eine

allfällige Projektierung von Bau 3 kommt erst in Betracht, wenn sich der aktuelle Entwicklungsschritt im Nordareal gefestigt hat und sich ein weiter steigender Arbeitsplatzbedarf abzeichnet.

Die nun vorliegenden Planungsmassnahmen dienen dazu, den Rahmen für diese langfristige Entwicklung des Südareals zu spannen. Mit einer Zonenänderung wird die Grundzone analog zum Nordareal den aktuellen Verhältnissen angepasst. Mit einem Bebauungsplan wird das heute schon bestehende Nutzungsmass so umverteilt, dass der grosszügige Grün- und Freiraum entstehen kann, ohne dass Roche auf die bestehenden Nutzflächen langfristig verzichten muss.

3. Allgemeine Erläuterungen

3.1 Perimeter

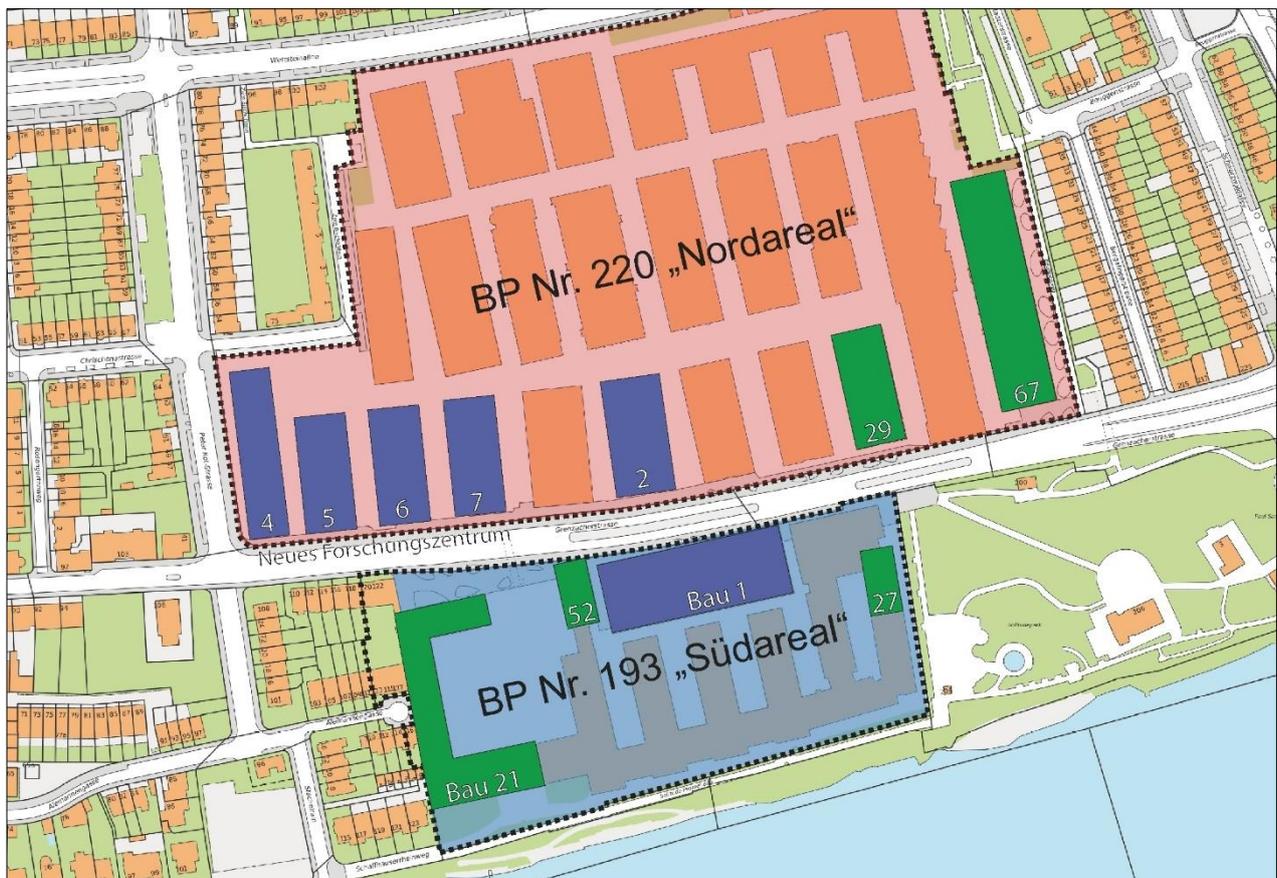


Abb. 3: Ausschnitt Stadtplan. Schwarz punktiert = Roche-Areal. Grün = ehemalige Inventarobjekte, Bau 21, 29 und 67 sind seit 2022 denkmalgeschützt. Blau = Neubauten entlang Grenzacherstrasse ab 2010. Quelle: GeoViewer BS, bearbeitet (Kein Massstab, Plan genordet)

Der Planungsperimeter für das Südareal umfasst die Parzelle 383 in Sektion 8 des Grundbuchs der Stadt Basel mit einer Grundfläche von 33'454 m². Das Areal wird begrenzt von der Grenzacherstrasse im Norden, dem Solitude-Park im Osten, der Solitude-Promenade im Süden und privaten Liegenschaften im Westen. Der Perimeter befindet sich im Eigentum der F. Hoffmann-La Roche AG (kurz Roche). Auf der Parzelle befinden sich im Westen wenige Liegenschaften in der Schonzone bzw. in der Zone 3. Diese werden hier nicht weiter behandelt. Von der Planung tatsächlich betroffen ist der Arealteil in der Zone 5a mit einer Fläche von 32'250 m².

3.2 Geschichte des Areals

Ein Überblick auf die Geschichte des Gesamtareals findet sich im Ratschlag zum Bebauungsplan für das Nordareal (Ratschlag Nr. 15.1824.01 vom 25. November 2015). Hier soll ein ausgewählter Blick auf die Entwicklung des Südareals geworfen werden.

Im Gegensatz zum Nordareal, das weitgehend nach dem Masterplan des Roche-Hausarchitekten Otto Rudolf Salvisberg entwickelt wurde, verlief der Ausbau des Südareals organisch, den jeweiligen Bedürfnissen folgend zu einem losen Konglomerat. Auf dem Südareal wurde Roche im Jahr 1896 gegründet. Mit dem heute noch bestehenden Direktionsgebäude Bau 21 sowie dem Produktionsgebäude Bau 27 setzte Otto Rudolf Salvisberg in den 1930er Jahren auf dem Südareal noch zwei Bauprojekte um und startete damit einen umfassenden Ausbau des gesamten Areals. Der Masterplan von Salvisberg fokussierte aber auf die Entwicklung des Nordareals.

Nach dem Tod von Salvisberg im Jahr 1940 setzte sein Nachfolger Roland Rohn den Grundgedanken des Masterplans zwischen 1940 und 1978 baulich um. Rohn bebaute den grössten Teil des Nord- und Südareals und realisierte die meisten der noch heute bestehenden Gebäude. In einem Punkt modifizierte Rohn den Plan von Salvisberg und passte ihn an die mittlerweile veränderten Rahmenbedingungen an: Rohn begann, die Arealränder gegen aussen zu schliessen, indem er die Einzelgebäude in kammartiger Struktur miteinander verband. Damit erhielt das Roche-Areal seine charakteristische Fassade hin zum Rhein.

Diesen Zustand behielt das Südareal für die nächsten 45 Jahre, bis im Jahr 2015 mit Bau 1 ein grosser Veränderungsschritt abgeschlossen und das Gebäude in Betrieb genommen wurde.

3.3 Arealentwicklungsstrategie für das Gesamtareal

Ein Überblick auf die Entwicklungsstrategie für das Gesamtareal findet sich im Ratschlag zum Bebauungsplan für das Nordareal (Ratschlag Nr. 15.1824.01 vom 25. November 2015).

Neue Anforderungen an die Gebäude, technische Fortschritte und Veränderungen der Nutzungen (weniger Produktion, mehr Forschung und Administration) führten ab den 2000er Jahren zu einer Vielzahl neuer Bauprojekte. Im Geiste des Masterplans von Otto Rudolf Salvisberg entwickelte Roche einen Entwicklungsplan, mit dem die baulichen Veränderungen einer umfassenden Entwicklungsstrategie folgen konnten.

Erste Resultate dieses Entwicklungsplans waren der Bebauungsplan Nr. 184 für die Wettsteinallee im Jahr 2008 und der Bebauungsplan Nr. 193 für das Südareal im Jahr 2010. Der Bebauungsplan

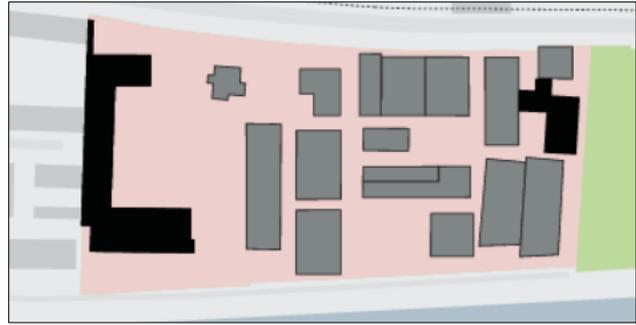


Abb. 4: Gebäudebestand Südareal 1937. Schwarz: Bauten von O. R. Salvisberg, Bau 21 im Westen und Bau 27 im Osten. Quelle: Roche (Plan nicht genordet, kein Massstab)

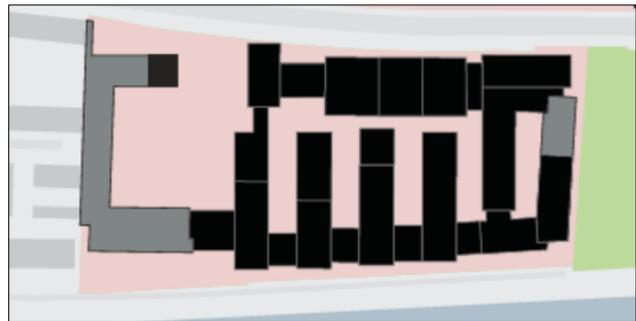


Abb. 5: Gebäudebestand Südareal 1970. Schwarz: Bauten von Roland Rohn. Quelle: Roche (Plan nicht genordet, kein Massstab)

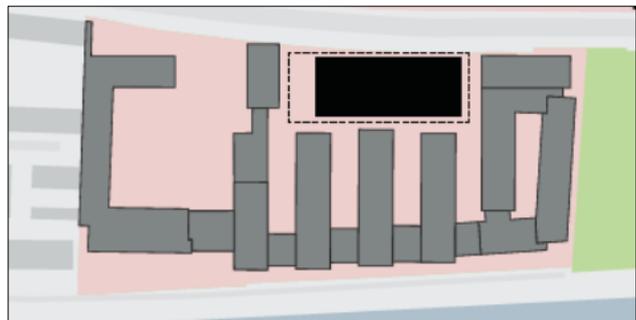


Abb. 6: Gebäudebestand Südareal 2022. Schwarz: Bau 1 von Herzog & de Meuron. Quelle: Roche (Plan nicht genordet, kein Massstab)

Nr. 193 schuf die Grundlage für den Bau 1. Dieser erste Bebauungsplan für das Südareal definierte auch bereits einen Erhaltungsanspruch für einzelne historisch wertvolle Gebäude wie Bau 21. Gleichzeitig zeigte dieser Bebauungsplan für die Fläche zwischen Bau 1 und dem Rhein (Baufeld 2) eine weitere Entwicklungsoption auf, die in einem späteren zweiten Planungsschritt eingelöst werden könnte. Dabei wurden grundsätzliche Eckwerte für die weitere Planung definiert.

Aufgrund des anhaltenden Erfolgs der Firma wurde der Entwicklungsplan ab 2010 verfeinert und erweitert. Eine umfassende Analyse der Bedürfnisse, Möglichkeiten und Grenzen des Gesamtareals gab dabei die Richtung vor. Ergebnis dieses Prozesses war der Bebauungsplan Nr. 220 für das Nordareal im Jahr 2016. Dieser schuf die Grundlage für den Bau 2 und das neue Forschungs- und Entwicklungszentrum.

Nebst den funktionalen bzw. betrieblichen Leitlinien bestimmen fünf städtebauliche Grundregeln die Arealbebauung des Areals an der Grenzacherstrasse (Stand 2016):

- **Rasterförmige Parzellenstruktur im Nordareal:** Die Bebauung orientiert sich wieder am Prinzip der freistehenden Einzelbauten und führt den Masterplan Salvisbergs weiter.
- **„Ecksteine“ schaffen Übergang vom Areal zur Nachbarschaft:** Niedrige Gebäude bilden die Ecksteine des Areals und schaffen den Übergang in die umliegenden Quartiere. Auf dem Südareal führt eine offene, punktuelle Bebauung zu einer visuellen Öffnung zum Rhein hin.
- **Entlang der Grenzacherstrasse verdichtet sich die Bebauung gegen das Zentrum:** Bau 1 und Bau 2 bilden ein Zentrum für das Gesamtareal. Sie stehen in der Mitte des Areals, bilden einen städtebaulichen Schwerpunkt und verbinden die Arealteile über die Grenzacherstrasse hinaus.
- **Die Gebäude rund um das Zentrum werden in Gruppen zusammengefasst:** Ein modernes Forschungs- und Entwicklungszentrum mit attraktiven Arbeitsplätzen, bestehend aus vier Gebäuden, gliedert sich prismatisch zum Bau 2 hin und ist gestalterisch als Gruppe erkennbar. Östlich von Bau 2 schliesst ein weiterer Neubau an, der durch die bestehenden Bauten 31 und 29 zu einer weiteren Gebäudegruppe ergänzt wird.
- **Bestehende Schwachpunkte in der Arealstruktur werden bereinigt:** Die Brüche des Masterplans von Salvisberg im Westteil des Nordareals sowie die kammartigen Strukturen an der Wettsteinallee und gegen den Rhein hin, werden bereinigt. Die ursprüngliche Schliessung der Strukturen aus Emissionsgründen ist heute nicht mehr notwendig.

Mit der absehbaren Fertigstellung der grossen Ausbauschritte im Nordareal lenkte Roche den Fokus der Planung ab 2018 wieder auf das Südareal. Dabei sollte im Rahmen der mit dem ersten Bebauungsplan definierten Eckwerte die bauliche Zukunft konkretisiert werden.

3.4 Anforderungen aus Bebauungsplan Nr. 193

Die übergeordnete Strategie für die Entwicklung des Südareals, die mit dem Entwicklungsplan und dem Bebauungsplan Nr. 193 verfolgt wurde, sah eine Verdichtung entlang der Grenzacherstrasse und eine zunehmende Entdichtung gegen den Rhein vor. Das Areal sollte sich zum Rhein hin visuell öffnen. Im Ratschlag Nr. 10.1156.01 vom 30. Juni 2010 wurde die Vision wie folgt zusammengefasst:

"Die Vision für den endgültigen Zustand [des Südareals] sieht den Ersatz der rheinseitigen Laborgebäude 68, 69 und 70 durch eine gartenähnliche Anlage mit grosszügiger Freifläche und wenigen Einzelbauten vor. Das Areal soll sich visuell stärker zum Rhein hin öffnen und mehr Transparenz zwischen dem Rheinraum und dem Areal gewähren. Zukünftige Einzelbauten können sich an der

Höhe des bestehenden Baus 52 orientieren. Eine umfassende Freiraumkonzeption soll die Qualitäten des Solitude Parks, der Rheinuferpromenade und der zukünftigen gartenähnlichen Anlage auf dem Firmenareal miteinander verknüpfen."

Konkrete Absichten für die Umsetzung bestanden damals noch nicht. Der Fokus lag auf der Realisierung von Bau 1. Entsprechend legte der Bebauungsplan Nr. 193 keine konkreten baurechtlichen Rahmenbedingungen fest, sondern forderte für die weitere Entwicklung des Baufelds 2 ein späteres Planungsverfahren und legte verschiedene für das Verfahren massgebliche Grundsätze fest.

- (i) Verdichtung entlang der Grenzacherstrasse: Die Nutzungen werden entlang der Grenzacherstrasse konzentrierter vorgesehen als im übrigen Perimeter des Baufelds.*
- (ii) Städtebauliche Abschlüsse: Für das Stadtbild ist die zukünftige Bebauung gegenüber dem Solitude-Park und der Rheinuferpromenade von grosser Bedeutung. Die Gebäude müssen hohe städtebauliche Anforderungen erfüllen.*
- (iii) Anteil Freiflächen: Die Konzentration der Nutzungen auf wenige Volumen ermöglicht grosszügige, qualitativ hochwertige Grün- und Freiflächen mit Durchblicken zum Rhein.*
- (iv) Umgang mit bestehender Bausubstanz: Ein sachgerechter Erhalt der Bausubstanz des Baus 27 ist unter dem Vorbehalt der betrieblichen Anforderungen und der Verhältnismässigkeit im Rahmen des weiteren Planungsverfahrens zu klären.*
- (v) Abstimmungsbedarf: Die Gestaltung und Nutzung der Randzonen sind mit der angrenzenden Gestaltung der öffentlichen Grün- und Strassenräume abzustimmen.*

Diese Grundsätze gaben den Rahmen vor für die weiteren Planungsschritte im Südareal ab 2019.

3.5 Erste Vision für das Südareal 2019



Abb. 7: Erste Vision Südareal 2019. Quelle: Roche

Mit einer städtebaulichen Studie unter Einbezug des Kantons und externer Expertinnen und Experten untersuchte Roche 2019 die städtebaulichen Möglichkeiten auf dem Südareal. Dabei waren

Bau 1 und Bau 21 als Ausgangslage gesetzt. Die weiteren Gebäude standen grundsätzlich zur Diskussion. Weitere Rahmenbedingungen waren, dass die künftige Bruttogeschossfläche die heute bestehende nicht überschreiten dürfe und dass nur Büronutzung nachzuweisen sei. Zudem sollte ein Empfangsgebäude als erste Anlaufstelle für alle Besuchenden des gesamten Areals geschaffen werden.

Für die Studie wurde Herzog & de Meuron beauftragt. Beurteilt wurde das Ergebnis in mehreren Workshops. Anwesend waren neben den Vertretenden von Roche auch die kantonalen Dienststellen Städtebau & Architektur (Abteilungen Städtebau und Kantonale Denkmalpflege) und die Stadtgärtnerei sowie unabhängige Experten/Expertinnen für Architektur, Landschaftsarchitektur und Kunsthistorik.

Diverse Varianten wurden untersucht, auch solche, bei denen Bau 27 und/oder Bau 52 erhalten würden. Das Resultat der Bearbeitung war ein Vorschlag mit drei weiteren Hochhäusern sowie einem Empfangsgebäude als Solitär in einem Grünraum (siehe Abb. 9). Bau 27 und Bau 52 waren in diesem Vorschlag nicht enthalten. Das Ergebnis dieses Schrittes diente später als Grundlage für eine umfangreiche historische und ingenieurtechnische Untersuchung von Bau 27 und Bau 52.

3.6 Prüfung der Schutzwürdigkeit und Schutzfähigkeit der inventarisierten Bauten 21, 27 und 52

Bau 21, 27 und 52 waren im kantonalen Inventar der schützenswerten Bauten erfasst. Das Direktionsgebäude Bau 21 stammt aus dem Jahr 1936. Es wurde noch von Otto Rudolf Salvisberg errichtet. Das Produktionsgebäude Bau 27 wurde im Kern 1937 ebenfalls von Otto Rudolf Salvisberg erstellt. Es wurde ab 1951 durch Roland Rohn umfassend erweitert, umgestaltet und aufgestockt (siehe Abb. 10). Bau 52 wurde ebenso von Roland Rohn im Jahr 1960 errichtet.

Parallel zu den Überlegungen zur Entwicklung des Südarkals musste die Schutzwürdigkeit sowie die Schutzfähigkeit dieser drei Gebäude definitive geklärt werden.

Diethelm & Spillmann Architekten aus Zürich wurden von der Kantonalen Denkmalpflege mit je einem bauhistorischen Gutachten für die zu prüfenden Gebäude beauftragt. Das Ergebnis deckte sich mit der Einschätzung der Kantonalen Denkmalpflege, wonach alle drei Gebäude schutzwürdig seien. Auf Grundlage dieser Gutachten beantragte der Denkmalrat Ende 2019 die Prüfung der Schutzfähigkeit sowie Verhandlungen mit Roche zum Schutz der drei Gebäude Bau 21, 27 und 52.

Diesem Antrag folgend regte die Kantonale Denkmalpflege an, in einem moderierten Verfahren mit Roche gemeinsam die Schutzfähigkeit sowie Möglichkeiten zur Erhaltung der drei fraglichen Bauten zu prüfen. Roche beauftragte in Absprache mit der Kantonalen Denkmalpflege eine umfassende Untersuchung des aktuellen Zustandes der Gebäude sowie von notwendigen Massnahmen zur Ertüchtigung im Falle einer

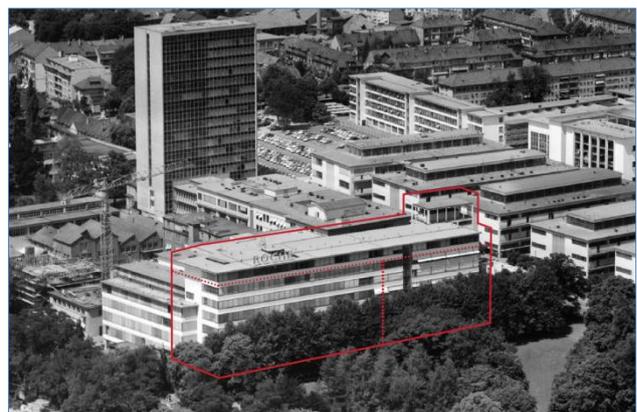


Abb. 8: Luftaufnahme vom 23.06.1964 (ETH Bibliothek Zürich, Bildarchiv; Fotograf: Comet-Photo AG). Der Bau 27 (rote Umrandung) mit Verlängerung und Aufstockung. Bau 52 ist im Hintergrund gut sichtbar.



Abb. 9: Ausschnitt Stadtplan, Thema Ortsbild- & Denkmalschutz. Grün = Bauten im Kant. Inventar der Denkmäler. Quelle: GeoViewer, 2015

Weiternutzung. Die Kantonale Denkmalpflege zog einen vom Bundesamt für Kultur anerkannten Experten bei, um die Fragestellungen sowie die Untersuchungen der Schutzzfähigkeit durch eine mit denkmalpflegerischen Zielsetzungen vertraute neutrale Fachperson begleiten und prüfen zu lassen.

Die Untersuchungen kamen zum Schluss, dass die Erhaltens- und Schutzzfähigkeit von Bau 27 und Bau 52 nicht gegeben ist. Erhalt und Weiternutzung der Gebäude sind aus bautechnischen Gründen und aufgrund der Kontamination mit Schadstoffen nicht verhältnismässig. Im Endeffekt wäre im Falle von Bau 52 ein Rückbau des gesamten Hochhauses auf den Betonkern notwendig. Fassaden und Innenausstattung müssten dann mit modernen Materialien und Bautechniken im Geist der ursprünglichen Gestaltung wieder vollständig rekonstruiert werden. Damit entstünde ein Bauwerk des 21. Jahrhunderts, das keine Authentizität mehr besitzt. Ein Baudenkmal soll mit seiner originalen Substanz und Baukonstruktion möglichst gesamthaft ein Zeugnis seiner Zeit sein. Dies wäre bei Bau 52 nicht zu erreichen.

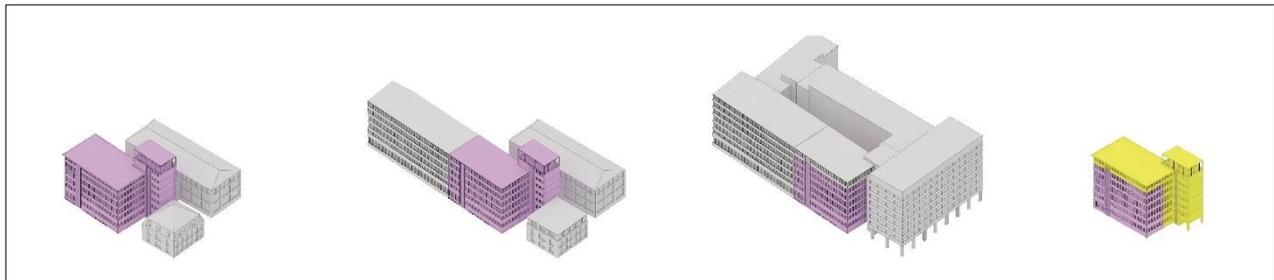


Abb. 10: Entwicklung Bau 27 in drei Schritten: 1936-37, 1951-54 und nach 1962.
Legende für das letzte Bild rechts: Violett = noch erhalten; Gelb = nicht mehr vorhanden Quelle: Roche

Bei Bau 27 wurde ausserdem festgestellt, dass mit Ausnahme des Betonkerns, der Stützenkonstruktion und einem Teil der Treppenanlagen kaum mehr Relikte aus der Zeit von Salvisberg vorhanden sind. Für eine Rekonstruktion des ursprünglichen Gebäudes von Salvisberg müsste das Gebäude nicht nur wie Bau 52 bis auf den Rohbau rückgebaut, sondern auch umfassend rekonstruiert werden. So ist beispielsweise der ursprünglich vorhandene Turmbau gegen die Grenzachstrasse bereits von Roland Rohn beseitigt worden und müsste komplett rekonstruiert werden. Auch in diesem Fall kam die Kantonale Denkmalpflege zum Schluss, dass eine Erhaltung im denkmalpflegerischen Sinne als Zeugnis der Bauzeit nicht mehr sinnvoll ist.

Der Bericht des vom Bundesamt für Kultur anerkannten Experten bestätigte die Ergebnisse der Untersuchungen zum heutigen Zustand der Bauten und den notwendigen Massnahmen zur Erhaltung in wesentlichen Teilen. Aufgrund der Ergebnisse der Workshops mit Roche und der vertieften Untersuchungen beantragte die Kantonale Denkmalpflege dem Denkmalrat, auf Anträge zur Unterschutzstellung der Bauten 27 und 52 zu verzichten und den Antrag zur Unterschutzstellung von Bau 21 aufrecht zu halten.

3.7 Unterschutzstellung der Bauten 21, 29 und 67

Aufgrund der Untersuchungen zu den Bauten 21, 52 und 27 regte die Kantonale Denkmalpflege bei Roche an, sämtliche noch verbleibenden Inventarobjekte im Hinblick auf ihre Schutzwürdigkeit und Schutzzfähigkeit zu untersuchen, um eine definitive und gesamtheitliche Abwägung der Schutzwerte auf dem Roche-Areal vornehmen zu können. Im Einvernehmen mit Roche wurde ein entsprechender Prozess eingeleitet, der zum Abschluss von Schutzverträgen für die Bauten 21, 29 (Laborgebäude von Otto Rudolf Salvisberg) sowie 67 (Personalhaus von Roland Rohn) führte. Der Regierungsrat hat die entsprechenden Schutzverträge zwischen Roche und der Kantonalen Denkmalpflege am 21. Juni 2022 genehmigt.

3.8 Zweite Vision für das Südareal 2020

Unabhängig von den bauhistorischen sowie bautechnischen Untersuchungen und im Nachgang zur Überprüfung der 1. Vision durch Herzog & de Meuron hat Roche die städtebauliche Vision in Abstimmung mit dem Kanton nochmals insgesamt überprüft. Insbesondere konnte die Setzung der drei mittelhohen Hochhäuser den Wunsch nach einem grosszügigen Grün- und Freiraum nicht vollkommen zufriedenstellend einlösen. Auch wenn bereits die erste Vision eine Grün- und Freifläche ermöglicht hätte, so blieb diese mehr ein „Zwischengrün“ als eine grosszügige zusammenhängende Anlage.

Herzog & de Meuron legten als Ergebnis dieser Überprüfung einen neuen Vorschlag mit nur noch einem Gebäude an der Schnittstelle zwischen dem bestehenden Solitude-Park und dem neuen Park im Südareal vor. Da sich am Flächenbedürfnis von Roche nichts geändert hat, umfasst dieser „Bau 3“ die gesamte Fläche, die in der ersten Vision die drei mittleren Hochhäuser enthielten. Bau 3 überragt mit einer Höhe von 221 m Bau 1 und Bau 2 und schliesst das Ensemble gegen den Rhein hin ab. Diese Vision dient nun als Grundlage für die nutzungsplanerischen Massnahmen.



Abb. 11: Zweite Vision Südareal 2020. Quelle: Roche

3.9 Solitude-Promenade

Die Solitude-Promenade zwischen Schaffhauser Rheinweg und Grenzacher-Promenade ist eine bei Fussgängerinnen und Fussgängern sowie bei Velofahrenden gleichermassen beliebte und gern genutzte Alltags- und Freizeitverbindung entlang des rechten Rheinufer. Die beengten räumlichen Verhältnisse führen aber immer wieder zu gegenseitigen Behinderungen. Dies lässt sich nur durch bauliche Massnahmen verbessern, wobei sich die Situation aufgrund der Rahmenbedingungen als äusserst komplex erweist. Dies betrifft vor allem die geologischen und topografischen Gegebenheiten, Aspekte des Naturschutzes sowie die Eigentumsverhältnisse entlang der Promenade. In Anbetracht dieser Umstände sowie der damals vorliegenden Untersuchungsergebnisse erteilte der Regierungsrat im November 2016 dem Bau- und Verkehrsdepartement den Auftrag zur Erarbeitung von ganzheitlichen Lösungsansätzen im Rahmen einer Testplanung. Die entsprechenden Planungsüberlegungen konnten im November 2018 abgeschlossen und in Form eines Syntheseberichts zuhanden des Regierungsrats zusammengefasst werden.

Mit diesen Rahmenbedingungen für die Solitude-Promenade wird – wie im Ratschlag für die Projektierung der Neugestaltung näher beschrieben – in einem nächsten Schritt ein landschaftsarchitektonischer Projektwettbewerb für die Promenade ausgeschrieben werden; das erstjurierte Projekt soll danach zum Bauprojekt konkretisiert und dem Grossen Rat zur Bewilligung vorgelegt werden. Die Ausgabenbewilligung für die Projektierung der Neugestaltung der Solitude-Promenade wurde am 22. Dezember 2022 vom Grossen Rat erteilt. Die neue städtebauliche Disposition am Südareal ermöglicht einen grösseren Handlungsspielraum als bisher. Roche wird mit den Behörden des Kantons-Basel zusammenarbeiten, um im Rahmen der Neugestaltung des Südareals eine Verbesserung der öffentlichen Verkehrssituation direkt am Rhein zu erreichen.

4. Entwicklung Südareal

4.1 Städtebau

Die Veränderungen auf dem Südareal stützen sich auf die von Roche entwickelte Vision 2020. Kern der Vision ist ein grosszügiger Grün- und Freiraum zwischen Bau 1 und der Solitude-Promenade. In diesen Grün- und Freiraum wird ein neues zentrales Gebäude eingebettet, das für Besucher- und Mitarbeiternutzungen von Roche dient. Flankiert wird der Grünraum gegen Westen von Bau 21, gegen Norden von Bau 1 und gegen Osten von Bau 3. Dieser ergänzt das Ensemble von Hochhäusern und schliesst es auch in der Höhe (221 m) ab. Die Dichte im Südareal bleibt dabei unverändert. Das Südareal umfasst heute rund 170'000 m² BGF und wird auch in Zukunft maximal so viel BGF aufweisen.

4.1.1 Hochpunkte



Abb. 12: Vision Südareal 2020. Blick von der Wettsteinbrücke auf das Areal von Roche. Leicht transparent dargestellt: Bau 3. Visualisierung. Quelle: Roche

Bau 3 setzt einen weiteren Akzent am Rhein. Durch seine Positionierung im Areal und seinem minimierten Baufeld (dieses ist kleiner als bei Bau 1) gewährleistet er gleichzeitig die Durchlässigkeit zwischen dem Südareal und dem Solitude-Park. Bau 1, Bau 2 und Bau 3 stehen sich – mit kleinen Unterschieden in der Ausrichtung – als Familie mit ähnlichen städtebaulichen Prinzipien nahe; Bau 3 mit der Abtreppe Richtung Rhein ergänzt Bau 1 mit der Abtreppe nach Westen und Bau 2 mit der Abtreppe nach Norden. Die unterschiedliche Positionierung und Ausrichtung der drei Hochhäuser erlaubt Blickbezüge zwischen den Bauten und zugleich Durchblicke zwischen ihnen. Die Gesamtkonstellation führt zu einer unterschiedlichen Wahrnehmung der drei typologisch ähnlichen Hochhäuser abhängig vom Blickwinkel aus der Stadt und dem Umland.

4.1.2 Ecksteine

Die historischen Bauten schliessen das Areal als niedrige Ecksteine an das Umfeld an und schaffen den Übergang vom hohen Zentrum des Areals zum angrenzenden „niedrigen“ Quartier. Zu diesem Konzept passt das Vorhaben, den Kern von Bau 27 im Osten zur Grenzacherstrasse hin zu verschieben. Bau 21 im Westen bleibt unverändert bestehen. So folgt die Konzeption des Südareals

demjenigen des Nordareals, wo der historische Bau 67 im Osten und der neue Bau 4 im Westen als Ecksteine das Nordareal mit dem Umfeld verbinden. Der Erhalt dieser prägenden historisch wertvollen Gebäude wirkt nicht nur als städtebauliche Klammer, sondern auch als sichtbares Zeichen der baulichen Geschichte von Roche.



Abb. 13: Vision Südareal 2020. Blick Osten in die Grenzacherstrasse auf den verschobenen Bau 27 vor Bau 1. Visualisierung. Quelle: Roche

Der ursprüngliche Kern von Bau 27, der heute nicht mehr als solcher zu erkennen ist, soll im Rahmen des Rückbaus der Forschungs- und Produktionsgebäude im Südareal von seinen Erweiterungen bzw. An- und Aufbauten befreit werden. Zudem soll der Kern zur Grenzacherstrasse hin verschoben werden. Diese Verschiebung und Rekonstruktion von Bau 27 an der Grenzacherstrasse stärkt dessen Wahrnehmbarkeit und ermöglicht eine neue Präsenz als Auftakt zum Roche-Areal von Osten her. Die neue Position von Bau 27 an der Grenzacherstrasse ermöglicht zudem ein flexibles Baufeld für Bau 3 mit ausreichend Abstand zu Bau 27, so dass dieser auch in Zukunft als eigenständiges Gebäude wirken kann und Bau 3 nicht näher zum Rhein hin vorrückt.

Zwischen Bau 27 und Bau 1 spannt sich ein neuer städtischer Raum auf, der zum begrünten Freiraum überleitet und der – auch ohne die erst später geplante Realisierung von Bau 3 – den östlichen Bereich des Südareals mit einem Aussenraum von hoher Qualität abschliesst.

4.1.3 Zentrum



Abb. 14: Vision Südareal 2020. Blick von Grenzacherstrasse auf neues Empfangsgebäude und Vorfahrt. Visualisierung. Quelle: Roche

Ein neues zentrales Gebäude im Park (Bau 124) markiert das Zentrum zwischen Bau 1, Bau 21 und dem neu entstehenden Freiraum. Es bietet Orientierung im Roche-Areal und bildet eine klare Adresse. Das Gebäude unterstützt die visuelle Verbindung zwischen der Grenzacherstrasse und dem Rhein. Bau 124 bildet das neue „Herz“ des gesamten Areals und vermittelt mit seiner ungeordneten Form zwischen den umstehenden Bauten. Die Position des neuen Gebäudes im Park spannt im Norden zur Grenzacherstrasse einen städtischen Vorplatz auf, der die notwendigen Funktionen wie Vorfahrt oder Taxistandplätze klar verortet und die Grenzacherstrasse entlastet.

4.2 Grün- und Freiraum

Von der insgesamt 32'250 m² umfassenden Arealfäche am Südareal sind heute 16'550 m² (51 %) bebaut. Von den nicht überbauten Flächen sind wiederum rund 9'815 m² (31 %) versiegelt und 5'885 m² (18 %) als Grünfläche gestaltet (Hof von Bau 21).



Abb. 15: Situationsplan Areal Roche, Stand 2024. Hervorgehoben sind Grünanlagen und bestehende Bäume. Quelle: Roche



Abb. 16: Vision Südareal 2040. Quelle: Roche

Zentrales Element der Entwicklung des Südareals ist die Schaffung von zusätzlichem Grün- und Freiraum. Das heute mehrheitlich versiegelte und fast vollständig unterbaute Südareal soll zu einem grosszügigen Grün- und Freiraum umgestaltet werden. Beim Roche Areal handelt es sich aber weiterhin um ein innerstädtisches Industrieareal, das den entsprechenden Vorschriften zur Sicherheit und Zugangskontrolle untersteht.

Das städtebauliche Konzept folgt einfachen und klaren Prinzipien. So soll die Konzentration der Bauvolumina und die Reduktion des Fussabdrucks der Gebäude bei gleichbleibender BGF einen durchgängigen Grün- und Freiraum ermöglichen. Diesen Grün- und Freiraum soll eine Kontinuität zwischen dem Tinguely-Museum im Osten und Bau 21 im Westen auszeichnen. Der „neue“ Park setzt die bestehende Solitude-Anlage fort. Dasselbe gilt für eine visuelle Durchlässigkeit zwischen der Grenzacherstrasse und der Solitude-Promenade. Schliesslich soll die quer liegende Allee entlang der Grundstücksgrenze im Solitudepark im Kontext erhalten und in ihrer Bedeutung gestärkt werden.

Die Projektierung des neuen Grün- und Freiraums ist noch nicht erfolgt. Es lässt sich daher noch nicht exakt definieren, welche Flächen neu grün und welche weiterhin für die Erschliessung der Gebäude und des Parks versiegelt gestaltet werden müssen. Auch wird weiterhin ein grosser Teil der Freifläche unterbaut bleiben, da viele notwendige Infrastrukturen weitergenutzt oder neu errichtet werden müssen. Roche strebt aber eine grün gestaltete Fläche von rund 50 % der Freifläche an. Damit würde der heutige Anteil rund verdoppelt. Ziel ist auch, einen grossen Bereich der neu grün angelegten Flächen mit Bäumen zu bepflanzen. Dazu ist eine Überdeckung mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1.5 m notwendig.

Mit der Umsetzung der Vision werden von der insgesamt 32'250 m² umfassenden Arealfläche noch rund 10'300 m² (32 %) bebaut sein. Der damit mögliche Freiraum mit einer Fläche von 21'950 m² (68 %) wird zu mindestens 50 % als Grünanlage gestaltet sein. So entsteht eine Grünfläche von rund 11'000 m² auf dem Areal.

4.3 Verkehr / Erschliessung / Parkierung

4.3.1 Motorisierter Individualverkehr

Roche betreibt heute eine Autoeinstellhalle unter Bau 67 mit rund 1'000 Parkplätzen und das provisorische Parking Schwarzwaldstrasse mit 650 Parkplätzen. Mit dem neuen Forschungs- und Entwicklungszentrum unter Bau 4–7 entsteht ein neues Parking mit rund 900 Parkplätzen. Diese ersetzen die 650 Parkplätze an der Schwarzwaldstrasse (Bewilligung bis 2026). Weitere 400 Parkplätze werden auf dem Areal Eisenbahnweg von Roche angemietet. Ohne das Parking Schwarzwaldstrasse stehen Roche damit ab 2024 2'300 Parkplätze zur Verfügung.

Gestützt auf die bestehende Bruttogeschossfläche und die Parkplatzverordnung hat Roche ein Parkplatzpotential von rund 3'200 Parkplätzen (mit Bau 3 von 3'600 Parkplätzen). Roche hat damit das Parkplatzpotential nicht ausgeschöpft. Dies ist aber auch nicht im Interesse von Roche. Aktuell decken die 2'300 Parkplätze in etwa den tatsächlichen Bedarf. Dabei ist im Moment noch unklar, wie sich die nach der Pandemie veränderten Arbeitsplatzbedürfnisse (vor allem Home-Office) auf die Parkplatznachfrage auswirken. Ein Bedarf besteht aktuell bei Besucher/-innen-Parkplätzen. Ob, wann und wie viele Parkplätze auf dem Südareal gegebenenfalls realisiert werden, ist noch nicht definiert. Dies geschieht im Bedarfsfall gestützt auf die bestehenden gesetzlichen Vorgaben. Es sind dazu keine Planungsmassnahmen erforderlich. Mit den vorliegenden Planungsmassnahmen ändert sich nichts am Geschossflächenpotential und damit auch nicht an der zulässigen Anzahl Parkplätze.

4.3.2 Velo

Für Velofahrende bestehen ab 2024 auf dem gesamten Areal 2'600 Veloabstellplätze. Auf dem Südareal bestehen heute rund 600 Veloabstellplätze. Mit der Entwicklung im Südareal werden diese Abstellplätze in einem neuen Veloparking mit rund 1'000 Abstellplätzen zusammengefasst werden. Damit wird auch bereits der Bedarf von Bau 3 berücksichtigt. Die Anzahl Veloabstellplätze auf dem Gesamtareal steigt damit auf 3'000 Stellplätze an. Die heutige Vorgabe der Veloparkplatzverordnung von knapp 2'400 Veloabstellplätzen übersteigt Roche damit klar. Die Velostation wird

nur von der Grenzacherstrasse erreichbar sein und damit keine zusätzliche Belastung der Solitude-Promenade nach sich ziehen.

4.3.3 Mobilitätskonzept

Das mit dem Bebauungsplan Nr. 193 erarbeitete und auf den 1. Januar 2011 eingeführte Mobilitätskonzept wird weitergeführt. Im Mobilitätskonzept wurden fünf Handlungsfelder mit entsprechenden Massnahmen definiert, wobei die Massnahmen im Handlungsfeld II teilweise und im Handlungsfeld III vollständig in die Kompetenz des Kantons fallen.

- I. Parkplatzbewirtschaftung und Mobilitätsbonus (Roche)
- II. Förderung Langsamverkehr (Roche und Kanton)
- III. Öffentlicher Verkehr (Kanton)
- IV. Informationsplattform (Roche)
- V. Innerbetrieblicher Verkehr (Roche)

Wegen der transparenten Regeln für das Anrecht auf einen Parkplatz, der einheitlichen Lenkungsmassnahmen (Parkplatzgebühr, Mobilitätsbonus) und der damit verbundenen Gleichbehandlung aller Mitarbeitenden ist das Mobilitätskonzept heute akzeptiert und funktioniert reibungslos. Mit der Einführung des Konzepts hat sich die Anzahl vergebener Parkplätze um 25 % reduziert. Diese Entwicklung ist auf die Bestimmungen für den Parkplatzanspruch zurückzuführen, aber auch auf den als Lenkungsmassnahme ausbezahlten Mobilitätsbonus sowie die erhobenen Parkgebühren.

4.4 Energieeffizienz und Nachhaltigkeit

Roche selbst stellt an seine Gebäude und seinen Betrieb hohe Anforderungen in Bezug auf die Nachhaltigkeit. Die Basis bildet ein integrales Verständnis mit ökologischen, ökonomischen und gesellschaftlichen Aspekten über den gesamten Lebenszyklus der Gebäude. Roche strebt einen innovativen Umgang mit Nachhaltigkeitsaspekten und ambitionierte Ziele in den Bereichen Kreislaufwirtschaft und Ökobilanzierung an. Die Vision für das Südareal mit einem grünen Park in der Stadt liefert einen wesentlichen Beitrag zur Biodiversität und Reduzierung des Hitzeinseleffekts.

Um die Zielerreichung von Bauprojekten in den drei Säulen 1. Gesellschaft – Soziale Nachhaltigkeit, 2. Wirtschaft – Ökonomische Nachhaltigkeit und 3. Umwelt – Ökologische Nachhaltigkeit ab dem Start einer Planung bis zum Betrieb laufend zu messen, gilt bei Roche ein firmenintern global anzuwendender "Sustainable Construction Evaluation Standard", der sich am Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS orientiert. Zum laufenden Nachweis der Zielerreichung Nachhaltigkeit setzt Roche ein Tool ein, das dem projektbegleitenden Monitoring der projektspezifischen Nachhaltigkeitsleistung dient und aufgrund der Vergleichbarkeit aller Projekte von Roche weltweit weitere Anreize zur laufenden Verbesserung der Zielerreichung setzt.

4.4.1 Energieversorgung

Roche strebt eine CO₂-neutrale Energieversorgung bis ins Jahr 2030 an. Roche will auch die insgesamt verursachte Umweltbelastung bis in zehn Jahren halbieren. Dabei setzt Roche auf drei Strategien: 1. Energieverbrauch reduzieren; 2. Nachhaltige Energien einsetzen und 3. Innovative Technologien nutzen. Die zentrale Herausforderung ist hier, die richtige nachhaltige Energie am richtigen Ort zur richtigen Zeit zur Verfügung zu stellen.

Konkret können bereits heute die folgenden Eckpunkte der Strategie zusammengefasst werden:

- **Strombeschaffung aus erneuerbaren Quellen:** Am Standort Basel/Kaiseraugst bezieht Roche ausschliesslich Strom aus erneuerbarer und nachhaltiger Erzeugung wie vom Laufkraftwerk Birsfelden.

- **Eigenstromerzeugung aus erneuerbaren Quellen:** Die Eigenstromerzeugung mit Photovoltaik wird von Roche kontinuierlich ausgebaut und in das Gesamtbild des Standorts Basel integriert.
- **Grund- und Rheinwasser:** In Basel nutzt Roche für die Produktions-, Labor- und Administrationsbauten auf dem Areal Wasser zur Kühlung. Für die Kühlung der Räume wird in modernen Bauten ausschliesslich Grundwasser aus verschiedenen Brunnen rund ums Areal eingesetzt. Damit wird der Einsatz von Rheinwasser und somit die Temperaturbelastung des Rheins im Sommer reduziert. Sobald der Rhein die maximal zulässige Temperatur gemäss Gewässerschutzverordnung überschreitet, wird die Rückkühlung der Kompressionskälteanlagen mittels Luft über Kühltürme vollzogen. Das Grund- und Flusswasser dient ebenfalls als Wärmequelle für die Wärmepumpen.
- **Prozessabwärme (Wärmerückgewinnung):** Mit der Abwärme aus Produktionsprozessen werden in den kalten Monaten die Gebäude geheizt. Ziel ist es, die Abwärme in jeder Jahreszeit als Nutzwärme wiedereinzusetzen.
- **Natürliches Kühlen (Free Cooling):** Wenn ein Gebäude ohne Kältemaschinen gekühlt wird, spricht man von natürlichem Kühlen. Vor allem in den Übergangsmonaten wird die Umgebungsluft zur natürlichen Kühlung der Gebäude genutzt. Dazu wird über die Lüftungsanlagen kühle Aussenluft ins Gebäude geblasen. Diese natürliche Form der Kühlung ist sehr energieeffizient.
- **Energierückgewinnung bei Aufzügen:** In hohen Gebäuden wird viel Energie für die Aufzüge aufgewendet. Durch sogenannte Rekuperation kann die frei werdende Energie von Aufzügen zurückgewonnen werden. Vor allem in Gebäuden mit vielen Aufzügen und einer häufigen Nutzung ist eine effiziente Steuerung entscheidend.
- **Reduktion Prozesswärme:** Die Prozesswärme in Form von Dampf aus dem Hochtemperaturwärmenetz soll auf das Notwendigste reduziert werden. Es wird das tiefst mögliche Temperaturniveau angestrebt.
- **Gebäudehülle:** Durch hervorragend gedämmte Gebäudehüllen ist die Grundvoraussetzung für einen energieeffizienten Betrieb und damit für eine erhöhte Rentabilität der vorhandenen Nutzflächen gewährleistet. Eine optimierte Hülle reduziert Energieverluste über gute Wärmedämmungen und ungewollte Wärmeeintragungen durch optimal angepasste Fensterflächen.
- **Geothermie:** Neben der Nutzung von Grundwasser und Rheinwasser wird der Einsatz von Erdwärmesonden innerhalb der zukünftigen Arealentwicklung geprüft. Langfristig sollen die Erdspeicher die Kühltürme ergänzen und damit als nachhaltige Energiequelle dienen.
- **Beleuchtung:** Mit dem Einsatz modernster Beleuchtungstechnik wird der Energieverbrauch minimiert. Die konsequente Nutzung von Tageslicht wird durch eine optimierte Lichtlenkung der Storen gewährleistet.
- **Niedertemperaturwärme (40 °C) und Hochtemperaturkälte (15 °C):** Der kombinierte Wärmepumpen- und Kältemaschinenbetrieb mit erneuerbarem Strom ermöglicht die gleichzeitige Nutzung von Wärme und Kälte und senkt somit den Primärenergiebedarf. Wo immer möglich wird die Niedertemperaturwärme (40 °C) anstatt der Hochtemperaturwärme (200 °C) genutzt sowie die Hochtemperaturkälte (15 °C) anstatt der Niedertemperaturkälte (6 °C). Dies ermöglicht eine energetisch optimierte Betriebsweise.
- **Optimiertes Heizen, Lüften, Kühlen:** Ausserhalb der Nutzungszeit werden Bürolüftungen abgestellt und Laborlüftungen basierend auf dem kleinsten Risiko auf das Minimum reduziert.
- **Laufende Optimierungen:** Nach Inbetriebnahme von neuen Bauten wird der Betrieb, wo immer möglich, energetisch optimiert. So konnte der Primärenergiebedarf von Bau 1 ab 2016 um mehr als 50% gegenüber der Zielvorgabe für die Planung gesenkt werden.

4.4.2 Re-Use

Für Rückbau und Abbrucharbeiten soll das Mögliche ausgeschöpft werden. Insbesondere beschäftigt sich Roche mit dem Thema Kreislaufwirtschaft bzw. der Wiederverwendbarkeit und dem Recycling von Baustoffen. Und auch bei Neubauten wird so geplant, dass Bauteile möglichst lang haltbar und wiederverwendbar sind. Dabei steht Roche in intensivem Austausch mit Hochschulen, Forschungsprojekten und Nachhaltigkeitsexperten/-expertinnen.

Konkret unterstützt Roche Initiativen zur Förderung von Re-Use und Kreislaufwirtschaft im grösseren Massstab und arbeitet dazu mit dem Kanton Basel-Stadt (IBS), der FHNW, der ETHZ, der FH Bern und der zhaw zusammen. Ziel ist die Weiternutzung der Bauteile, wo immer dies möglich ist. Dazu hat Roche ein digitales Tool zur Erfassung von Bauteilen erarbeitet, das bereits rund 35'000 Objekte umfasst.

4.5 Etappierung

Die Entwicklung des Südareals erfolgt in zwei Phasen.

- Phase 1 beinhaltet den Abbruch der nicht mehr genutzten alten Gebäude, die Erneuerung der unterirdischen Infrastruktur, die Erstellung eines neuen zentralen Gebäudes im Park inkl. Vorfahrtsbereich, die Verschiebung und Rekonstruktion von Bau 27 an der Grenzachstrasse und schliesslich die Realisierung der neuen grosszügigen Grün- und Freifläche. Die Umsetzung dieser Etappe resp. Phase soll nach der Fertigstellung des neuen Forschungs- und Entwicklungszentrums und dem Umzug der Forschung vom Südareal in das neue Gebäude beginnen, also nach 2024.
- In der Phase 2 (bzw. Endzustand) folgt die Realisierung von Bau 3. Diese Phase bleibt Teil der Vision, die die gesamte zukünftig mögliche Entwicklung auf dem Südareal aufzeigt. Es gibt kein konkretes Projekt oder ein beabsichtigtes Realisierungsdatum.

5. Raumwirksame Interessen

Der Entwicklungsplan von Roche stellt das kontinuierliche Wachstum der Firma baulich sicher und festigt den Standort Basel. Der dieser Entwicklung zugrundeliegende positive Wirtschaftsgang der Firma ist von hohem öffentlichem Interesse, stellt Roche doch hochwertige Arbeitsplätze für rund 9'500 Mitarbeitende in Basel zur Verfügung – Tendenz steigend. Der Ausbau, der aufgrund der Lage und Grösse des Areals nur noch in die Höhe erfolgen kann, tangiert weitere wichtige Interessen, die es im Rahmen einer Interessenabwägung einander gegenüberzustellen gilt.

5.1 Eidgenössische Ziele der Raumplanung

Der Entwicklungsplan erfüllt wichtige raumplanerische Ziele (Art. 1 RPG): Mit den Ausbausritten von Roche, bzw. den dazu notwendigen nutzungsplanerischen Massnahmen, wird die Siedlungsentwicklung weiter nach innen gelenkt, die räumliche Voraussetzung für die Wirtschaft geschaffen und erhalten und damit insgesamt die haushälterische Bodennutzung gefördert.

5.2 Kantonaler Richtplan Basel-Stadt

Der kantonale Richtplan dient als wichtigstes Instrument des Kantons zur Steuerung der räumlichen Entwicklung. Dazu zeigt er, wie die raumwirksamen Tätigkeiten im Hinblick auf die anzustrebende Entwicklung aufeinander abgestimmt werden.

Auf strategischer Ebene fordert der Richtplan in der Strategie ST7 „Raum für die Entwicklung der Wirtschaft“, dass „die qualitative und quantitative Expansion von Industrie und Gewerbe [...] auf den vorhandenen Flächen durch Nutzungsoptimierung und Förderung raumsparender Nutzungen

ermöglicht werden [kann]“. Dabei wird als strategischer Entscheid „die höhere Ausnutzung der Areale, die von Unternehmen in den Zielbranchen Life-Science-Wirtschaft, chemische Industrie, Finanzdienstleistungen und Logistik genutzt werden (z. B. Areale von Novartis, Roche, Syngenta, Ciba und Messe Schweiz, Hafenareale an den Hafenbecken 1 und 2), [...] unterstützt.“

Konkret deckt sich der Entwicklungsplan von Roche mit dem kantonalen Richtplan insbesondere in drei Punkten: Vertikale Verdichtung, Hochhäuser und Wirtschaftliche Schwerpunktgebiete.

S1.3 Vertikale Verdichtung

Als Planungsgrundsatz hält der Richtplan zur vertikalen Verdichtung fest, dass der Kanton die sich bietenden Gelegenheiten nutzt, um in der Stadt Basel mittels vertikaler Verdichtung zusätzlichen Wohn- und ggf. Arbeitsraum zu schaffen. Damit eine hochwertige und stadtverträgliche Entwicklung gewährleistet ist, erfolgen Massnahmen der vertikalen baulichen Verdichtung, die über die prägenden städtebaulichen Strukturen hinausgehen, nur in geeigneten und mit stadtgerechtem Verkehr gut erschlossenen Gebieten und auf der Grundlage qualitätssichernder Verfahren. Diese Verfahren sollen insbesondere die Einbettung der neuen Bau- und Nutzungsstrukturen in den Stadt- und Quartierkontext gewährleisten, den nötigen Freiraum sichern und Spielräume für eine nachhaltige Entwicklung schaffen. Diese städtebaulichen Anliegen sind in der Regel über Bebauungspläne zu sichern. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan für das Südareal wird den Planungsgrundsätzen A, B und C des Richtplans zur Vertikalen Verdichtung entsprochen.

S1.4 Hochhäuser

Als Planungsgrundsatz hält der Richtplan unter anderem fest, dass im Rahmen von Planungen für Hochhäuser der Umgang mit der städtebaulichen Situation zu klären und darzulegen sei. Neben der Eignung des Standorts in städtebaulicher Hinsicht, der hohen Qualität der Baute in ihrer Erscheinungsform und neben der Minimierung des Schattenwurfs auf Nachbarliegenschaften durch gute Positionierung ist darauf zu achten, dass Hochhäuser folgenden Aspekten Rechnung tragen:

- mit öffentlichem Verkehr sehr gut erreichbar;
- mit Fuss- und Veloverkehr sehr gut erschlossen;
- Einzugsbereich von Hochleistungs- und Hauptverkehrsstrassen oder Hauptverbindungsachsen;
- berücksichtigen des historischen, geschützten Gebäudebestandes;
- innovative technologische Lösungen (Energieeffizienz/-produktion, Bauökologie);
- keine die Umwelt störenden Effekte (indem u. a. die Belange des Vogelschutzes beachtet und die klimatischen Auswirkungen dargelegt sind);
- naturräumliche Vernetzung unterstützen, indem ggf. zusätzliche Grün- und Freiräume ermöglicht werden.

Als Grundlage für die Beurteilung von entsprechenden Projekten und Planungsvorhaben gilt das vom Kanton im Rahmen der Zonenplanrevision Basel erstellte Konzept für Hochhäuser („Hochhäuser in Basel“). Gemäss diesem Konzept sollen neue Hochhäuser nicht mehr nur als Einzelfälle, sondern im Rahmen einer städtischen Strategie gesetzt und beurteilt werden. Dabei folgt das Konzept verschiedenen städtebaulichen Prinzipien, aus denen sich die für die Realisierung von Hochhäusern geeigneten Gebiete ableiten lassen.

Die Entwicklung des Südareals von Roche entspricht dem im Konzept definierten städtebaulichen Prinzip der *„Konzentration in Hochhausgruppen in Firmenarealen: In einigen Firmenarealen haben sich Hochhauscluster gebildet. Mit dem Wandel von der industriellen Produktion zur Forschungs- und Verwaltungstätigkeit kommt dem Hochhaus als Bedeutungsträger dieses Transformationsprozesses nach aussen eine neue Bedeutung zu. Zur Stärkung der schwerpunktmässigen Standortentwicklung ist eine Konzentration von Hochhäusern möglich.“* Der Entwicklungsplan steht somit im Einklang mit dem Hochhauskonzept und den Planungsgrundsätzen A bis F des Richtplans zu Hochhäusern. So ermöglicht der vorliegende Bebauungsplan insbesondere zusätzlichen grün- und

Freiraum, berücksichtigt den geschützten Gebäudebestand und das Areal ist mit allen Verkehrsmitteln ausgezeichnet erschlossen.

S2.1 Schwerpunkte Arbeiten

Das Roche-Areal wird konkret als Schwerpunktgebiet Arbeiten ausgewiesen. Als solche bezeichnet der Richtplan Gebiete, deren Entwicklung nicht nur für den Kanton, sondern auch für den Metropolitanraum Basel von wesentlicher Bedeutung sind.

Als Planungsgrundsatz B hält der Richtplan für diese Gebiete fest, dass der Kanton darauf hinwirkt, in Schwerpunktgebieten eine Nutzungsintensivierung zur Entfaltung der wirtschaftlichen Aktivitäten zu ermöglichen. Zudem fordert der Planungsgrundsatz C die Integration der Schwerpunkte Arbeiten in den städtischen Kontext, eine Orientierung an der 2000-Watt-Gesellschaft, die Durchlässigkeit für den Fuss- und Veloverkehr an strategisch wichtigen Orten, die Berücksichtigung des baulichen Erbes sowie die Schaffung von attraktiven Grün- und Freiräumen. Die meisten dieser Punkte fordert der Richtplan parallel auch im Objektblatt S1.4 zu den Hochhäusern.

Als Massnahmen definiert der Richtplan für das Roche-Areal im Detail:

Die F. Hoffmann-La Roche vollzieht eine verstärkte Nutzungsverdichtung auf ihrem Stammareal, um die in der Stadt auf einzelne Standorte verteilten Arbeitsplätze an einem Standort zu konzentrieren. Die Konzernfunktionen finden im geplanten Roche Hochhaus (Bau 1) Platz, Arbeitsplätze für Produktion und Forschung werden auf dem Nordareal konzentriert. Dadurch werden Funktionsanpassungen im Strassenraum (Grenzacherstrasse) notwendig, die zugleich als Chance zur Aufwertung und Umgestaltung genutzt werden. Die Sicherung der städtebaulichen Qualität erfolgt durch begleitende planerische Massnahmen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan folgt der letzte planerische Schritt zur Erneuerung des Standorts, nachdem bereits mit dem Bebauungsplan für das Nordareal eine starke Nutzungsintensivierung erfolgt ist. Ausserdem wird die Aufteilung von Produktion und Forschung auf dem Nordareal und den Konzern-Dienstleistungsfunktionen auf dem Südareal abgeschlossen.

5.3 Stadtklima

5.3.1 Stadtklimakonzept Basel-Stadt

Im Juni 2021 hat der Regierungsrat das Stadtklimakonzept beschlossen und für die Behörden verbindlich erklärt. Mit dem Stadtklimakonzept strebt der Regierungsrat eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung an, die der zunehmenden Hitzebelastung entgegenwirkt und auch an sehr heissen Tagen eine gute Lebens- und Aufenthaltsqualität schafft. Es zeigt wirkungsvolle Massnahmen zur Verminderung der Hitzebelastung auf, die in stark betroffenen Gebieten, aber auch im gesamten Stadtraum Wirkung erzielen und angewendet werden sollen.

Mit dem Stadtklimakonzept verfolgt der Regierungsrat konkret folgende sechs Strategien:

1. **Die Betroffenheit durch Hitze tief halten:** Trotz Klimawandel soll die sommerliche Hitzebelastung in den Wohn- und Arbeitsplatzgebieten tagsüber massvoll und eine nächtliche Abkühlung möglich sein.
2. **Grün und Schatten entlasten und erhöhen die Aufenthaltsqualität:** Bei Hitzeperioden sollen hinreichend Grün und Schatten tagsüber als kühle Aufenthaltsbereiche dienen.
3. **Gute Durchlüftung sichert eine nächtliche Abkühlung:** Den Windverhältnissen im Grossraum Basel soll städtebaulich verstärkt Rechnung getragen werden.
4. **Bei Hitze und Trockenheit bleibt Wasser verfügbar:** Auch in Zukunft soll Wasser vielerorts zugänglich und erlebbar sein. Regenwasser soll im Siedlungsraum möglichst gespeichert werden.

5. **Oberflächen wirken der Hitze entgegen:** Die zukünftig verwendeten Materialien an Gebäuden und in den Freiräumen mindern die Entstehung von Hitze.
6. **Bauliche Entwicklungen als Chance zur Klimaanpassung nutzen:** Arealentwicklungen werden als Chance zur Anpassung an den Klimawandel genutzt.

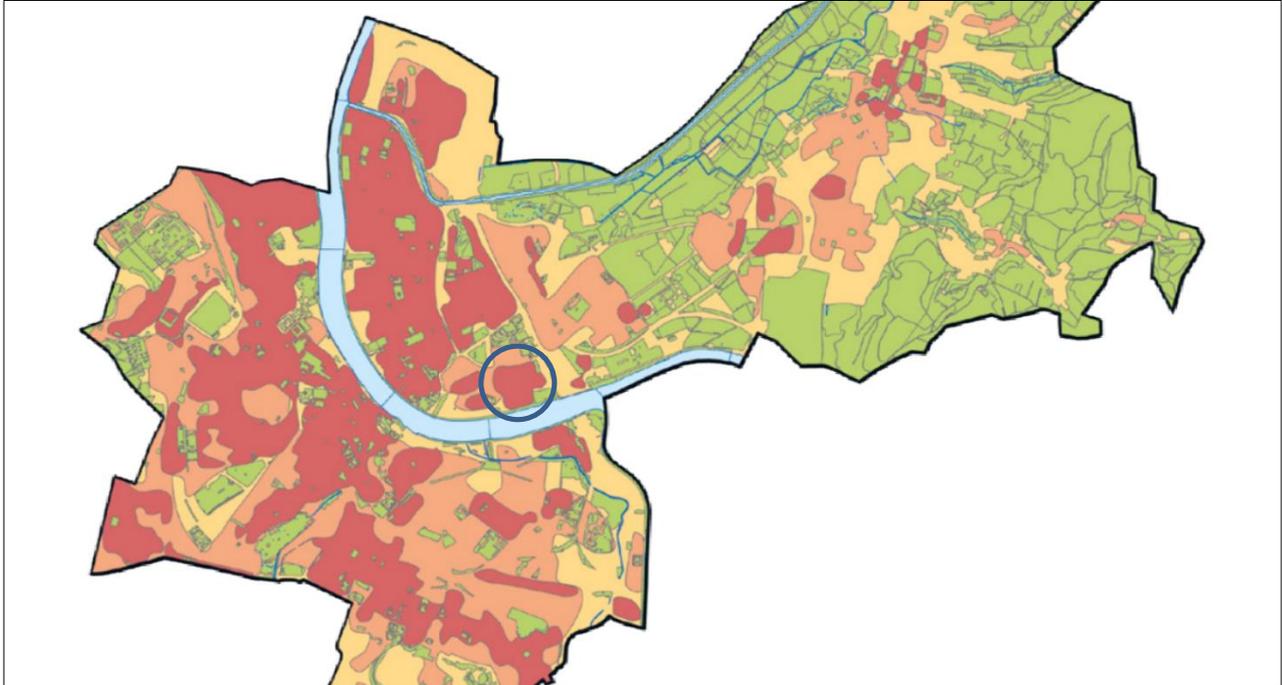


Abb. 17: Handlungsbedarf gemäss bioklimatischer Betroffenheit. Kreis: Roche-Areal. Rot: Hoher Handlungsbedarf.
Quelle: Stadtklimakonzept (2021)

Wie aus der Abbildung Nr. 17 ersichtlich, weisen grosse Teile der Stadt Basel einen Handlungsbedarf auf. Insbesondere die dichten Stadtteile Innenstadt, Gundeldingen, St. Johann, Matthäus und Klybeck sind von der zunehmenden Hitze stark betroffen. Im Quartier Wettstein sticht das voll versiegelte Roche-Areal deutlich heraus und weist einen hohen Handlungsbedarf auf.

Die angestrebte Entwicklung im Südareal folgt verschiedenen der im Klimakonzept definierten Strategien. Das heute mehrheitlich versiegelte Areal wird baulich geöffnet, womit die Durchlüftung verbessert und eine nächtliche Abkühlung unterstützt wird. Zudem wird durch die Schaffung einer grosszügigen und bestockten Grünfläche auch tagsüber der Hitze wirksam entgegengewirkt. Darüber hinaus fordert der Bebauungsplan ein Regenwassermanagement, das im Sinne der „Schwammstadt“ dafür sorgt, dass Regenwasser zurückgehalten und vor Ort versickert wird.

5.3.2 Mikroklimaanalyse

Für eine detaillierte Analyse und Beurteilung der Veränderungen auf das Stadtklima, die aus der Entwicklung des Südareals resultieren, hat Roche eine Mikroklimaanalyse in Auftrag gegeben. Die Firma GEO Partner AG hat die Untersuchungen im April 2023 abgeschlossen. In der Mikroklimaanalyse werden der Hitzestress am Tag, die Beschattung, der Wind, die Auskühlung in der Nacht und der Kaltluftabfluss modelliert. Dabei werden die Differenzen zwischen der Situation heute und der sich aus der Arealentwicklung ergebenden neuen Situation verglichen und beurteilt. Die Studie kommt dabei zu folgenden Erkenntnissen:

Hitzestress am Tag:

- Geringerer Hitzestress am Tag dank neuer Arealgestaltung: Der Hitzestress am Tag wird mit der neuen Bebauungssituation im Soll-Zustand auf dem Südareal und in den umliegen-

den Strassenzügen im Mittel abnehmen. Innerhalb des Südareals entstehen durch die Parkanlage mit Bäumen neue thermische Entlastungsflächen, welche als Aufenthaltsflächen vorgesehen sind.

- Geringerer Hitzestress in angrenzender Umgebung: In weiten Teilen der Grenzacherstrasse ist der Hitzestress gegenüber dem Ist-Zustand abnehmend. Dies liegt zum einen am neuen Bau 3, dessen Schattenwurf den Hitzestress im östlichen Teil der Grenzacherstrasse und über dem Solitudepark reduziert. Zum anderen führen Baumbepflanzung und verbesserte Durchströmung zu einer Hitzestressreduktion im westlichen Teil der Grenzacherstrasse.
- Lokale Auswirkungen hinsichtlich Hitzestress bei Bau 3 und beim zentralen Gebäude im Park: Westlich von Bau 3 wird durch die starke Sonnenexposition, den zusätzlichen Einfall von reflektierter Strahlung der Gebäudewand und durch den versiegelten Boden ein überwärmter, thermisch unangenehmer Bereich simuliert. Die Zunahme von Hitzestress beschränkt sich auf die unmittelbare Umgebung. Vor dem Gebäude im Park ist eine ähnliche Situation zu erwarten, die jedoch auf eine kleine Fläche begrenzt ist.
- Lokaler Hitzestress im Grünraum: Am Tag ist die thermische Situation im nordwestlichen Teil der Grünfläche sehr angenehm. Auf den unbeschatteten Flächen entsteht trotz Rasenfläche erheblicher Hitzestress. Darüber hinaus trocknet die Rasenfläche durch die starke Einstrahlung und die dadurch intensivierte Verdunstung rasch aus. Die gute Wind-Durchströmung in diesem Bereich verstärkt die Verdunstung zusätzlich.

Windströmungen:

- Zunehmende Durchströmung im Südareal: Die Windgeschwindigkeiten auf dem Südareal sind im Soll-Zustand deutlich höher als im Ist-Zustand. Zwischen den Gebäuden und der weiträumigen Grünfläche ist eine gute Durchströmung möglich. Das Gebäude im Park unterstützt diese durch seine runde aerodynamische Form.
- Zunehmende Durchströmung angrenzender Gebiete am Tag: Insbesondere am Tag fördert die Durchströmung des Südareals mit erhöhten Windgeschwindigkeiten einen besseren Windfluss in die angrenzenden Bereiche nördlich der Grenzacherstrasse.
- Abnahme der nächtlichen Durchströmung auf dem Rhein: Am südwestlichen Ende des Untersuchungsgebiets nimmt der nächtliche Wind im Soll-Zustand ab. Ausschlaggebend dafür ist vermutlich, dass ein Teil der Strömung im Soll-Zustand in das Südareal abgeleitet wird. Es konnte jedoch kein Einfluss auf das Kaltluftgeschehen festgestellt werden.
- Abnahme der nächtlichen Durchströmung entlang der Grenzacherstrasse: Entlang der Grenzacherstrasse wird für den Soll-Zustand eine Abnahme der Windgeschwindigkeit festgestellt. Ähnlich wie am Rhein ist auch hier vermutlich die Aufteilung der Strömung und ein Ausweichen auf die neu geschaffene Grünfläche dafür verantwortlich. Auch für diese verringerte Durchströmung wird kein Einfluss auf den grossräumigen Windfluss erwartet.

Auskühlung in der Nacht und Kaltluftströme:

- Zunehmende nächtliche Abkühlung: Im Soll-Zustand ist die Abkühlung im Südareal leicht höher. Die grossen Grünflächen und die dadurch bedingte Entsiegelung tragen zu dieser Abkühlung bei.
- Stärkere Auskühlung in angrenzender Umgebung: Das nordwestlich an das Südareal angrenzende Gebiet kann im Soll-Zustand leicht besser auskühlen. Eine Erwärmung kann grossräumig ausgeschlossen werden.
- Produktion von lokaler Kaltluft: Die Grünflächen im Soll-Zustand produzieren zu Beginn der Nacht lokale Kaltluft, die sich in die angrenzende Umgebung ausbreitet. Im Verlauf der Nacht wird dies durch den übergeordneten Kaltluftstrom überprägt. Dieser wird durch die lokal produzierte Kaltluft leicht unterstützt.

- Verstärkte Kühlung im Innenhof von Bau 21: Durch die Vernetzung des Grünraums im Innenhof von Bau 21 mit der neu geschaffenen Parkanlage verstärkt sich deren Kühlwirkung in der Nacht.

Fazit:

Die Mikroklimaanalyse weist nach, dass die mit dem vorliegenden Bebauungsplan angestrebte städtebauliche Veränderung auf dem Südareal eine Verbesserung zum Ist-Zustand bringt. Deutlich wird diese Verbesserung in allen drei untersuchten Themenbereichen. Der Hitzestress nimmt insgesamt ab, die Durchlüftung des Areals wird verbessert und die Kaltluftproduktion in der Nacht gefördert. An einzelnen Punkten im Areal ergeben sich aus der für die Modellierung angenommenen Details auch lokale Verschlechterungen, wie zum Beispiel ein zunehmender Hitzestress auf der Westseite von Bau 3. Durch die in der Studie vorgebrachten Optimierungsvorschläge können diese lokalen Schwächen in der weiteren Projektierung adressiert werden.

Dabei wird Roche insbesondere die folgenden Optimierungsvorschläge in der weiteren Planung prüfen:

- Die Grünfläche soll genügend schattige Bereiche bieten, so dass sie auch an einem heissen Sommertag effektiv zur Hitzeminderung beitragen kann.
- Der beschriebene möglicherweise lokal auftretende Hitzestress (z.B. bei Bau 3) wird mit geeigneten Anpassungsmassnahmen reduziert werden. Beispielsweise könnten weitere Baumpflanzungen durch Schattenwurf den Hitzestress mindern, oder die Grünfläche könnte für mehr Verdunstungskühlung erweitert werden (funktioniert nur bei ausreichender Wasserversorgung). Auch alternative Beschattungsmassnahmen (Pergolen, Markisen, Arkaden) können helfen, den Hitzestress lokal zu reduzieren. Die Beschattungsmassnahmen sollen auf die Sonnenexposition resp. die Hitzestress-Simulation abgestimmt werden.
- Die Grünfläche stellt zwar gegenüber dem versiegelten, dicht bebauten Gelände grundsätzlich eine Verbesserung dar, bedarf jedoch eines guten Pflege-Managements. Daher sollten die Bewässerung des Rasens und/oder das Sicherstellen der Wasserverfügbarkeit miteingeplant werden. Im Sinne des Schwammstadtprinzips soll Regenwasser vor Ort versickert und unterirdisch für Trockenphasen gespeichert werden.

5.4 Denkmalpflegerische Einschätzung

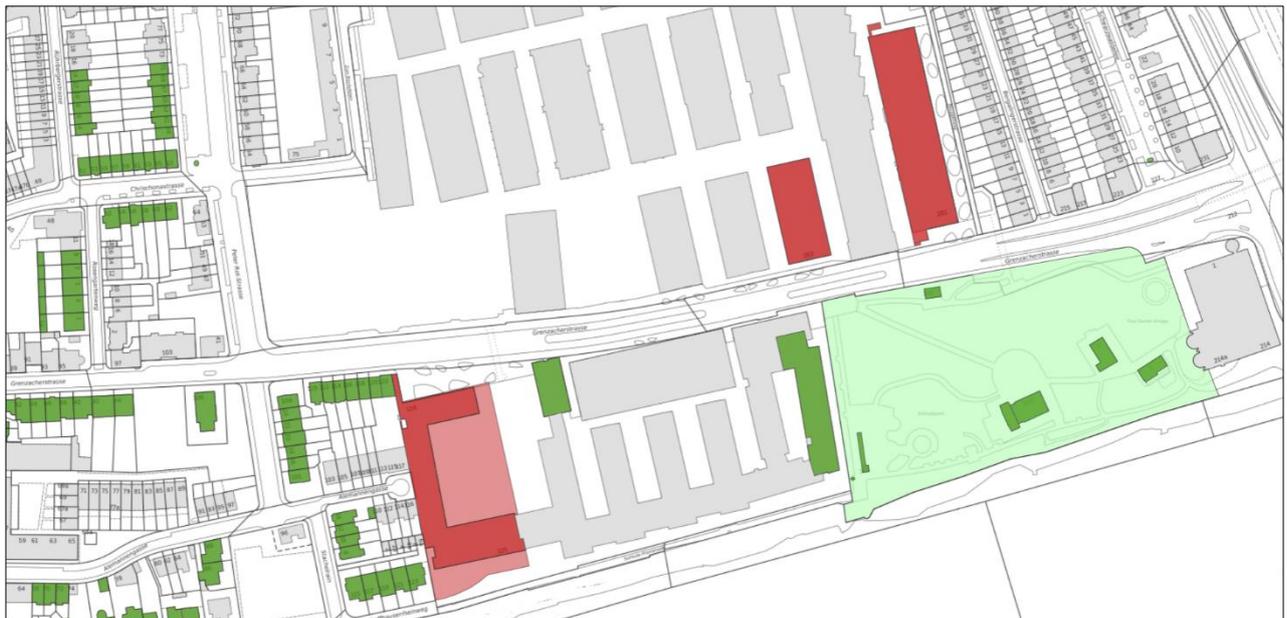


Abb. 17: Geschützte (rot) und inventarisierte (grün) Gebäude.
Quelle: MapBS (2022)

Das ganze Firmenareal von Roche hat als Vorbild des Industriebaus aus der Mitte des 20. Jahrhunderts einen hohen denkmalpflegerischen Stellenwert. Bei der mittlerweile eingeleiteten Auswechslung der Gebäudesubstanz durch Bauten des 21. Jahrhunderts ist der Wandel im Erscheinungsbild des gesamten Areals zu betrachten.

Aus denkmalpflegerischer Perspektive steht dabei im Vordergrund, welche Einzelbauten als Denkmäler der Industriearchitektur des 20. Jahrhunderts auch dann Bestand haben, wenn sich das Erscheinungsbild der Gesamtanlage verändert. Die Kantonale Denkmalpflege hat vor diesem Hintergrund eine Analyse der Bauten auf dem Firmenareal durchgeführt und die schützenswerten Bauten in das Inventar aufgenommen.

Da es sich beim Firmenareal von Roche um einen Industriekomplex im Betrieb handelt, steht der Schutzanspruch den sich ändernden Bedürfnissen der Firma entgegen. Die schützenswerten Gebäude geniessen mit dem Eintrag ins Inventar noch keinen Schutz. Dieser musste im Rahmen eines umfassenden Unterschutzstellungsprozesses von Fall zu Fall geprüft werden. Von Seiten der Kantonalen Denkmalpflege war sowohl die Schutzwürdigkeit wie auch die Schutzfähigkeit darzulegen (vgl. Kapitel 2.6). Aufgrund dieses für alle Inventarobjekte durchgeführten Verfahrens wurden die Bauten 21 (inkl. dem zugehörigen Garten als Gartendenkmal), 29 und 67 am 21. Juni 2022 mittels den vom Regierungsrat genehmigten Schutzverträgen unter Schutz gestellt.

5.5 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS (VISOS; SR 451.12) dient der Ortsbildpflege im Rahmen von Ortsplanungen. Für raumwirksame Tätigkeiten des Bundes ist das ISOS verbindlich. Auf den Ebenen Kanton und Gemeinde dient es Fachleuten aus den Bereichen Planung und Denkmalpflege sowie Politikerinnen und Politikern als Entscheidungsgrundlage und ist im Rahmen der Interessenabwägung zu berücksichtigen.

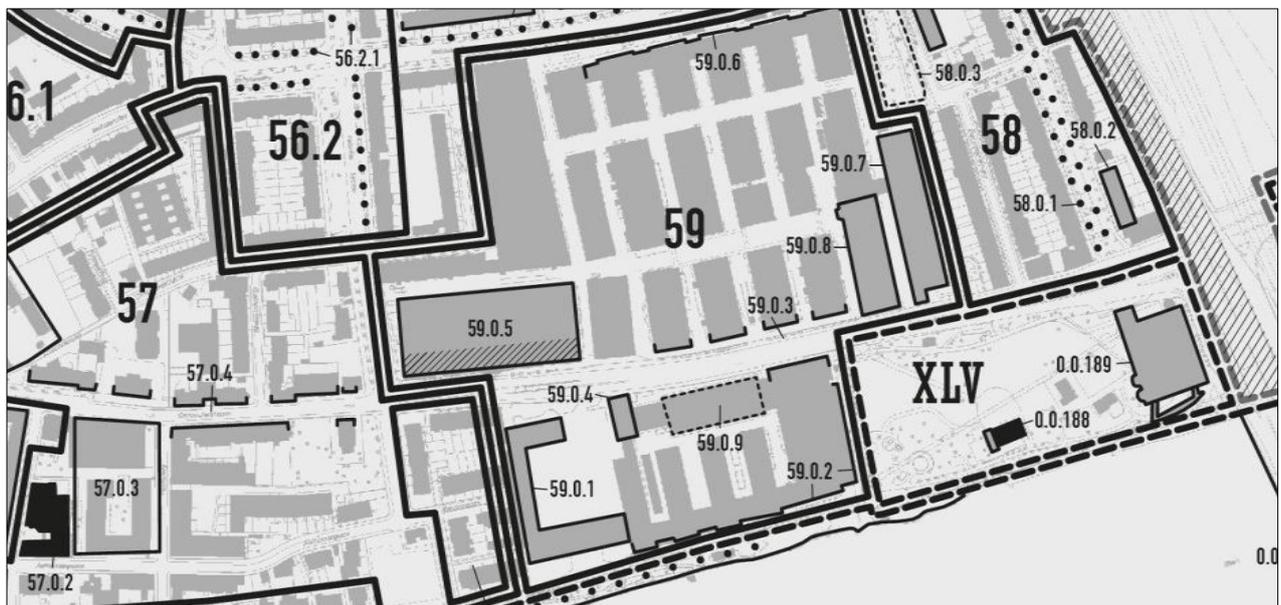


Abb. 18: Ausschnitt ISOS. (Nordareal hervorgehoben durch Verfasser)

Das Roche-Areal wird im ISOS als Gebiet der Aufnahmekategorie A zugeordnet und mit dem Erhaltungsziel A bezeichnet. Aufnahmekategorie A bedeutet, dass das Gebiet noch seine ursprüngliche Substanz hat, d. h. die Mehrheit der Bauten und Räume historisch aus der gleichen Epoche stammen, bzw. eine spezifische oder regionaltypische Prägung aufweisen. Erhaltungsziel A bedeutet, dass die Substanz aller Bauten, Anlageteile und Freiräume integral zu erhalten sei, und störende Eingriffe zu beseitigen seien.

Im ISOS wird die „weisse Fabrik“ als geschlossenes Ganzes gewürdigt, das anderen Gesetzen folge als die umliegenden, mehrheitlich dem Wohnen dienenden Teile des Wettsteinquartiers: Bebauungsstruktur, Formensprache, Materialisierung und Farbgebung seien seit 1935 im Prinzip gleichgeblieben. Damit würden weniger die herausragenden Einzelbauten als vielmehr das Zusammenwirken aller Gebäude das Wesen des Areals prägen. Das liege unter anderem an den seit 90 Jahren gepflegten Ambitionen der Firma, ein architektonisch hochwertiges und unverwechselbares Industrieensemble zu erstellen. Auch das Zusammenwirken der das Areal prägenden Architekten trage massgeblich dazu bei: Otto Rudolf Salvisberg, der erste Hausarchitekt von Roche, setzte mit seinen Bauten Massstäbe, sein Nachfolger Roland Rohn führte die Tradition fort, und Herzog & de Meuron messen sich seit 30 Jahren an ihr. Die hohe Qualität der Architektur würde einzig durch das grossvolumige Verwaltungsgebäude aus den 1970er-Jahren (Bau 74, mittlerweile rückgebaut) gestört, das von keinem der drei Architekturbüros stamme und ausserhalb der Tradition stehe.

Aus der Planlegende des ISOS:

- 59 *Gebiet: Weisse Fabrik, Industrieareal Hoffmann-La Roche, planmässig bebaut von 1935 bis heute, architektonisch selten hochstehendes Industrieensemble des 20. Jh.*
- 59.0.1 *Hinweis: Direktions- und Verwaltungsgebäude, hofbildende winkelförmige Anlage, 1935/36, Gründungsbau der Roche-Architektur*
- 59.0.2 *Hinweis: Gebäudefront gegen den Rhein und den Solitudepark, klar gezeichnete Volumen in Repetition, weiss gestrichene Mauern und grosse Fensterflächen*
- 59.0.3 *Hinweis: Öffentlicher Strassenraum durch Fabrikareal, auf Nordseite modulare Produktionsstrakte senkrecht zur Strasse*
- 59.0.4 *Hinweis: Roche-Hochhaus von 1957–60, elegante verglaste Rasterfassade über 18 Geschosse*
- 59.0.5 *Hinweis: Verwaltungsbau von 1975, weicht durch Volumen, abgerundete Ecken, Materialisierung und Farbgebung unvorteilhaft von der Roche-Architektur ab*
- 59.0.6 *Hinweis: Fabrikfront an der Wettsteinallee, Laborgebäude einheitlichen Typs, repetitiv*
- 59.0.7 *Hinweis: Personalhaus, letzter Bau von R. Rohn, 1971, Beton brut, Stahl und Glas; steht am Rand der Weissen Fabrik*
- 59.0.8 *Hinweis: Forschungsgebäude von 1997, erster Roche-Bau von Herzog & de Meuron*
- 59.0.9 *Hinweis: Bauplatz Roche-Tower*

Der Bebauungsplan für das Nordareal ermöglichte, den störenden Bau 74 durch neue Gebäude im Geiste, in der Sprache und im Raster des Masterplans von Salvisberg zu ersetzen.

Mit den nun geplanten Veränderungen im Südareal findet eine Abkehr von den von Rohn umgesetzten städtebaulichen Zielen statt. Zwar wird mit Bau 21 ein wichtiger Zeitzeuge erhalten. Der Rückbau der "Rheinfront" und die Schaffung eines grosszügigen Grünraums markieren eine neue Ära und sind Ausdruck von stark veränderten Bedürfnissen. Am Standort von Roche geht es – anders als früher - nicht mehr primär um die Produktion von Industriegütern. Heute stehen hochwertige Dienstleistungs- und Forschungsarbeitsplätze und die für hochqualifizierte Mitarbeitende angemessene Arbeitsumgebung im Vordergrund. Dazu gehört nebst der notwendigen technischen Infrastruktur auch das Arbeitsumfeld. Mit der Schaffung moderner Arbeitsplätze und eines grosszügigen Grünraums im Südareal kann ein attraktiver Arbeitsort geschaffen werden.

Die Schaffung eines grosszügigen Grünraums und die damit weitgehende Entsiegelung sind aber auch mit Blick auf den Wandel des Klimas und die damit einhergehenden Herausforderungen des 21. Jahrhunderts wie der zunehmenden Erwärmung, den stärkeren Trockenphasen und den sich ausdehnenden Hitzeinseln von grosser Bedeutung.

Der Erhalt der "weissen Fabrik" im Südareal aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts steht also den globalen Herausforderungen des 21. Jahrhunderts und den starken Veränderungen des Arbeitsumfelds von Roche und der Industrie in der Region gegenüber. Dabei gewichtet der Regie-

regungsrat die Entwicklungsmöglichkeiten und -absichten von Roche im Rahmen der Interessenabwägung höher als den Erhalt der Rheinfront. Die "weisse Fabrik" bleibt aber im Nordareal, insbesondere durch die Vorgaben des dort geltenden Bebauungsplans Nr. 220, erhalten und weiterhin sichtbar.

5.6 Naturwerte / Bäume

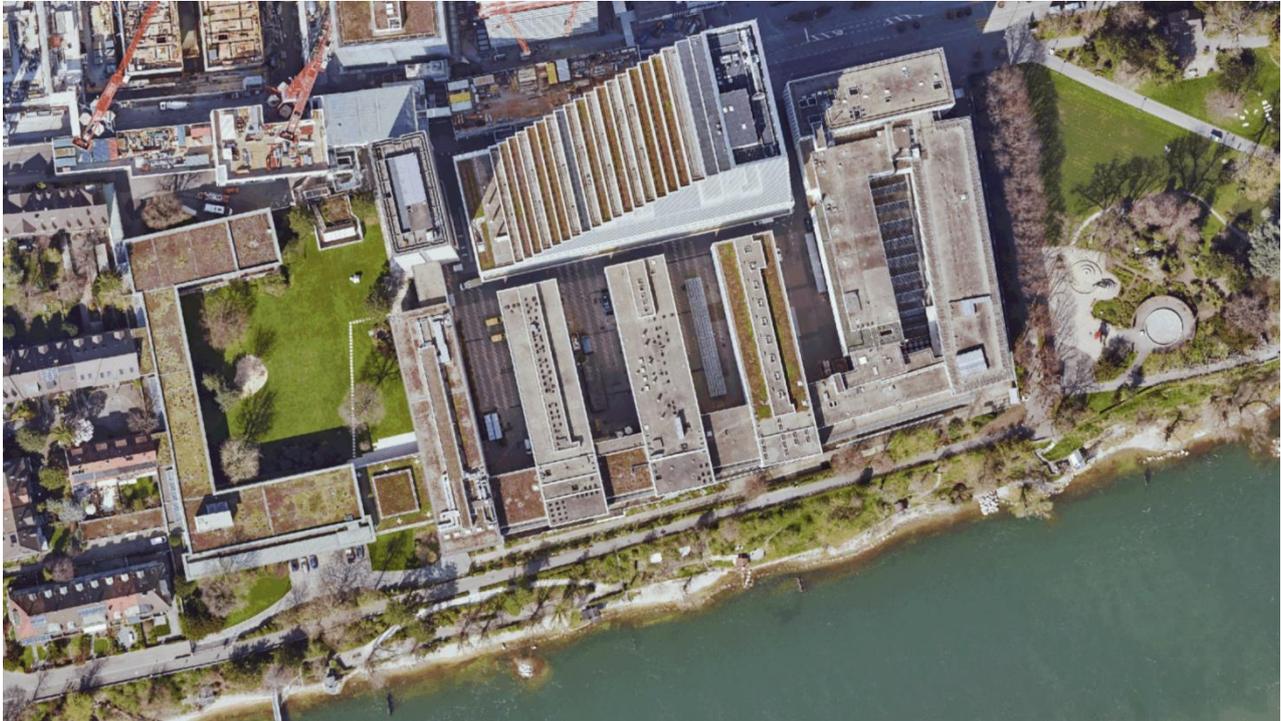


Abb. 18: Südareal heute: Weitgehend versiegelt. Quelle: MapBS (Orthofoto 2020)

Auf dem Areal bestehen heute unversiegelte Flächen im Umfang von 5'885 m². Diese befinden sich mehrheitlich im Hof von Bau 21 bzw. im Bereich der Vorfahrt zu Bau 21 gegen den Rhein hin. Weitere Flächen befinden sich entlang der Arealgrenze zur Solitude-Promenade bzw. zum Rhein. Der Hof und die Vorfahrt von Bau 21 sind als Gartendenkmal Teil des Schutzvertrags für Bau 21 (siehe dazu auch Abb. 17).

Gegenwärtig finden sich nur wenige Naturwerte im Südareal. Es überwiegen eher biodiversitätsfeindliche, intensiv gepflegte und herausgeputzte Grünflächen, in welchen meist nicht einheimische Stauden und Sträucher dominieren.

Die wenigen besonderen Naturwerte sind die 250 m lange Pflasterung mit typischer Artenzusammensetzung einer Steinpflaster-Trittplur in der östlichen Hälfte des Areals bei der südlichen Abgrenzung zur Solitude-Promenade, das Vorkommen der Mauereidechse und eine rund 110 Jahre alte Pyramideneiche im Nordwesten des Areals. Die Dachbegrünungen auf Bau 1 sowie die eher trockenwarmen Rabatten und Pflasterungen südlich an der Solitude-Promenade stellen insgesamt die bedeutsamsten Lebensräume dar.

Das Potential zur Aufwertung des Areals fällt aufgrund dieser Ausgangslage als besonders gross aus. Günstig ist auch die Lage angrenzend an bereits wertvolle Naturflächen entsprechend dem Naturinventar, sowie an zwei Vernetzungsachsen gemäss Biotopverbundkonzept des Kantons Basel-Stadt.

Der Bereich entlang der südlichen Arealgrenze wird im Zusammenhang mit dem Rückbau der Rheinfront und der Schaffung des neuen Aussenraums konzipiert und projektiert. Dabei wird auch

die bis dahin bekannte Neugestaltung der Solitude-Promenade mitberücksichtigt werden. Insgesamt schafft das städtebauliche Konzept deutlich mehr Grünfläche auf dem Areal, so dass ein deutlicher ökologischer Mehrwert resultiert.

5.7 Schattenwurf



Abb. 19: 2 Stunden-Schatten. Quelle: BS

Bei der Planung und Realisierung von Hochhäusern ist der 2 Stunden-Schatten zu berücksichtigen. Dies gilt in der Industriezone, und damit auch in Gebieten mit Industrieschraffur, gemäss kantonalem Richtplan und langjähriger Praxis erst für Gebäude ab 40 m Höhe. Dabei wird der Schattenwurf auf eine Nachbarliegenschaft als in der Regel zulässig betrachtet, wenn er bei Tag- und Nachtgleiche zwischen 7:30 und 17:30 Uhr höchstens zwei Stunden am Stück dauert. Ist eine Nachbarliegenschaft nur partiell betroffen, so ist dem in der Interessenabwägung Rechnung zu tragen. Stehen mehrere Hochhäuser, bestehende und neue, in einer Gruppe, so sind deren 2 Stunden-Schatten kumuliert zu berücksichtigen. Diese aktuelle Praxis leitet das Verwaltungsgericht Basel-Stadt aus dem Grundsatz ab, wie ihn das Bundesgericht in Ermangelung einer kantonalen Beschattungsvorschrift unter dem Gesichtspunkt der Eigentumsgarantie und des Willkürverbots aufgestellt hat.

Der nun mit dem Bebauungsplan für das Südareal geplante Bau 3 ergänzt das bereits bestehende Hochhaus-Ensemble. Mit einer Höhe von 221 m überragt er die bestehenden Hochhäuser. Der 2 Stunden-Schatten fällt jedoch durch die gewählte Lage, Stellung und Höhenstaffelung wieder weitgehend auf das eigene Areal bzw. auf den Solitude-Park. Bau 3 führt damit – auch unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Hochhäuser – nicht zu einer übermässigen Verschattung im Sinne der langjährigen Basler Praxis.

Der im Bau- und Planungsgesetz geregelte Lichteinfallswinkel von 45° auf Nachbarliegenschaften, der im Gegensatz zum Schattenwurf in alle Himmelsrichtungen angewendet werden muss, wird vollumfänglich eingehalten.

6. Nutzungsplanerische Massnahmen

6.1 Bestehendes Recht

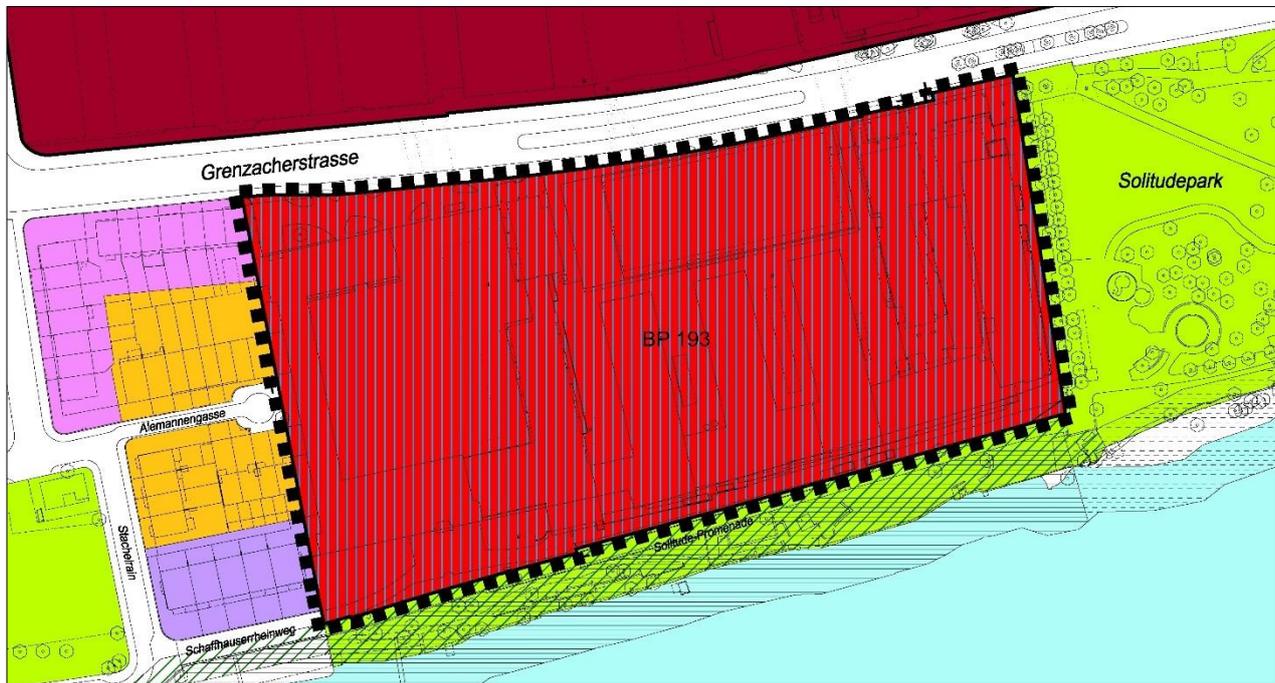


Abb. 20: Zonenplan bestehend (Kein Massstab, Plan genordet)

Das Südareal ist heute der üblicherweise für Wohn- und Mischgebiete vorbehaltenen Zone 5a zugeordnet und von einer Industrieschraffur überlagert. Die baurechtliche Grundordnung wird zudem durch den Bebauungsplan Nr. 193 aus dem Jahr 2010 ergänzt. Die Zuordnung zur Zone 5a und zur Industrieschraffur führt zu einer widersprüchlichen Ausgangslage, die gleichzeitig Wohnnutzungen und Industrienutzungen erlaubt.

Das Südareal weist aktuell eine Bruttogeschossfläche von insgesamt 170'400 m² auf. Mit seinen 74'000 m² BGF konsumiert Bau 1 gut 40% davon. Der nun geschützte Bau 21 umfasst weitere knapp 8'000 m² BGF. Schliesslich plant Roche, Bau 27 zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Er muss jedoch für Bau 3 verschoben werden. Er umfasst in seinem Kern (Teil Salvisberg) rund 3'750 m² BGF. Damit bleibt bei gleichbleibender BGF eine Fläche von maximal 84'650 m² für das neue Gebäude im Park und Bau 3.

Der Wohnanteilplan weist das Areal entsprechend der bestehenden industriellen Nutzung dem Gebiet "alle Geschosse" Arbeitsnutzungen zu. Der Lärmempfindlichkeitsstufenplan teilt das Grundstück in die Empfindlichkeitsstufe ES-III ein. Am Wohnanteilplan und am Lärmempfindlichkeitsstufenplan sind keine Anpassungen nötig.

6.2 Neue Zonierung

Entsprechend der in Zukunft angestrebten Nutzung für Büro und Administration (keine Forschung, keine Produktion) und analog zum Nordareal wird das Areal der Zone 5 zugeordnet. Gleichzeitig wird die Industrieschraffur aufgehoben. Mit der Zone 5 wäre eine theoretische Bruttogeschossfläche von insgesamt 187'000 m² BGF möglich. Die Zone 5 eignet sich auch aus dieser Sicht für die künftige Nutzungsordnung, da deren Geschossflächenpotential in etwa dem angestrebten, bzw. dem heute schon bestehenden Flächenmass entspricht.

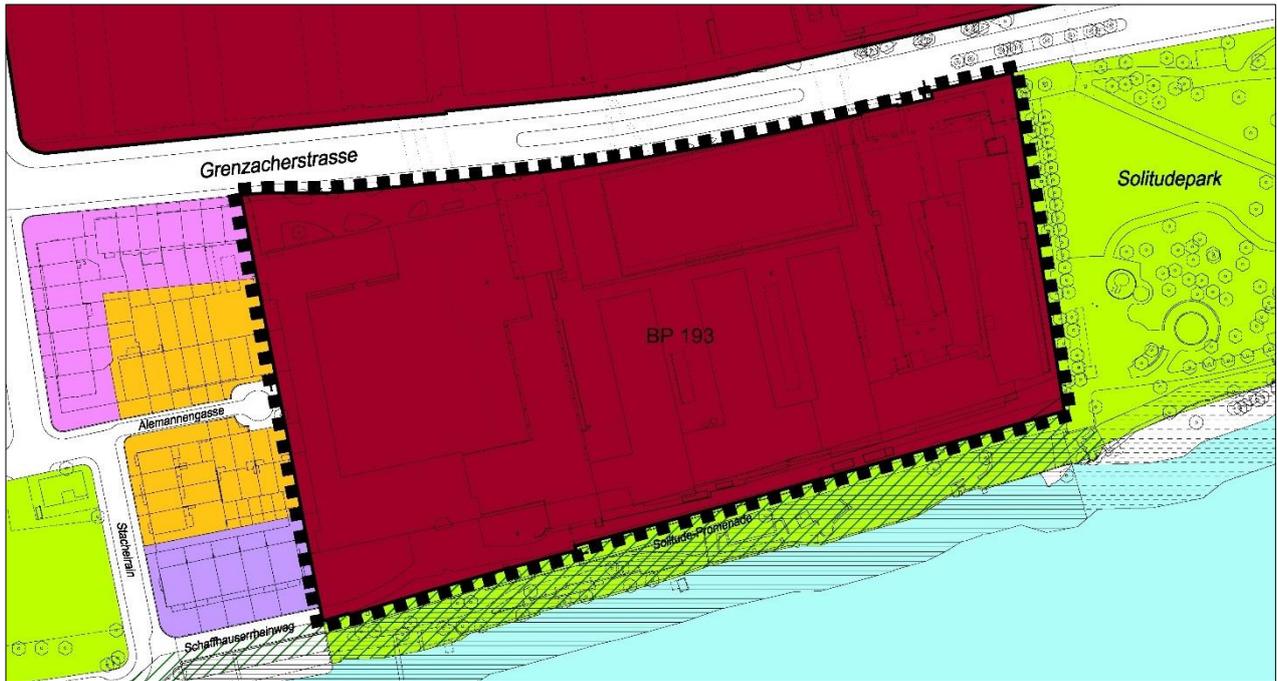


Abb. 21: Zonenplan bestehend (Kein Massstab, Plan genordet)

6.3 Bebauungsplan Nr. 193

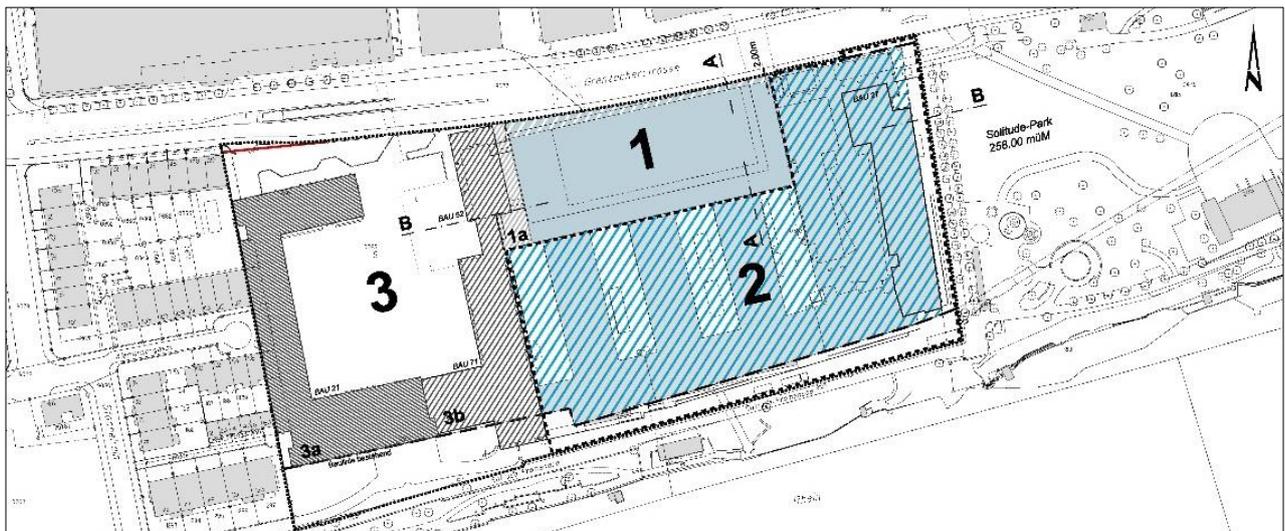


Abb. 22: Bestehender Bebauungsplan Nr. 193. Situation (Kein Massstab, Plan genordet)

Der bestehende Bebauungsplan für das Südareal schuf in erster Linie die Grundlage für Bau 1. Darüber hinaus regelte er für Bau 21 und die östlich daran angrenzenden Bauten in Baufeld 3 einen Erhaltungsanspruch. Mit dem Bebauungsplan wurde aber kein Denkmalschutz festgelegt. Bereits damals war absehbar, dass im Baufeld 2 in einer weiteren Etappe auch die Rheinflucht durch Neubauten ersetzt werden sollte. Der Bebauungsplan regelte die dabei relevanten Eckwerte.

Das nun laufende Planungsverfahren erfordert eine Bereinigung dieser verschiedenen Vorschriften. Zum besseren Verständnis des nun geplanten neuen Bebauungsplans werden die bestehenden Vorschriften hier im Wortlaut abgebildet. Diejenigen Vorschriften, die wortwörtlich oder sinngemäss in den neuen Bebauungsplan überführt werden, sind hervorgehoben (fett).

2.1 Baufeld 1

- a) **Im Baufeld 1 sind innerhalb der Mantellinien sowie innerhalb der definierten Lichteinfallswinkel maximal 77'000 m² oberirdische Bruttogeschossfläche zulässig. Die maximale Gebäudehöhe des Hochhauses ist ab Niveaupunkt 180 m. Bei der Ausführung des Hochhauses müssen in Bezug auf die Aussenwirkung in gestalterischer Hinsicht die im Ratschlag enthaltenen Projektstudien wegleitend berücksichtigt werden.**
- b) *Der Bereich 1a zwischen dem bestehenden und dem geplanten Hochhaus ist von geschlossenen Bauten und Bauteilen mit einem minimalen Abstand von 5 m freizuhalten. Offene Bauten und Bauteile wie Vordächer, Unterstände und Gestaltungselemente sind zulässig.*
- c) **Entlang der Grenzacherstrasse ist das Erdgeschoss gemäss dem schraffierten Bereich mindestens 2 m von der Parzellengrenze zurückzusetzen. Stützen sind zulässig.**

Litera a und c werden als nach wie vor gültiger Rahmen für Bau 1 in den neuen Bebauungsplan übernommen. Litera B ist obsolet, da der neue Bebauungsplan Bau 52 nicht mehr enthält. Und damit auch kein Mindestabstand zwischen den beiden Gebäuden mehr zu sichern ist.

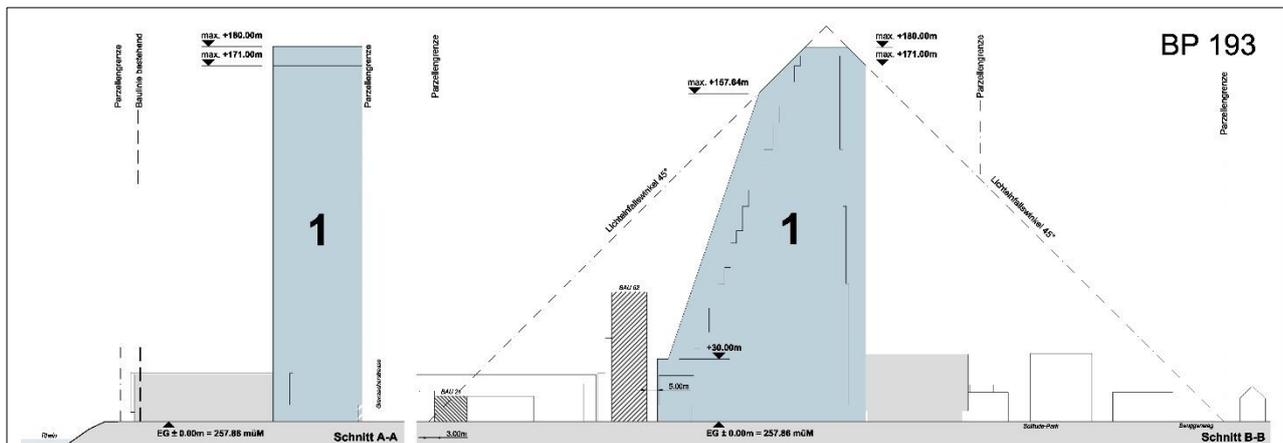


Abb. 23: Bestehender Bebauungsplan Nr. 193. Schnitte (Kein Massstab)

2.2 Baufeld 2: Weiteres Planungsverfahren

- a) *Im Baufeld 2 (schraffierte Fläche) und seinen Randbereichen ist die Festsetzung eines weiteren Bebauungsplans vorgeschrieben. Der Perimeter des entsprechenden Bebauungsplans ist gemäss dem realisierten Hochhaus auf dem Baufeld 1 festzulegen.*
- b) *Die künftige Bebauung innerhalb des Baufelds 2 soll durch ihre hochwertige Gestaltung und Architektur eine gute städtebauliche Gesamtwirkung sicherstellen und eine hochwertige Aussenraumgestaltung aufweisen. Dabei sind auch Zwischenstände zu berücksichtigen.*
- c) *Für das weitere Planungsverfahren sind folgende Grundsätze massgebend:*
 - (i) *Verdichtung entlang der Grenzacherstrasse: Die Nutzungen werden entlang der Grenzacherstrasse konzentrierter vorgesehen als im übrigen Perimeter des Baufelds.*
 - (ii) *Städtebauliche Abschlüsse: Für das Stadtbild ist die zukünftige Bebauung gegenüber dem Solitude-Park und der Rheinuferpromenade von grosser Bedeutung. Die Gebäude müssen hohe städtebauliche Anforderungen erfüllen.*
 - (iii) *Anteil Freiflächen: Die Konzentration der Nutzungen auf wenige Volumen ermöglicht grosszügige, qualitativ hochwertige Grün- und Freiflächen mit Durchblicken zum Rhein.*
 - (iv) *Umgang mit bestehender Bausubstanz: Ein sachgerechter Erhalt der Bausubstanz des Baus 27 ist unter dem Vorbehalt der betrieblichen Anforderungen und der Verhältnismässigkeit im Rahmen des weiteren Planungsverfahrens zu klären.*

- (v) Abstimmungsbedarf: Die Gestaltung und Nutzung der Randzonen sind mit der angrenzenden Gestaltung der öffentlichen Grün- und Strassenräume abzustimmen.**

Die Vorschriften zu Baufeld 2 werden durch den vorliegenden neuen Bebauungsplan eingelöst. Sie werden daher durch die konkreten Aussagen zum Park, zu Bau 3 und zum zentralen Gebäude im Park ersetzt. Die dem neuen Bebauungsplan zugrundeliegende Vision folgt den Grundsätzen des bestehenden Bebauungsplans. Insbesondere der Abschluss zum Solitude-Park, eine grosszügige Grün- und Freifläche mit Durchblicken zum Rhein und ein sachgerechter Erhalt unter Berücksichtigung der betrieblichen Anforderungen von Bau 27 werden gewährleistet.

2.3 Baufeld 3

- a) *Der Bau 21 im schraffierten Bereich 3a ist strukturell und in der äusseren Erscheinung zu erhalten. Die Tragkonstruktion soll substantiell erhalten bleiben und das Erscheinungsbild beibehalten oder möglichst genau rekonstruiert werden. Zudem sollen die wesentlichen Elemente der inneren Gebäudeorganisation sowie der Gestaltung der Raumhüllen beibehalten oder möglichst genau rekonstruiert werden, wobei die einschlägigen sicherheitstechnischen Anforderungen beachtet werden müssen.*
- b) *Die Bauten 52 und 71 im schraffierten Bereich 3b sind strukturell und in der äusseren Erscheinung zu erhalten. Die Tragkonstruktion soll substantiell erhalten bleiben und das Erscheinungsbild unter Berücksichtigung des umgebenden Bestandes beibehalten werden.*

Litera a zum Erhalt von Bau 21 werden mit der nun erfolgten Unterschutzstellung nach Denkmalschutzgesetz konkretisiert und auf eine andere Basis gestellt. Sie sind damit umgesetzt und können im Bebauungsplan ersatzlos gestrichen werden. Dasselbe gilt umgekehrt für die Bauten 52 und 71. Die umfassende Interessenabwägung hat gezeigt, dass die Interessen am Erhalt dieser beiden Gebäude nicht überwiegen. Die entsprechenden Vorschriften werden daher nicht in den neuen Bebauungsplan übernommen.

2.4 Generelle Gebäudebestimmungen

- a) **Technische, witterungsgeschützte Aufbauten über dem obersten Vollgeschoss werden vollumfänglich an die zulässige oberirdische Bruttogeschossfläche angerechnet.**
- b) **Als massgebendes Terrain gilt der Niveaupunkt 257,86 m ü. M.**

Diese beiden Vorschriften werden 1:1 in den neuen Bebauungsplan übernommen.

2.5 Erschliessung

- a) **Zum Zeitpunkt der Baueingabe für das Hochhaus auf dem Baufeld 1 (Bau 1) muss ein Mobilitätskonzept vorgelegt werden. Bis zum Baubeginn muss die Bauherrschaft auf der Grundlage des Mobilitätskonzepts und in Abstimmung mit den zuständigen Behörden eine geeignete Lösung für die Parkierung mit flankierenden Massnahmen ausarbeiten. Das Gebäude darf nur in Betrieb genommen werden, sofern die Grundeigentümerschaft die im Mobilitätskonzept auf den Zeitpunkt der Inbetriebnahme des Gebäudes ausgerichteten Massnahmen umgesetzt hat.**
- b) *Die Zahl der maximal zulässigen Parkplätze ist auf Basis der einschlägigen gesetzlichen Regelungen zu berechnen. Für die bauliche Inanspruchnahme des Parkplatzkontingents, das dem auf dem Baufeld 1 zu erstellenden Hochhaus zuzurechnen ist, ist die Festsetzung eines weiteren Bebauungsplans vorgeschrieben.*

Litera a wird inhaltlich in den neuen Bebauungsplan übernommen, wird allerdings an die Formulierung des Bebauungsplans für das Nordareal angeglichen. Litera b wird durch den neuen Bebauungsplan eingelöst, in dem nun der weitere Bebauungsplan vorgelegt wird. Die Vorschrift wird daher nicht übernommen.

6.4 Festsetzung eines neuen Bebauungsplans

„Bebauungspläne sollen [gemäss § 101 BPG] in begrenzten Gebieten bessere Bebauungen gewährleisten als die baurechtliche Grundordnung ...“. Dieses Ziel verfolgte bereits der bestehende Bebauungsplan, indem er massgeschneiderte Vorgabe für die unterschiedlichen Teilbereiche des Areals definierte. Nun werden die Vorgaben für die Bereiche rund um Bau 1 verfeinert, bereinigt und weiterentwickelt. Immer noch mit dem Ziel, eine bessere Bebauung zu ermöglichen, als es die Grundordnung gewährleisten könnte.

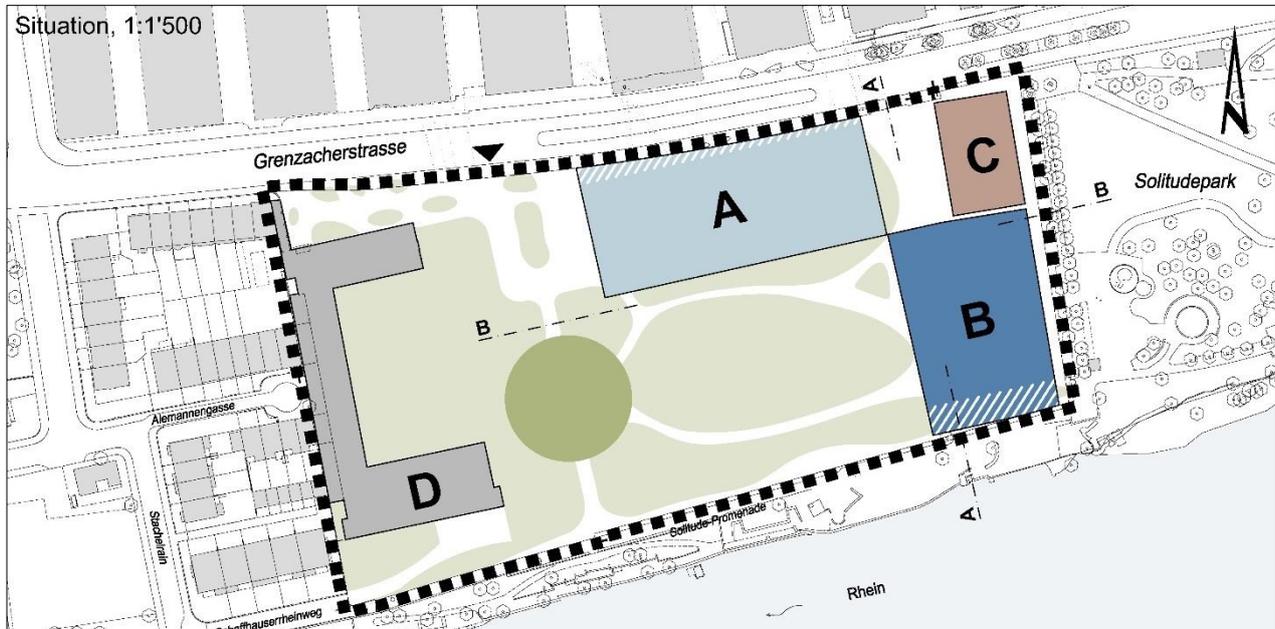


Abb. 24: Auszug aus dem neuen Bebauungsplan. Situation (Kein Massstab, Plan genordet)

Der Bebauungsplan beinhaltet folgende Vorschriften:

2.1 Allgemeine Bestimmungen

- a. **Die insgesamt zulässige Bruttogeschossfläche beträgt maximal 170'400 m².**

Die heute bestehende Bruttogeschossfläche inkl. der Fläche von Bau 1 stellt auch das künftige Maximum dar. Da die für Bau 1 zulässige BGF durch das realisierte Projekt nicht vollumfänglich ausgenutzt wurde, regelt der Bebauungsplan nun einen Plafond von insgesamt 170'400 m². Innerhalb dieses Plafonds sind im Rahmen der jeweiligen Mantellinien und Baufelder auch Nutzungstransfers zwischen den einzelnen Baufeldern des Südarkreals zulässig.

- b. **Zulässig sind Arbeitsnutzungen sowie die zum Betrieb notwendigen weiteren Nutzungen wie Büro, Labor, Gastronomie und Logistik.**

Entsprechend den Vorgaben aus dem Entwicklungsplan werden mit dieser Vorschrift die zulässigen Nutzungen abschliessend definiert. Sie entsprechen den Bedürfnissen von Roche. Nicht zulässig sind damit Wohn- und Industrienutzungen. Nebst der Hauptnutzung sind aber weitere Nutzungen zulässig, die in einem direkten Zusammenhang mit dieser stehen. Zu denken ist dabei an Gastronomie, Verkauf, Logistik oder ähnliches.

- c. **Der Aussenraum zwischen den Baufeldern ist nach einem übergeordneten Konzept qualitativ hochwertig zu gestalten. Zulässig sind die zur Ausstattung von Grün- und Freiflächen üblichen Bauten und Anlagen sowie Erschliessungswege.**

- d. Mindestens 50 % der Freifläche ist unter Berücksichtigung ökologischer und stadtklimatischer Aspekte als qualitativ hochwertige Grünanlage zu gestalten. Grünflächen über Untergeschossen sind mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,5 m zu überdecken.**
- e. Die Gestaltung und Nutzung der Randzone gegen die Solitude-Promenade ist mit der Gestaltung der öffentlichen Grün- und Strassenräume abzustimmen.**

Kernelement der Entwicklung im Südareal ist der neue Grün- und Freiraum. Mit dem geforderten 50% Grünanteil von den 68% Freifläche erreicht das Südareal die in Mischzonen üblichen 2/3 Grün von 50% Freifläche. Bei dessen Projektierung sind ökologische und stadtklimatische Bedürfnisse zu berücksichtigen. Insbesondere ist eine Bestockung zu ermöglichen. Dazu ist eine Vegetationsschicht von mindestens 1.5 m nötig. Die Einhaltung dieser Vorgaben wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens überprüft.

Bereits im bestehenden Bebauungsplan ist festgehalten, dass die Gestaltung der Randbereiche gut auf die umliegenden öffentlichen Räume abzustimmen ist. Diese Vorschrift wird nun vor allem mit Blick auf die Neugestaltung der Solitude-Promenade übernommen.

- f. Mittels eines Energiekonzepts ist aufzuzeigen, wie die Energieversorgung des Südareals CO₂-Neutral erfolgt. Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren ist das Konzept vorzulegen und die Umsetzung der darin definierten Massnahmen aufzuzeigen.**

Roche setzt sich selbst hohe Ziele bezüglich eines nachhaltigen und ressourcenschonenden Betriebs, wie in Kapitel 4.4 ausführlich dargestellt. Insbesondere bei der CO₂-neutralen Energieversorgung strebt Roche einen ehrgeizigeren Fahrplan an, als es der Kanton mit dem Gegenvorschlag zur Klimagerechtigkeitsinitiative beschlossen hat. So strebt Roche eine CO₂-neutrale Energieversorgung bis im Jahr 2030 an. Dies bedingt umfangreiche Massnahmen, die bei einem nach wie vor auch der Produktion gewidmeten Areal mit Unsicherheiten verbunden ist. Die grösste Herausforderung ist dabei, die benötigte Energie zur richtigen Zeit am richtigen Ort zur Verfügung zu haben. Als Zwischenschritt wird Roche mit dieser Vorschrift dazu verpflichtet, für das Südareal ein Konzept zu erarbeiten, wie dieses Teilareal mit CO₂-neutraler Energie versorgt wird. Dieses Konzept und die Umsetzung der darin definierten Massnahmen ist mit jedem Baugesuch aufzuzeigen.

- g. Mittels eines Mobilitätskonzepts ist die umweltfreundliche Verkehrsmittelnutzung zu bevorzugen. Es ist jeweils im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens über den Stand der Umsetzung zu berichten.**

Die Forderung nach einem Mobilitätskonzept, wie sie im bestehenden Bebauungsplan aufgestellt wurde, bleibt bestehen, wird aber auf das gesamte Areal ausgedehnt. Die Formulierung von Litera e entspricht der fast gleichlautenden Formulierung der Vorschrift 2.1.6 des Bebauungsplans für das Nordareal. Neu soll das Mobilitätskonzept im Einklang mit den eigenen Zielen von Roche die umweltgerechte Verkehrsmittelnutzung nicht nur fördern, sondern bevorzugen.

Es wird kein neues Mobilitätskonzept erwartet, da sich das bestehende bewährt hat. Mit jeder Baueingabe wird nun aber ein Bericht zum Stand der Umsetzung und zur Wirkung des Mobilitätskonzepts sowie bei Bedarf (fehlende Wirkung) zur Anpassung des Konzepts, respektive der Massnahmen verlangt.

- h. Von der gemäss Gesetzgebung und Norm vorgesehenen Aufteilung der Veloparkplätze in Kurz- und Langzeitparkplätze kann abgewichen werden. Es sind jedoch mindestens 5 % der zu erstellenden Veloabstellplätze als Kurzzeitparkplätze anzuordnen.**

Litera f entspricht der Vorschrift 2.1.8 des Bebauungsplans für das Nordareal. Roche baut entsprechend den gesetzlichen Vorgaben und Normen Veloabstellplätze. Die allgemeinen Vorgaben sind jedoch nicht auf die spezielle Situation von Roche ausgelegt. So entspricht die Anzahl Besucher/-innen-Parkplätze im Vergleich zur Grösse des Unternehmens nicht den gängigen Verhältnissen. Es wäre nicht zweckmässig, die von der Norm geforderte Anzahl Besucher- bzw. Kurzzeitparkplätze ebenerdig an den Arealrändern anzuordnen. Aus diesem Grund wird hier das Verhältnis Kurz- zu Langzeitabstellplätzen zugunsten der Langzeitplätze verändert. Aber auch Besucher/-innen-Parkplätze können unterirdisch innerhalb des Areals angeordnet werden, müssen aber trotzdem gut zugänglich bleiben und werden dem Velokonzept von Roche entsprechend mit der dafür vorgesehenen Infrastruktur ausgestattet.

- i. **Die maximale Höhe darf in den Baufelder A und B auch nicht durch technische und sicherheitsrelevante Anlagen überschritten werden. Die Baufeldgrenzen dürfen nicht durch vorragende Bauteile überschritten werden.**

Nebst der in den folgenden Vorschriften definierten Einschränkung von Dachgeschossen sind zusätzlich auch technische Aufbauten über dem obersten Geschoss zu regeln. Hochhäuser haben eine besondere Fernwirkung, die besonders durch technische Aufbauten über dem obersten Geschoss gestört wird. Mit Blick auf eine gute Fernwirkung sind daher keine technischen oder sicherheitsrelevanten Aufbauten, die das Bau- und Planungsgesetz ansonsten zulassen würde, erlaubt. So verhält es sich auch mit vorragenden Bauteilen. Keine Bauteile dürfen die seitlichen Baufeldgrenzen überschreiten. Von der seitlichen Begrenzung sind unbeachtliche Bauteile gemäss § 33 Abs. 1 BPG ausgenommen.

- j. **Als massgebendes Terrain gilt der Niveaupunkt 257,86 m ü. M.**

Die Litera h entspricht exakt der Vorschrift 2.4 Litera b des bestehenden Bebauungsplans für das Südareal.

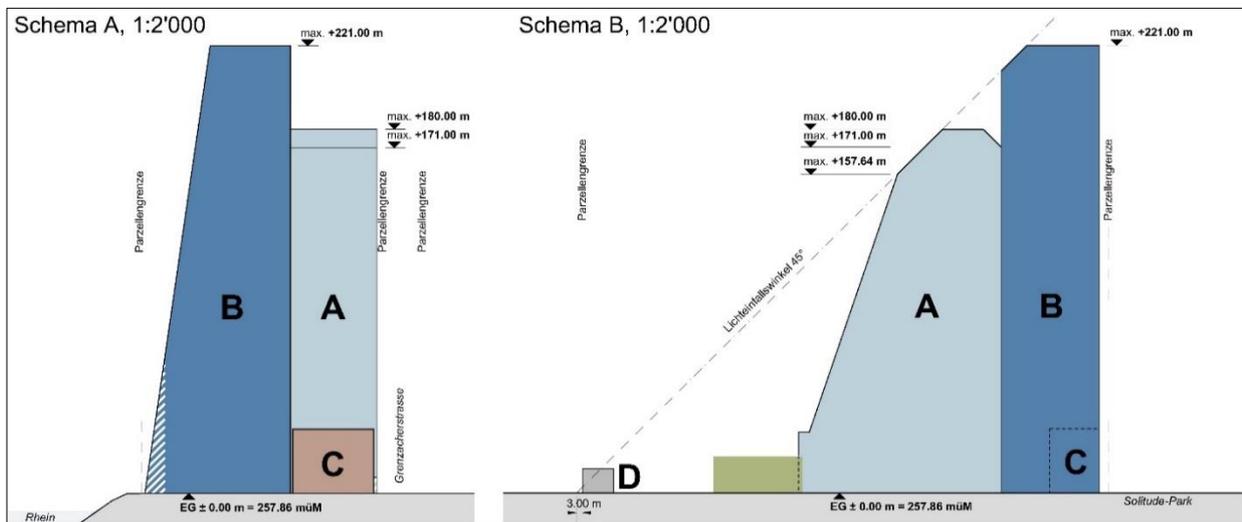


Abb. 24: Auszug aus dem neuen Bebauungsplan. Schema A und B (Kein Massstab, Plan genodet)

2.2 Baufeld A

- a. **Im Baufeld A sind innerhalb der Mantellinien sowie innerhalb der definierten Lichteinfallswinkel maximal 77'000 m² oberirdische Bruttogeschossfläche zulässig. Die maximale Gebäudehöhe des Hochhauses ist ab Niveaupunkt 180 m. Bei der Ausführung des Hochhauses müssen in Bezug auf die Aussenwirkung in gestalterischer Hinsicht die im Ratschlag Nr. 10.1156.01 enthaltenen Projektstudien wegleitend berücksichtigt werden.**

- b. Entlang der Grenzacherstrasse ist das Erdgeschoss gemäss dem schraffierten Bereich mindestens 2 m von der Parzellengrenze zurückzusetzen. Stützen sind zulässig.**
- c. Technische, witterungsgeschützte Aufbauten über dem obersten Vollgeschoss werden vollumfänglich an die zulässige oberirdische Bruttogeschossfläche angerechnet.**

Die Vorschriften für Baufeld 1 bzw. Bau 1 werden Wort für Wort aus dem bestehenden Bebauungsplan in diesen neuen überführt. Die alte Vorschrift 2.1 Litera b ist nun obsolet und wird nicht übernommen.

Zur Abgrenzung der von Roche verwendeten Gebäudenamen werden die Baufelder neu mit Buchstaben bezeichnet. Zum besseren Verständnis muss zudem die Nummer des in Litera a erwähnten Ratschlags ergänzt werden, da sich diese Aussage auf den Ratschlag zum Bebauungsplan Nr. 193 bezieht. Die Litera c entspricht Wort für Wort der Vorschrift 2.4 Litera a des bestehenden Bebauungsplans.

2.3 Baufeld B

- a. Im Baufeld B ist innerhalb der Mantellinien sowie innerhalb der definierten Lichteinfallswinkel gestützt auf ein qualitätssicherndes Verfahren ein Gebäude mit einer Bruttogeschossfläche von 81'000 m² und einer Höhe von 221 m zulässig. Die Anzahl Vollgeschosse ist frei. Dachgeschosse sind keine zulässig.**

Diese Vorschrift gibt den Rahmen für Bau 3 vor. Innerhalb des Baufelds besteht ein grosser Spielraum für die Stellung des Gebäudes. Um eine zu „dicke“ Erscheinung des Gebäudes zu verhindern, wird dafür die BGF gedeckelt. Wie bei Hochhäusern üblich wird auf die Unterscheidung in Voll- und Dachgeschosse verzichtet. Die mögliche und zweckmässige Anzahl Geschosse ergibt sich aus der BGF und den Bedürfnissen der Firma. Der im Plan dargestellte Mantel und die BGF haben sich als massgebliche Grenzen für die Projektierung solcher Hochhäuser bewährt.

Bau 1, Bau 2 und Bau 3 stehen sich als Familie mit ähnlichen städtebaulichen Prinzipien nahe. Bau 3 basiert bisher erst auf einer städtebaulichen Idee. Dem Bebauungsplan liegt noch kein Projekt zugrunde. Mit der Realisierung von Bau 3 rechnet Roche erst langfristig. Mit Blick auf einen längeren Zeitraum bis zur konkreten Projektierung ist es wichtig, dass das Projekt dann – analog zu Bau 1 und Bau 2 – höchsten architektonischen Qualitätsansprüchen genügt. Insbesondere bei einem sehr langen Zeitraum bis zur Projektierung und Realisierung ist die Begleitung der Projektierung massgebend für die Erreichung dieser Ansprüche. Das Projekt ist daher gestützt auf ein qualitätssicherndes Verfahren zu erarbeiten. Dabei ist das Verfahren zum Start der Projektierung zwischen Roche und den zuständigen kantonalen Stellen zu definieren. Bei der Definition des Verfahrens ist die Wahl der Planer und die Dauer zwischen dem Beschluss des Bebauungsplans und dem Start der Projektierung zu berücksichtigen.

- b. In Baufeld B ist innerhalb des im Plan schraffiert dargestellten Bereichs eine Auskragung ab einer minimalen Höhe von 10 m zum Rhein hin zulässig.**

Für eine ausreichende Freifläche auf dem Niveau des Erdgeschosses, insbesondere im Hinblick auf die Neugestaltung der Solitude-Promenade, muss das Gebäude gegen den Rhein hin zurückspringen. Die so resultierende Auskragung darf erst ab einer lichten Höhe von 10 m beginnen. Damit ist eine Grosszügigkeit sichergestellt, wie sie auch schon bei Bau 1 zu finden ist.

2.4 Bau 124

- Zwischen den Baufeldern ist eine Nutzung mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 1'500 m² und einer BGF von insgesamt maximal 4'000 m² zulässig. Zulässig sind**

publikumsorientierte Nutzungen für Besuchende und Mitarbeitende sowie die zum Betrieb des Gebäudes notwendigen weiteren Nutzungen. Die Lage orientiert sich an der im Plan dargestellten Fläche. Die Nutzung muss sich sehr gut in den Aussenraum und insbesondere in die Grünanlage einordnen. Abweichungen von der zulässigen Höhe sind gestützt auf das Resultat eines qualitätssichernden Verfahrens zulässig.

Bau 124 soll unter anderem als zentrale Adresse und damit als Zentrum des gesamten Areals am Standort Basel dienen. Die Bezeichnung des Gebäudes (Bau 124) orientiert sich an der offiziellen Adresse der Roche in Basel (Grenzacherstrasse 124).

Es wird verschiedene mitarbeiter- und publikumsorientierte und situativ halböffentliche Nutzungen beherbergen, die im Zusammenhang mit dem Empfang, der Information und der Bewirtung von Besuchenden stehen. Zu denken ist dabei an ein Auditorium oder an gastronomische Nutzungen. Aufgrund der Lage im städtebaulichen Kontext und insbesondere in der Grünanlage gelten hohe Anforderungen an die Einbettung des Gebäudes in den Aussenraum.

Die Höhe des Baus 124 folgt den Vorgaben der Zone 5, die eine Wandhöhe von 18 m und eine Gebäudehöhe von 24 m vorsieht. Abweichungen davon sind zwar möglich, bedingen aber die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens. In einem qualitätssichernden Verfahren wird ein Projekt unter der Begleitung eines Gremiums mit Vertretung der zuständigen Fachstellen sowie externen Fachpersonen entwickelt und beurteilt. Damit wird eine hohe Qualität des Entwurfs sichergestellt, der es rechtfertigen könnte, von der Höhe abzuweichen. Der Spielraum liegt dabei aufgrund der weiteren Rahmenbedingungen im Bereich von wenigen Metern.

Bei der weiteren Projektierung ist neben der städtebaulichen und architektonischen Qualität vor allem in der Nachbarschaft zu Bau 21 auch eine Begrünung der Fassaden und des Dachs zu prüfen. Eine extensive Begrünung des Dachs ist gemäss Bau- und Planungsgesetz und die Realisierung einer Photovoltaikanlage gemäss Energiegesetz zwingend.

2.5 Baufeld C

In Baufeld C darf der Kern von Bau 27 angeordnet werden. Es darf kein eigenständiger Neubau erstellt werden. Die zur Wiederherstellung von Bau 27 notwendigen baulichen Massnahmen sind zulässig.

Der von Salvisberg erstellte Kern von Bau 27 wurde im Zuge der denkmalpflegerischen Abklärungen nicht unter Schutz gestellt. Roche möchte aber aus eigener Initiative die Kernelemente erhalten. Um diese Kernelemente an der Grenzacherstrasse im Sinne des städtebaulichen Konzepts der „Ecksteine“ in Erscheinung zu bringen und als Eckstein gegen Osten zu funktionieren, müssen diese nach Norden verschoben werden. Dazu wird ein entsprechendes Baufeld ausgeschieden. Neubauten sind darin nicht zulässig. Der zu erhaltende Kern des Gebäudes umfasst heute eine Bruttogeschossfläche von 3'800 m². Zur Wiederherstellung müssen mindestens auf drei Seiten neue Fassaden errichtet werden. Diese und weitere zur Wiederherstellung des zu erhaltenden Kerns notwendige Massnahmen sind zulässig, auch wenn sie neubauähnlichen Charakter haben.

2.6 Baufeld D

Die Zulässigkeit baulicher Massnahmen im Baufeld D richtet sich nach den Vorgaben, die sich aus der Unterschutzstellung gemäss Denkmalverzeichnis ergeben.

Entsprechend dem historischen Wert und dem Schutzstatus wird Bau 21 erhalten. Die Details zum Umgang mit der Bausubstanz und die möglichen baulichen Änderungen am Gebäude richten sich nach den Vorgaben des Schutzvertrags vom 21. Juni 2022. Bau 21 umfasst eine Bruttogeschossfläche von 8'000 m².

2.7 Verhältnis zum Schutzvertrag

Dieser Bebauungsplan ersetzt den Bebauungsplan Nr. 193 und tritt an seiner Stelle in Kraft. Sofern der Schutzvertrag vom 21. Juni 2022 auf den Bebauungsplan Nr. 193 verweist, gilt dieser Bebauungsplan an seiner Stelle.

Der Schutzvertrag zum Bau 21 vom 21. Juni 2022 und der Bebauungsplan «Nr. 193 Grenzachstrasse (Süddareal) / Areal F. Hoffmann-La Roche» bilden eine inhaltliche Einheit. Sollte der überarbeitete bzw. der vorliegende neue Bebauungsplan nicht bis zum 1. Januar 2028 rechtskräftig werden, fällt dieser Schutzvertrag dahin. Bei der Erstellung des Schutzvertrags war noch eine Überarbeitung des Bebauungsplans Nr. 193 geplant. Nun geht die Überarbeitung so weit, dass der vorliegende neue Bebauungsplan den früheren Bebauungsplan nicht nur inhaltlich ändert, sondern formell ersetzt. Mit der vorliegenden Bestimmung wird das Verhältnis zwischen dem früheren Bebauungsplan, dem vorliegenden Bebauungsplan und dem Schutzvertrag geklärt.

3. Das zuständige Departement kann Abweichungen vom Bebauungsplan zulassen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt wird.

Dies ist eine in Bebauungsplänen übliche Formulierung zur Abweichung von den Vorschriften, sofern die mit dem Plan vorgesehene Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt wird.

6.5 Lärmempfindlichkeitsstufenplan

Die Lärmempfindlichkeitsstufe ändert sich nicht. Das Areal ist und bleibt der Empfindlichkeitsstufe III (ES-III) zugeordnet.

6.6 Wohnanteilplan

An der Zuteilung im Wohnanteilplan ändert sich nichts. Das Areal ist und bleibt dem Bereich mit „alle Geschosse“ Arbeitsnutzungen zugeordnet.

6.7 Linienplan

Entlang dem Rhein besteht heute noch eine Baulinie. Diese wird durch den neuen Bebauungsplan bzw. der darin geregelten Baufelder obsolet. Die Baulinie wird daher aufgehoben.

7. Abwägung raumwirksamer Interessen

Planungsaufgaben, dazu gehören auch Zonenänderungen, Bebauungspläne und Linienpläne, haben sich gemäss § 93 BPG nach den Zielen und Grundsätzen des Bundesgesetzes über die Raumplanung zu richten (Art. 1, 3 und 4 RPG).

Die Mitwirkung der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG) wurde gemäss den Ausführungen in Kapitel 8 sichergestellt. Die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG), der kantonale Richtplan (Art. 8 RPG) sowie die Umweltschutzgesetzgebung werden durch das Vorhaben nicht in widersprechender Weise berührt.

Zudem ist eine Interessenabwägung in der Begründung der Beschlüsse vorzunehmen (Art. 1 - 3 RPV). Die Abwägung der raumwirksamen Interessen kann grundsätzlich den Kapiteln 2 bis 6 entnommen werden.

Konkret stehen sich bei der vorliegenden Planung wirtschaftliche, ökologische und denkmal- bzw. heimatschützerische Interessen gegenüber. Die Planung sieht den Rückbau zweier schutzwürdiger Gebäude (Bau 27 und Bau 52) sowie der gemäss Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS) mit Erhaltungsziel A eingestufte Gebäude («weisse Fabrik», Rheifront) vor. Zur individuellen Einschätzung dazu kann hier auf die Ausführungen in den Kapiteln 5.4 und 5.5 verwiesen

werden. Der Rückbau dieser Gebäude tangiert ferner auch das Interesse an der Verhinderung klimaschädlicher Emissionen, die mit dem Rückbau der Gebäude einhergehen, umso mehr die Geschossflächen zu einem späteren Zeitpunkt mit Bau 3 wieder realisiert werden sollen.

Diesem Eingriff in das Interesse am Erhalt von wertvoller Bausubstanz und der Verhinderung klimaschädlicher Emissionen steht zunächst das Interesse an einer klimaangepassten Siedlungsentwicklung und an der Verminderung von Hitzeinseln gegenüber. Die planerischen Massnahmen tragen erheblich zur Reduktion des Hitzestresses, zur besseren Durchlüftung des Areals und zur Förderung der Kaltluftproduktion in der Nacht bei. Ferner stärken die Massnahmen des Bebauungsplans, insbesondere die Schaffung von deutlich mehr Grünflächen auf dem Areal, die zu einem deutlichen ökologischen Mehrwert führen, das Interesse am Naturschutz bzw. der Biodiversität.

Ganz erheblich ins Gewicht fällt schliesslich das Interesse an der Schaffung und am Erhalt der räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft. Hierbei ist insbesondere der Entwicklungsfähigkeit eines Unternehmens von regionaler bzw. nationaler Bedeutung an ihrem Gründungsstandort hohe Bedeutung zuzumessen.

Der nur teilweise Erhalt der schützenswerten Gebäude muss also den Bedürfnissen der Firma gegenübergestellt werden. Es handelt sich schliesslich nicht um ein brachliegendes Industrieareal, das einer neuen Nutzung zugeführt werden soll. Auf dem Südarkal entstand vor rund 125 Jahren die Firma Roche und sie ist dort auch heute noch tätig. Das Areal hat dabei verschiedene Epochen und verschiedene Entwicklungsstadien durchlebt und sich jeweils an den Bedürfnissen der Firma, der Branche, aber auch an den Bedürfnissen der Zeit orientiert. Dies muss auch weiterhin möglich sein. Die Gebäude können nicht mit verhältnismässigem Aufwand an die heutigen Anforderungen angepasst und dabei gleichzeitig sämtlichen denkmalschützerischen Vorgaben entsprechend erhalten werden.

Der aktuelle Entwicklungsschritt unterstützt neben den klaren wirtschaftlichen Interessen (nicht nur der Firma, sondern indirekt der gesamten Region) gleichzeitig auch ökologische und stadtklimatische Interessen. Diese Interessen sind gesamthaft betrachtet höher zu gewichten als diejenigen am umfassenden Erhalt der denkmalpflegerisch relevanten Gebäude und der Verhinderung klimaschädlicher Emissionen.

8. Auflage- und Einspracheverfahren

Die öffentliche Planaufgabe fand von Montag, 21. November 2022, bis Dienstag, 20. Dezember 2022, im Bau- und Verkehrsdepartement am Münsterplatz 11 statt. Die Unterlagen waren auch über die Webseite der Dienststelle Städtebau & Architektur und des Bau- und Verkehrsdepartements einsehbar. Auf die öffentliche Planaufgabe wurde mit je einem Inserat im Kantonsblatt, in der Basler Zeitung und in der bz Basel aufmerksam gemacht.

8.1 Formelle Behandlung der Einsprachen und Anregungen

8.1.1 Eingegangene Schreiben

Innerhalb der Einsprachefrist sind von den folgenden 92 Personen und Organisationen 46 Schreiben eingegangen. Dabei stützen sich 35 Schreiben auf die jeweils gleichlautende Vorlage des Vereins Hauseigentümer und Anwohner Wettsteinquartier - HEAW, fünf Schreiben der jeweils gleichlautenden Vorlage des Vereins Rheinpromenade und fünf Schreiben auf der jeweils gleichlautenden Vorlage des Vereins Wettstein21. Die übrigen zwei Schreiben sind individuell formuliert. Schreiben Nr. 46 wurde explizit als Anregung formuliert.

1. Christine und Bruno Keller-Sprecher, Schwarzwaldallee 56, 4058 Basel mit Schreiben vom 20. Dezember 2022 (Poststempel 13. Dezember 2022)

2. Silvia Cueni, Alemannengasse 109, 4058 Basel,
mit Schreiben vom 13. Dezember 2022 (Poststempel 13. Dezember 2022)
3. Niklaus Trächslin, Grenzacherstrasse 90, 4058 Basel,
mit Schreiben vom 20. Dezember 2022 (Poststempel 14. Dezember 2022)
4. Joëlle und Peter Gschwend, Bergalingerstrasse 13, 4058 Basel,
Susanna Gutzwiller, Bergalingerstrasse 14, 4058 Basel,
Denise Marchand und Simon Nötzli Marchand, Bergalingerstrasse 8, 4058 Basel,
mit Schreiben vom 20. Dezember 2022 (Poststempel 16. Dezember 2022)
5. Roland Hofmann und Ulrike Kühn, Rosengartenweg 10, 4058 Basel,
mit Schreiben vom 20. Dezember 2022 (Poststempel 16. Dezember 2022)
6. Reto Jakob und Jacqueline Wendelspiess Jakob, Peter Rot-Strasse 24, 4058 Basel,
mit Schreiben vom 20. Dezember 2022 (Poststempel 16. Dezember 2022)
7. Susanna Tereh und Robert Vock, Chrischonastrasse 49, 4058 Basel,
mit Schreiben vom 20. Dezember 2022 (Poststempel 16. Dezember 2022)
8. Annette und Alfred Löwenguth-Rüedi, Schwarzwaldallee 50, 4058 Basel,
mit Schreiben vom 20. Dezember 2022 (Poststempel 16. Dezember 2022)
9. Alena und Jean-Marc Boll, Schwörstadterstrasse 10, 4058 Basel,
mit Schreiben vom 16. Dezember 2022 (Poststempel 17. Dezember 2022)
10. Tanja und Marco Häfeli, Rosengartenweg 2, 4058 Basel,
mit Schreiben vom 20. Dezember 2022 (Poststempel 17. Dezember 2022)
11. Eloy Blanco, Milena Blanco, Jonny Blanco und Natalia Soriano,
Bergalingerstrasse 9, 4058 Basel,
mit Schreiben vom 20. Dezember 2022 (Poststempel 19. Dezember 2022)
12. Isa Aebli, Peter Rot-Strasse 76, 4058 Basel
Konstantin Aebli, Chrischonastrasse 52, 4058 Basel
Rhena Geiger, Chrischonastrasse 52, 4058 Basel
Smadah Levy, Peter Rot-Strasse 76, 4058 Basel
Maya Stäuble, Peter Rot-Strasse 66, 4058 Basel
Michael Stäuble, Peter Rot-Strasse 66, 4058 Basel
mit Schreiben vom 20. Dezember 2022 (Poststempel 19. Dezember 2022)
13. Sarah und Guido Bieri, Bergalingerstrasse 35, 4058 Basel
mit Schreiben vom 20. Dezember 2022 (Poststempel 19. Dezember 2022)
14. Bettine Bringolf-Isler und Stefan Bringolf, Peter Rot-Strasse 47, 4058 Basel
mit Schreiben vom 18. Dezember 2022 (Poststempel 19. Dezember 2022)
15. Corinne und Thomas Grütter, Grenzacherstrasse 114, 4058 Basel
mit Schreiben vom 19. Dezember 2022 (Eingang am 19. Dezember 2022)
16. Christa Keller, Peter Rot-Strasse 77, 4058 Basel
Dagmar Meyer, Peter Rot-Strasse 77, 4058 Basel
mit Schreiben vom 20. Dezember 2022 (Poststempel 19. Dezember 2022)
17. Ursula und Thomas Stebler, Bergalingerstrasse 12, 4058 Basel
mit Schreiben vom 20. Dezember 2022 (Poststempel 19. Dezember 2022)
18. Heidi und Christian Steiner, Bergalingerstrasse 34, 4058 Basel
mit Schreiben vom 20. Dezember 2022 (Poststempel 19. Dezember 2022)
19. Nadine und Angelo Baltermia, Schwarzwaldallee 52, 4058 Basel
mit Schreiben vom 19. Dezember 2022 (Poststempel 19. Dezember 2022)
20. Ursula Häfeli, Bergalingerstrasse 33, 4058 Basel
mit Schreiben vom 20. Dezember 2022 (Poststempel 19. Dezember 2022)

21. Trudi und Jean-Antoine, Reinau-Borer, Schwarzwaldallee 22, 4058 Basel
mit Schreiben vom 19. Dezember 2022 (Poststempel 19. Dezember 2022)
22. Zita und Francis Di Gallo, Peter Rot-Strasse 69, 4058 Basel
Charlotte Osolin, Fischerweg 10, 4058 Basel
mit Schreiben vom 20. Dezember 2022 (Poststempel 20. Dezember 2022)
23. Patrik Lämmle, Bergalingerstrasse 6, 4058 Basel
Anton Lämmle, Bergalingerstrasse 6, 4058 Basel
Silvia Lämmle, Bergalingerstrasse 6, 4058 Basel
Ursula Lämmle, Bergalingerstrasse 6, 4058 Basel
mit Schreiben vom 20. Dezember 2022 (Poststempel 20. Dezember 2022)
24. Eva Güntert, Chrischonastrasse 62, 4058 Basel
Jenny Jeker, Chrischonastrasse 51, 4058 Basel
René Kontic, Chrischonastrasse 62, 4058 Basel
Delphine Oguey, Fischerweg 7, 4058 Basel
Margrit Ramseier, Chrischonastrasse 58, 4058 Basel
Martin Schmid, Chrischonastrasse 52, 4058 Basel
mit Schreiben vom 20. Dezember 2022 (Eingang am 20. Dezember 2022)
25. Katrin Bachmann, Mohrhaldenstrasse 25, 4125 Riehen
Brigitta Schaub, Grenzacherstrasse 88, 4058 Basel
mit Schreiben vom 20. Dezember 2022 (Eingang am 20. Dezember 2022)
26. Sonia Barroso-D'Souza und Michael D'Souza, Peter Rot-Strasse 22, 4058 Basel
mit Schreiben vom 20. Dezember 2022 (Eingang am 20. Dezember 2022)
27. Renate Gäumann, Rührbergerstrasse 10, 4058 Basel
Vadium Jendreyko, Rührbergerstrasse 10, 4058 Basel
mit Schreiben vom 20. Dezember 2022 (Poststempel 20. Dezember 2022)
28. Johanna Bäumlín, Peter Rot-Strasse 61, 4058 Basel
Andreas Lutz, Peter Rot-Strasse 61, 4058 Basel
mit Schreiben vom 20. Dezember 2022 (Poststempel 20. Dezember 2022)
29. Samuel Etienne, Rosengartenweg 3, 4058 Basel
Nadine Massaro, Rosengartenweg 3, 4058 Basel
mit Schreiben vom 20. Dezember 2022 (Poststempel 20. Dezember 2022)
30. Stephan Meyer, Grenzacherstrasse 94, 4058 Basel
Susanne Szabo Meyer, Grenzacherstrasse 94 4058 Basel
mit Schreiben vom 20. Dezember 2022 (Eingang am 20. Dezember 2022)
31. Andreas Schneider, Fischerweg 7, 4058 Basel
mit Schreiben vom 20. Dezember 2022 (Poststempel 20. Dezember 2022)
32. Baliag AG, Gloria Zabotto, Eisenbahnweg 20, 4058 Basel
mit Schreiben vom 20. Dezember 2022 (Poststempel 20. Dezember 2022)
33. Gloria Zabotto, Eisenbahnweg 20, 4058 Basel
mit Schreiben vom 20. Dezember 2022 (Poststempel 20. Dezember 2022)
34. Inge Gerstner, Peter Rot-Strasse 72, 4058 Basel
Franziska Herwig, Peter Rot-Strasse 68, 4058 Basel
Heidi Lehni, Peter Rot-Strasse 70, 4058 Basel
Marianne Zaugg, Peter Rot-Strasse 70, 4058 Basel
mit Schreiben vom 20. Dezember 2022 (Eingang am 6. Januar 2023)
35. Advokatur & Rechtsberatung Trias AG, Daniel Ordás, Salinenstrasse 25, 4133 Pratteln
im Namen und im Auftrag von Aurelio Ordás sowie der Erbgemeinschaft Delia Ordás
(Daniel, Tanja und Tamara)
mit Schreiben vom 20. Dezember 2022 (Poststempel 20. Dezember 2022)

36. Verein Rheinpromenade Kleinbasel, Anton Stohler, 4000 Basel
mit Schreiben vom 16. Dezember 2022 (Eingang am 15. Dezember 2022)
37. Matthias Rapp, Schaffhauserrheinweg 99, 4058 Basel
mit Schreiben vom 16. Dezember 2022 (Eingang am 15. Dezember 2022)
38. Fussverkehr Schweiz, Region Basel, Aeschenplatz 2, 4052 Basel
mit Schreiben vom 15. Dezember 2022 (Poststempel 15. Dezember 2022)
39. Martin Baumgartner, Schwarzwaldallee 41 4058 Basel
mit Schreiben vom 18. Dezember 2022 (Poststempel 19. Dezember 2022)
40. Rudolf Caderas, Schwarzwaldallee 44, 4058 Basel
mit Schreiben vom 20. Dezember 2022 (Poststempel 19. Dezember 2022)
41. Christoph Keller, Alemannengasse 93, 4058 Basel
Gaby Fierz, Alemannengasse 95, 4058 Basel
Christine Renold, Wettsteinallee 88, 4058 Basel
mit Schreiben vom 20. Dezember 2022 (Eingang am 20. Dezember 2022)
42. Roberto Rivetti, Riehenring 16, 4058 Basel
mit Schreiben vom 20. Dezember 2022 (Eingang am 20. Dezember 2022)
43. Patricia Schnyder, Chrischonastrasse 39c 4058 Basel
mit Schreiben vom 20. Dezember 2022 (Eingang am 20. Dezember 2022)
44. Andreas Schneider, Fischerweg 7, 4058 Basel
Nicole Wirz, Fischerweg 7, 4058 Basel
mit Schreiben vom 19. Dezember 2022 (Eingang am 21. Dezember 2022)
45. Heimatschutz Basel, Christof Wamister, Hardstrasse 45, 4010 Basel
mit Schreiben vom 19. Dezember 2022 (Poststempel 19. Dezember 2022)
46. Verkehrs-Club der Schweiz, Sektion beider Basel, Florian Schreier, Gellertstrasse 29,
4052 Basel
mit Schreiben vom 20. Dezember 2022 (Poststempel 20. Dezember 2022)

8.1.2 Legitimation

Gemäss § 110 Abs. 2 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) ist zur Einsprache gegen Planentwürfe berechtigt, wer von der Planung persönlich berührt wird und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Änderung oder Ablehnung hat, oder wer durch eine besondere Vorschrift zum Rekurs ermächtigt ist.

Dieses Erfordernis der materiellen Beschwer – schutzwürdiges Interesse (Anfechtungsinteresse) und besonderes Berührtsein – dient dazu, die Beschwerde von der unzulässigen Popularbeschwerde abzugrenzen und damit ein «Ausufern» der Beschwerdemöglichkeiten auszuschliessen. Materiell beschwert ist, wer über eine spezifische Beziehungsnähe zur Streitsache verfügt und einen praktischen Nutzen aus der Aufhebung oder Änderung des angefochtenen Entscheids zieht (vgl. BGE 142 II 80 E. 1.4.1; DAUM, in: BVR: 2014, S. 85 m.w.H.; vgl. auch BRKE vom 26. April 2017 i.S. P.R. E. 9 [zum inhaltlich identischen § 91 Abs. 1 BPG]).

Als schutzwürdig gilt auch im Raumplanungsrecht ein Interesse, das sich aus einer (räumlich) nahen Beziehung des Beschwerdeführers zum Gegenstand der Planung ergibt. Ein Interesse kann rechtlicher oder tatsächlicher Natur sein; die Einsprechenden müssen aber von der geplanten Massnahme stärker als die Allgemeinheit betroffen sein. Generell kommt den Nachbarn (ob Eigentümerin, Mieterin oder Pächterin) die Einsprachelegitimation zu, wenn sie in der für die vorgebrachte Rüge relevanten örtlichen Beziehung zum Objekt der Planungsmassnahme stehen und der Ausgang des Verfahrens ihre Interessen beeinträchtigen könnten.

Namentlich in Bezug auf Beschwerden von Nachbarinnen und Nachbarn sowie Immissionsbetroffenen gegenüber dem Bau von Bauten und Anlagen entwickelte sich eine durch Praxis und Lehre geprägte, heute weitgehend gefestigte Dogmatik. Auch nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts Basel-Stadt wird aufgrund des Umfangs und der Intensität der räumlichen Folgen des Bauvorhabens die räumlich besonders beachtenswerte Beziehungsnähe zum Streitgegenstand „Bauprojekt“ beurteilt (vgl. VGE vom 14. Januar 2014 i.S. B.GmbH, E. 3.3.2, mit Hinweis auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung). Dabei kann sich die besondere Betroffenheit von Nachbarinnen und Nachbarn insbesondere auch aus der Erschliessungssituation, aus Immissionen oder daraus herleiten, dass die Anlage einen besonderen Gefahrenherd beinhaltet.

Wichtiges Kriterium zur Beurteilung des besonderen Berührtseins stellt in der Praxis die räumliche Distanz zum Planungsgebiet bzw. zu den darauf vorgesehenen Bauvorhaben dar. Die Legitimation ist – allein auf Grund der räumlichen Nähe – anzuerkennen, wenn die Liegenschaft von Nachbarinnen und Nachbarn unmittelbar an das Baugrundstück angrenzt oder nur durch einen Verkehrsträger davon getrennt wird. Als „Daumenregel“ gilt dabei ein Abstand von 100 m (BGE 121 II 171 E. 2c). Praxisgemäss sind Nachbarn in einer Distanz von bis zu 100 m in der Regel allein wegen der räumlichen Nähe zur Beschwerde legitimiert, ohne dass ihre Betroffenheit einer näheren Erörterung bedarf. Unabhängig von dieser Regel ist die Legitimation allerdings auch auf Grund der konkreten Umstände zu beurteilen: Nicht in jedem Fall verfügen Nachbarinnen und Nachbarn selbst innerhalb dieser Distanz über eine besondere Beziehungsnähe. So kann der „Beziehungszusammenhang“ etwa durch Verkehrsträger oder andere Bauten unterbrochen sein. In diesem Zusammenhang hat das Bundesgericht in einem neueren Urteil in Zweifel gezogen, ob ein Nachbar in einer Entfernung von weniger als 100 m zum betreffenden Bauvorhaben ohne Weiteres besonders betroffen ist, wenn dazwischen noch zwei weitere unbebaute Parzellen sowie eine Hauptstrasse liegen, die Sichtverbindung nicht erstellt und die Liegenschaft des Nachbarn nicht hauptsächlich auf das betreffende Baugebiet ausgerichtet ist (BGE 1C_203/2012 E. 1.2). Ohne Prüfung der im konkreten Fall vorliegenden, tatsächlichen Verhältnisse kann die Beschwerdelegitimation aufgrund von in Metern gemessener Distanz aber ohne Weiteres bei unmittelbar angrenzenden Grundstücken bejaht werden (WIEDERKEHR, Die materielle Beschwer von Nachbarinnen und Nachbarn sowie die Immissionsbetroffenen, in ZBI 2015, S. 347 ff.).

Die Betroffenheit kann sich jedoch – unabhängig von diesen Betrachtungen über eine kurze Entfernung – auch aus Immissionen bspw. aus dem Zubringerverkehr, aus dem Bau und Betrieb einer Anlage oder aus dem Gefahrenpotential einer Anlage ergeben. Allerdings müssen sich betreffend diese Immissionen, um eine Einsprachelegitimation zu begründen, einigermaßen zuverlässige quantitative Aussagen machen lassen. Die Rechtsprechung hat beispielsweise die Legitimation allein auf Grund des zu erwartenden Mehrverkehrs nur in Fällen bejaht, in denen dieser zahlenmässig relativ genau beziffert werden und einer umstrittenen neuen Nutzung zugeordnet werden konnte (BGE 1C_204/2012, E. 6 und 7). In städtischen Gebieten mit vielen Zufahrtsmöglichkeiten ist die Beurteilung des dadurch ausgelösten Mehrverkehrs schwierig, weshalb nicht auf quantitative Kriterien abgestellt werden kann. Die Legitimation von Personen, die 250 bis 1,7 km entfernt vom an zentraler Lage in der Innenstadt von Zürich geplanten Casinobetrieb wohnen, ist nicht gegeben, wenn an den bereits vorbelasteten Strassenabschnitten keine deutlich wahrnehmbare zusätzliche Lärmimmission zu erwarten ist.

Zwar kann gerade bei weiträumigen Einwirkungen in dicht besiedelten Gebieten sehr vielen Personen die Beschwerdelegitimation zukommen, ohne dass von einer unzulässigen Popularbeschwerde gesprochen werden müsste. Davon ausgenommen sind jedoch durch eine Baustelle verursachte Immissionen wie Staub und Lärm, da diese üblicherweise temporärer Natur sind, jedenfalls bei nicht geringer Distanz (BGE 1C_423/2012 E. 1; BGE 1C_500/2009 E. 2.5).

Gemäss Rechtsprechung zu Lichtimmissionen verhält es sich ähnlich: Auch hier ist die Betroffenheit in der Regel nur zu bejahen, wenn eine Person deutlich wahrnehmbaren, sie spezifisch treffenden Immissionen ausgesetzt ist, was auf Grund qualitativer (Art des Lichtes) und quantitativer

Kriterien (Ausmass der Raumaufhellung, direkte Sichtverbindung, Distanz zur Lichtquelle) zu beurteilen ist. Auch in diesen Fällen wird in der Regel angenommen, dass lediglich in einem Umkreis von 100 m Entfernung die Legitimation bejaht werden kann, sofern eine gewisse Mindestlichtstärke überschritten ist und eine freie Sichtverbindung zur Lichtquelle besteht. Umgekehrt wird die Legitimation von Nachbarn bezweifelt, wenn diese ca. 90 m von den streitigen Aussenleuchten, die keine besonders hohe Leuchtstärke aufweisen, entfernt wohnen. Hingegen sind 80 m entfernte, in erhöhter Lage befindliche Nachbarn eines beleuchteten Bahnhofs, zu dem sie zumindest in gewissen Teilen (wie Perrondachbeleuchtung) guten Sichtkontakt haben, diesbezüglich beschwerdelegitimiert. Bezüglich der übrigen Bahnhofsteile ohne direkte Sichtverbindung trifft dies wiederum nicht zu, trägt doch die Beleuchtung dieser Teile lediglich zur Aufhellung des nächtlichen Himmels bei, welche im Grossraum einer Stadt wie Zürich bereits beträchtlich ist, so dass diese Aufhellung durch die Bahnhofsbeleuchtung nicht besonders ins Gewicht fällt und eine besondere Betroffenheit der Nachbarn deshalb zu verneinen ist (BGE 140 II 214 E. 2.4).

Gemäss diesen Kriterien gilt es für den vorliegenden Bebauungsplan betreffend eine Grossüberbauung auf einer für städtische Verhältnisse sehr grossen Parzelle, welche dereinst dem Bau des höchsten Gebäudes der Schweiz dienen wird, den Kreis der zur Einsprache Legitimierten zu ziehen. Dies unter Berücksichtigung der womöglich gegebenen speziellen Betroffenheiten und der sich daraus ergebenden speziellen Legitimation von einzelnen Einsprechenden. Dabei stellt die Vermeidung der Popularbeschwerde eine besondere Herausforderung dar, angesichts der Tatsache, dass der vorliegende Bebauungsplan ein 221 m hohes Gebäude ermöglicht. Dies hat zur Folge, dass dieses Gebäude in direkter Sichtverbindung eines grossen Teils der Basler Wohnbevölkerung stehen wird. In diesem Sinne kann der reinen Sichtverbindung, für sich alleine betrachtet, zur Vermeidung der Popularbeschwerde nicht das ausschlaggebende Betroffenheitsmoment zur Begründung der Einsprachelegitimation zukommen. Ähnliches gilt auch für die Schattenwurfproblematik: Weil ein Hochhaus je nach Tageszeit, auf Grund der Länge des Schattenwurfs, namentlich morgens und abends, zumindest kurzzeitig auf sehr viele Grundstücke in der Stadt einen Schatten wirft, kann der entsprechende Lichtentzug nur in qualifizierten Fällen bezüglich der Einsprachelegitimation beachtlich sein. Dies umso mehr, als Schattenwurf entsprechend der einschränkenden Rechtsprechung auch des Verwaltungsgerichts Basel-Stadt zum sogenannten „Zwei-Stunden-Schatten“ überhaupt nur auf Grund seiner Dauer zu gewissen Tages- bzw. Jahreszeiten eine schädigende Wirkung im Rechtssinne beinhalten kann.

Beim vorliegenden Bebauungsplan kommen nebst der Höhe der Gebäude weitere zu berücksichtigende Punkte hinzu. Der Bebauungsplan schafft nicht die Voraussetzung für eine umfassende Neubebauung eines Areals «auf der grünen Wiese». Der Bebauungsplan ersetzt einen bestehenden Bebauungsplan auf einem Areal, das bereits praktisch vollständig bebaut ist. Dabei ist besonders Bau 1 mit seiner Höhe von 178 m zu beachten, der rechtmässig erstellt wurde und nicht als neues Element des vorliegenden neuen Bebauungsplans zu betrachten ist. Als Bestand kann er nicht als beeinträchtigendes Element des neuen Bebauungsplans vorgebracht werden. Auch Bau 21, das denkmalgeschützte Gebäude im Westteil des Areals, beeinträchtigt keine schutzwürdigen Interessen der Nachbarschaft. Damit bleiben drei Elemente des neuen Bebauungsplans, die bei der Eingrenzung der Legitimation beachtlich sind: Baufeld B, bzw. Bau 3 mit einer maximalen Höhe von 221 m, das neue Gebäude im Park mit seiner Gebäudehöhe von maximal 24 m sowie der neue Park. Das neue Gebäude im Park wird von ausserhalb des Areals nicht sichtbar sein, es wird gegen Westen vom Bau 21 und gegen Osten von Bau 1 bzw. Bau 3 verdeckt. Der Park ist das Ergebnis eines Abbruchs und wäre als Grünanlage wie auch das Gebäude im Park bereits heute ohne den Bebauungsplan in der Zone 5a zonenkonform und bewilligungsfähig. Bleibt also noch Bau 3.

Mit Blick auf die weiter oben ausgeführten Erwägungen zur persönlichen Betroffenheit von Einsprechenden ist der erste und naheliegende Ansatz, einen Perimeter von 100 m um das Grundstück zu ziehen. Dabei zeigt sich, dass aufgrund der Lage am Rhein und der Nachbarschaft zur Solitude-Anlage der Kreis der Einsprechenden auf wenige Liegenschaften westlich des Areals begrenzt wäre. Dies führt zur Situation, dass Personen zur Einsprache berechtigt wären, die vom eigentli-

chen Streitobjekt Bau 3 weiter entfernt sind, als Personen im Osten im Bereich der Bergalingerstrasse, die sich so ausserhalb des Bereichs der Legitimierten befinden würden. Dasselbe geschähe, wenn der Kreis der Legitimation analog zum Nordareal gestützt auf die an das Areal angrenzenden Gevierte gezogen würde. Da im Osten des Areals keine Wohngevierte direkt an das Areal angrenzen, würde so wieder ein asymmetrischer und damit die Rechtsgleichheit verletzender Kreis der Legitimation resultieren. Auch eine Vergrösserung des Perimeters rund um das Areal würde stets dazu führen, dass auf der Westseite des Areals Personen die Legitimation zugesprochen würde, die weiter entfernt von Bau 3 wären, als Personen auf der Ostseite des Areals.



Abb. 25: Herkunft der Schreiben. Das Südareal ist orange hervorgehoben. Der orange Ring zeigt eine Distanz zum Areal von 100 m. (Kein Massstab, Plan genordert)

Somit zeichnet sich ein alternativer Weg zur Definition einer rechtlich plausiblen Einsprachelegitimation der effektiv Betroffenen ab: Mit einem Kreis beschränkt rund um das Bau Feld B bzw. um Bau 3 mit einer Distanz, die der maximalen Höhe dieses Hochhauses entspricht, lässt sich der Bereich der Einsprachelegitimation von den auf Sichtweite betroffenen «Anwohnern» so präzisieren, dass ein ausgewogenes Verhältnis der Distanz zum Streitobjekt entsprechend seiner ausserordentlichen Gebäudehöhe entsteht. Damit kann analog der maximalen Gebäudehöhe ein plausibler räumlicher Bezug der zur Einsprache Legitimierten zum Streitobjekt definiert werden, ohne dass jedermann, der nur schon Sicht auf das Planungsobjekt haben könnte, auch zur Einsprache legitimiert wäre. Somit kann in Analogie zum in § 64 Abs. 1 BPG für den Lichteinfallswinkel allgemein vorgeschriebenen Mindestbauabstand entsprechend der Wandhöhe eines Gebäudes ein Kreis von Betroffenen gezogen werden, der deren Einsprachelegitimation vorliegend plausibel zu begründen vermag. In Anlehnung an die Erwägungen zur Abgrenzung der Einspracheberechtigung gegen die Nutzungsplanung für den Hochhausbau 2 auf dem Nordareal von Roche wird aber auch hier nicht alleine auf eine rein metrische Abgrenzung abgestellt, sondern es werden alle «Nachbarn» bzw. Anwohnerinnen der von dieser Distanz berührten Gevierte als gleichermassen einsprachelegitimiert angesehen.

Mit Hilfe dieses im Bau- und Planungsgesetz BS bereits andernorts vorgesehenen, generellen Betroffenenmassstabs lässt sich der Kreis der zur Einsprache legitimierten Personen auch in diesem Fall eines nicht nur für Basler, sondern für Schweizer Verhältnisse ausserordentlich hohen Bauprojekts von einer Popularbeschwerde klar abgrenzen (siehe Abb. 26): Von den 46 Schreiben

sind 45 als Einsprachen eingegangen. Schreiben Nr. 46 vom Verkehrsclub der Schweiz, Sektion beider Basel (VCS) wurde lediglich als Anregung eingereicht. Von den 45 als Einsprachen eingereichten Schreiben kommt aufgrund dieser bezüglich der Gebäudehöhe plausibilisierten Betroffenheitsdefinition 14 Schreiben die Legitimation zur Einsprache zu. 31 Schreiben kommt nach dieser generalisierten räumlichen Einsprachevoraussetzung die Legitimation nicht zu. Diese werden daher materiell als Anregungen behandelt.



Abb. 26: Herkunft der Schreiben. Das Baufeld B ist blau hervorgehoben. Der hellblaue Ring zeigt eine Distanz zum Baufeld B, die der maximal zulässigen Höhe entspricht, also 221 m. (Kein Massstab, Plan genordet)

Legitimiert sind die Schreiben Nr. 2, 4, 6, 11, 13, 15, 17, 18, 20, 23, 26, 35, 39 und 45.

Nicht legitimiert, aber als Anregungen entgegen genommen werden demnach die Schreiben Nr. 1, 3, 5, 7, 8, 9, 10, 12, 14, 16, 19, 21, 22, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 36, 37, 38, 40, 41, 42, 43 und 44.

Der Heimatschutz Basel (Schreiben Nr. 45) ist gestützt auf die Verordnung betreffend die Denkmalpflege¹ bzw. gemäss der Liste der rekursberechtigten Organisationen zur Einsprache legitimiert. Die Einsprache des Heimatschutz Basel wird in Kapitel 8.3 separat behandelt.

8.2 Materielle Behandlung der Einsprachen und Anregungen

Anlass und Ziel der vorliegenden nutzungsplanerischen Massnahmen sind in den vorhergehenden Kapiteln bereits ausführlich beschrieben worden. Kurz zusammengefasst sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für die in der Arealentwicklungsstrategie und der Vision vorgezeichneten Entwicklungsschritte im Südareal von Roche geschaffen werden.

Zu den einzelnen Punkten nehmen wir wie folgt Stellung und beantragen alle Einsprachen abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.

(Kursiv: kurze, sinngemässe Wiedergabe der Einsprachebegründung, bzw. der Forderungen. Kopien der Einsprachen liegen im Ratssaal auf.)

¹ SG 467.770

8.2.1 Unzureichende Mitwirkungs-Möglichkeit / Nicht Kommunikation Roche

Betrifft Schreiben Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 41, 42, 43, 44 (39 Schreiben)

Die Roche-Arealentwicklung habe ganz erheblichen Auswirkungen auf das Bild und die Lebensqualität im Wettsteinquartier. Der Kanton würde aber keine gemäss § 55 Kantonsverfassung vorgesehene, vorgängige Mitwirkung des Quartiers durchführen. Auch die mangelhafte Kommunikationspolitik der Roche müsse moniert werden.

Gemäss § 55 der Verfassung des Kantons Basel-Stadt beziehe «der Staat [...] die Quartierbevölkerung in seine Meinungs- und Willensbildung ein, sofern ihre Belange besonders betroffen sind».

Im Gegensatz zur Entwicklung auf dem Nordareal, für die die notwendigen Planungsmassnahmen 2016 vom Grossen Rat beschlossen und in der Folge rechtskräftig wurden, entstehen auf dem Südareal keine zusätzlichen Arbeitsplätze und es folgen keine lang andauernden und lärmintensiven Bauarbeiten unmittelbar gegenüber von Wohnungen. Mit der Entwicklung auf dem Südareal werden zuerst und vor allem Arbeitsplätze zu Gunsten einer grossen Parkanlage rückgebaut.

Mit dieser Ausgangslage sind die Belange des Quartiers nicht stärker betroffen, als diejenigen der Allgemeinheit. Zudem besteht auch kein für eine Mitwirkung nötiger Handlungsspielraum. Die Stellung des Baufelds für Bau 3 ergibt sich aus den durch den Bestand definierten Rahmenbedingungen. Und ohne die bestehende Geschossfläche auf dem Südareal in die Höhe umzulagern, wäre die Schaffung eines grosszügigen Parks gar nicht möglich. Schliesslich definierte bereits der bestehende Bebauungsplan Nr. 193 die für die weitere Entwicklung des Südareals massgeblichen Grundsätze sehr genau.

Aus diesen Gründen hat der Kanton auf einen die öffentliche Planaufgabe ergänzenden Einbezug der Quartierbevölkerung gemäss § 55 Kantonsverfassung verzichtet.

Entgegen der Aussage der Einsprechenden konnte sich die Öffentlichkeit jeweils über den aktuellen Stand der Planung gut informieren. So hat Roche im Herbst 2019 und im Herbst 2020 mit je einer Medienmitteilung über den Stand der Arbeiten und die zugrundeliegende Vision informiert. Der Kanton hat das Ergebnis der denkmalpflegerischen Untersuchungen auf dem Areal von Roche als Vorarbeit zu den Planungsmassnahmen im Frühjahr 2021 kommuniziert. Schliesslich wurde die Planaufgabe im Kantonsblatt und mit Inseraten in der Basler Zeitung und in der bz Basel bekannt gemacht, was auch zu einer entsprechenden Berichterstattung geführt hat.

An zwei Terminen im Juni 2020 und im Januar 2021 fanden zudem jeweils einen Austausch zwischen Vertretungen der Verwaltung, von Roche sowie von Mitgliedern verschiedener Quartierorganisationen zum Stand der Arbeiten betreffend die Solitude-Promenade und die Entwicklung des Südareals statt

Roche selbst hat auch mehrmals direkt Gespräche mit dem Verein HEAW geführt bzw. im Rahmen der regelmässigen Nachbarschaftsanlässe und an einer Dialogveranstaltung über die Vision berichtet und diskutiert.

8.2.2 Unnötig, kein hinreichender Bedarf / keine Notwendigkeit ersichtlich

Betrifft Schreiben Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 41, 42, 43, 44 (39 Schreiben)

Im Gegensatz zu den Bebauungsplänen 193 und 220 bestehe für die jetzt aufgelegten Planwerke seitens Roche zurzeit kein nennenswerter Bedarf. Die Altbauten würden nach Bezug der Neubauten Bau 2 und pRED Forschungszentrum ab 2024 leer stehen.

Im Gegensatz zu den beiden bestehenden Bebauungsplänen Nr. 193 und Nr. 220 ist die Ausgangslage für den bestehenden Bebauungsplan eine vollkommen andere. Dabei steht auch tatsächlich nicht ein Ausbaubedarf im Zentrum. Der Bebauungsplan Nr. 193 machte im Jahr 2010 für das gesamte Südareal planerische Vorgaben. Neben den konkreten Rahmenbedingungen für Bau 1 forderte der Bebauungsplan für das Baufeld 2 ein weitergehendes Planungsverfahren. Roche kann also ohne dieses weitergehende Planungsverfahren keine baulichen Veränderungen vornehmen, da die entsprechenden notwendigen baurechtlichen Vorschriften noch nicht bestehen. Auch der geplante Park oder das Gebäude im Park, für die ein ausgewiesener Bedarf besteht, sind aktuell nicht bewilligungsfähig. Beides wäre zwar im Rahmen der Vorschriften der bestehenden Zone 5a mit Industrieschraffur bewilligungsfähig, würde aber eben den Vorgaben des Bebauungsplans widersprechen. Der Bedarf für Planungsmaßnahmen ergibt sich also nicht aus einem kurzfristigen Bedarf für Bau 3, sondern aus dem unmittelbaren Bedarf für die anstehenden Entwicklungsschritte (Neubau Gebäude im Park, Schaffung des Parks bei gleichzeitigem Rückbau der Forschungsgebäude) die notwendigen baurechtlichen Rahmenbedingungen zu schaffen.

Dass in diesem Zusammenhang auch gleich das Baufeld für Bau 3 ausgewiesen wird, hängt damit zusammen, dass der grosszügige und auf Dauer angelegte Park nur mit der gleichzeitigen Definition des langfristigen Baupotentials gesichert werden kann. Es wäre nicht zweckmässig, jetzt einen Park zu definieren, der mittel- bis langfristig wieder durch neue Bauvolumen zugebaut würde. Damit wären der Park und die darin geplanten Bäume nicht nachhaltig.

8.2.3 Sprunghafte Roche-Masterplanung

Betrifft Schreiben Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35 (35 Schreiben)

2008 wäre Bau 1 und die darin enthaltenen zusätzlichen 2'000 Arbeitsplätze damit begründet worden, dass alle in Basel verstreuten Arbeitsplätze auf dem Areal konzentriert werden sollten. 2014 dann sollte Bau 1 nun doch nicht ausreichen. Stattdessen sei zusätzlich Bau 2 für weitere 3'000 Arbeitsplätze erforderlich. Zudem seien für 2'000 Arbeitsplätze auf dem Südareal das pRED zu bauen. 2020/2022 nun, beim Bezug von Bau 2 und kurz vor Bezug des pRED, sei nun auf dem Südareal statt der Bestandesgebäude ein «grosszügiger Park» und mit Bau 3 nochmals ein Hochhaus für 3'000-4'000 Arbeitsplätze notwendig. Damit seien innert 15 Jahren bereits etwa 5'000 Arbeitsplätze mehr aufs Roche-Areal gepackt worden und mit dem Südareal würden es nun nochmals tausende mehr werden.

Die Einsprechenden fassen die Situation insofern richtig zusammen, als dass sich zwischen dem Bebauungsplan Nr. 193 für das Südareal und dem Bebauungsplan Nr. 220 für das Nordareal die Bedürfnisse von Roche stark geändert haben. Der Plan, die über verschiedene Standorte in der Stadt verteilten Arbeitsplätze wieder im Areal zu konzentrieren, musste vorerst aufgeschoben werden. Das hatte der Regierungsrat im Ratschlag Nr. 15.1824.01 vom 25. November 2015 zum Nordareal auch transparent gemacht.

Die Einsprechenden übersehen mit ihren Ausführungen aber zwei wichtige Punkte:

1. Bereits mit dem ersten Bebauungsplan für das Südareal wurde die Notwendigkeit für einen zweiten, den Baufeld 2 verfeinernden Bebauungsplan (dort Planungsverfahren genannt) festgeschrieben. Im Ratschlag Nr. 10.1156.01 vom 30. Juni 2010 wurde in Kapitel 3.2 bereits erläutert, dass angestrebt werde, die vorhandenen Potentiale der Lage und die spezifischen Gegebenheiten des Ortes durch eine Neubebauung zukünftig besser ausschöpfen zu können. Die Vision für den endgültigen Zustand würde den Ersatz der rheinseitigen Laborgebäude 68, 69 und 70 durch eine gartenähnliche Anlage mit grosszügiger Freifläche und wenigen Einzelbauten vorsehen. Das Areal solle sich visuell stärker zum Rhein hin öffnen und mehr Transparenz zwischen dem Rheinraum und dem Areal gewähren. Dass

die Planung des Südareals mit dem Bebauungsplan Nr. 193 noch nicht abgeschlossen ist, war also schon damals offensichtlich.

2. Mit Bau 1 stieg die Anzahl Arbeitsplätze auf dem Gesamtareal um rund 2'000. Statt wie ursprünglich geplant, dienten diese zusätzlichen Arbeitsplätze nun aber nicht dem Zusammenzug von über die Stadt verteilten Arbeitsplätzen auf das Areal. Bau 1 ermöglichte es, die im Nordareal im Bau 74 bestehenden Arbeitsplätze innerhalb des Areals zu verlagern und so die Voraussetzung für dessen Rückbau zu schaffen, ohne dass nochmals zusätzliche Arbeitsplätze verteilt in der Stadt zugemietet werden mussten. Bau 1 ermöglichte also erst die Arealentwicklung im Nordareal. Dazu kam, dass die Firma erfolgreich wirtschaftete und damit neue attraktive Arbeitsplätze im Kanton schaffen konnte. Mit dem Bebauungsplan Nr. 220 für das Nordareal entstanden dann mit Bau 2 tatsächlich zusätzliche 3'000 Arbeitsplätze. Die neuen Forschungsarbeitsplätze im neuen pRED Forschungszentrum auf dem Nordareal ersetzen jedoch lediglich die bestehenden Arbeitsplätze in den rheinseitigen Forschungsgebäuden im Südareal, die nach dem Bezug des neuen Forschungszentrums weiterbestehen werden. Der nun vorliegende Bebauungsplan führt nicht zu einer weiteren Zunahme von Arbeitsplätzen. Bau 3 ermöglicht bloss den Erhalt der bereits im Südareal bestehenden Arbeitsplätze. Die Zunahme von Arbeitsplätzen auf dem Roche-Areal erfolgte ausschliesslich mit Bau 1 und Bau 2.

Diesen Ausführungen folgend kann abschliessend festgehalten werden, dass es sich bei der Arealplanung von Roche erstens nicht um eine «sprunghafte» Planung handelt und zweitens mit dem vorliegenden Bebauungsplan keine weiteren zusätzlichen Arbeitsplätze geschaffen werden.

8.2.4 Verfehlt rechtl. Legitimierung einer künftigen Nutzungsballung auf dem Südareal

Betrifft Schreiben Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35 (35 Schreiben)

Bei der Planung von Bau 1 sei Roche angetreten mit einer Masterplanung, die das Südareal zu Gunsten von mehr Grünraum längerfristig entdichten wolle, und auch Respekt vor den schützenswerten Bauten (Rohn-Hochhaus 52, Salvisberg-Bau 27) gezeigt hätte.

Diese Absicht entspräche auch der Zone 5a mit einer AZ von 1.8. Stattdessen würde das Areal heute eine AZ von 5.3 aufweisen. In der Zone 5a wäre der Ersatz aber bei einem Abbruch nicht mehr zulässig. Mit Bau 1, Bau 21 und Bau 27 wäre die zulässige AZ bereits voll ausgeschöpft.

Durch eine Zonenänderung von der Zone 5a (max. AZ 1.8) in die Zone 5 (max. AZ ca. 5.5) solle nun erst der problematische Bau 3 mit seinen 80'000 m² BGF und 220 m Höhe ermöglicht werden.

Der Bebauungsplan Nr. 193 für das Südareal aus dem Jahr 2010 definiert für die weitere Arealentwicklung im Südareal als Grundsatz, dass eine Verdichtung der Nutzungen entlang der Grenzachstrasse vorgesehen sei, dass die künftige Bebauung gegenüber dem Solitude-Park und der Rheinufersperrpromenade hohe städtebauliche Anforderungen zu erfüllen habe und dass die Konzentration der Nutzungen auf wenige Volumina grosszügige, qualitativ hochwertige Grün- und Freiflächen mit Durchblicken zum Rhein ermöglichen solle. Die dem vorliegenden Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Vision entspricht diesen Anforderungen.

Heute befindet sich das Areal – wie die Einsprechenden richtig festhalten – in der Zone 5a, die eine zulässige Ausnutzung von 1.8 bzw. eine Bruttogeschosfläche gemäss Vergleichsprojekt ermöglicht. Was die Einsprechenden übersehen ist, dass das Areal zugleich auch mit der sogenannten Industrieschraffur nach § 95 Abs. 1 Ziff. 5 BPG überlagert ist. Die Industrieschraffur bezeichnet Gebiete in Wohn- und Gewerbebezonen, in denen Nutzungen nach den für die Zone 7 geltenden

Vorschriften bewilligt werden können. Es gelten also entweder die Vorgaben der Zone 5a oder der Industrie- und Gewerbezone (Zone 7). Entsprechend der rein industriellen bzw. gewerblichen Nutzung des Areals wurden alle Gebäude nach den Vorgaben der Zone 7 beurteilt und ordentlich bewilligt. Ohne den Bebauungsplan Nr. 193 bzw. den nun vorliegenden Bebauungsplan könnten weitere Umbauten oder Ersatzneubauten auf dem Südareal im Rahmen der Vorschriften der Zone 7 bewilligt werden. Der bestehende wie auch der nun vorliegende Bebauungsplan haben nicht die Absicht, die bestehenden rechtmässigen Geschossflächen auf dem Areal zu verkleinern oder zu vergrössern. Ziel ist, die vorhandenen Geschossflächen so anders anzuordnen, dass neben den Nutzflächen auch der grosszügige Grün- und Freiraum entstehen kann. Es geht um eine Verlagerung, nicht um eine Veränderung der bestehenden Nutzflächen.

Die Zonenänderung von der Zone 5a zur Zone 5 und die Aufhebung der Industrieschraffur hat mit der durch den Bebauungsplan angestrebten Verlagerung der bestehenden Geschossflächen keinen Zusammenhang. Die Zonenänderung erfolgt lediglich im Sinne einer Bereinigung der planungsrechtlichen Ausgangslage und passt die Grundzone derjenigen des Nordareals an. Da auch weiterhin keine Wohnnutzung auf dem Areal der Roche angestrebt wird, wäre ein Verbleiben in der Zone 5a nicht zweckmässig.

8.2.5 Eine dem Klimanotstand zuwiderlaufende Entwicklungsstrategie

Betrifft Schreiben Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35 (35 Schreiben)

Auf dem Südareal sollen rund 85'000 m² BGF Bausubstanz – grösstenteils CO₂-intensiver Betonbau – zerstört werden, ohne dass die Umnutzbarkeit dieser robusten Produktions- und Labor-Gebäude für künftige Headquarter-Funktionen auf dem Südareal ernsthaft erwogen und untersucht worden wären. Und dies nur, um die abgebrochenen 85'000 m² Geschossflächen dann wieder in einem Stahl- und Beton- (resp. CO₂-) intensiven Hochhaus neu zu bauen.

Die dadurch freigespielten, nur scheinbar so grünen Freiflächen, seien bzgl. Klimaschutz und -anpassung ein bescheidener Beitrag. Denn die Untergeschosse würden bestehen bleiben. Entgegen der Beteuerungen des Planungsberichts verkommen Begriffe wie Schwammstadt oder Regenwasser-Versickerung zu Lippenbekenntnissen. Auch wirklich grosse, schattenspendende Bäume seien bei nur 1.5 m Erdüberdeckung nicht zu erwarten.

Roche hat die Weiter- bzw. Umnutzung der bestehenden Bauten auf dem Südareal umfassend geprüft und musste dabei feststellen, dass sich diese nicht mit einem verhältnismässigen Aufwand erhalten lassen. Hinzu kommt, dass damit auch die Schaffung eines zusammenhängenden Grünraums nicht möglich wäre.

Bei der Frage der Umnutzung stehen bei den Bauten aus den 1960er/1970er Jahren die folgenden Themen einer Weiternutzung entgegen:

- **Unflexible Strukturen:** Die Gebäude weisen eine ausdrücklich auf die damaligen Nutzungen und Nutzungsbedürfnisse ausgerichtete Struktur auf. So befanden sich in diesen Gebäuden zum Beispiel die Tierhaltung sowie Forschungslabore. Die auf diese spezifischen Nutzungen ausgelegten Gebäude und Räume können nicht ohne umfangreiche Eingriffe für neue Nutzungen nutzbar gemacht werden. So erfüllen auch die explizit für die Forschung ausgelegten Räume nicht mehr die Anforderungen an zeitgemässe Labore.
- **Zeitgemässe Arbeitsplätze:** Die Gestaltung der Bauten entspricht nicht den Anforderungen an eine zeitgemässe Arbeitsumgebung (geringe Geschosshöhen, grosse Erschliessungsflächen, Zellenstruktur verhindert Zusammenarbeit im Team und über Teams hinaus).

Eine Anpassung, zum Beispiel der Geschosshöhen, ist nicht oder nur mit einem grossen Aufwand machbar.

- **Altlasten und Nachhaltigkeit:** Die Gebäude weisen eine hohe Schadstoffbelastung auf und sind mit verschiedenen schädlichen Stoffen kontaminiert. Die Weiternutzung der Gebäude würde nur mit umfangreichen Eingriffen möglich sein. Und trotz dieser Eingriffe wären die heute erwarteten Energiestandards nicht mit einem verhältnismässigen Aufwand zu erreichen.
- **Infrastruktur im Untergrund:** Das Areal ist nebst den oberirdischen Geschossflächen auch im Untergrund vollständig bebaut. Diese in den Untergeschossen befindliche Infrastruktur dient dem gesamten Areal und ist veraltet. Eine Erneuerung der Infrastruktur wäre mit einer Weiternutzung der Gebäude nicht mit einem verhältnismässigen Aufwand zu erreichen. So ist der Abbruch der Gebäude im Südareal die Voraussetzung für die Erneuerung und damit Grundlage für die Auslegung der Infrastruktur für das gesamte Areal für eine CO₂-neutrale Versorgung.
- **Sicherheit:** Die Gebäude erfüllen zeitgemässe Anforderungen an die Sicherheit, insbesondere betreffend den Schutz vor Erdbeben, nicht mehr. Eine Ertüchtigung der Gebäude würde ebenfalls grosse Eingriffe bedingen.

Ein Erhalt der Gebäude auf dem Südareal wurde umfassend geprüft. Die Weiternutzung wäre auch nur mit einem hohen Mass an Eingriffen und damit ebenfalls nicht klimaneutral machbar. Im Gegensatz zum nun gewählten Weg würden beim Erhalten der Gebäude Räume erhalten, die den Anforderungen bezüglich Sicherheit, Energieeffizienz, Arbeitsplatzkomfort und Nutzungsflexibilität nicht gerecht werden, gleichzeitig aber auch keine Entsiegelung des Areals oder die zeitgemässe Erneuerung der Infrastruktur ermöglichen würde. Der Erhalt ist selbst auch nicht klimaneutral.

Wie und unter welchen gesetzlichen Anforderungen Bau 3 dereinst gebaut wird, kann aktuell noch nicht abschliessend gesagt werden. Auch Holz als Baustoff ist im Hochhausbau keine Unmöglichkeit mehr. Mit den laufenden Debatten rund um den Klimaschutz bzw. die Klimaanpassung ist mit schnell strenger werdenden baulichen Anforderungen an Neubauten im Kanton Basel-Stadt zu rechnen. Daneben stellt Roche selbst an ihre Gebäude hohe Anforderungen bezüglich Nachhaltigkeit. Mangels aktueller Labels oder CO₂-Absenkpfeilen können die Anforderungen aktuell noch nicht einfach auf den Punkt gebracht werden. Es ist aber anzunehmen, dass strenge kantonale gesetzliche Vorschriften bestehen werden, bis Bau 3 realisiert werden soll.

Die von Roche in Auftrag gegebene Mikroklimaanalyse zeigt auf, dass die dem vorliegenden Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzeption eine deutliche stadtklimatische Verbesserung bringt (siehe Kapitel 5.3). Bei der Gestaltung der Grünanlage ist dabei, wie die Einsprechenden richtig feststellen, ein grosskroniger Baumbestand wichtig, der mit einer minimalen Überdeckung von 1.5 m bei unterkellerten Arealteilen auch erreicht werden kann. Dies wird dadurch noch deutlich verstärkt, dass diese Aufbaustärken grossflächig erfolgen sollen.

Das mit einer solchen Überdeckung auch langlebige grosskronige Bäume gedeihen können, zeigen die folgenden Beispiele:

- Auf dem Roche-Areal Kaiseraugst wurden Grossbäume mit Substrataufbauten von 0.8 bis 2.0 m gepflanzt.
- Die Parkterrasse «Grosse Schanze» in Bern aus dem Jahr 1964 über dem Hauptbahnhof ist ein öffentlicher Dachgarten mit Grossbaumarten, welche heute noch stehen. Die Aufbaustärken sind im vergleichbaren Rahmen.
- Auf der «Casinoterrasse» in Bern aus dem Jahr 1936 gedeihen grosskronige Bäume mit einer Erdüberdeckung zwischen 1.5-2.0 m.

8.2.6 Unzureichende Abstimmung auf grösseren Platzbedarf für Solitude-Promenade

Betrifft Schreiben Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44 (44 Schreiben)

Von den im Planungsbericht dokumentierten Bekenntnissen zu einem koordinierten Vorgehen mit dem Kanton bzgl. Solitude-Promenade sei im Bebauungsplan nichts zu sehen. Weder würde Bau 3 weiter nordwärts geschoben noch dessen Baufeld-Form so angepasst, dass eine grosszügigere, öffentliche Promenade möglich würde. Auch bei der Zufahrt zum geschützten Bau 21 und seiner Umgebung würde keinerlei Lösung aufgezeigt, wie diese Engstelle bewältigt werden könnte. Hier würden also wichtige Interessen von Stadt- und Quartierbevölkerung, welche spätestens seit 2020 der Roche bekannt sind, zu Gunsten einer maximalen Ausnutzung für Roche ignoriert oder zumindest nicht ernst genommen.

Die Konflikte entlang der Solitude-Promenade sind bekannt und werden von Roche wie vom Kanton sehr ernst genommen. Der Kanton hat dazu in den Jahren 2017/2018 eine Testplanung durchgeführt, um sich den Möglichkeiten einer Neugestaltung der Promenade anzunähern. Dabei stehen neben den verkehrlichen Konflikten zwischen dem Fuss- und dem Veloverkehr auch die Stabilität der Böschung, der Naturschutz und die Anliegen der Nachbarschaft und der Nutzenden der Promenade bzw. der Böschung im Fokus. Gestützt auf die Erkenntnisse der Testplanung hat der Regierungsrat im 2021 dem Grossen Rat eine Ausgabenbewilligung für die Projektierung der Neugestaltung der Solitude-Promenade beantragt (Ratschlag Nr. 21.0670.01). Der Grosse Rat hat der Ausgabenbewilligung im Dezember 2022 zugestimmt. Als nächstes wird das Bau- und Verkehrsdepartement in den Jahren 2023/2024 einen Gestaltungswettbewerb durchführen. Dieser wird zeigen, welche konkreten Flächenbedürfnisse in welchen Bereichen bestehen. Roche war als angrenzende Grundeigentümerin in den bisherigen Verfahrensschritten jeweils beteiligt.

Das dem vorliegenden Bebauungsplan zugrundeliegende Konzept ist für verschiedene Lösungen bei der Neugestaltung der Promenade offen. Der Rückbau der Forschungs- und Produktionsgebäude auf dem Areal schafft erst die Voraussetzung dafür, dass eine grosszügigere und bessere Gestaltung der Solitude-Promenade im Bereich des Roche-Areals möglich wird.

Im Bereich des geschützten Bau 21 ist der Spielraum aufgrund des Schutzstatus' beschränkt. Der Schutz umfasst zudem nicht nur das Gebäude, sondern auch dessen Umschwung. Im Bereich des Baufelds für Bau 3 besteht zwischen der Parzellengrenze und den bestehenden Gebäuden ein Abstand von rund 10 m. Viel einschränkender wirkt sich dabei aber der durch den Zaun manifestierte notwendige Sicherheitsabstand aus, der zum Schutz der Öffentlichkeit von Roche heute noch sichergestellt werden muss.

Das Baufeld für Bau 3 sieht weiterhin einen vergleichbaren Abstand vor. Ab einer lichten Höhe von 10 m ist gemäss Vorschrift 2.3. Litera b des vorliegenden Bebauungsplans eine Auskrugung bis zur Parzellengrenze möglich. Das heisst umgekehrt, dass darunter auf keinen Fall Gebäudeteile erstellt werden dürfen. Damit ist auch weiterhin ein grosser Spielraum in diesem Bereich für die Neugestaltung der Promenade gewährleistet. Hinzu kommt, dass Baufeld B einen substantiellen Spielraum für die Realisierung von Bau 3 enthält. Das Erdgeschoss von Bau 3 könnte demnach auch weiter von der Parzellengrenze weg erstellt werden, ohne dass Roche auf gemäss Bebauungsplan zulässige Geschossflächen verzichten müsste.

Damit besteht im gesamten Bereich des Roche-Areals ein grosszügiger Spielraum, der im Rahmen des Gestaltungswettbewerbs für gute Lösungen beansprucht werden kann. Die Entwicklung des Südarkreals und die Neugestaltung der Solitude-Promenade sind somit bestmöglich und stufengerecht aufeinander abgestimmt.

8.2.7 Ungenügender, lückenhafter planerisch-handwerklicher Bearbeitungsstand

Betrifft Schreiben Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 41, 42, 43, 44 (39 Schreiben)

Mobilität: *Es fehle der Nachweis, dass das Südareal für die geplante Umzonung und eine weitere Verdichtung des gesamten Roche-Areals überhaupt hinreichend erschlossen sei. Vielmehr sei aufgrund des allgemeinen Verkehrswachstums, der bereits erfolgten Mehransiedlung von Arbeitsplätzen sowie der noch nicht erfolgten ÖV-Ausbauten (S-Bahnhaltestelle Solitude, Tram Grenzacherstrasse, etc.) zu vermuten, dass die bestehenden MIV-, ÖV- und LV-Netze das künftig aus dem Roche-Areal-generierte Verkehrsaufkommen absehbar gar nicht mehr aufnehmen könnten und überlastet würden. Es fehle insbesondere eine Vision im Umgang mit dem Fussverkehr.*

Es würden zudem Zweifel bestehen, ob das seit 10 Jahren bestehende Mobilitätskonzept trotz deutlich mehr Arbeitsplätzen auf den Arealen ab 2022/24 (Bau 2, pRED) und erst recht dann mit dem Südareal (Bau 3) ohne jegliche Verschärfungen weitergeführt werden könne.

Entgegen der Annahme der Einsprechenden führt der vorliegende Bebauungsplan zu keiner weiteren Verdichtung oder zu einer Zunahme von Arbeitsplätzen und damit auch nicht zu einer Zunahme von Verkehr. Die bestehenden Geschossflächen bleiben in ihrem Umfang bestehen, werden allerdings in die Höhe verlagert. Viel entscheidender ist, dass mit dem Abbruch der Forschungs- und Produktionsgebäude entlang dem Rhein zuerst ein Abbau der Geschossflächen einhergehen wird. Bau 3 ist ein langfristiges Ziel, dessen Umsetzungszeitpunkt noch nicht definitiv entschieden ist.

Das Mobilitätskonzept von Roche definiert in erster Linie, welche Mitarbeitenden einen Anspruch auf einen Parkplatz haben. Dabei richtet sich die Zuteilung nach der Wegzeit vom Wohnort zum Arbeitsplatz. Dauert dieser Weg mit den öffentlichen Verkehrsmitteln länger als 45 Minuten, so besteht ein Anspruch. Diese Zuteilung erfolgt aber dynamisch. Das heisst, dass sich durch eine Verbesserung des ÖV-Angebots automatisch auch der Anspruch auf einen Parkplatz neu definiert. Das Mobilitätskonzept hat sich damit bewährt und erfüllt weiterhin seinen Zweck, nämlich die umweltfreundliche Verkehrsmittelwahl zu fördern.

Energie: *Die im Rahmen der Klimakrise so wichtige Energiefrage wird im Planungsbericht Ziff. 3.4 mit der lapidaren Ankündigung auf vier Zeilen abgehandelt, Roche strebe bis 2030 eine CO₂-neutrale Energieversorgung an. Es würden dazu aber jegliche Angaben fehlen, welchen Beitrag das Südareal selbst zur Energieerzeugung leisten soll und welchen Energieverbrauch das Südareal heute habe.*

Mit Blick auf die eigenen ehrgeizigen Ziele von Roche wurde der Bebauungsplan nun um eine Vorschrift ergänzt, wonach ein Konzept zu erarbeiten ist, wie das Südareal mit CO₂-neutraler Energie versorgt wird. Dieses Konzept ist mit jedem Baugesuch vorzulegen und die Umsetzung der darin definierten Massnahmen aufzuzeigen.

Nachhaltigkeit und Klimaschutz: *Die Ausführungen im Planungsbericht Ziff. 4.4 würden sich auf die von Roche gehegten guten Absichten bzgl. Nachhaltigkeit, Klima und Kreislaufwirtschaft beschränken, die aber mangels entsprechender Regelungen in den BP-Vorschriften völlig unverbindlich blieben.*

Nebst dem Mobilitätskonzept und dem nun in den Bebauungsplan aufgenommenen Energieversorgungskonzept bleiben tatsächlich viele gute Absichten unverbindlich. Das liegt aber auch in der Natur der Sache. Die Möglichkeiten zur klimaneutralen Erstellung von Gebäuden oder zur Wiederverwendung von Bauteilen entwickeln sich aktuell rasch. Auf der anderen Seite sind in der konkre-

ten Umsetzung oft die eigenen Ziele noch nicht umsetzbar. So bestehen die notwendigen Baumateriallager aktuell noch nicht, um grosse Projekte damit umsetzen zu können. Verbindliche Aussagen sind daher auf Stufe Bebauungsplan nicht nur nicht möglich, sondern auch nicht zielführend. Im schlimmsten Fall würden konkrete Vorschriften besseren Lösungen, die in den nächsten Jahren entwickelt werden, entgegenstehen.

Umweltschutz: *Zu Immissions- und Emmissions-Aspekten bzgl. Lärm, Luft, Erschütterung, Licht, Gerüche, Siedlungsdurchlüftung etc. fehlen im Planungsbericht wie in den BP-Vorschriften jegliche Überlegungen.*

Die mit dem Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben werden im Rahmen der zum jeweiligen Zeitpunkt gültigen gesetzlichen Vorgaben und Rahmenbedingungen umgesetzt. Dazu braucht es im Bebauungsplan keine weiteren Vorgaben.

Ökologie: *Der Planungsbericht Ziff. 4.6 würde festhalten, dass es ausser in den Randbereichen kaum Naturwerte und Bäume auf dem Südareal gäbe. Es würden aber qualitative Vorgaben fehlen. Nicht einmal die behördenverbindliche Vorgabe des kantonalen Richtplans, wonach bei Hochhäusern die Thematik des Vogelschlags anzugehen ist, würde in den BP-Vorschriften umgesetzt.*

Der Vogelschlag und andere Aspekte des Naturschutzes werden in den jeweiligen Baubehörden geprüft und bei Bedarf eingefordert. Der Bebauungsplan regelt nur, was nicht ohnehin schon geregelt ist oder was anders als in der Grundordnung geregelt werden soll, zum Beispiel die höhere Gebäudehöhe.

Interessenabwägung: *Was in Kap. 4 als «Abwägung der raumwirksamen Interessen» angekündigt würde, sei in 4.1 und 4.2 ein ungenügender Bericht nach Art. 47 RPV. Er stelle keine Interessenabwägung dar, welche auch nur annähernd den Erfordernissen von RPV Art. 3 gerecht würde.*

Gemäss Art. 3 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung wägen die Behörden die Interessen gegeneinander ab, wenn ihnen bei der Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben Handlungsspielräume zustehen. Dies tun sie, indem sie: a. die betroffenen Interessen ermitteln; b. diese Interessen beurteilen und dabei insbesondere deren Vereinbarkeit mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung und die möglichen Auswirkungen berücksichtigen; und c. diese Interessen auf Grund der Beurteilung im Entscheid möglichst umfassend berücksichtigen. Gemäss Art. 2 RPV legen die Behörden die Interessenabwägung in der Begründung ihrer Beschlüsse dar.

Die Interessenabwägung bedarf also einerseits der Ermittlung der betroffenen Interessen, der Beurteilung der Interessen und der Berücksichtigung der beurteilten Interessen. Schliesslich ist die resultierende Interessenabwägung in der Begründung der Beschlüsse darzulegen. In Kapitel 4 des Planungsberichts (bzw. Kapitel 5 des vorliegenden Ratschlags) werden die massgeblichen Interessen ermittelt. Kapitel 4 des Planungsberichts, mit dem Titel «Raumwirksame Interessen» hatte gar nicht das Ziel, bereits eine umfassende Interessenabwägung darzulegen. Das wäre zu diesem Zeitpunkt noch nicht abschliessend möglich gewesen. Ein wichtiges Element der Ermittlung der Interessen ist auch die öffentliche Planaufgabe. Gewisse raumwirksamen Interessen, gerade auch von privater Seite, werden erst in diesem Verfahrensschritt sichtbar. Erst danach ist es möglich, eine Beurteilung aller betroffenen Interessen und eine entsprechende Abwägung dieser Interessen als Teil der Begründung der planerischen Anträge zu formulieren.

Gemäss Art. 47 RPV erstattet die Behörde, die die Nutzungspläne erlässt, der kantonalen Genehmigungsbehörde (Art. 26 Abs. 1 RPG) Bericht darüber, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan

(Art. 8 RPG) berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen.

Aus den Vorgaben im kantonalen Planungsrecht des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999 wird ersichtlich, wie diese allgemeine und für alle Schweizer Kantone massgebliche Vorgabe im Fall der Stadt Basel im Kanton Basel-Stadt umzusetzen ist: Gemäss § 105 BPG beschliesst der Grosse Rat über Zonenpläne und Bebauungspläne. Der Grosse Rat ist damit für die Stadt Basel gleichzeitig die die Nutzungspläne erlassende und die genehmigende Behörde. Damit kann frühestens der vom Regierungsrat verabschiedete Ratschlag bzw. der Bericht der vorberatenden grossrätlichen Sachkommission als Bericht nach Art. 47 RPV die entsprechenden Ausführungen und Erklärungen im Sinne des erwähnten Berichts der zuständigen Genehmigungsbehörde enthalten. Zur Begründung der Anträge mit der erforderlichen Ausführlichkeit entspricht somit erst der Ratschlag, mit dem der Regierungsrat dem Grossen Rat den Beschluss nutzungsplanerischer Massnahmen beantragt, dem Bericht nach Art. 47 RPV. Der Planungsbericht, der im Rahmen der öffentlichen Planaufgabe als orientierende Information die geplanten Massnahmen erläutert, kann diese Rolle nur ansatzweise erfüllen, da auch die Anregungen der Bevölkerung erst nach der öffentlichen Planaufgabe abschliessend bekannt sind und im Ratschlag entsprechend Bericht darüber erstattet werden kann.

8.2.8 BGE-widrige Abweichung des Bebauungsplans von der zugrundeliegenden Zone

Betrifft Schreiben Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35 (35 Schreiben)

Gemäss ständiger Bundesgerichts-Praxis der vergangenen 15 Jahre darf ein Sondernutzungsplan (BS: Bebauungsplan) nur sehr beschränkt von der übergeordneten Rahmen-Nutzungsplanung (BS: BPG + Zonenplan) abweichen. Während die rechtsgültige Zone 5a mit Industrieerleichterung eine Gebäudehöhe von 40 m erlaubt, sind in der künftigen Zone 5 nur noch 24 m Gebäudehöhe zulässig. Der mit dem Bebauungsplan vorgesehene 220 m hohe Bau 3 überschreitet das von der Rahmennutzungsplanung vorgegebene Mass aber nicht nur um die gemäss BGE zulässigen ca. +25-50%, sondern gegenüber der künftigen Zonierung um gute +800%, ohne dass dafür in der Zonenplanänderung irgendwie eine Basis geschaffen worden wäre. Der BP durchbricht damit die vom eidg. RPG vorgegebene Stufenordnung zwischen Rahmen- und Sondernutzungsplanung, resp. höhlt den Rahmennutzungsplan aus.

Der Bebauungsplan im Sinne von § 105 BPG wird im Gegensatz zu gewissen Sondernutzungsplänen anderer Kantone nicht durch den Gemeinderat bzw. durch die zuständige kantonale Direktion oder gar durch Private aufgestellt, sondern er wird für die Stadt Basel demokratisch legitimiert durch den Grossen Rat des Kantons erlassen und untersteht dem fakultativen Referendum (§ 105 Abs. 1 BPG). Er steht somit im gesetzgeberischen Stufenplan auf dergleichen Stufe wie der Zonenplan. Der Bebauungsplan in der vorliegenden Form ist dem Zonenplan in diesem Sinn nicht untergeordnet und verstösst somit weder gegen kantonale baurechtliche Vorschriften, noch gegen allgemeine Grundsätze des Raumplanungsrechts.

Ein Vergleich mit anderen in den letzten Jahren im Kanton Basel-Stadt erlassenen Bebauungsplänen zeigt, dass das vorliegend angestrebte Nutzungsmass keinesfalls einzigartig oder ausserordentlich ist. Auch wenn im vorliegenden Fall die Höhe ausserordentlich erscheinen mag, so ist es die insgesamt zulässige Bruttogeschossfläche nicht. Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan ermöglichte Geschossfläche entspricht dem bereits auf dem Areal bestehenden zonenkonformen Mass.

Das Verwaltungsgericht des Kantons Basel-Stadt hatte die Frage des zulässigen Masses der Abweichung von der Grundordnung durch Bebauungspläne im Kanton Basel-Stadt erst kürzlich beurteilt. So handelt es sich bei Bebauungsplänen nach § 101 BPG gemäss dem Urteil VD.2021.133

zum Rekurs gegen den Bebauungsplan Hochhaus Heuwaage vom 17. August 2022 um einen «Sondernutzungsplan, der für ein bestimmtes Gebiet eine bessere Bebauung als die baurechtliche Grundordnung oder die Koordination der Nutzungsplanung gewährleisten soll und den allgemeinen Regelungen vorgeht (VD.2020.173/174 vom 17. August 2021 E. 6.2). Der Bebauungsplan ist ein «umfassender Nutzungsplan», der alles festlegen kann, was Gegenstand der Nutzungsplanung ist (FELDGES/BARTHE, Raumplanungs- und Baurecht, in: Buser [Hrsg.], Neues Handbuch des Staats- und Verwaltungsrechts des Kantons Basel-Stadt, Basel 2008, S. 767, 785; VD.2017.252 vom 25. September 2018). [...] Gegenstand der bebauungsplanerischen Festlegung kann gemäss § 101 Abs. 2 lit. b BPG unter anderem das Mass der baulichen Nutzung und nach § 101 Abs. 2 lit. c BPG die Lage, Grösse, Form und Gestaltung von Bauten sein (vgl. VGE 718/2008 vom 26. Juni 2009 E. 2.5.1). Damit kann auch über die gesetzliche Grundordnung hinausgehende bauliche Nutzung festgelegt oder bei Bedarf von der baurechtlichen Grundordnung abgewichen werden. Die entsprechenden Bestimmungen im Bebauungsplan gehen gemäss § 101 BPG ausdrücklich den allgemeineren Regelungen der Grundzonenordnung vor. Die gleichzeitige Festlegung der zonenmässigen Zuordnung (hier [beim Hochhaus Heuwaage] der Zone 6) mit den detaillierten Vorschriften über die im Planungssperimeter zulässige (über die Grundordnung hinausgehende) Bebaubarkeit entspricht dem vom Gesetzgeber im Bau- und Planungsgesetz vorgeschriebenen Vorgehen und den Vorgaben aus dem Richtplan beziehungsweise dem Bundesrecht».

8.2.9 Materielle Entwertung der Privatliegenschaften

Betrifft Schreiben Nr. 35

Rechtskonforme Bauvorhaben führen nicht zu Schadenersatzansprüchen. Ausnahmen dagegen würden ausserordentliche Belastungen der Nachbarschaft wegen ausserordentlicher Nutzung des öffentlichen Raums, des Luftraums oder aus Sonderbewilligungen und Spezialverfahren bedeuten, die anderen Privaten nicht zur Verfügung stehen würden. Dies sei beim höchsten Turm der Schweiz der Fall. Die dadurch entstehende Überbelastung müsse abgegolten werden.

Das Bau- und Planungsgesetz sieht gemäss § 125 eine Minderwertentschädigung nur für Fälle vor, bei denen eine Eigentumsbeschränkung einer Enteignung gleichkommt. Die Parzelle der Einsprechenden wird durch die vorliegenden nutzungsplanerischen Massnahmen in ihren heute bestehenden baurechtlichen Möglichkeiten nicht beschnitten. Insbesondere werden gesetzliche Vorgaben wie Grenzabstände und Lichteinfallswinkel gegen alle Nachbarliegenschaften eingehalten. Aus diesem Grund geht mit den hier kritisierten Massnahmen keinerlei Einschränkung der baulichen Nutzbarkeit der Grundstücke einher.

Die Grundeigentümerschaften haben ohnehin trotz Eigentumsgarantie grundsätzlich jederzeit mit Änderungen der geltenden Nutzungsordnung zu rechnen, ohne dass sie hierfür entschädigt werden müssten. Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung liegt ein Entschädigungsanspruch für Eigentumsbeschränkungen nur dann vor, wenn ein Eingriff in das Eigentum besonders schwer ist, indem ihm eine wesentliche aus dem Eigentum fliessende Befugnis entzogen wird. Dies setzt mit anderen Worten eine intensive Beeinträchtigung der Eigentümerstellung voraus; Eingriffe die nicht schwer sind, bleiben bei der Entschädigungsfrage von vornherein unbeachtlich.

Solange weiterhin eine bestimmungsgemässe, wirtschaftlich sinnvolle Nutzung möglich ist, kann nach dieser Rechtsprechung nicht davon ausgegangen werden, dass ein schwerwiegender, entschädigungspflichtiger Eingriff in das Eigentum vorliegt. Selbst eine Beschränkung der baulichen Nutzung darf nach der Rechtsprechung für sich alleine betrachtet nie mit einer entsprechenden Verkehrswertminderung gleichgesetzt werden; im Gegenteil muss auch in die Waagschale geworfen werden, dass eine Planungsmassnahme auch einen wertsteigernden Effekt haben kann.

8.2.10 Neuer Park / Wege müssten zumindest zeitweise öffentlich sein.

Betrifft Schreiben Nr. 36, 37, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 46 (9 Schreiben)

Es solle mindestens eine Fusswegverbindung von der Grenzacherstrasse zum geplanten Gebäude im Park und weiter zur Solitudepromenade und zum Solitude-Park mindestens während der Tageszeit für die Öffentlichkeit zugänglich sein. Es wäre nicht verständlich, wenn nach der erfolgreichen Öffnung des Rosental-Areals und des Novartis-Areals das Roche Südareal weiterhin eingehagt und hermetisch verschlossen bliebe. Nach der Verschiebung der Produktions- und Laborfunktionen auf das Nordareal können keine erhöhten Sicherheitsbedürfnisse für eine Teilöffnung des Südareals geltend gemacht werden.

Das Rosentalareal wurde geöffnet, nach dem das Areal in eine umfassende Transformation geführt wurde. Das Novartis-Areal wurde auf Eigeninitiative von Novartis geöffnet, nachdem das Areal auch für Drittfirmen zugänglich gemacht wurde und sich damit die Sicherheitsbedürfnisse gewandelt haben, bzw. neue Lösungen erforderlich wurden. Das gilt so für das Südareal von Roche nicht. Das Areal ist und bleibt ein Industrie-Areal einer Firma, die ihre eigenen Sicherheitsbedürfnisse hat und diese auch auf eine für sie angemessene Weise sicherstellen können muss. Selbstverständlich ist eine Öffnung des Areals wünschenswert. Aber dies entgegen der Möglichkeiten der das Areal betreibenden und für die Sicherheit auf dem Areal verantwortlichen Firma zu verfügen, ist nicht zielführend und entspricht nicht der partnerschaftlichen Planungskultur des Kantons Basel-Stadt.

Mit den Veränderungen auf dem Südareal, insbesondere dem Abbruch der bestehenden Forschungs- und Produktionsgebäude sowie der Erneuerung der Infrastruktur werden sich die Möglichkeiten aber auch die eigenen Bedürfnisse von Roche verändern. Der Kanton wird sich in diesem Zusammenhang sowie im Rahmen der Neugestaltung der Solitude-Promenade bei Roche im partnerschaftlichen Geist dafür einsetzen, mindestens tagsüber eine Durchwegung durch das Areal zu ermöglichen. Dabei hat aber der Kanton grösstes Verständnis für die eigenen Bedürfnisse und Möglichkeiten von Roche.

8.2.11 Parkierung und Autoverkehr reduzieren

Betrifft Schreiben Nr. 46

Die Einsprechenden würden das Bemühen von Roche anerkennen, den Arbeitsverkehr der Mitarbeitenden nachhaltig zu gestalten. Sie gingen deshalb davon aus, dass dies auch im Südareal so wäre. Sie würden deshalb fordern, dass das Mobilitätskonzept nicht wie unter Punkt 2.1 e «umweltfreundliche Verkehrsmittelnutzung fördern», sondern «umweltfreundliche Mobilität bevorzugen» müsse.

Vorschrift 2.1 Litera e wurde entsprechend der Forderung umformuliert.

8.2.12 Zum Zeitpunkt Erstellung Bau 3 ÖV-Angebot verbessern

Betrifft Schreiben Nr. 46

Zwar wäre die Bus-Haltestelle Hoffmann-La Roche von drei Buslinien bedient, doch dürfte dies kaum ausreichen, um zusätzliche tausende Arbeitende täglich hin- und wieder wegzubringen. Es wurde daher gefordert, dass rechtzeitig zur allfälligen Erstellung des Bau 3 das ÖV-Angebot verbessert würde. Dazu gehöre speziell der Bau der S-Bahn-Haltestelle Solitude.

Grundsätzlich führt die Entwicklung des Südareals, wie sie mit dem vorliegenden Bebauungsplan angestrebt wird, nicht zu einer Zunahme an Arbeitsplätzen. Diese Zunahme ist mit dem Bebauungsplan für das Nordareal erfolgt. Kurzfristig wird das Arbeitsplatzpotential mit dem Abbruch der

Gebäude entlang dem Rhein sogar sinken. Erst mit Bau 3 wird die Anzahl Arbeitsplätze wieder dem heute bestehenden Stand entsprechen.

Ungeachtet dessen setzt sich der Kanton Basel-Stadt (und auch Roche) beim Bund für den Bau der S-Bahn-Haltestelle Solitude ein. Mit der Realisierung der Haltestelle wird auch der Kanton seinen Teil dazu beitragen, die Haltestelle gut ans städtische ÖV-Netz anzubinden.

8.2.13 Parking Schwarzwaldstrasse fristgerecht abreissen

Betrifft Schreiben Nr. 46

Das provisorische Parkhaus an der Schwarzwaldstrasse wäre auf eine Dauer von zehn Jahre begrenzt. Es solle also 2026 wieder abgebrochen werden. Die Einsprechenden würden deshalb fordern, dass das Parkhaus am Bahndamm fristgerecht wieder abgebrochen würde, auch wenn sich dann der dritte Turm noch (nicht) im Bau befinden würde.

Gemäss der bestehenden Baubewilligung ist der Betrieb auf längstens Juli 2026 beschränkt. Unmittelbar danach ist ein Rückbaugesuch einzureichen. Aktuell ist aber die Motion Urgese betreffend Umnutzung des Roche-Parkhauses an der Schwarzwaldallee zu einem Quartierparking (Nr. 23.5114.01) im Grossen Rat hängig. Ob und wie sich diese Motion auf das Parking auswirkt, wird im Rahmen der Motion zu klären sein.

8.2.14 Grenzacherstrasse und Knoten Schwarzwaldstrasse für Veloverkehr verbessern

Betrifft Schreiben Nr. 46

Die Einsprechenden weisen darauf hin, dass sich besonders für den Veloverkehr viel verbessern liesse, wenn die Grenzacherstrasse und der Knoten Grenzacherstrasse/Schwarzwaldallee/Schwarzwaldbrücke für Velofahrende sicher und durchgängig gestaltet würde. Damit liesse sich gerade auch die Attraktivität des Velos als Verkehrsmittel für den täglichen Arbeitsweg stark verbessern.

Das Thema Velosicherheit im Knoten Schwarzwaldstrasse / Grenzacherstrasse ist den zuständigen Stellen im Kanton bekannt. Es laufen aktuell Untersuchungen, wie kurzfristig aber auch langfristig die Situation verbessert werden kann. Zu gegebener Zeit informiert der Kanton über die Ergebnisse. Das Thema läuft aber ohnehin parallel und unabhängig zu den vorliegenden nutzungsplanerischen Massnahmen. Aus aktuellem Anlass verweisen wir auf den Anzug Christoph Hochuli und Konsorten betreffend «Öffnung der Unterführung Grenzacherstrasse für Velos/E-Bikes/Motorfahrräder», der in der Grossratssitzung vom 18./19. Oktober 2023 behandelt wurde.

8.3 Einsprache des Heimatschutzes Basel

8.3.1 Begehren

Der Heimatschutz Basel (im Folgenden: Heimatschutz) wendet sich mit seiner Einsprache gegen den Umgang des Bebauungsplans mit dem Produktionsgebäude Bau 27 und dem Bürohochhaus Bau 52. Bei beiden Bauten handle es sich um hochrangige und erhaltenswerte Baudenkmäler. Der Heimatschutz beantragt, der Bebauungsplan sei so zu überarbeiten, dass die beiden Bauten erhalten bleiben und unter Denkmalschutz gestellt werden.

8.3.2 Legitimation

Der Heimatschutz Basel ist gestützt auf die Verordnung betreffend die Denkmalpflege² bzw. gemäss der Liste der rekursberechtigten Organisationen zur Einsprache legitimiert.

8.3.3 ISOS

Der Heimatschutz bringt vor, dass die Aufnahme des Gesamtareals der Roche in das ISOS als «weisse Fabrik» dazu führe, dass dieses direkt anwendbar sei und zudem zwingend ein Gutachten von der eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege eingeholt werden müsse.

In der Tat ist das Areal der Roche im ISOS eingetragen. Die entsprechende Schutzbestimmung in Art. 6 Abs. 1 NHG³ gilt aber aufgrund der verfassungsrechtlichen Kompetenzordnung nur bei der Erfüllung von Bundesaufgaben in unmittelbarer Weise (Art. 78 Abs. 1 und 2 BV⁴, Art. 6 Abs. 2 und Art. 2 NHG). Soweit keine Bundesaufgabe in Frage steht, wird der Schutz von Denkmälern und Ortsbildern vorab durch kantonales Recht gewährleistet. Die Bundesinventare sind insoweit aber nicht unbeachtlich. Sie sind vielmehr bei der Nutzungsplanung und der damit verbundenen Interessenabwägung zu berücksichtigen (BGer 1C_753/2021 E. 8.2 m.w.H.; vgl. auch Ziff. 5.5). Der Erlass einer Planungsmassnahme wie des vorliegenden Bebauungsplans stellt ungeachtet der Tatsache, dass auch ins ISOS aufgenommene Bauten tangiert sind, keine Bundesaufgabe dar (vgl. BGE 135 II 209 E. 2.1; Entscheide des Appellationsgerichts VD.2015.153 vom 24.10.2016 E. 2.3.4 und VD.2015.122 vom 14.12.2016 E. 5.1). Aus diesem Grund kommt auch Art. 7 Abs. 2 NHG, wonach bei der eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege zwingend ein Gutachten einzuholen ist, nicht zur Anwendung. Auch diese Bestimmung gilt nur bei der Erfüllung von Bundesaufgaben.

8.3.4 Denkmalcharakter von Bau 52 und Bau 27

Denkmäler sind Einzelwerke, Ensembles oder deren Reste, die wegen ihres kulturellen, geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Wertes erhaltenswürdig sind (§ 5 DSchG⁵). Für besonders erhaltenswerte Denkmäler wird ein Denkmalverzeichnis angelegt. Für dort eingetragene Denkmäler gelten zusätzlich besondere Bestimmungen. So sind sie von der Eigentümerschaft so zu unterhalten, dass ihr Bestand dauernd gesichert bleibt (§ 17 Abs. 1 DSchG). Die Eintragung eines Denkmals ins Kantonale Denkmalverzeichnis bzw. die Unterschutzstellung kann im Rahmen eines Bebauungsplans beschlossen werden (§ 16a Abs. 1 DSchG).

Bau 52 des Architekten Roland Rohn (1905–1971) entstand als Scheibenhochhaus mit 19 oberirdischen Geschossen in den Jahren 1957–1960 an der Grenzacherstrasse 124. Er begrenzt im Osten, zusammen mit dem zehn Jahre später entstandenen Bau 71, den parkähnlichen Aussenraum von Otto Rudolf Salvisbergs Verwaltungsgebäude Bau 21 (1936). Im Jahr 2010 wurde das Hochhaus, das als Hauptwerk von Roland Rohn gilt, in das Inventar der schützenswerten Bauten des Kantons Basel-Stadt aufgenommen.

Begründet wurde die Aufnahme mit der Schutzwürdigkeit des Baus. Das 62 Meter aufragende, jüngere Verwaltungsgebäude auf dem Südareal des Firmengeländes gehört zur ersten Generation von Basler Hochhäusern aus den Boomerjahren des letzten Jahrhunderts. Darüber hinaus zählt der Bau 52 zu den ersten Hochhausbauten der Schweiz mit einer Vorhangfassade nach dem Vorbild amerikanischer Stahl- und Glasarchitektur. Durch seine Lage am Rheinufer wurde dem Bau auch eine besondere städtebauliche Bedeutung zugesprochen.

Der 1936–1937 nach Plänen von Otto Rudolf Salvisberg (1882–1940) entworfene und 1951–1954 sowie 1963–1965 von Roland Rohn erweiterte Bau 27 ist seit 2010 im Inventar der schützenswerten Bauten erfasst. Als sehr frühes Beispiel eines Industriegebäudes in der Formensprache des

² SG 467.770

³ Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (SR 451)

⁴ Bundesverfassung vom 18. April 1999 (SG 101)

⁵ Gesetz über den Denkmalschutz vom 20. März 1980 (SG 497.100)

Neuen Bauens wird es zu den bedeutenden Zeugnissen der Schweizer Architekturgeschichte gerechnet. Darüber hinaus verkörpert das Gebäude von Salvisberg die erste Epoche der architektonischen Corporate Identity von Roche, die bis zum Tod des Architekten 1940 von ihm massgeblich entwickelt wurde. Mit Blick auf die Randlage des Baus im Osten des Südareals wurde für die Inventaraufnahme auch der besondere Stellenwert betont, den der Bau 27 durch sein homogenes, die Topografie prägendes Erscheinungsbild in der Nachfolge der ehemaligen Produktionsanlage einnimmt.

Der Kernbau von Salvisberg diente dem Abpacken, Lagern und der Spedition von pharmazeutischen Produkten. Für das Innere des Baus wählte der Architekt ein System von Pilzstützen und ununterbrochenen, bis an die Decke reichenden Fensterbändern, um eine optimale Belichtung der Arbeitsplätze zu gewährleisten. Die Erschliessung wurde über einen turmartigen Bau an der Nordwest-Ecke gewährleistet, der das Dach des Hauptkörpers überragte. Zur Zeit seiner Entstehung war er mit sechs Haupt- und zwei Turmgeschossen das höchste Gebäude auf dem Areal und nahm eine solitärhafte Stellung ein. In den Jahren zwischen 1951 und 1954 erweiterte Roland Rohn als Nachfolger des 1940 verstorbenen Salvisberg den Bau 27 zur Südpromenade am Rhein. Dabei brachte die Süderweiterung aus konstruktiver Sicht eine der frühesten Beispiele zweischaliger, vorgehängter Betonfassaden hervor – mithin ein anderes Tragsystem als das des Ursprungsbaus. In den Jahren 1963 bis 1965 folgte die Aufstockung um ein zusätzliches Bürogeschoss. Dafür hat Rohn die Fassade um ein Band aus weiss gestrichenem Beton und dunkelblauen Stahlfenstern ergänzt und ein neues Vordach hinzugefügt. Das Innere des Bau 27 wurde mehrfach umgebaut, indem neben neuen Raumaufteilungen auch Isolierglasfassaden hinzukamen. Darüber hinaus hat die Errichtung des Bau 9, ebenso aus der Hand von Roland Rohn, den Abbruch des charakteristischen, von filigranen Betonstützen getragenen Dachs zur Folge gehabt.

Das von Roche und der Kantonalen Denkmalpflege in Auftrag gegebene Gutachten der Architekten Diethelm & Spillmann von Juli 2019 kommt zum Schluss, dass der Bau 52 schutzwürdig und grundsätzlich integral zu erhalten sei. Das Scheibenhochhaus weise für ein fast sechzigjähriges Gebäude einen bemerkenswert hohen Anteil an bauzeitlicher Substanz auf und habe «einen hohen Zeitzeugenwert sowohl in gestalterischer Hinsicht als auch städtebaulich». Ferner wurde explizit auf die städtebauliche Bedeutung des Baus verwiesen, da der Bau 52 jüngst zwischen dem Salvisberg'schen Verwaltungsbau (Bau 27) und dem Bau 1 mit seinen 175 Metern Höhe eine optische Vermittlerrolle einnehme. Im Weiteren bestätigt das Gutachten die Schutzwürdigkeit des Bau 27. Das Gebäude sei trotz seiner Veränderungen durch Roland Rohn schützenswert. «Ohne Kenntnis des Vorzustandes – wie zuvor schon die Süderweiterung – sei die Aufstockung durch Rohn kaum zu erkennen». Allerdings weist das Gutachten darauf hin, dass ohne Erhalt der Rheinflur die Erweiterungen von Roland Rohn wenig Sinn machten, sodass in diesem Falle einem Abbruch seiner Ergänzungen zugestimmt werden könne. Zudem sei bei einem Rückbau des Bau 9 an der Grenzacherstrasse der Turmaufbau zu rekonstruieren und die ursprüngliche Befestigung des Turms, namentlich des Treppenhauses, zu rekonstruieren. Der abgetragene Verbindungsbau westlich des Turms solle nach Möglichkeit in seiner ursprünglichen Ausdehnung – jedoch klar als Neubau – erstellt werden.

Gestützt auf diese Ausführungen kann festgehalten werden, dass sowohl Bau 52 als auch Bau 27 grundsätzlich Denkmalcharakter zukommt.

8.3.5 Interessenabwägung

Die Qualifizierung eines Objekts als Denkmal reicht für eine Unterschutzstellung allein nicht aus. Vielmehr ist zu prüfen, ob eine solche aufgrund einer umfassenden Güterabwägung verhältnismässig ist. Das Interesse am Schutz und Erhalt der fraglichen Objekte muss die entgegenstehenden öffentlichen und privaten Interessen überwiegen.

Erhaltungsmöglichkeiten

Im Hinblick auf die Möglichkeit eines langfristigen Erhalts der beiden Bauten wurde seitens Roche bei Rapp Architekten AG eine umfassende Untersuchung des aktuellen Zustands der Gebäude sowie der notwendigen Massnahmen zur Ertüchtigung im Falle einer Weiternutzung beauftragt. Begleitet und überwacht wurden diese Arbeiten auf Veranlassung der Kantonalen Denkmalpflege durch einen vom Bundesamt für Kultur anerkannten Experten (Christian Kaiser, Friedli & Partner). Dieser erstellte zudem ein Obergutachten über die Beurteilungen von Rapp Architekten. Diese Untersuchungen zeigen, dass der Erhalt und die Weiternutzung der Gebäude aus bautechnischen Gründen und aufgrund der Kontamination mit Schadstoffen nur mit sehr grossem Aufwand insbesondere in den Bereichen Erdbebenschutz, Isolation und Haustechnik zu erreichen wäre. Zudem wäre im Ergebnis bei Bau 52 ein Rückbau auf den Betonkern notwendig, so dass die Authentizität des Baus völlig in Frage gestellt würde. Mit Blick auf den Bau 27 wurde zudem festgestellt, dass mit Ausnahme des Betonkerns, der Stützenkonstruktion und einem Teil der Treppenanlagen kaum Relikte aus der Zeit von Otto Rudolf Salvisberg vorhanden sind. Das Gebäude müsste nicht nur bis auf den Rohbau zurückgebaut, sondern auch umfassend rekonstruiert werden, so z.B. im Falle des ursprünglichen Turmbaus.

Der mit dem Erhalt von Bau 52 und Bau 27 verbundene grosse Aufwand, der zudem aus denkmalpflegerischer Sicht nur zu einem unbefriedigenden Ergebnis führt, spricht gegen Schutzmassnahmen. In Anlehnung an die Ausführungen in Kapitel 8.2.5 sind an dieser Stelle die verschiedenen einer Um- bzw. Weiternutzung der Gebäude entgegenstehenden Themen nochmals anzuführen.

- **Unflexible Strukturen:** Die Gebäude weisen eine ausdrücklich auf die damaligen Nutzungen und Nutzungsbedürfnisse ausgerichtete Struktur auf. So befanden sich in diesen Gebäuden zum Beispiel die Tierhaltung sowie Forschungslabore. Die auf diese spezifischen Nutzungen ausgelegten Gebäude und Räume können nicht ohne umfangreiche Eingriffe für neue Nutzungen nutzbar gemacht werden. So erfüllen auch die explizit für die Forschung ausgelegten Räume nicht mehr die Anforderungen an zeitgemäss Labore.
- **Zeitgemässe Arbeitsplätze:** Die Gestaltung der Bauten entspricht nicht den Anforderungen an eine zeitgemässe Arbeitsumgebung (geringe Geschosshöhen, grosse Erschliessungsflächen, Zellenstruktur verhindert Zusammenarbeit im Team und über Teams hinaus). Eine Anpassung, zum Beispiel der Geschosshöhen, ist nicht oder nur mit einem grossen Aufwand machbar.
- **Altlasten und Nachhaltigkeit:** Die Gebäude weisen eine hohe Schadstoffbelastung auf und sind mit verschiedenen schädlichen Stoffen kontaminiert. Die Weiternutzung der Gebäude würde nur mit umfangreichen Eingriffen möglich sein. Und trotz dieser Eingriffe wären die heute erwarteten Energiestandards nicht mit einem verhältnismässigen Aufwand zu erreichen.
- **Infrastruktur im Untergrund:** Das Areal ist nebst den oberirdischen Geschossflächen auch im Untergrund vollständig bebaut. Dies in den Untergeschossen befindliche Infrastruktur dient dem gesamten Areal und ist veraltet. Eine Erneuerung der Infrastruktur wäre mit einer Weiternutzung der Gebäude nicht mit einem verhältnismässigen Aufwand zu erreichen. So ist der Abbruch der Gebäude im Südareal die Voraussetzung für die Erneuerung und damit Grundlage für die Auslegung der Infrastruktur für das gesamte Areal für eine CO₂-neutrale Versorgung.
- **Sicherheit:** Die Gebäude erfüllen zeitgemässe Anforderungen an die Sicherheit, insbesondere betreffend den Schutz vor Erdbeben, nicht mehr. Eine Ertüchtigung der Gebäude würde ebenfalls grosse Eingriffe bedingen.

Gesamtareal

Neben der Betrachtung der Einzelbauten wurde von der Kantonalen Denkmalpflege eine Betrachtung des Gesamtareals vorgenommen. Dabei wurden nebst den beiden hier diskutierten Bauten 27 und 52 weitere schutzwürdige Gebäude erkannt. Aufgrund der dabei erfolgten Interessenabwägung wurden Bau 21 auf dem Südareal sowie die Bauten 29 und 69 auf dem Nordareal im Einvernehmen mit Roche mit einem regierungsrätlichen Schutzvertrag unter Denkmalschutz gestellt.

Bei der städtebaulichen Betrachtung des Südareals zeigt sich ein weiterer relevanter Aspekt bei der Beurteilung der Stellung von Bau 52. Bereits mit Bau 1 wurde die Bedeutung von Bau 52 im städtebaulichen Kontext stark verändert. Dies muss heute aber als gegeben hingenommen werden, da Bau 1 rechtmässig bewilligt wurde und nicht mehr Gegenstand der vorliegenden Planung ist.

Ein weiterer relevanter Aspekt ist, dass das Areal seit rund 125 Jahren durch Roche genutzt und betrieben wird und in dieser Zeit verschiedenen Entwicklungsschüben unterworfen war. Das Wohl und Gedeihen von Roche ist von vitaler Bedeutung für die Region Basel. Damit sich Roche den Bedürfnissen des Markts anpassen und weiterhin erfolgreich wirtschaften kann, muss sie auch das Areal den sich ändernden Bedürfnissen anpassen können. Dabei ist der Erhalt bestehender wertvoller Bausubstanz jeweils dem Nutzen der Veränderungen gegenüber zu stellen.

Freiraum

Wie in Ziffer 4.2 ausgeführt, kann mit der Konzentration der baulichen Nutzung auf die ausgeschiedenen Baufelder (inkl. Sicherung und Erhalt von Bau 21) ein zusätzlicher Grün- und Freiraum von beachtlicher Grösse geschaffen werden. Das führt einerseits zu einer städtebaulich erwünschten Verbindung mit der bestehenden Solitude-Anlage sowie zu deren Stärkung. Auf der anderen Seite entspricht der neue, nicht mehr versiegelte Frei- und Grünraum den Zielen des Stadtklimakonzepts, indem die sommerliche Hitzebelastung reduziert, die Aufenthaltsqualität erhöht und die Durchlüftung verbessert werden (vgl. Ziff. 5.3). Eine Unterschutzstellung von Bau 52 und Bau 27 und der damit verbundene Umgebungsschutz gemäss § 19 DSchG behinderten das diesen Zielen dienende Konzept mit der vertikalen Verdichtung der Nutzung insbesondere mit Bau 3 und der Neuorganisation des Areals, das zudem mit dem neuen Gebäude im Park und einem angemessenen Zugang für Besucherinnen und Besucher ein neues Gesicht erhalten soll.

Zusammenfassung

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass aufgrund der Qualitäten der fraglichen Bauten durchaus ein öffentliches Interesse an deren Schutz und Erhalt besteht. Dieses Interesse wird aber von den entgegenstehenden öffentlichen und privaten Interessen überwogen. Zunächst spricht der sehr grosse Aufwand, der mit der Ertüchtigung und Sanierung der Bauten verbunden wäre. Die beiden Bauten würden dadurch auch derart tangiert, dass der denkmalpflegerische Wert erheblich reduziert würde. Dazu kommt, dass die beiden Bauten trotz dieses grossen Aufwands und der damit verbundenen Eingriffe nicht so verändert werden könnten, dass sie den berechtigten Ansprüchen der Eigentümerschaft an die für ihre Tätigkeiten am Standort Basel erforderlichen Räumlichkeiten gerecht werden könnten. Dies wiederum widerspräche dem kantonalen Richtplan, der das Roche-Areal als Schwerpunkt Arbeiten definiert. Dem kantonalen Richtplan folgend gewährt der Bebauungsplan Weiterentwicklungsmöglichkeiten, die mit denkmalschützerischen Massnahmen (Unterschutzstellung, Umgebungsschutz) nicht zu sehr eingeschränkt werden sollen. Dennoch wurde mit der Unterschutzstellung von Bau 21 – und den Schutzmassnahmen auf dem Nordteil des Areals – auf die Bedeutung des Areals Roche als historischer Industriestandort Rücksicht genommen. Entsprechend der Tradition des Standorts soll eine den jeweils aktuellen Bedürfnissen angepasste, gleichzeitig aber wohl geplante und die bauliche Vergangenheit respektierende Veränderung möglich sein, was auch den Bestrebungen von Basel-Stadt, ein attraktiver Wirtschaftsstandort zu sein, und damit einem öffentlichen Interesse entspricht. Schliesslich spricht auch die mit dem Bebauungsplan verfolgte vertikale Verdichtung bei gleichzeitiger Reduktion der überbauten und versiegelten Fläche und die Stärkung der bestehenden Solitude-Anlage als städtischer Grün- und Freiraum gegen den Erhalt von Bau 52 und Bau 27. Damit verbunden ist eine Verbesserung der stadtklimatischen Verhältnisse, an welcher ebenfalls ein eminentes öffentliches Interesse besteht.

8.3.6 Antrag

Aus den oben dargelegten Gründen beantragen wir die Einsprache des Heimatschutzes abzuweisen.

9. Prüfungen

Das Justiz- und Sicherheitsdepartement hat den Erlass gemäss § 4 Abs. 1 des Gesetzes über Publikationen im Kantonsblatt und über die Gesetzessammlung des Kantons Basel-Stadt vom 19. Oktober 2016 (Publikationsgesetz; SG 151.200) in rechtlicher sowie in redaktioneller und gesetzestechnischer Hinsicht geprüft.

10. Antrag

Gestützt auf unsere Ausführungen beantragen wir dem Grossen Rat die Annahme des nachstehenden Beschlussentwurfes.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Beat Jans
Regierungspräsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin

Beilage

Entwurf Grossratsbeschluss

Zonenänderung, Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 193, Festsetzung eines neuen Bebauungsplans, Linienänderung sowie Abweisung von Einsprachen im Bereich Grenzacherstrasse, Solitude-Park und Solitude-Promenade (Roche Südareal)

(Vom [Datum eingeben])

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf die §§ 101, 105 und 106 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999 ¹⁾, nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. vom sowie in den Bericht der Bau- und Planungskommission Nr. vom, beschliesst:

I. Zonenänderung

Der Zonenänderungsplan Nr. 14'395 von Städtebau & Architektur vom 24.10.2022 wird genehmigt.

II. Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 193

Der Grossratsbeschluss betreffend Festsetzung eines Bebauungsplans Grenzacherstrasse (Südareal), Areal F. Hoffmann-La Roche, Basel vom 20. Oktober 2010 wird aufgehoben.

III. Festsetzung eines Bebauungsplans

1. Der Bebauungsplan Nr. 14'393 von Städtebau & Architektur vom 24.10.2022 wird verbindlich erklärt.
2. Der Bebauungsplan beinhaltet folgende Vorschriften:
 - 2.1 Allgemeine Bestimmungen
 - a) Die insgesamt zulässige Bruttogeschossfläche beträgt maximal 170'400 m².
 - b) Zulässig sind Arbeitsnutzungen sowie die zum Betrieb notwendigen weiteren Nutzungen wie Büro, Labor, Gastronomie und Logistik.
 - c) Der Aussenraum zwischen den Baufeldern ist nach einem übergeordneten Konzept qualitativ hochwertig zu gestalten. Zulässig sind die zur Ausstattung von Grün- und Freiflächen üblichen Bauten und Anlagen sowie Erschliessungswege.
 - d) Mindestens 50 % der Freifläche ist unter Berücksichtigung ökologischer und stadtklimatischer Aspekte als qualitativ hochwertige Grünanlage zu gestalten. Grünflächen über Untergeschossen sind mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,5 m zu überdecken.
 - e) Die Gestaltung und Nutzung der Randzone gegen die Solitude-Promenade ist mit der Gestaltung der öffentlichen Grün- und Strassenräume abzustimmen.
 - f) Mittels eines Energiekonzepts ist aufzuzeigen, wie die Energieversorgung des Südareals CO₂-Neutral erfolgt. Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren ist das Konzept vorzulegen und die Umsetzung der darin definierten Massnahmen aufzuzeigen.
 - g) Mittels eines Mobilitätskonzepts ist die umweltfreundliche Verkehrsmittelnutzung zu bevorzugen. Es ist jeweils im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens über den Stand der Umsetzung zu berichten.
 - h) Von der gemäss Gesetzgebung und Norm vorgesehenen Aufteilung der Veloparkplätze in Kurz- und Langzeitparkplätze kann abgewichen werden. Es sind jedoch

¹⁾ SG 730.150

mindestens 5 % der zu erstellenden Veloabstellplätze als Kurzzeitparkplätze anzuordnen.

- i) Die maximale Höhe darf in den Baufeldern A und B auch nicht durch technische und sicherheitsrelevante Anlagen überschritten werden. Die Baufeldgrenzen dürfen nicht durch vorragende Bauteile überschritten werden.
- j) Als massgebendes Terrain gilt der Niveaupunkt 257,86 m ü. M.

2.2 Baufeld A

- a) Im Baufeld A sind innerhalb der Mantellinien sowie innerhalb der definierten Lichteinfallswinkel maximal 77'000 m² oberirdische Bruttogeschossfläche zulässig. Die maximale Gebäudehöhe des Hochhauses ist ab Niveaupunkt 180 m. Bei der Ausführung des Hochhauses müssen in Bezug auf die Aussenwirkung in gestalterischer Hinsicht die im Ratschlag Nr. 10.1156.01 enthaltenen Projektstudien wegleitend berücksichtigt werden.
- b) Entlang der Grenzacherstrasse ist das Erdgeschoss gemäss dem schraffierten Bereich mindestens 2 m von der Parzellengrenze zurückzusetzen. Stützen sind zulässig.
- c) Technische, witterungsgeschützte Aufbauten über dem obersten Vollgeschoss werden vollumfänglich an die zulässige oberirdische Bruttogeschossfläche angerechnet.

2.3 Baufeld B

- a) Im Baufeld B ist innerhalb der Mantellinien sowie innerhalb der definierten Lichteinfallswinkel gestützt auf ein qualitätssicherndes Verfahren ein Gebäude mit einer Bruttogeschossfläche von 81'000 m² und einer Höhe von 221 m zulässig. Die Anzahl Vollgeschosse ist frei. Dachgeschosse sind keine zulässig.
- b) In Baufeld B ist innerhalb des im Plan schraffiert dargestellten Bereichs eine Auskragung ab einer minimalen Höhe von 10 m zum Rhein hin zulässig.

2.4 Bau 124

Zwischen den Baufeldern ist eine Nutzung mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 1'500 m² und einer BGF von insgesamt maximal 4'000 m² zulässig. Zulässig sind publikumsorientierte Nutzungen für Besuchende und Mitarbeitende sowie die zum Betrieb des Gebäudes notwendigen weiteren Nutzungen. Die Lage orientiert sich an der im Plan dargestellten Fläche. Die Nutzung muss sich sehr gut in den Aussenraum und insbesondere in die Grünanlage einordnen. Abweichungen von der zulässigen Höhe sind gestützt auf das Resultat eines qualitätssichernden Verfahrens zulässig.

2.5 Baufeld C

In Baufeld C darf der Kern von Bau 27 angeordnet werden. Es darf kein eigenständiger Neubau erstellt werden. Die zur Wiederherstellung von Bau 27 notwendigen baulichen Massnahmen sind zulässig.

2.6 Baufeld D

Die Zulässigkeit baulicher Massnahmen im Baufeld D richtet sich nach den Vorgaben, die sich aus der Unterschutzstellung gemäss Denkmalverzeichnis ergeben.

2.7 Verhältnis zum Schutzvertrag

Dieser Bebauungsplan ersetzt den Bebauungsplan Nr. 193 und tritt an seiner Stelle in Kraft. Sofern der Schutzvertrag vom 21. Juni 2022 auf den Bebauungsplan Nr. 193 verweist, gilt der vorliegende Bebauungsplan an seiner Stelle.

3. Das zuständige Departement kann Abweichungen vom Bebauungsplan zulassen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt wird.

IV. Änderung von Baulinien

Der Linienplan Nr. 14'396 von Städtebau & Architektur vom 24.10.2022 wird genehmigt.

V. Publikation

Dieser Beschluss ist zu publizieren. Er 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.

Den Einsprecherinnen und Einsprechern ist dieser Beschluss zusammen mit dem zugrundeliegenden Ratschlag und dem dazu 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 angerechnet, 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, Beweiserhebung 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=00.0000>

