

„Roche Südareal“

Öffentliche Planaufgabe
vom 21.11.2022 – 20.12.2022

Orientierende Informationen

Inhalt

- Inserat
- Bericht zur Planaufgabe

Auskunft:

Marc Février, 061 267 42 32, marc.fevrier@bs.ch



Öffentliche Planaufgabe

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

Parzelle 383 der Sektion VIII des Grundbuches der Stadt Basel

Die F. Hoffmann-La Roche AG investierte in den letzten zwei Jahrzehnten stark in ihren Standort an der Grenzacherstrasse in Basel. Neben den beiden hohen Gebäuden Bau 1 und 2 baut Roche aktuell entlang der Grenzacherstrasse ein neues Forschungs- und Entwicklungszentrum. Dieses wird 2024 bezogen. Das Zentrum wird die Forschungsgebäude im Südareal ersetzen. Die alten Forschungsgebäude und weitere Gebäude auf dem Südareal können nicht mehr weiter genutzt werden. Auf dem Südareal konzentriert Roche nun globale Funktionen und Administration. Städtebaulich soll die bereits heute bestehende Nutzfläche neu verdichtet platziert werden. Dies ermöglicht auf dem Südareal einen grosszügigen Grünraum. Damit geht eine Entsiegelung des heute mehrheitlich bebauten und unterbauten Südareals einher. Ein weiteres mögliches Hochhaus – Bau 3 – vervollständigt das Ensemble aus Bau 1 und 2 in der städtebaulichen Vision. Für die Umsetzung dieser Entwicklungsziele sind eine Zonenänderung, die Ablösung des bestehenden Bebauungsplans sowie die Anpassung von Baulinien notwendig.

Vom **Montag, 21. November 2022**, bis am **Dienstag, 20. Dezember 2022**, liegen folgende Entwürfe öffentlich auf:

- Zonenänderung
- Aufhebung eines Bebauungsplans
- Festsetzung eines Bebauungsplans
- Linienänderung

Mit der Planaufgabe wird gemäss § 116 Abs. 2 des Bau- und Planungsgesetz auch eine Planungszone begründet.

Die Dokumente können werktags von 8:00 bis 12:15 und von 13:15 bis 17:00 im Foyer des Bau- und Verkehrsdepartements, Münsterplatz 11, sowie unter www.raumplanung-staedtebau-stadtraum.bs.ch eingesehen werden. Telefonische Anfragen werden in dieser Zeit unter der Telefonnummer 061 267 92 25 entgegen genommen.

Einsprachen der Berechtigten und Anregungen der interessierten Öffentlichkeit zu den Entwürfen oder zur Planungszone sind bis am **Dienstag, 20. Dezember 2022** schriftlich und begründet bei Städtebau & Architektur, Münsterplatz 11, 4001 Basel, einzureichen.



Basel, 17. November 2022

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

Bericht zur Planaufgabe

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

Inhalt

1. Übersicht.....	3
2. Allgemeine Erläuterungen	5
2.1 Perimeter	5
2.2 Geschichte des Areals	5
2.3 Arealentwicklungsstrategie für das Gesamtareal.....	6
2.4 Anforderungen aus Bebauungsplan Nr. 193.....	7
2.5 Erste Vision für das Südareal 2019	8
2.6 Prüfung der Schutzwürdigkeit und Schutzfähigkeit der inventarisierten Bauten 21, 27 und 52 ...	9
2.7 Unterschutzstellung der Bauten 21, 29 und 67	10
2.8 Zweite Vision für das Südareal 2020	10
2.9 Solitude-Promenade	11
3. Entwicklung Südareal	11
3.1 Städtebau	11
3.2 Grün- und Freiraum.....	14
3.3 Verkehr / Erschliessung / Parkierung.....	15
3.4 Energieeffizienz und Nachhaltigkeit.....	16
3.5 Etappierung	16
4. Raumwirksame Interessen	17
4.1 Eidgenössische Ziele der Raumplanung	17
4.2 Kantonaler Richtplan Basel-Stadt	17
4.3 Stadtklima.....	19
4.4 Denkmalpflegerische Einschätzung.....	20
4.5 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung	21
4.6 Naturwerte / Bäume	23
4.7 Schattenwurf	24
5. Nutzungsplanerische Massnahmen	25
5.1 Bestehendes Recht.....	25
5.2 Neue Zonierung	25
5.3 Bebauungsplan Nr. 193	26
5.4 Festsetzung eines neuen Bebauungsplans	28
5.5 Lärmempfindlichkeitsstufenplan.....	33
5.6 Wohnanteilplan	33
5.7 Linienplan	33
6. Auflage- und Einspracheverfahren	33

1. 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 wurde die Grundlage für eine starke bauliche Verdichtung geschaffen. Der 178 m hohe Bau 1 auf dem Südareal und das 205 m hohe Bau 2 auf dem Nordareal sind weithin sichtbare Zeichen dieser Entwicklung. Ziel ist einerseits, der steigenden Anzahl Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter attraktive und zeitgemäss Arbeitsplätze zu bieten und andererseits, über die Stadt verteilte Arbeitsplätze auf dem Areal zu konzentrieren. Nach Abschluss der laufenden Bautätigkeiten werden auf dem Areal an der Grenzacherstrasse rund 9'500 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter 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 1000 Forschenden Arbeitsplätze auf dem neustens 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 genauso auch der Umgang mit dem historisch wertvollen baulichen Erbe. Das Direktionsgebäude Bau 21, das Hochhaus Bau 52 und das Produktionsgebäude Bau 27 sind herausragende 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.

Als Ergebnis der historischen Untersuchungen hatte der kantonale Denkmalrat im Herbst 2021 entschieden, dass die Schutzfähigkeit der Gebäude Bau 27 und Bau 52 nicht gegeben sei. Eine Unterschutzstellung werde daher nicht weiterverfolgt. Gleichzeitig wurde im Einvernehmen mit Roche entschieden, dass Bau 21 sowie Bau 29 und 67 auf dem Nordareal unter Denkmalschutz gestellt werden sollten, da hier Schutzwürdigkeit und Schutzfähigkeit gleichermaßen gegeben seien.

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 ermöglicht die Reduktion auf nur ein weiteres Bürogebäude auf dem Südareal einen grosszügigen Grünraum für die Belegschaft von Roche und das Quartier insgesamt zu schaffen. Mit diesem Grünraum geht auch eine Entsiegelung des heute mehrheitlich bebauten und unterbauten Südareals einher. Zudem ermöglicht diese städtebauliche Konzeption bei der anstehenden Neugestaltung der Solitude-Promenade einen grösseren Spielraum für eine attraktive Organisation der vielfältigen Bedürfnisse, die es im Bereich der Promenade zu befriedigen gilt.



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 Empfangszentrum sowie der Grün- und Freiraum realisiert. Für die Realisierung von Bau 3 besteht aktuell kein unmittelbarer Bedarf. Die konkrete Projektierung von Bau 3 wird erst in Angriff genommen, 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.

2. Allgemeine Erläuterungen

2.1 Perimeter

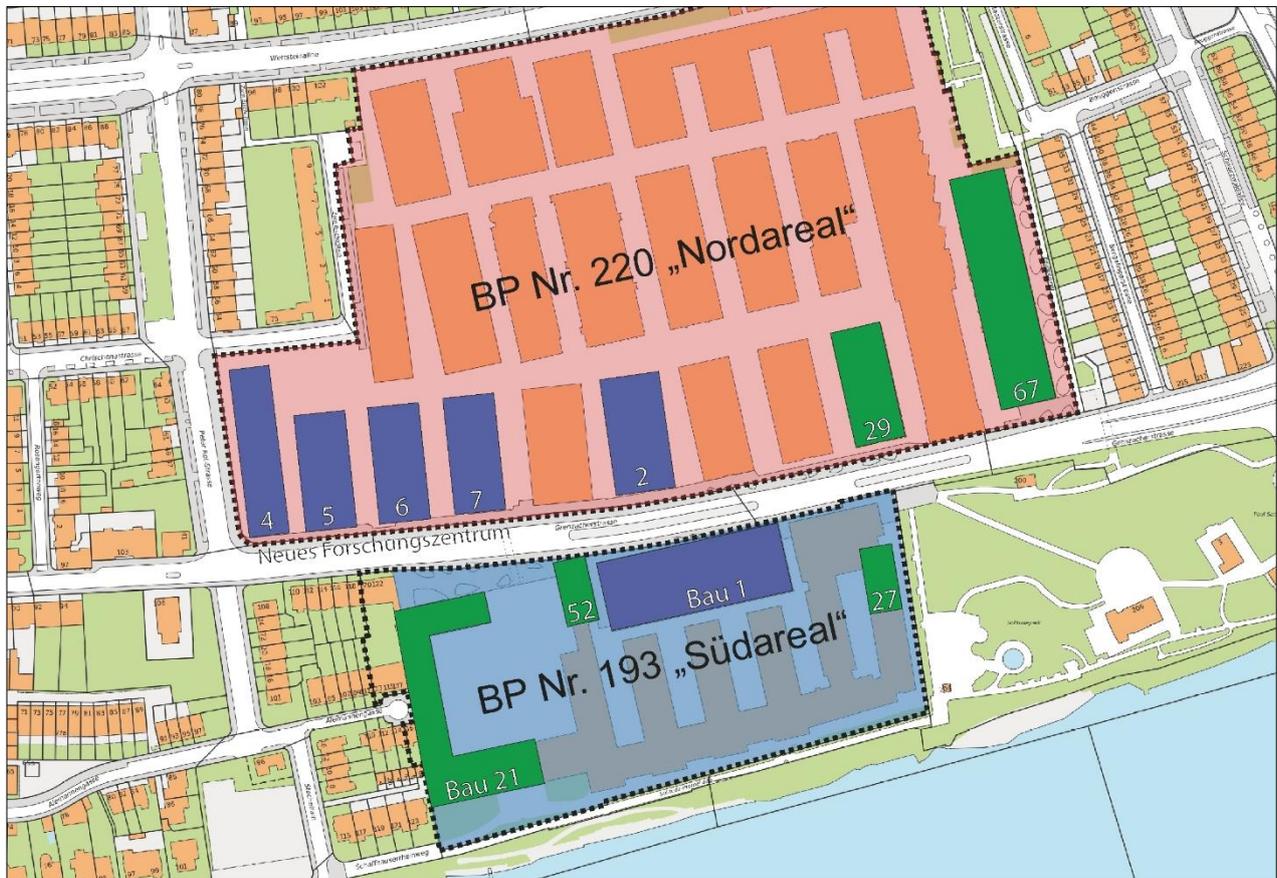


Abb. 3: Ausschnitt Stadtplan. Schwarz punktiert = Roche-Areal. Grün = ehemalige Inventarobjekte, Bau 21, 29 und 67 sind seit 2022 denkmalgeschützt. Blau = Neubauten entlang Grenzacherstrasse ab 2010. Quelle: GeoViewer BS, bearbeitet (Kein Massstab, Plan genordet)

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.

2.2 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,

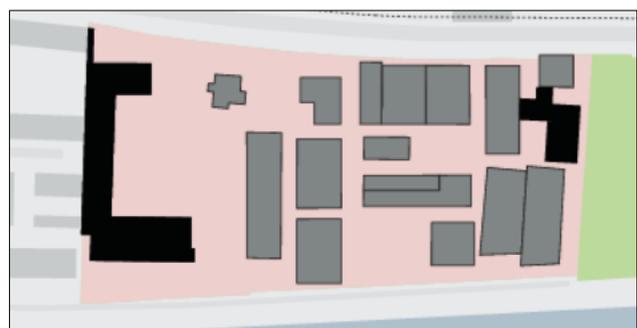


Abb. 4: Gebäudebestand Südareal 1937. Schwarz: Bauten von O. R. Salvisberg, Bau 21 im Westen und Bau 27 im Osten. Quelle: Roche (Plan nicht genordet, kein Massstab)

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.

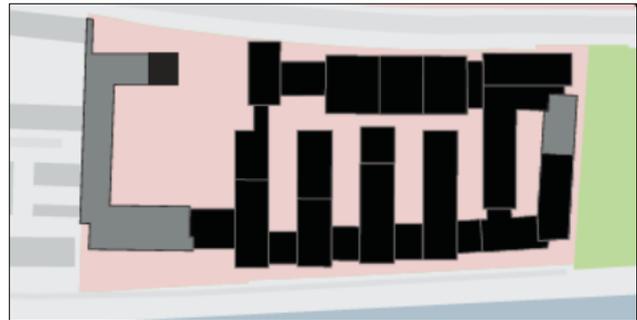


Abb. 5: Gebäudebestand Südareal 1970. Schwarz: Bauten von Roland Rohn. Quelle: Roche (Plan nicht genordet, kein Massstab)

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.

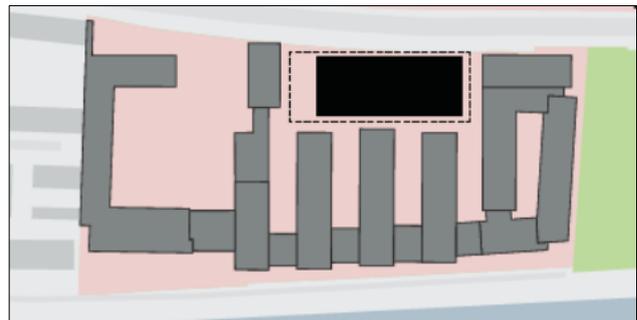


Abb. 6: Gebäudebestand Südareal 2022. Schwarz: Bau 1 von Herzog & de Meuron. Quelle: Roche (Plan nicht genordet, kein Massstab)

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

2.3 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.

Erstes Resultat 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 Nr. 193 schuf die Grundlage für 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 konnte. 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 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 Gesamtareals, 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 vom 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, sollen bereinigt werden. 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.

2.4 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.

- Verdichtung entlang der Grenzacherstrasse: Die Nutzungen werden entlang der Grenzacherstrasse konzentrierter vorgesehen als im übrigen Perimeter des Baufelds.*
- 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 spannten den Rahmen für die weiteren Planungsschritte im Südareal ab 2019.

2.5 Erste Vision für das Südareal 2019



Abb. 7: 1. Vision Südareal 2019. Quelle: Roche

Mit einer städtebaulichen Studie unter Einbezug des Kantons und externer 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 Vertretern von Roche auch die kantonalen Dienststellen Städtebau & Architektur (Abteilungen Städtebau und Denkmalpflege) und die Stadtgärtnerei sowie unabhängige Experten 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 Hochhäuser 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.

2.6 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.

Mit den Überlegungen zur Entwicklung des Südareals musste die definitive Schutzwürdigkeit sowie die Schutzfähigkeit dieser drei Gebäude 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.

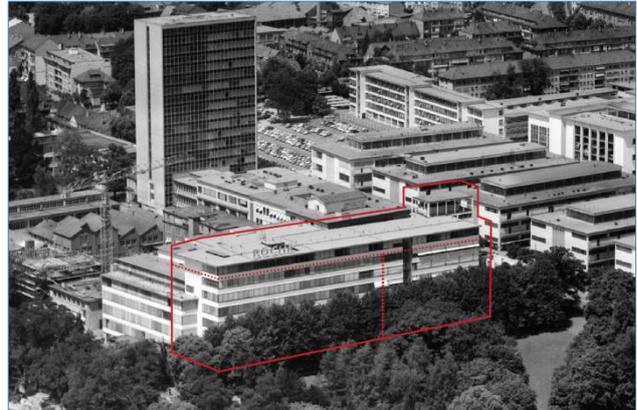


Abb. 8: Luftaufnahme vom 23.06.1964 (ETH Bibliothek Zürich, Bildarchiv; Fotograf: Comet-Photo AG). Der Bau 27 (rote Umrandung) mit Verlängerung und Aufstockung. Bau 52 ist im Hintergrund gut sichtbar.



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

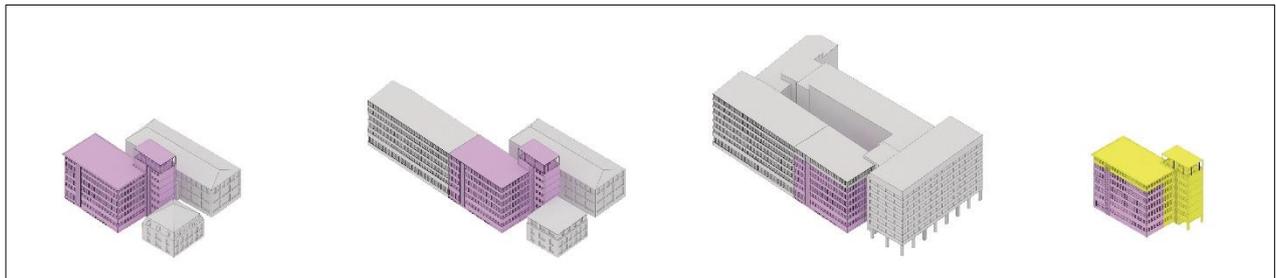


Abb. 10: Entwicklung Bau 27 in drei Schritten: 1936-37, 1951-54 und nach 1962. Legende für das letzte Bild rechts: Violett = noch erhalten; Gelb = nicht mehr vorhanden. Quelle: Roche

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

Die Untersuchungen kamen zum Schluss, dass die Erhaltens- und Schutzfähigkeit 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. 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. Dieser Bau müsste nicht nur wie Bau 52 bis auf den Rohbau rückgebaut, sondern auch umfassend rekonstruiert werden. So ist beispielsweise der ursprünglich vorhandene Turmbau gegen die Grenzacherstrasse 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 Ertüchtigung in wesentlichen Teilen. Deshalb beantragte die kantonale Denkmalpflege aufgrund der Ergebnisse der Workshops mit Roche und der vertieften Untersuchungen dem Denkmalrat auf Anträge zur Unterschutzstellung der Bauten 27 und 52 zu verzichten und den Antrag zur Unterschutzstellung von Bau 21 aufrecht zu erhalten.

2.7 Unterschutzstellung der Bauten 21, 29 und 67

Aufgrund der Ergebnisse der Workshops und 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 Schutzfähigkeit zu untersuchen, um eine definitive und gesamtgesellschaftliche 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 21.6.2022 genehmigt.

2.8 Zweite Vision für das Südareal 2020

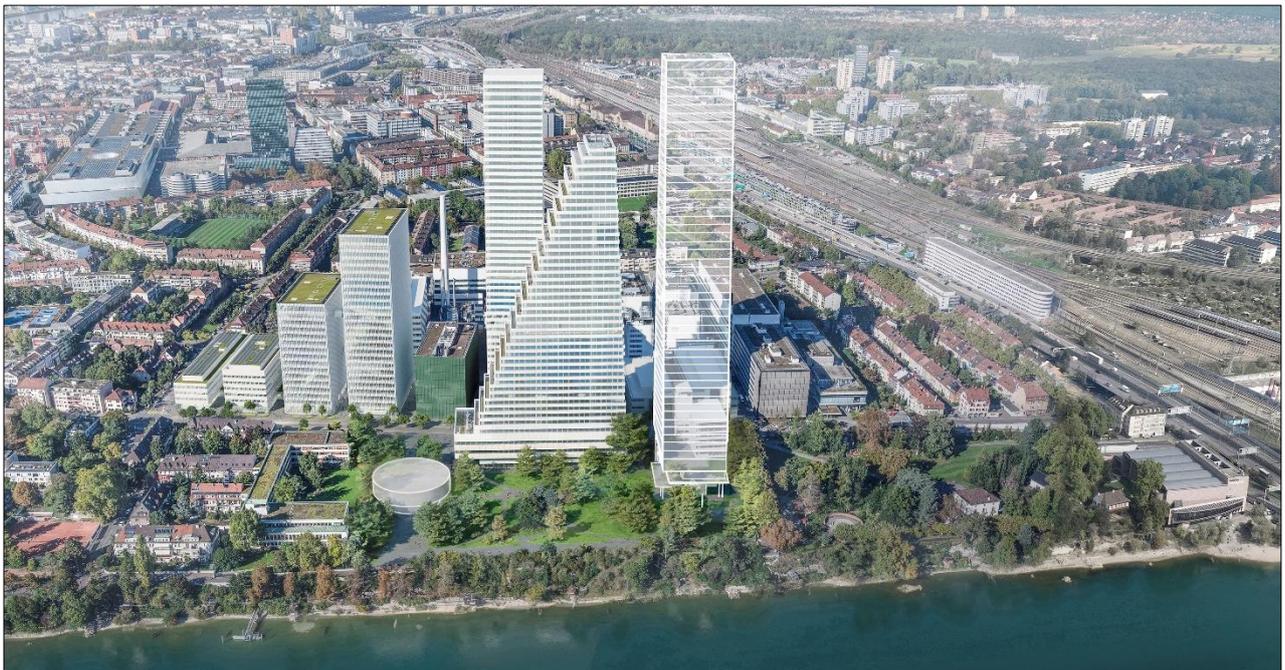


Abb. 11: Vision Südareal 2020. Quelle: Roche

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 bei Roche bestehenden 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 notwendigen nutzungsplanerischen Massnahmen.

2.9 Solitude-Promenade

Die Solitude-Promenade zwischen Schaffhauserrheinweg und Grenzacher-Promenade ist eine bei Fussgängerinnen und Fussgängern sowie bei Velofahrenden gleichermassen beliebte und gern genutzte Alltags- und Freizeitverbindung entlang des rechten Rheinufer in Basel. 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 erweisen. 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 Syntheseberichtes zuhanden des Regierungsrats zusammengefasst werden.

Mit diesen Rahmenbedingungen für die Solitude-Promenade soll nun 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. Aktuell berät der Grosse Rat über die für den Wettbewerb notwendigen Projektmittel. 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.

3. Entwicklung Südareal

3.1 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 diesem Grün- und Freiraum kommt ein neues zentrales Empfangsgebäude zu liegen, das als erste Anlaufstelle für alle Besucherinnen und Besucher 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.

3.1.1 Hochpunkte



Abb. 12: Vision Südareal 2020. Blick von 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 Abtreppung Richtung Rhein ergänzt Bau 1 mit der Abtreppung nach Westen und Bau 2 mit der Abtreppung 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.

3.1.2 Ecksteine



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

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. Dazu wird Bau 27 im Osten zur Grenzacherstrasse hin verschoben. Bau 21 im Westen bleibt unverändert bestehen. So folgt die Konzeption des Südaareals 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 das Areal prägenden historisch wertvollen Gebäude wirkt nicht nur als städtebauliche Klammer, sondern auch als sichtbares Zeichen der baulichen Geschichte von 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 Südaareal von seinen Erweiterungen bzw. An- und Aufbauten befreit werden. Der Kern wird an die Grenzacherstrasse verschoben. 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 zu einem späteren Zeitpunkt geplante Realisierung von Bau 3 - den östlichen Bereich des Südaareals mit einem Aussenraum von hoher Qualität abschliesst.

3.1.3 Zentrum



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

Ein neues Empfangsgebäude (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 ungerichteten Form zwischen den umstehenden Bauten. Die Position des neuen Empfangsgebäudes spannt im Norden zur Grenzacherstrasse hin einen städtischen Vorplatz auf, der die notwendigen Funktionen wie Vorfahrt, Taxistandplätze, Shuttlebus-Haltestelle etc. klar verortet und die Grenzacherstrasse entlastet.

3.2 Grün- und Freiraum

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



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



Abb. 16: Vision Südareal 2040. Hervorgehoben sind Grünanlagen. 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. Bei 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 bepflanzen zu können. 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 (entspricht 32 %) bebaut sein. Der damit mögliche Freiraum mit einer Fläche von 21'950 m² (entspricht 68 %) wird zu mindestens 50 % als Grünanlage gestaltet sein. So entsteht eine Grünfläche von rund 11'000 m² auf dem Areal.

3.3 Verkehr / Erschliessung / Parkierung

3.3.1 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 (Bevilligung 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 Besucherparkplätzen. 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.

3.3.2 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.

3.3.3 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 es heute akzeptiert und funktioniert reibungslos. Mit der Einführung des Mobilitätskonzepts hat sich die Anzahl vergebener Parkplätze um 25 % reduziert. Diese Reduktion ist einerseits auf die Bestimmungen für den Parkplatzanspruch zurückzuführen, andererseits aber auch auf den als Lenkungsmassnahme ausbezahlten Mobilitätsbonus sowie die erhobenen Parkgebühren.

3.4 Energieeffizienz und Nachhaltigkeit

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

Roche strebt zudem konkret eine CO₂-neutrale Energieversorgung bis ins Jahr 2030 an. Roche will auch die insgesamt verursachte Umweltbelastung bis in 10 Jahren halbieren. Dabei setzt Roche auf drei Strategien: 1. Energieverbrauch reduzieren; 2. Nachhaltige Energien einsetzen und 3. Innovative Technologien nutzen.

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.

3.5 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, das Erstellung eines neuen zentralen Empfangsgebäudes

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 / 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 beabsichtigtes Realisierungsdatum.

4. 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.

4.1 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.

4.2 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 Hafenecken 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 Standortes 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 Arbeiten 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 Funktions-

anpassungen 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. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die Aufteilung der Funktionen, Produktion und Forschung auf dem Nordareal und den Konzern-Dienstleistungsfunktionen auf dem Südareal abgeschlossen.

4.3 Stadtklima

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.

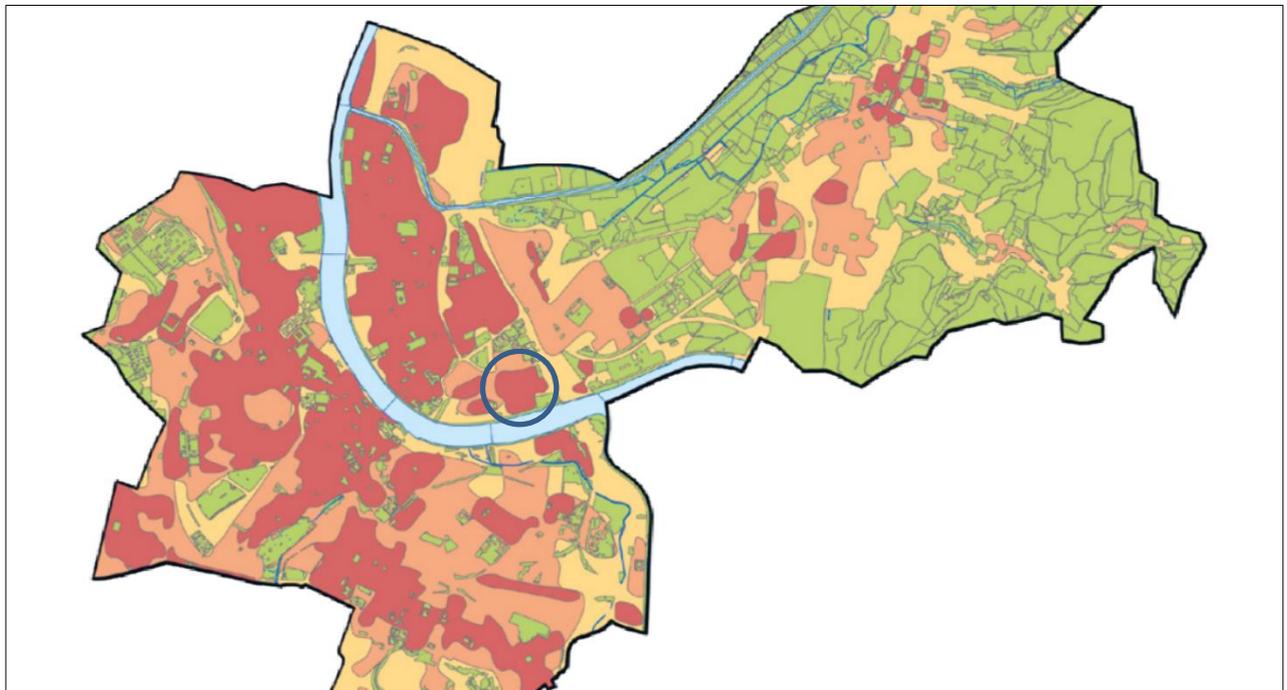


Abb. 17: Handlungsbedarf gemäss bioklimatischer Betroffenheit. Kreis: Roche-Areal. Rot: Hoher Handlungsbedarf.
Quelle: Stadtklimakonzept (2021)

Mit dem Stadtklimakonzept verfolgt der Regierungsrat konkret folgende sechs Strategien:

1. **Die Betroffenheit durch Hitze tief halten:** Es soll erreicht werden, dass trotz Klimawandel die sommerliche Hitzebelastung in den Wohn- und Arbeitsplatzgebieten tagsüber massvoll ist und eine nächtliche Abkühlung möglich ist.
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.

Wie aus der Abbildung Nr. 19 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, dass im Sinne der „Schwammstadt“ dafür sorgt, dass Regenwasser vermehrt zurückgehalten und vor Ort versickert wird. Roche untersucht die Auswirkungen der Vision mit einer Mikroklimaanalyse, die die positive Wirkung auf den Standort nachweist.

4.4 Denkmalpflegerische Einschätzung

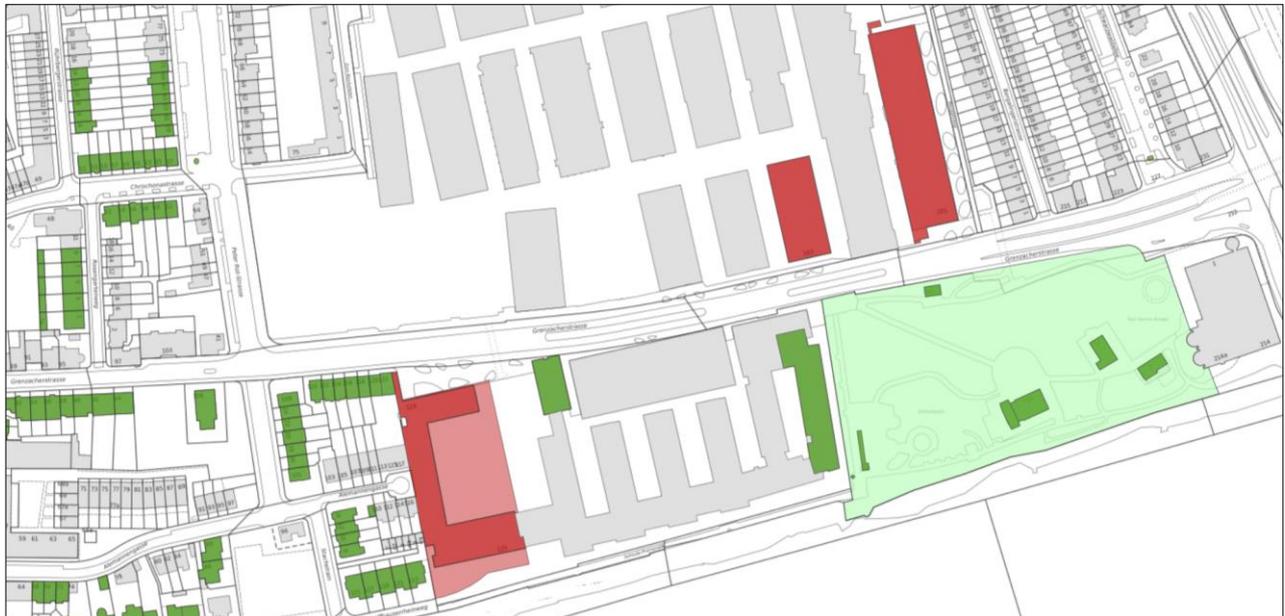


Abb. 17: Geschützte (rot) und inventarisierte (grün) Gebäude.
Quelle: MapBS (2022)

Das ganze Firmenareal von Roche hat als Vorbild des Industriebaus aus der Mitte des 20. Jahrhunderts einen hohen denkmalpflegerischen Stellenwert. Infolge 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 Er-

scheinungsbild 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 der Roche um einen Industriekomplex im Betrieb handelt, steht der Schutzanspruch unter Umständen 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 bei Roche für alle Inventarobjekte durchgeführten Verfahrens wurden die Bauten 21 (inkl. dem zugehörigen Garten als Gartendenkmal), 29 und 67 am 21. Juni 2022 im gegenseitigen Einvernehmen vom Regierungsrat unter Schutz gestellt.

4.5 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.

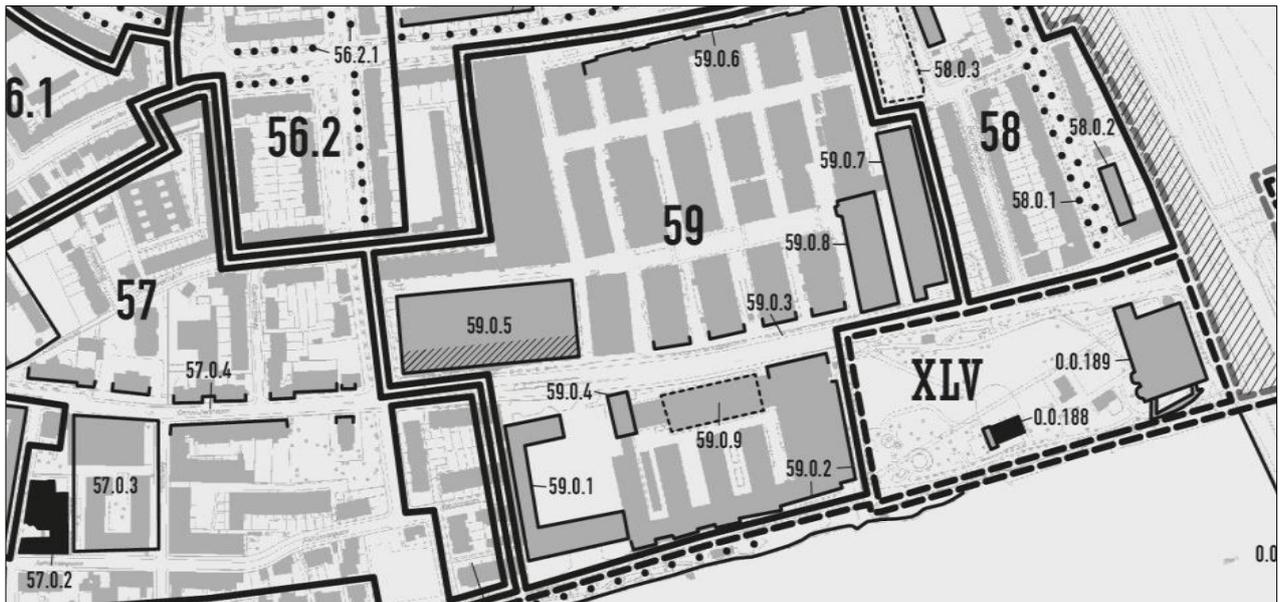


Abb. 18: Ausschnitt ISOS. (Nordareal hervorgehoben durch Verfasser)

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) 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 wendet sich Roche von den von Rohn umgesetzten städtebaulichen Zielen ab. 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. Nicht nur für Roche, sondern auch für den Kanton steht nicht mehr die Produktion von Industriegütern im Vordergrund. Heute stehen hochwertige Dienstleistungs- und Forschungsarbeitsplätze und die für hochqualifizierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter 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 deckt Roche dieses Bedürfnis seiner Mitarbeitenden.

Die Schaffung eines grosszügigen Grünraums und die damit einhergehende 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 Regierungsrat die Entwicklungsabsichten 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, erhalten und weiterhin sichtbar.

4.6 Naturwerte / Bäume

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).



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

Gegenwärtig finden sich nur wenige Naturwerte im Südareal. Es überwiegen eher biodiversitätsfeindliche, intensiv gepflegte und herausgeputzte Grünflächen, in welchen meist nicht einheimischen 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, sowie 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 Potenzial 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.

4.7 Schattenwurf

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 Kantona-lem 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 Nachtglei-che zwischen 7:30 und 17:30 Uhr höchstens zwei Stunden am Stück dauert. Ist eine Nachbarlie-genschaft 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 Beschattungsvor-schrift 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 weit-gehend auf das eigene Areal bzw. auf den Solitude-Park. Bau 3 führt damit – auch unter Berück-sichtigung der bereits bestehenden Hochhäuser – nicht zu einer übermässigen Verschattung im Sinne der langjährigen Basler Praxis.



Abb. 19: 2 Stunden Schatten. Quelle: BS

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.

5. Nutzungsplanerische Massnahmen

5.1 Bestehendes Recht

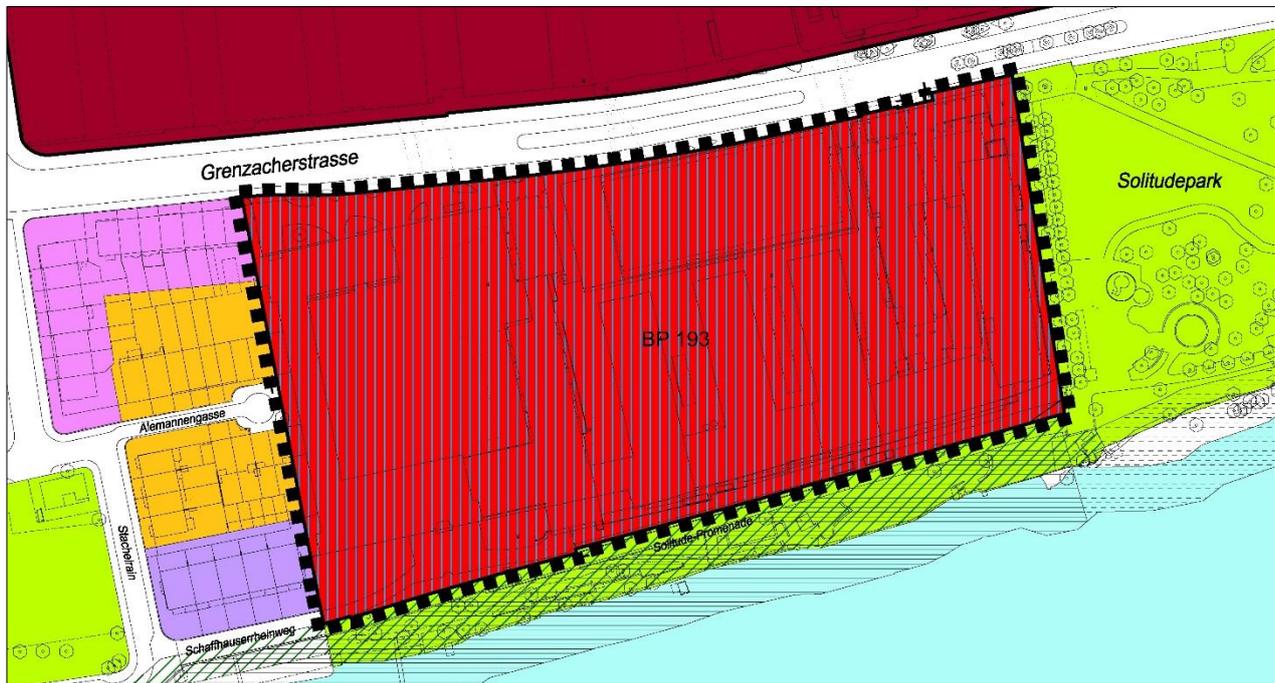


Abb. 20: Zonenplan bestehend (Kein Massstab, Plan genordet)

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 Empfangsgebäude 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.

5.2 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.

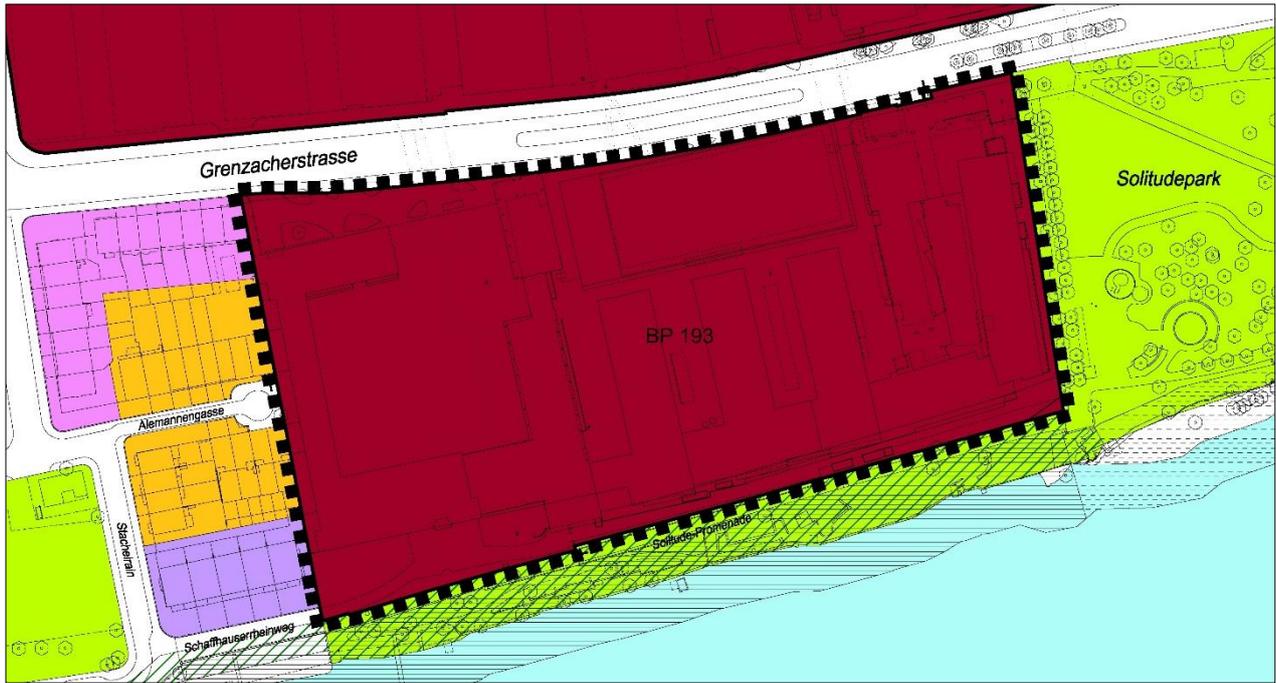


Abb. 21: Zonenplan bestehend (Kein Massstab, Plan genordet)

5.3 Bebauungsplan Nr. 193

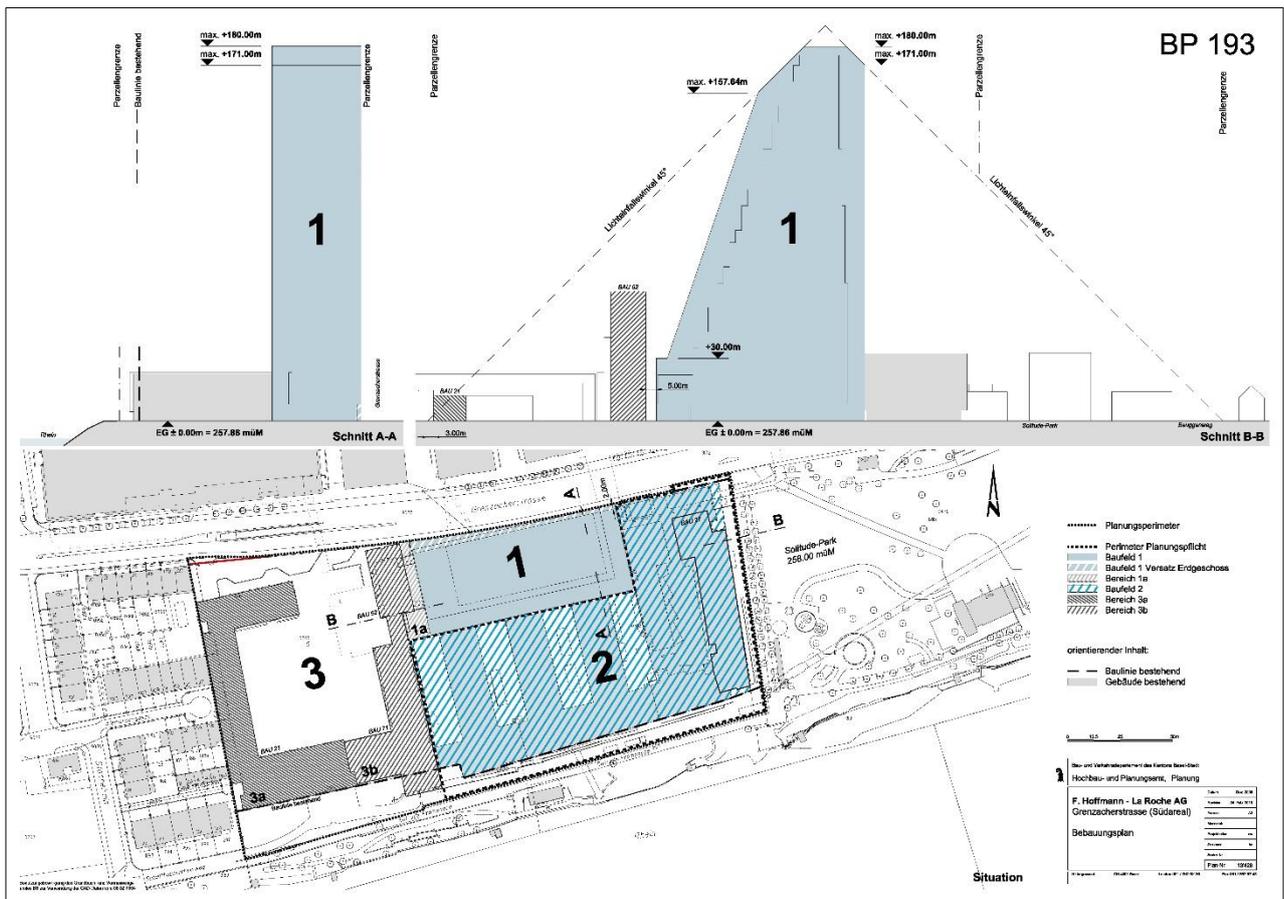


Abb. 22: Bestehender Bebauungsplan Nr. 193. (Kein Massstab, Plan genordet)

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. Ein genereller Schutz wurde damals noch nicht festgelegt. Schliesslich war bereits damals absehbar, dass im Baufeld 2 in einer weiteren Etappe auch die Rheinfront durch Neubauten ersetzt werden sollte. Der Bebauungsplan regelte die dabei relevanten Eckwerte. Die nun geplante Entwicklung des Südareals wäre durch eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans machbar. Die Änderungen sind aber derart umfangreich, dass der bestehende Bebauungsplan nun durch einen neuen ersetzt wird. Die massgeblichen Vorgaben für Bau 1 bzw. aus Baufeld 1 werden in den neuen Bebauungsplan überführt. Zum besseren Verständnis des nun geplanten neuen Bebauungsplans werden die bestehenden Vorschriften hier im Wortlaut abgebildet.

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.*

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.*

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.

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.

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.

5.4 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.

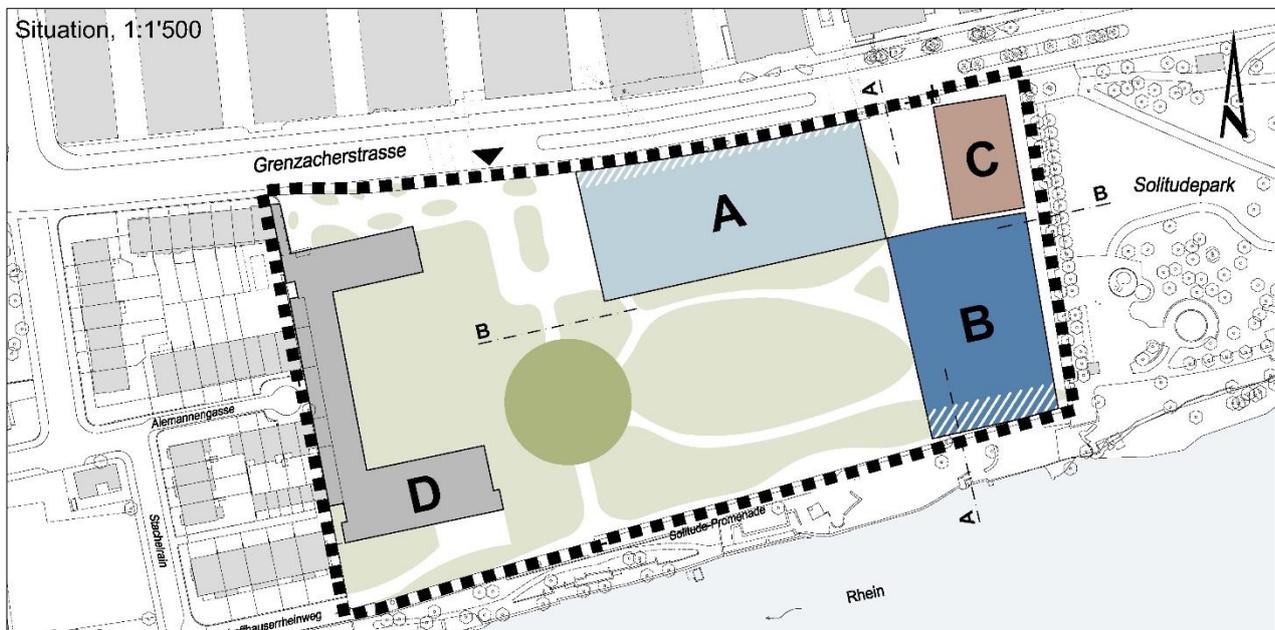


Abb. 23: Auszug aus dem neuen Bebauungsplan. Situation (Kein Massstab, Plan genordet)

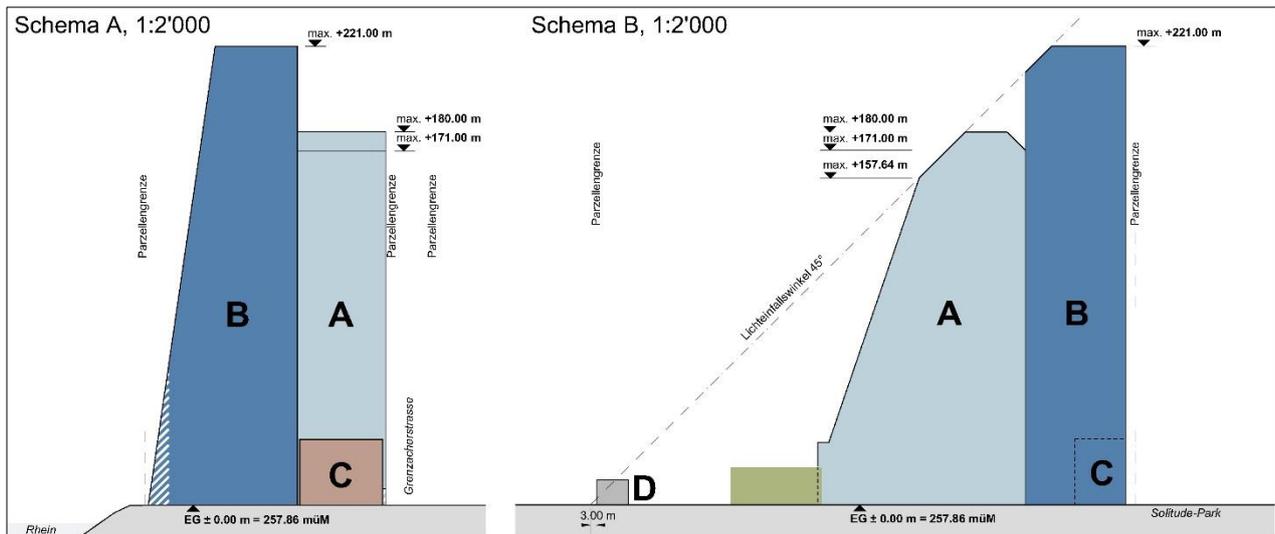


Abb. 24: Auszug aus dem neuen Bebauungsplan. Schema A und B (Kein Massstab, Plan genordet)

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 Südareals zulässig.

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

Entsprechend den Bedürfnissen von Roche und den Vorgaben aus dem Entwicklungsplan werden mit dieser Vorschrift die zulässigen Nutzungen abschliessend definiert. 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 ähnlichem.

- 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.**

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.

- e. Mittels eines Mobilitätskonzepts ist die umweltfreundliche Verkehrsmittelnutzung zu fördern. 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 gleichlautenden Formulierung der Vorschrift 2.1.6 des Bebauungsplans für das Nordareal. 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.

- f. 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 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 Besucherparkplätze 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.

- g. 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.

- h. 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.

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 Besucher-, Mitarbeiter und publikumsorientierte Nutzungen 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 zentraler Empfangspunkt für Besucherinnen und Besucher des gesamten Areals dienen. Es ist die zentrale Adresse und damit das Zentrum des gesamten Areals am Standort Basel. 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 Bau 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 (siehe Abb. 12 Seite 9) soll erhalten werden. Um das Gebäude an der Grenzacherstrasse besser in Erscheinung zu bringen und als Eckstein gegen Osten zu funktionieren, muss es 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 seinem 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. 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 zu den Bauten 21, 29 und 67 und der Bebauungsplan «Nr. 193 Grenzachstrasse (Südareal) / Areal F. Hoffmann-La Roche» bilden eine inhaltliche Einheit. Sollte der überarbeitete Bebauungsplan nicht bis zum 1. Januar 2028 rechtskräftig werden, fällt dieser Schutzvertrag dahin (vgl. Ziffer 9). Bei der Erstellung des Schutzvertrags war noch eine Änderung des Bebauungsplan Nr. 193 geplant. Nun wird dieser durch den vorliegenden neuen Bebauungsplan ersetzt. Damit der Schutzvertrag mangels aktualisiertem Bebauungsplan Nr. 193 nicht dahinfällt, bezeichnet diese Vorschrift den neuen Bebauungsplan explizit als den Nachfolger, bzw. als den Ersatz des Bebauungsplan Nr. 193, der an seiner Stelle in Kraft tritt.

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.

5.5 Lärmempfindlichkeitsstufenplan

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

5.6 Wohnanteilplan

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

5.7 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.

6. Auflage- und Einspracheverfahren

Vom **Montag, 21. November 2022**, bis am **Dienstag, 20. Dezember 2022**, liegen folgende Entwürfe öffentlich auf:

- Zonenänderung
- Aufhebung eines Bebauungsplans
- Festsetzung eines Bebauungsplans
- Linienänderung

Mit der Planaufgabe wird gemäss § 116 Abs. 2 Bau- und Planungsgesetz auch eine Planungszone begründet.

Die Dokumente können werktags von 8:00 bis 12:15 und von 13:15 bis 17:00 im Foyer des Bau- und Verkehrsdepartements, Münsterplatz 11, sowie unter www.raumplanung-staedtebau-stadt-raum.bs.ch eingesehen werden. Telefonische Anfragen werden in dieser Zeit unter der Telefonnummer 061 267 92 25 entgegengenommen.

Einsprachen der Berechtigten und Anregungen der interessierten Öffentlichkeit zu den Entwürfen oder zur Planungszone sind bis am **Dienstag, 20. Dezember 2022** schriftlich und begründet bei Städtebau & Architektur, Münsterplatz 11, 4001 Basel, einzureichen.