



Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

An den Grossen Rat

07.2099.01

BD/P072099

Basel, 9. Januar 2008

Regierungsratsbeschluss
vom 8. Januar 2007

Ratschlag

betreffend

Bebauungsplan Wettsteinallee, Areal F. Hoffmann-La Roche, Basel

(Parzelle 1943 der Sektion VIII des Grundbuches der Stadt Basel)

Festsetzung eines Bebauungsplans und eines Linienplans, Abweisung der Einsprache und Beschluss zur Finanzierung der Pflanzung der Baumreihe in der Wettsteinallee, Abschnitt Kienbergstrasse bis Schwörstadterstrasse

Inhaltsverzeichnis

1. Begehren	3
2. Ausgangslage	3
3. Entwicklungsstrategie Areal F. Hoffmann–La Roche, Basel	5
3.1 Rahmensetzende Planung	5
3.2 Planungskonzeption Bebauungsplan Wettsteinallee	5
4. Städtebauliches Konzept	5
4.1 Respektierung der Parzellenstruktur des Masterplans von O.R. Salvisberg (1940)	6
4.2 Spielregeln zur Entwicklung	7
4.3 Bautypen der Entwicklung	8
5. Nutzungsplanerische Massnahmen	9
5.1 Planungsperimeter	9
5.2 Zonenplan	9
5.3 Bebauungsplan	10
5.4 Ausnutzung	12
5.5 Umweltrelevante Aspekte	13
6. Vorschriften zum Bebauungsplan	13
6.1 Bau- und Strassenlinien	18
6.2 Dienstbarkeiten	18
6.3 Mehrwertabgabe	19
7. Planerische Massnahmen auf öff. Grünräumen und Allmend	20
7.1 Frei- und Grünräume	20
7.2 Baumallee Wettsteinallee, Abschnitt Kienbergstrasse bis Schwörstadterstrasse	21
7.2.1 Beschrieb der Massnahmen	22
7.2.2 Kostenzusammenstellung Baumallee Wettsteinallee, Abschnitt Kienbergstrasse bis Schwörstadterstrasse (Gegenstand der Kreditvorlage)	22
8. Auflage- und Einspracheverfahren Bebauungsplan	23
8.1 Einsprachen Bebauungsplan: Formelle Behandlung	23
8.2 Einsprachen Bebauungsplan: Materielle Behandlung	23
8.2.1 Der Grünstreifen dürfe nicht beseitigt werden und die Gebäude dürften nicht näher an die Wettsteinallee rücken	24
8.2.2 Die städtebauliche Einbindung sei nicht gewährleistet	26
8.2.3 Es seien keine konkreten und verbindlichen Kompensationen vorgesehen	27
8.2.4 Die Wohnlichkeit im Quartier würde durch die Massnahmen beeinträchtigt.	28
9. Abwägung raumwirksamer Interessen	29
10. Antrag	30
I. Festsetzung eines Bebauungsplans	31
II. Linienplan	33
III. Abweisung der Einsprache	33
IV. Kosten Pflanzung Baumallee	33
V. Publikation	33

1. Begehren

Mit diesem Ratschlag wird die Festsetzung des Bebauungsplans sowie des Linienplans des Tiefbauamts und die Abweisung der Einsprache betreffend des diesbezüglichen Bebauungsplans Wettsteinallee, Areal F. Hoffmann-La Roche Basel auf der Parzelle 1943 in Sektion 8 des Grundbuches der Stadt Basel beantragt. Zusätzlich beantragen wir zu Lasten des Investitionsbereiches 1 „Infrastruktur und Allmendgestaltung“ zu Lasten der laufenden Rechnung des Tiefbauamtes CHF 650'000 (inkl. Mwst; Pos. 6170.110.2.1087) für die Realisierung der Baumreihe in der Wettsteinallee im Abschnitt Kienbergstrasse bis Schwörsterstrasse auf der südlichen Strassenseite. Die Kosten werden durch die F. Hoffmann-La Roche übernommen. Auf Grund des Bruttoprinzipis sind die Kosten in das Investitionsprogramm des Regierungsrates aufgenommen worden.

2. Ausgangslage

Die F. Hoffmann-La Roche AG, im Folgenden Roche genannt, plant am Standort Basel auf dem Nordareal einen Neubau für die Erforschung und Entwicklung von neuen, innovativen Arzneiformen und für die Herstellung von Klinikmustern für klinische Studien. Die Planung sieht vor, den westlichsten Laborbau der Gesamtüberbauung entlang der Wettsteinallee zurückzubauen und an Stelle des Bau 60 den neuen Bau 97 zu errichten.



Abb.: Areal F. Hoffmann-La Roche mit Standort Neubau (Punkt) und Perimeter Bebauungsplan Wettsteinallee (Strichlinie)

Die im zukünftigen Bau 97 untergebrachten Nutzungen stellen einen ersten Teil eines gale-nischen Zentrums im Rahmen des „Technical Research Development“ dar, welches mittel-fristig an der Wettsteinallee vervollständigt werden soll. Dieses Zentrum soll sämtliche For-schungs- und Entwicklungsaktivitäten von Arzneiformen räumlich zusammenführen. Lang-fristig werden alle bestehenden Laborbauten entlang der Wettsteinallee erneuert. Es ist vor-gesehen, dass dabei zugleich die Nutzungen der Forschungsbauten auf dem Südareal an die Wettsteinallee verschoben werden.

Im Oktober 2006 wurde zum damaligen Stand der Planung dem Kanton bereits ein generel-les Baubegehren für den Bau 97 vorgelegt. Das eingegebene Gebäudevolumen geht von einem Baukörper mit einer oberirdischen Gebäudegrundfläche von ca. 30m x 60m aus, weist zur Wettsteinallee hin eine vordere Gebäudehöhe von ca. 20.30m Höhe auf und erreicht in seinem rückwärtigen Teil eine Dachoberkante von 40m. Dieser höhere Teil des Baukörpers kragt nach Osten und Westen jeweils ca. 7m seitlich aus; auf der Ostseite oberhalb 12m, auf der Westseite oberhalb 24m der Eingangsebene.

Der neue Bau 97 ist als Einzelprojekt bewilligungsfähig. Für weitere Erneuerungen der Bau-ten an der Wettsteinallee hat die Stadtbildkommission eine Gesamtkonzeption gefordert, welche die städtebaulichen Entwicklungsabsichten entlang der Wettsteinallee im Detail auf-zeigt und durch einen Bebauungsplan zu sichern sei. Das städtebauliche Gesamtkonzept sowie das generelle Baugesuch des Bau 97 wurden der Stadtbildkommission vorgestellt und sind positiv beurteilt worden. Der vorliegende Bebauungsplan „Wettsteinallee“ bildet somit den entsprechenden bau- und planungsrechtlichen Rahmen der zukünftigen Bebauung auf dem Roche Areal entlang der Wettsteinallee.



Abb.: Visualisierung geplanter Bau 97 auf dem Areal F. Hoffmann–La Roche (Blick von Nordwesten an die Are-alkante entlang der Wettsteinallee)

3. Entwicklungsstrategie Areal F. Hoffmann-La Roche, Basel

3.1 Rahmensetzende Planung

Die Roche hat zu Beginn des Jahres 2006 der Basler Stadtbildkommission ihre Entwicklungsstrategie für das gesamte Areal Basel vorgestellt. Die Arealentwicklungsstrategie geht von einer sukzessiven Weiterentwicklung mit baulichen Erneuerungen aus. Bauten haben den zeitgemässen Anforderungen an Arbeitsplätzen in Forschung, Produktion und Entwicklung sowie Dienstleistung gerecht zu werden. Neubauten sind zeitlich und baulich möglichst unabhängig voneinander zu entwickeln.

Ein von Roche erarbeitetes Leitbild zeigt die zukünftige städtebauliche Entwicklung des Areals im städtischen Kontext auf. Weiter macht es Aussagen zu den Themen Verkehr, Denkmalpflege und Grünraum. Mit einer Vereinbarung zwischen Roche und dem Regierungsrat sollen demnächst die vorliegenden Entwicklungsabsichten positiv bekräftigt und die wesentlichen Grundsätze und Eckwerte der Planung gemeinsam festgehalten werden. Diese rahmensetzenden Instrumente sollen Planungssicherheit schaffen; sie ersetzen hingegen keine offiziellen Verfahren, in denen die baurechtliche Grundordnung neu geregelt wird. Um Rechtssicherheit für zukünftige Bauprojekte zu schaffen, werden die Entwicklungsabsichten auf dem Nordareal und Südareal jeweils in separaten Planungsverfahren festgeschrieben; das Planungsverfahren und somit die Planaufgabe des Bebauungsplans betreffend Südareal wird später stattfinden.

3.2 Planungskonzeption Bebauungsplan Wettsteinallee

Hintergrund für die Planungskonzeption dieses Bebauungsplans Wettsteinallee bildet die Arealentwicklungsstrategie der Roche, welche auf dem Prinzip eines "Szenarienplans" basiert. Der vorliegende Bebauungsplan versucht den Anforderungen der Roche an die Standortentwicklung durch eine Flexibilisierung der Planung Rechnung zu tragen. Im Hinblick auf einen langfristig angelegten Planungshorizont, in dem einzelne Bauten entlang der Wettsteinallee in Abhängigkeit unternehmerischer Entscheide realisiert werden, sollen die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen einen Rahmen für eine angemessene Verdichtung bilden und die städtebauliche Verträglichkeit sicherstellen. Somit wurde ein Bebauungsplan entwickelt, der letztlich mehrere Möglichkeiten der städtebaulichen Ausformulierungen zulässt.

4. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Grundkonzept versucht einerseits, eine zu dominante Grossform der Bebauung entlang der Wettsteinallee zu vermeiden, andererseits durch verschiedene Bautypen der geforderten Flexibilität Rechnung zu tragen. Auf Basis der Bebauungsstruktur, nachfolgend „Parzellen“ genannt, des Roche Masterplans von O.R. Salvisberg wird eine volumetrische Typisierung der Gebäude verfolgt. Statt einer Repetition identischer Baukörper sollen die Gebäude der Wettsteinallee eine Verwandtschaft aufbauen, die sie als Gesamtüberbauung zusammenbindet.



Abb.: Visualisierung mögliche zukünftige Bebauung entlang der Wettsteinallee, Areal F. Hoffmann–La Roche (Blick von Nordwesten an die Arealkante entlang der Wettsteinallee)

Um die Flexibilität jeder Etappe im Sinn verschiedener Szenarien der Arealentwicklung sowie die städtebauliche Einbindung ins Quartier sicherzustellen, werden folgende städtebauliche Regeln formuliert:

- Respektierung der Parzellen des Roche Areals und visuelle Öffnung des Areals nach Norden zur Wettsteinallee durch ein Aufbrechen der (heute bestehenden) Grossform.
- Zäsur und Auflockerung durch Spielregeln zur Anordnung 40m hoher Baukörper: nur 75% des theoretischen Zonenprofils dürfen maximal bebaut werden; zudem ist eine mauerartige Wirkung mit durchgehend 40m hohen Baukörpern zu vermeiden.
- Spiel typisierter Gebäude, die den Anforderungen der Szenarien der Arealentwicklung und einer volumetrischen Vielfalt Rechnung tragen.

Die Regeln werden nachfolgend erläutert.

4.1 Respektierung der Parzellenstruktur des Masterplans von O.R. Salvisberg (1940)

Der Masterplan des früheren „Hausarchitekten“ der Roche, O.R. Salvisberg, sah im Nordareal eine klare rechtwinklige Struktur der Parzellen mit einem arealinternen Erschliessungssystem mit Haupt- und Nebenwegen vor. Die rechtwinklige Anordnung wird mit der leichten Abdringung der Parzellen dem Verlauf der Grenzacherstrasse folgend aufgebrochen. Lediglich mit der gekrümmten Fassade von Bau 57 in der Nordwestecke des Areals wurde einmal von der rechtwinkligen Bebauung abgewichen.

Der Baufeldereinteilung entlang der Wettsteinallee liegen die Parzellen der bestehenden Bebauung zugrunde, die zur Wettsteinallee hin verlängert werden. Im Gegensatz zur bestehenden, gradlinigen Bebauung zeichnet sich die Krümmung der Wettsteinallee im Zurückweichen der sechs Baufelder von der Parzellengrenze ab.

Der minimale Abstand zwischen den neuen Baufeldern und der Arealbegrenzung definiert sich aufgrund der Feuerwehrumfahrt, welche auf der Seite der Wettsteinallee durchgeführt werden muss. Um den Löschangriff der Werksfeuerwehr vom Arealinnern her zu gewährleisten, wird am Arealrand eine generell ca. 5m breite Feuerwehrumfahrung freigehalten. Die arealinterne Hauptschliessung erfolgt auf der Südseite. Durch die je mindestens 10m breiten Zwischenräume der Nebenachsen sind Einblicke von der Wettsteinallee in das Areal möglich.

4.2 Spielregeln zur Entwicklung

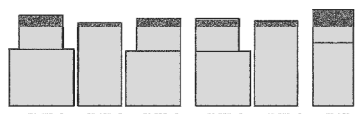
Zur Sicherstellung einer angemessenen und städtebaulich verträglichen Verdichtung in einer von Wohnbauten geprägten Umgebung wird die bauliche Dichte auf dem Industrieareal im Endausbauzustand eingeschränkt. Im Weiteren werden drei Bautypen mit verschiedenen Ausmassen gebildet, deren Lage Spielregeln unterworfen ist. So dürfen gegen das Arealinnere höchstens zwei Gebäude nebeneinander eine maximale Gebäudehöhe von 40m erreichen und nur vier der sechs Gebäude 40m hoch werden. Durch diese Regeln soll eine zu starke vertikale Verdichtung mit einer mauerartigen Wirkung im Arealinnern verhindert werden.

Um die Flexibilität in der Entwicklung sicherzustellen, wird offen gelassen, wo sich welcher Bautyp in der Zeile befindet. Auf dem östlichsten Baufeld ist der Bautyp mit einer seitlichen Auskragung zur Schwörstadter Anlage hin nicht zulässig, da nur durch eine durchgehende Gebäudeflucht ein klarer städtebaulicher Abschluss an der Arealkante gebildet werden kann.

Möglicher Endausbauzustand
mit Gesamtausnutzung

von: **74 %**

Bauvolumen 331'000 m³



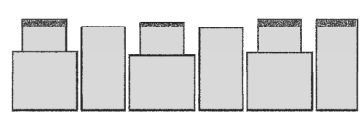
oberirdische Baumasse ab Ebene 257.82m ü.NN



Möglicher Endausbauzustand
mit Gesamtausnutzung

von: **72 %**

Bauvolumen 323'000 m³



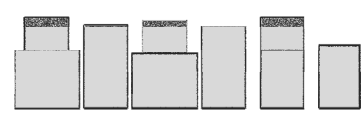
oberirdische Baumasse ab Ebene 257.82m ü.NN



Möglicher Endausbauzustand
mit Gesamtausnutzung

von: **71 %**

Bauvolumen 320'000 m³



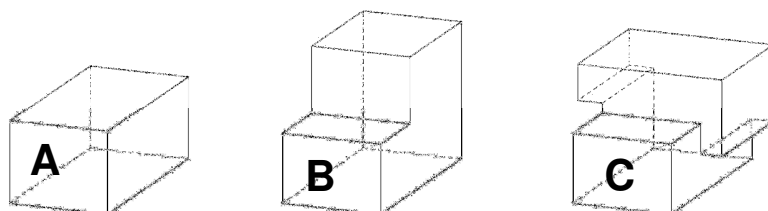
oberirdische Baumasse ab Ebene 257.82m ü.NN



Abb.: Visualisierungen mögliche Endausbauzustände mit Angaben Bauvolumen

4.3 Bautypen der Entwicklung

Für die zukünftige Bebauung der sechs Baufelder wurden drei Bautypen entwickelt, welche sich zum Arealinnern (innerer Baubereich) und zur Wettsteinallee (äusserer Baubereich) unterschiedlich artikulieren. Unterschieden wird zwischen Bautyp A, Bautyp B und Bautyp C.



Bautyp A ist ein max. sechsgeschossiger Baukörper mit einer einheitlichen Gebäudehöhe von 24.5m. Das zusätzliche sechste Geschoss entlang der Wettsteinallee kompensiert die nicht beanspruchte maximale Gebäudehöhe im Arealinneren. Bautyp B und C sind zur Wettsteinallee maximal fünfgeschossig mit einer maximalen Gebäudehöhe von 20.5m, und einem abgestuften Gebäudeteil zum Arealinnern, welcher maximal 40m hoch werden kann. Bautyp C zeichnet sich aus durch seitliche Auskragungen ausgehend von der nördlichen Vorderkante des erhöhten Gebäudeteils. Um den Tageslichtbezug zu gewährleisten, sind die seitlichen Auskragungen erst ab der Dachoberkante des benachbarten Gebäudes zulässig, jedoch mindestens erst ab dem zweiten Obergeschoss möglich, um Durchfahrten für grössere Fahrzeuge freizuhalten. Konstruktiv bedingt - wie beispielsweise durch die erforderliche Dachkonstruktion und Aussenverkleidung der auskragenden Untersichten - dürfen die benachbarten Gebäudeteile überlappen.

Untergeordnete Verbindungsbauten sind zwischen der primären Bebauung der Baufelder möglich. Diese können sich durch freie Geometrien von der primären Bebauung deutlich abheben und Geschossebenen sowohl in der Vertikalen als auch in der Horizontalen verbinden. Regeln schränken deren Ausmass und Lage in den Zwischenräumen ein, um die geforderte städtebauliche Transparenz und Tiefenwirkung zu gewährleisten.



"Stiefel" + "Stiefel" (Traufhöhe: 20.50m / 40.00m)



"Prisma" + "Prisma" (Traufhöhe: 20.50m)

Abb. links: Stehen zwei grossvolumige Gebäude nebeneinander, verteilt sich die maximal mögliche Passerellenbebauung auf einen grösseren Zwischenraum und erscheint somit weniger dicht.

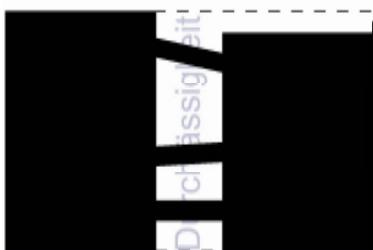


Abb. rechts: Stehen kleinere Gebäude nebeneinander, kann durch das „Nicht-Beanspruchen“ des oberen Luftraums der Zwischenraum zwischen der Bebauung dichter gefüllt sein.

5. Nutzungsplanerische Massnahmen

5.1 Planungssperimeter

Der Planungssperimeter umfasst die Bauten 60 bis 73 entlang der Wettsteinallee und eine Fläche von 16'600m². Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst diejenigen Bauten, welche nach einem zusammenhängenden Gestaltungsprinzip erneuert werden sollen und deshalb eine massgeschneiderte Lösung mit einem Bebauungsplan verlangen. Er umfasst diejenigen Bauten nicht, bei denen zum heutigen Zeitpunkt weder ein Erneuerungsbedarf noch Bauabsichten bekannt sind. Dies ist zum Beispiel bei Bau 57 der Fall.



Abb.: Planungssperimeter Bebauungsplan „Wettsteinallee“, Areal F. Hoffmann–La Roche

5.2 Zonenplan

Der Planungssperimeter befindet sich in der Zone 5a, in der generell fünf Geschosse und eine Gebäudehöhe von 18m zulässig sind. Von der Arealkante um ca. 24m zurückversetzt gilt die „Erleichterung für Industrie- und Gewerbebauten“, in denen die Bewilligungsbehörden anlässlich eines konkreten Baugesuchs unter bestimmten Voraussetzungen Industrie- und Gewerbebauten mit einer Höhe von bis zu 40 m und abweichender Geschosszahl bewilligen können. Eine neue Begrenzungslinie basierend auf der zonenrechtlichen Begrenzungslinie der „Erleichterung für Industrie- und Gewerbebauten“ (= Industrieschraffur) bildet im Planungssperimeter einen inneren und äusseren Baubereich. Der innere Baubereich (heutige Industrieschraffur) mit einer zulässigen Gebäudehöhe von 40m wird einzig entlang dem östlichen Arealrand zur Einhaltung der Gebäudeflucht des bestehenden Bau 73 minimal vergrössert.

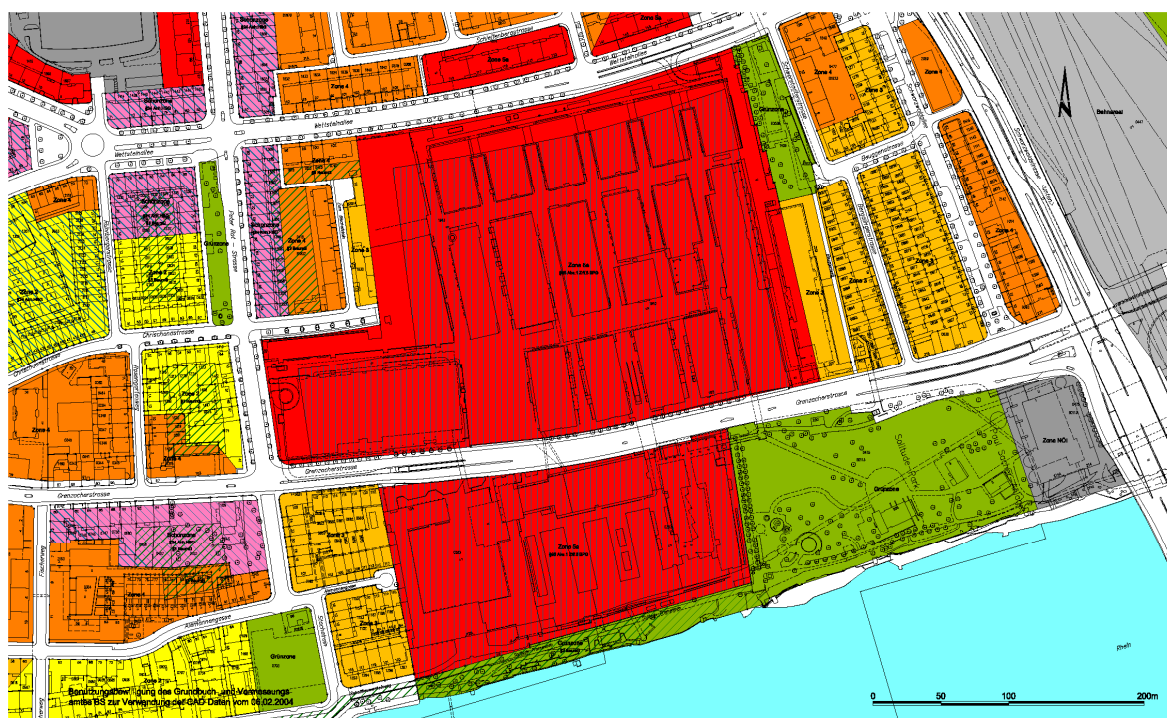


Abb.: Ausschnitt bestehender Zonenplan mit Industrieschraffur, Areal F. Hoffmann-La Roche

5.3 Bebauungsplan

Während der Zonenplan grundsätzlich über Art und Mass der Nutzung Vorschriften macht, soll ein Bebauungsplan in einem begrenzten Gebiet die baurechtliche Grundordnung gegenüber der allgemeinen Nutzungsordnung durch eine massgeschneiderte Lösung optimieren. Voraussetzung dafür ist das öffentliche Interesse, durch ergänzende Vorschriften eine bessere Bebauung zu gewährleisten. Der Erlass eines Bebauungsplans setzt nicht voraus, dass gute Bebauungen nach der aktuellen Bauordnung ausgeschlossen sind. Inhaltlich muss sich der Bebauungsplan mit der Bebauung des Planungsgebietes und ihrem Nutzungszweck befassen. Als spezielle Bestimmungen gehen Bebauungspläne den allgemeinen Regelungen vor; als Nutzungspläne müssen sie aber dem übergeordneten Recht (wie RPG/ USG) entsprechen.

Der vorliegende Bebauungsplan regelt ausschliesslich in der Zone 5a entlang dem Arealrand, äusserer Baubereich genannt, durch Vorschriften zu Gebäudehöhe und Abständen Sachverhalte, die von der geltenden Grundordnung abweichen. Aufgrund der Baufeldereinteilung entfällt ein Frei- und Grünflächenanteil; weitere Vorschriften dienen zur Präzisierung der städtebaulichen Absichten. Ein Grünraumkonzept wurde parallel zum Bebauungsplan gestartet.

Generell soll im Bebauungsplan aufgrund funktionaler Anforderungen die zulässige Gebäudehöhe im äusseren Baubereich erhöht werden. Diese resultiert aus dem hohen technischen Installationsgrad zeitgemässer Forschungsbauten, der höhere Geschosshöhen (ca. 4m) erfordert als zum Beispiel eine Büronutzung.

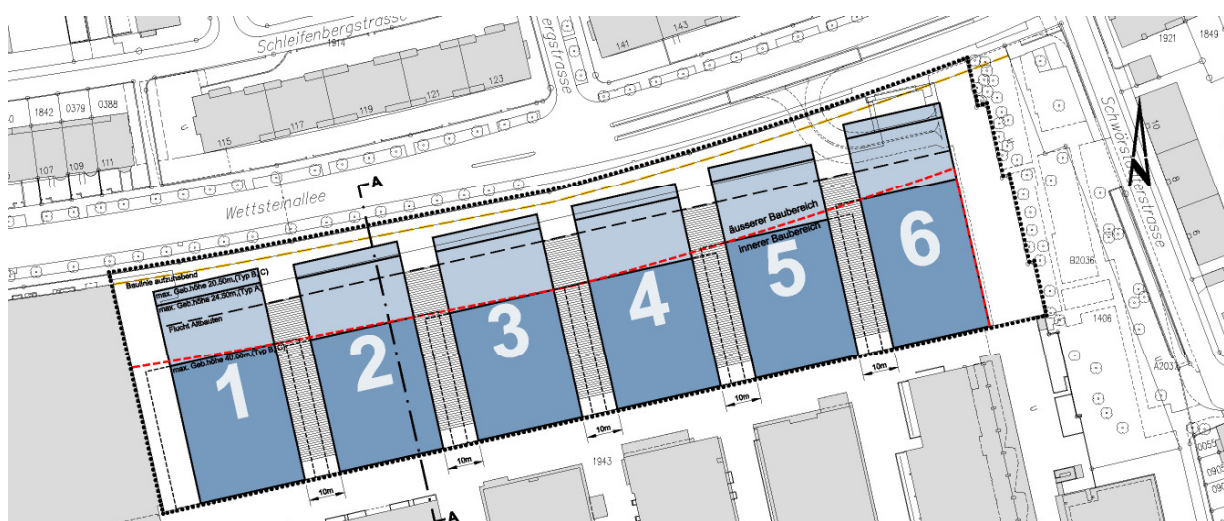


Abb.: Ausschnitt Bebauungsplan (Aufsicht / Grundriss 6. Geschoss) mit Trennlinie äusserer/innerer Baubereich (rot gestrichelt)

Im äusseren Baubereich wird daher ausgehend von der bestehenden Baulinie ab der maximalen Gebäudehöhe von 18m eine Dachprofilinie gezeichnet, innerhalb welcher sich die zukünftigen Gebäudehöhen definieren. Folglich springt generell die Wandflucht eines Baukörpers in dem Mass von der bestehenden Baulinie zurück, wie er die (heute maximale) Gebäudehöhe von 18m übersteigt. Die zukünftige maximale Gebäudehöhe ist im äusseren Baubereich auf 24.5m beschränkt.

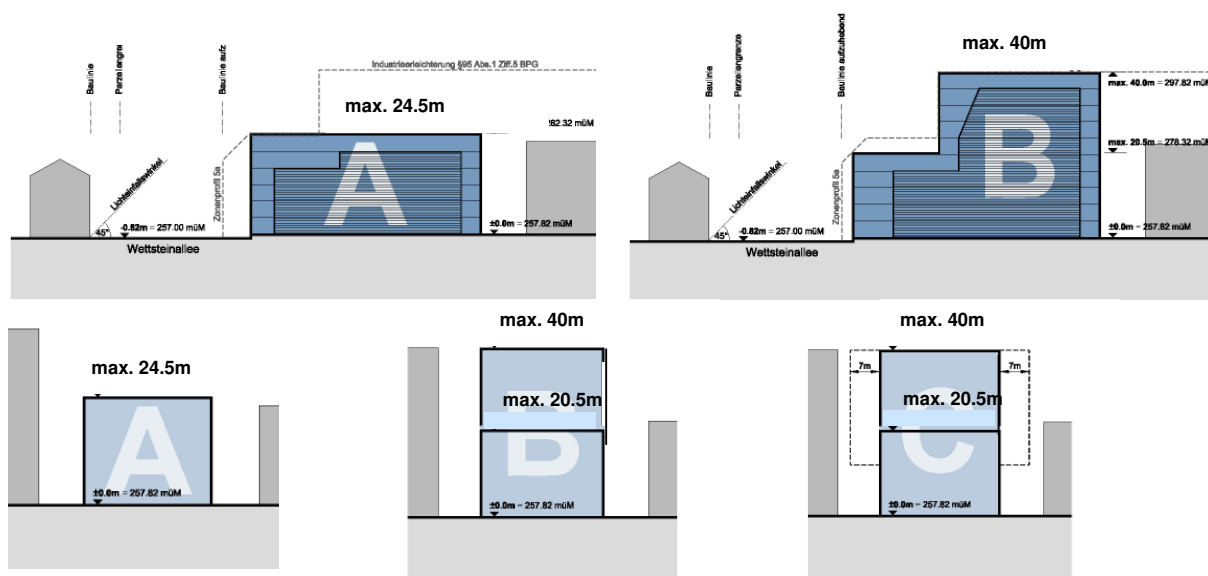


Abb.: Ausschnitt Bebauungsplan (Schnitte A und B, C Schnitt gleich wie B jedoch mit seidl. Auskragung, Details siehe Planbeilage)

Mit der erwähnten offenen Bebauungsstruktur entlang der Wettsteinallee, welche die Repetition identischer Baukörper ausschliesst, wird eine zu dominante Grossform der Bebauung und deren potenzielle Wirkung als abschottende Wand vermieden. Die angestrebte visuelle Öffnung des Roche-Areals nach Norden ohne geschlossenen Blockrandbebauung und die

alternierend zurückversetzte Anordnung der Wandfluchten einzelner Baukörper gegenüber der Baulinie stellt zusammen mit der aufzuwertenden Alleebegrünung entlang der Wettsteinallee die geforderte Auflockerung der Überbauung sicher. Damit gewährleistet der beantragte Bebauungsplan die gute städtebauliche Einbindung der Baukörper ins umliegende Quartier. Unter den massgebenden Aspekten der Raumplanung bewirkt der vorliegende Bebauungsplan gegenüber der bisher geltenden Bauordnung eine nachweislich bessere Bebauung, ohne die geänderten Anforderungen sowohl einer breiten Öffentlichkeit wie auch der Grundeigentümerschaft ausser Acht zu lassen.

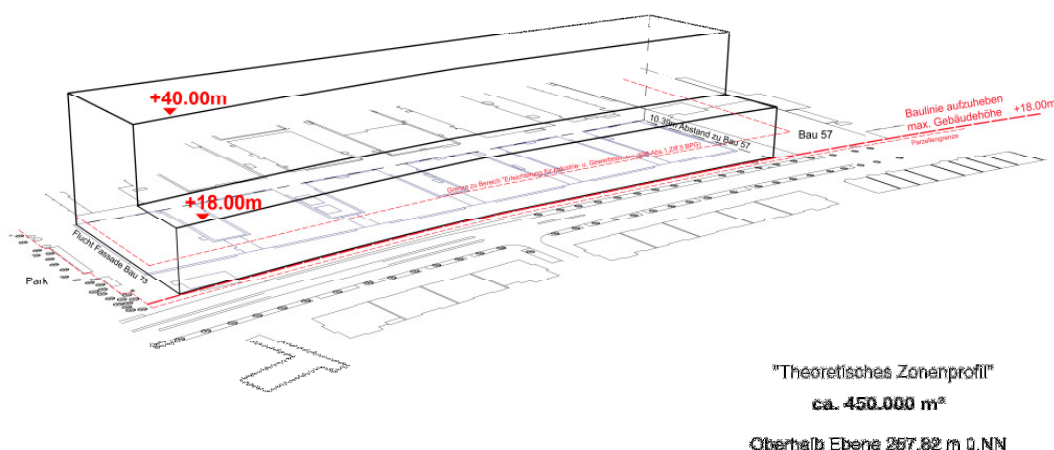
5.4 Ausnutzung

In der Zone 5a mit Industrieschraffur, der das Nordareal der Roche überwiegend zugewiesen ist, können für Bauten der Industrie und des Gewerbes Erleichterungen eingeräumt werden, die Industrie- und Gewerbebauten in der Zone 7 geniessen (§§ 179 Abs. 1 BPG und 25 Abs. 1 Anhang Hochbautengesetz/ AHBG). Diese im Zonenplan enthaltene „Ausnahme“ (so explizit in § 25 Abs. 2 AHBG) darf nur unter einschränkenden Bedingungen erfolgen (Verunstaltungsverbot insbesondere des Strassenbildes, Belästigungsverbot bezüglich der Nachbarschaft, wesentliche Bedeutung für den Industriebetrieb). Bei dieser Bauordnung wird entsprechend der Zone 7 das bauliche Mass der Ausnutzung in jedem Fall durch die maximal zulässige Gebäudehöhe und am Zonenrand durch den Lichteinfallswinkel der Nachbarzone beschränkt.

Innerhalb dieses maximal zulässigen Gebäudekubus werden Gebäudemasse, Geschosshöhen, Bautiefen und Bauabstände von der spezifischen Nutzungsart (wie Industrie, Gewerbe, Forschung) bestimmt. Dies würde eine maximale Verdichtung erlauben, insofern die minimalen Gebäudeabstände aufgrund der Feuerwiderstandsklassen und die gesetzlichen Anforderungen des Tageslichtbezugs für die ständigen Arbeitsplätze eingehalten sind. Diese Bauordnung sollte heute nur noch für Einzelbauten, nicht aber für eine grössere, zusammenhängende Überbauungen Geltung beanspruchen: Eigentliche Gesamtüberbauungen im hier vorgesehenen Ausmass erfordern hingegen eine sorgfältige Planung, weil sie im Strassen- und Aussichtsbild besonders auffallen. Sie gehören deshalb zu den Bauvorhaben, die nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung wegen ihres Ausmasses und ihrer Auswirkungen nur in einem Planungsverfahren angemessen erfasst werden können und daher der Planungspflicht nach Art. 2 Abs. 1 RPG unterstehen.

Um die Entwicklung entlang der Wettsteinallee städtebaulich verträglich gestalten zu können, wird das realisierbare Bauvolumen durch den beantragten Bebauungsplan eingeschränkt. Im Gegensatz zur Ausnutzungsziffer, die über eine Geschossflächenziffer die Dichte regelt und damit die Geschosshöhen nicht in die Betrachtung einbezieht, lässt sich durch die Bestimmung der Baumasse die städtebauliche Dichte präziser quantifizieren. Da der Kanton Basel-Stadt in der kantonalen Gesetzgebung keine Baumassenziffer verankert hat und somit die entsprechenden Vorschriften fehlen, ist dafür im Rahmen des Bebauungsplans eine umfassende Regelung notwendig.

Das angewendete Berechnungsmodell für die Bestimmung des Bauvolumens orientiert sich an einem theoretischen Zonenprofil (=100%) mit einer Reduktion von 25% aufgrund der städtebaulichen Verträglichkeit (siehe Darstellung).



Ausgehend von der Bebauungsmöglichkeit entlang den seitlichen östlichen sowie westlichen Baufeldgrenzen bis zur bestehenden Baulinie wurde ab der festgelegten Höhenkote das vollflächige oberirdische Bauvolumen mit Ausschöpfung der geltenden zulässigen Gebäudehöhen errechnet. Davon sollen inskünftig nur 75% für die primäre Bebauung auf den Baufeldern ausgeschöpft werden können. Separat bemessen wird das Bauvolumen der oberirdischen sekundären Verbindungsbauten.

5.5 Umweltrelevante Aspekte

Angesichts der beengten Platzverhältnisse wird davon ausgegangen, dass das Nordareal langfristig bis an seine Parzellengrenzen hin unterkellert sein wird. Die flächenmässige Ausdehnung der Untergeschosse richtet sich nach den Anforderungen der jeweils zugehörigen Hochbauten und ihrer Anbindung an die unterirdischen Tunnel zur Kanalisationerschliessung und Medien- wie Energieversorgung. Aus den Erfahrungen der jüngsten Grossbauten orientiert sich die unterirdische Sohle der Neubauten in der Regel am mittleren Grundwasserspiegel. Wenn funktionale Anforderungen lokal weitere Ausdehnungen in die Tiefe bedingen, so werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mit den Behörden geeignete Massnahmen definiert und umgesetzt.

Weitere umweltrelevante Aspekte, insbesondere auch bezüglich Störfall verursachender Nutzungen müssen projektbezogen geprüft werden, da deren Relevanz und Ausmass im heutigen Zeitpunkt noch nicht bestimmt werden kann. Die Prüfung umweltrelevanter Aspekte wird im Rahmen der Baubewilligungsverfahren erfolgen.

6. Vorschriften zum Bebauungsplan

Der Bebauungsplan besteht aus dem Auflagegegenstand mit einem verbindlichen Plan und den folgenden Vorschriften. Auf weitergehende Planungen, die jedoch nicht Gegenstand dieser Planaufgabe sind, sei zur Orientierung (Modell und orientierender Plan) hingewiesen.

Um die notwendigen bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Bebauung zu schaffen, müssen entsprechende Vorschriften festgesetzt werden.

Zu den einzelnen Vorschriften (kursiv fett) haben wir nachstehende Erläuterungen anzubringen:

2.1 Bauliche Nutzung

a. Auf den Baufeldern 1 bis 6 sind mit den Bautypen A, B und C maximal 338'000m³ oberirdisches Bauvolumen für Industrie und Dienstleistung zulässig.

Die Ausnutzung wird mit diesem Bebauungsplan durch das Bauvolumen eingeschränkt und nicht wie üblich mittels Ausnutzungsziffer oder Bruttogeschossflächen. Dadurch kann die städtebauliche Auswirkung weitaus präziser kontrolliert werden als mit einer Flächenangabe. Das festgesetzte, oberirdische Bauvolumen entspricht 75% des gemäss erläuterten Zonenprofil zulässigen Bauvolumens und wurde in Volumenstudien, die deren Verteilung auf die einzelnen Baukörper aufzeigte, erhärtet. Das oberirdische Bauvolumen bezieht sich allein auf die primären Baukörper der sechs Baufelder inklusive allfälliger seitlicher Auskragungen über die Baufeldgrenzen hinaus. Das Bauvolumen der Verbindungsbauten ist in dieser Massangabe nicht enthalten.

b. Zwischen den Baufeldern sind in den dargestellten Bereichen der Zwischenräume zusätzlich je maximal 1'500m³ oberirdisches Bauvolumen für Verbindungsbauten zulässig. Ein Verbindungsbau darf maximal zwei Geschosse und 500m³ oberirdisches Bauvolumen beinhalten.

Von den primären Baukörpern separat zu bemessen sind die Ausnutzung und das Ausmass der Verbindungsbauten in den Zwischenräumen. Nebst reinen Durchgängen sind darin auch Nutzungen wie Büro-/ Pausen-/ Sitzungsräume oder Laborräume möglich. Das städtebauliche Ziel der optischen Durchlässigkeit, die den Parzellencharakter stützen soll, wird durch die Einschränkung des Bauvolumens und der Geschossigkeit erreicht. Die Beschränkung der Geschossigkeit verhindert auch, dass die Verbindungsbauten frontale Abschlüsse zur Wettsteinallee bilden können.

2.2 Bauvolumen

Da die Baumassenziffer in den kantonalen Vorschriften nicht geregelt ist, erfordert die Beschränkung der Ausnutzung mittels Bauvolumen ergänzende Vorschriften, die Messweise und Berechnungsart präzisieren.

a. Als massgebliches Bauvolumen gilt das oberhalb des massgebenden Terrains liegende Volumen des Baukörpers in seinen Aussenmassen inklusive der umschlossenen und witterungsgeschützten Dachaufbauten.

Mit dieser Vorschrift wird die Messweise präzisiert. Das massgebliche Bauvolumen wird somit ab Ausserkante der Fassadenschicht bemessen und beinhaltet sämtliche Bauvolumen oberhalb der Ebene 0 (=massgebliches Terrain) ohne Zuschläge und Abzüge.

Auskragungen und witterungsgeschützte Bauteile, die allseitig oder mehr als zur Hälfte durch Wände umschlossen und durch ein Dach geschützt sind sowie oberirdische Technikräume, werden ebenfalls eingerechnet. Nicht in das Bauvolumen eingerechnet werden überdachte Unterstände.

b. Geschosse und Bauteile, welche unterhalb des massgebenden Terrains liegen, zählen nicht zum massgeblichen Bauvolumen.

Sockelteile, Untergeschosse oder aufgrund der Topographie herausragende Untergeschosse unterhalb der Ebene 0 werden nicht an das massgebliche Bauvolumen angerechnet.

2.3 Massgebendes Terrain

Als massgebende Terrainhöhe gilt der Niveaupunkt 257.82 m.ü.M (Ebene 0).

Die Arealfläche des Perimeters liegt grösstenteils auf dem Niveau der Eingangshöhe der bestehenden Altbauten und zwar auf 257.82 m.ü.M (Ebene 0). Diese Terrainhöhe bleibt innerhalb des Areals weitgehend gleich, während sie entlang der Wettsteinallee leicht variiert. Für die zukünftige Bebauung ist eine durchgehende, standardisierte Ausgangshöhe wesentlich, um Verbindungen zwischen den Geschossen zu erleichtern. Der Niveaupunkt gilt zugleich als Messpunkt für die Gebäudehöhen.

2.4 Baubereiche und Baufelder

a. Der Planungssperimeter ist eingeteilt in einen äusseren und inneren Baubereich. Entlang der Wettsteinallee dürfen die seitlichen Auskragungen in den dargestellten Bereichen über die Begrenzungslinie in den äusseren Baubereich hinausragen.

Die beiden Baubereiche, innerer und äusserer Baubereich, wurden unter Berücksichtigung der geltenden Zonenordnung gebildet. Gemäss geltendem Zonenplan ist die maximale Gebäudehöhe von 40m erst ab der Begrenzungslinie des Bereichs mit „Erleichterungen für Industrie- und Gewerbebauten“ unter bestimmten Voraussetzungen rechtmässig. Diese Begrenzungslinie wird durch den im Bebauungsplan gebildeten inneren Baubereich abgelöst, in dem ausgehend von der nördlichen Vorderkante der Baufelder Gebäudehöhen von 40m realisiert werden dürfen. Östlich des Baufelds 6 wird die Begrenzungslinie leicht modifiziert, so dass eine Gebäudehöhe von 40m in der Flucht des heutigen Bau 73 möglich wird. Um einen klaren städtebaulichen Abschluss zu bilden, ist zur Schwörstadter Anlage eine seitliche Auskragung über die Baufeldgrenze nicht erlaubt.

b. Im inneren Baubereich beträgt die maximale Gebäudehöhe 40m. Im äusseren Baubereich ist innerhalb der Dachprofilinie von 45° eine maximale Gebäudehöhe von 24.5m zulässig.

Die Festschreibung der zulässigen Gebäudehöhe von 40m im inneren Baubereich beruht auf den geltenden Zonenvorschriften. Ausgangspunkt für die Bestimmung der Gebäudehöhen im äusseren Baubereich ist die standardisierte Geschosshöhe von durchschnittlich 4m, welche einer zeitgemässen (Mindest-)Höhe für Labornutzung mit grossen Raumtiefen entspricht. Ausgehend von der zonenzulässigen Gebäudehöhe von 18m ab der bestehenden Baulinie sind im äusseren Baubereich innerhalb der Dachprofilinie von 45° bis zu 24.5m hohe Gebäude zulässig. Unter Berücksichtigung standardisierter Geschosshöhen entspräche dies einem sechsgeschossigen Laborgebäude. Andere Nutzungen können auch abweichende Geschosshöhen erforderlich machen.

Durch die Vorschrift zur Lage innerhalb der Dachprofilinie von 45° sind die Gebäudefluchten entlang der Wettsteinallee im gleichen Mass in das Arealinnere zurückversetzt, wie sie die Gebäudehöhe von 18m überschreiten.

- c. Die primäre Bebauung beschränkt sich auf die Baufelder 1 bis 6. Zwischen den Baufeldern ist ein minimaler Abstand von 10m einzuhalten. Der Abstand darf durch seitliche Auskragungen unterschritten werden. Der Abstand für den minimalen Tageslichtbezug ständiger Arbeitsplätze ist einzuhalten.**

Die Baufelder 1 bis 6 entsprechen der Grundfläche der bestehenden Hauptgebäude mit einer Verlängerung zur Wettsteinallee hin. Auf eine zusammenhängende Bebauung entlang der Wettsteinallee wird inskünftig verzichtet, damit durch die Zwischenräume Blickbeziehungen in das Areal möglich werden. Durch die Verlängerung der Baufelder wird die gerade Gebäudeflucht der heutigen Bebauung durch eine Staffelung, welche die Krümmung der Wettsteinallee abbildet, ersetzt. Die Abstände zwischen den Baufeldern regeln einen Minimalabstand zwischen zwei befensterten Gebäudefassaden. Betreffend Gebäudeabstände sind die feuerpolizeilichen Vorgaben und der minimale Tageslichtbezug für ständige Arbeitsplätze einzuhalten.

2.5 Bautypen

- a. Auf den Baufeldern 1 bis 6 sind die Bautypen A, B und C ohne eine bestimmte Reihenfolge zulässig. Die dargestellten Bauvolumen der Bautypen zeigen die maximal zulässige oberirdische Ausdehnung auf.**

Für eine ausreichende Flexibilität der zukünftigen Arealentwicklung sind verschiedene Szenarien notwendig. Deshalb wird auf eine Festschreibung der baulichen Entwicklung verzichtet. Mit den Bauvolumen A, B und C werden verschiedene Bautypen vorgezeichnet, die eine volumetrische Vielfalt abbilden und zugleich bestimmten Spielregeln unterworfen sind. Die dargestellten Bautypen zeigen das maximale oberirdische Bauvolumen auf. Eine Verpflichtung zur vollständigen Beanspruchung des Maximalvolumens besteht nicht.

- b. Bautyp A hat eine maximale Gebäudehöhe von 24.5m. Bautyp B und C haben im äusseren Baubereich eine maximale Gebäudehöhe von 20.5m und im inneren Baubereich eine maximale Gebäudehöhe von 40m. Bautyp C kann ab der nördlichen Vorderkante des erhöhten Gebäudeteils und ab dem 2. Obergeschoss seitlich bis zu 7m auskragen.**

Bautyp A kann mit der entsprechenden einheitlichen Gebäudehöhe ein maximal sechsgeschossiges Gebäude werden, Bautyp B und C sind im vorderen strassenseitigen Bereich maximal fünfgeschossig und können im inneren Baubereich maximal 40m hoch werden. Bautyp C kann im erhöhten Gebäudeteil unter nachfolgenden Voraussetzungen und unter Berücksichtigung der freizuhaltenden Höhe für Durchfahrten (ab 2. Obergeschoss) seitlich bis zu 7m auskragen.

- c. Maximal vier der sechs Baukörper und höchstens zwei Baukörper nebeneinander dürfen die maximale Gebäudehöhe von 24.5m überschreiten und eine maximale Gebäudehöhe von 40m erreichen.**

Eine durchgehende Gebäudehöhe von bis zu 40m, wenn auch zurückversetzt von der Wettsteinallee, würde städtebaulich eine mauerartige Wirkung erzeugen und wäre insbesondere gegenüber der weniger hohen Wohnbebauung in der Nachbarschaft zweifelhaft. Um die städtebauliche Einbindung sicherzustellen, werden daher die Bautypen B und C mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 40m einschränkenden Spielregeln unterworfen.

d. Seitliche Auskragungen sind in den dargestellten Bereichen ab der Höhe der Dachoberkante des benachbarten Baukörpers zulässig. Konstruktiv bedingte Überlappungen der benachbarten Gebäudeteile sind minimal zu halten.

Diese Vorschrift regelt den Tageslichtbezug für diejenigen Arbeitsplätze, die auf die Zwischenräume zwischen den Bauten ausgerichtet sind. Sofern die seitlichen Auskragungen erst ab der Höhe der Dachoberkante des benachbarten Gebäudes auskragen, kann in den Zwischenräumen der Tageslichtbezug für ständige Arbeitsplätze gewährleistet werden. Konstruktiv bedingt - wie beispielsweise durch die erforderliche Dachkonstruktion und Aussenverkleidung der auskragenden Untersichten - dürfen die benachbarten Gebäudeteile diese Höhe überlappen.

e. Die maximale Gebäudehöhe darf nur durch unbeachtliche Bauteile wie technische Dachaufbauten und Fluchttreppenhäuser übertagt werden. Sie sind ab den Gebäudefluchten innerhalb der 45° Dachprofilinie anzuordnen.

Die Gebäudehöhe darf zwar durch unbeachtliche Bauteile wie technische Aufbauten (Liftüberfahrten, Entlüftungskamine) und Fluchttreppenhäuser überschritten werden; deren Lage wird jedoch eingeschränkt, damit sie städtebaulich nicht als Bestandteil der primären Baukörper in Erscheinung treten.

2.6 Frei- und Grünräume

a. Zur Sicherung der Grünwirkung und im Sinn des ökologischen Ersatzes und Ausgleichs für die Grünflächen auf der Parzelle 1943 Sektion 8 (Roche Nordareal) wird die südliche Baumallee an der Wettsteinallee bis zur Schwörstadter Anlage verlängert. Die Firma F. Hoffmann-La Roche AG trägt die ausschliesslich im Zusammenhang mit der Verlängerung der Baumallee entstehenden Kosten für die Anpassungen auf Allmend und die Pflanzung der Alleeebäume vollumfänglich.

Die Weiterführung respektive Wiederherstellung der Baumallee der Wettsteinallee ist eine wichtige Zielsetzung zur Verbesserung der heutigen Strassenraumgestaltung und relevante Massnahme im Sinn des gesetzlich verankerten ökologischen Ausgleichs und Ersatz, da mit der Festsetzung des Bebauungsplan und der Aufhebung der Dienstbarkeit (diesbez. Ausführungen unter Kap. 6.2) der 15m breite Grünstreifen entfällt. Durch die Verlängerung der Baumallee wird die Pflanzung von 12 neuen Alleeebäumen (Linden) möglich. Das bestehende Trottoir muss deshalb mit einer durchgehenden Rabatte und Baumbepflanzung bis zur Schwörstadter Anlage ergänzt werden. Der Raum dazu ist auf Allmend vorhanden, was im entsprechenden Gestaltungsprojekt auf Allmend durch die Behörde überprüft wurde. Die notwendigen Flächen für die Verbreiterung des Trottoirs gehen zu Lasten eines grosszügig bemessenen Strassenraums, der somit durch den Eingriff leicht redimensioniert wird. Der heute überbreite Strassenraum kann verschmälert werden und somit kann eine durchgehende Rabatte von 2m Breite und ein Trottoir von ebenfalls 2m erstellt werden (weitere Ausführungen und Details im Kap. 7).

Die Firma F. Hoffmann-La Roche ist bereit, die Kosten zu übernehmen, die im Zusammenhang mit diesem Projekt entstehen. Es handelt sich dabei namentlich um die baulichen Veränderungen im Strassenraum und die Pflanzung und Finanzierung der zusätzlichen Alleeebäume

b. Ein Grünraumkonzept zeigt Ersatzmassnahmen und Ausgleich auf.

Durch die Aufhebung der bestehenden Dienstbarkeit aus dem Jahr 1960 kann in Zukunft näher an die Wettsteinallee gebaut werden. Der Frei- und Grünflächenanteil entfällt grundsätzlich, auch aufgrund der neuen Baufeldereinteilung. Die umfassende Verbesserung der Grünraumsituation wird verpflichtend zum Gegenstand eines Grünraumkonzepts, das der Kanton und die Firma gemeinsam erarbeiten werden. Im Rahmen des Grünraumkonzepts sind auf dem Areal kompensatorische Massnahmen (insbesondere an Fassaden, auf Dächern, Umgebungsflächen) und um das Areal Aufwertungsmassnahmen (insbesondere Schwörstadter Anlage, Baumallee) vorgesehen.

c. Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren für die Neubauten ist entlang der Wettsteinallee eine zusammenhängende Umgebungsgestaltung aufzuzeigen.

Auf Basis des Grünraumkonzepts ist die Einbettung eines geplanten Gebäudes in die Umgebung und die städtebauliche Gesamtwirkung durch das Aufzeigen der Umgebungsgestaltung entlang der Wettsteinallee mit dem diesbezüglichen Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

d. Die Höhendifferenz zwischen dem Firmengelände und der Wettsteinallee ist durch einen kontinuierlichen Geländeverlauf im Areal auszugleichen.

Der Strassenraum der Wettsteinallee wird mit der neuen Bebauung durch dichter aufschliessende Gebäudefronten geprägt sein. Das Firmengelände resp. die Bezugskote 0 liegt leicht höher als die Wettsteinallee. Um einen durchgehenden Sockel entlang der Wettsteinallee zu verhindern, soll die Höhendifferenz der Bezugskote 0 des Areals zur Wettsteinallee hin kontinuierlich im Firmengelände ausgeglichen werden.

3.0 Geringfügige Abweichungen, Ausnahmen

Das zuständige Departement kann Abweichungen vom Bebauungsplan und den Vorschriften ausnahmsweise zulassen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt wird.

Dies ist eine in Bebauungsplänen übliche Klausel, die bei der Umsetzung des Bebauungsplans ausnahmsweise geringfügige Abweichungen zulässt, sofern die Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt wird.

6.1 Bau- und Strassenlinien

Gemäss Bau- und Planungsgesetz definiert die Baulinie die Hauptflucht der Gebäude und einen allfälligen Vorgartenbereich zwischen Strassen- und Baulinie. Im Zusammenhang mit dem erarbeiteten städtebaulichen Konzept ist die bestehende Baulinie entlang der Wettsteinallee nicht mehr massgeblich. Der Bebauungsplan regelt durch die Ausdehnung der Baufelder die Lage der Hauptfluchten, sodass die bestehende Baulinie entlang der Wettsteinallee im Bereich des Perimeters aufzuheben ist.

6.2 Dienstbarkeiten

Die Ende der 50er Jahre geplante Erweiterung der Produktion mit einer Gesamtüberbauung entlang der Wettsteinallee war Anlass für planerische Massnahmen, die im Ratschlag

Nr. 5485 von 1959 erläutert sind. Als Voraussetzung für die zukünftige Bebauung entlang der Wettsteinallee wurde damals eine Umzonung und in enger Abstimmung mit der Öffentlichkeit eine Dienstbarkeit erlassen, welche als Teil der Nutzungsordnung im Sinn eines Bebauungsplans Baubeschränkungen und eine Begrünungspflicht entlang der Parzellengrenze vorsah.

Diese soll durch den Bebauungsplan mit einer formellen und materiellen Anpassung der Nutzungsordnung abgelöst werden. In diesem Sinn werden die vereinbarten grundbuchrechtlichen Beschränkungen mit dem Grossratsbeschluss zum vorliegenden Bebauungsplan nichtig und sollen durch das Baudepartement nachvollziehend aufgehoben werden.

6.3 Mehrwertabgabe

Die Mehrwertabgabe richtet sich nach den §§ 120 ff des Bau- und Planungsgesetzes. Sie wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt. Zuständig ist das Baudepartement.

7. Planerische Massnahmen auf öff. Grünräumen und Allmend

7.1 Frei- und Grünräume

Der Strassenraum der Wettsteinallee wird zukünftig durch höhere und dichter aufschliessende Gebäudefronten geprägt sein. Die zukünftigen Gebäudefluchten werden dennoch leicht von der bestehenden Baulinie zurückversetzt sein und somit nicht so dicht aufschliessen wie der Bau 57 auf dem Roche Areal oder das Mehrfamilienhaus an der Wettsteinallee 188. Mit dem Ersatz der Bebauung entlang der Wettsteinallee wird die baumbestandene Grünfläche zwischen Parzellengrenze und der Flucht der bestehenden Laborbauten 60 bis 73 sukzessive verkleinert und in der heutigen durchgehenden Form aufgrund der freizuhaltenen Feuerwehrumfahrung vor den neuen Gebäudefluchten schliesslich ganz aufgegeben werden.

Als Kompensationsmassnahmen für die entfallenden privaten Grünflächen sind die Weiterführung der Baumallee und Aufwertungsmassnahmen der öffentlichen Grünanlage an der Schwörstadterstrasse, im folgenden Schwörstadter Anlage genannt, vorgesehen. Die Weiterführung der Baumallee wurde im Rahmen der Ratschlagarbeit als dringliche Kompensationsmassnahme erachtet, weshalb sie in diesen Ratschlag integriert wurde.

Ein umfassendes Grünraumkonzept, das die Roche und das Baudepartement gemeinsam erarbeiten werden, soll Aufwertungsmassnahmen bestehender Grünräume und Kompensationsmöglichkeiten entfallender Grünräume aufzeigen, die im Zusammenhang mit der Verdichtung auf dem Areal und der Umorganisation der Freiräume notwendig werden. Das Grünraumkonzept beinhaltet als zu behandelnde Aspekte die Gestaltung der Strassenzüge, die Übergänge zum Privatareal, die Aufwertung der Schwörstadter Anlage und Verbesserungen der Grünraumsituation des Solitude-Parks sowie die Dachflächenbegrünung.

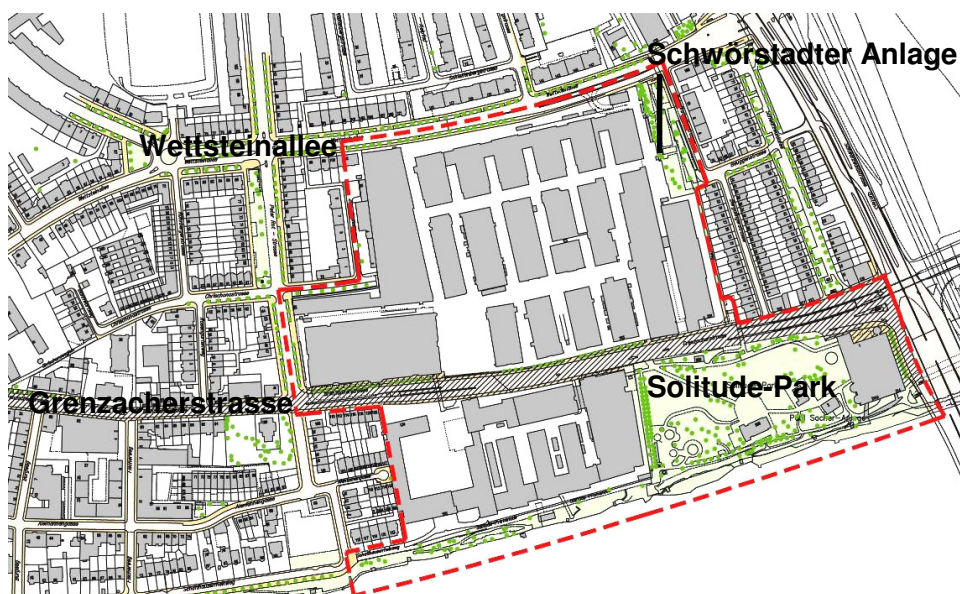


Abb.: Perimeter (rot) Grünraumkonzept Roche

7.2 Baumallee Wettsteinallee, Abschnitt Kienbergstrasse bis Schwörstadterstrasse

Jede Begrünung in Form von Bäumen und Rabatten ist ein wichtiger Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas in der Stadt (Staubbindung, Beschattung, Verdunstung, Kühlung) und zur ökologischen Vernetzung der Grünflächen untereinander. Zudem können heute versiegelte Bodenflächen wieder geöffnet werden.

Die Wettsteinallee ist in weiten Abschnitten bereits heute mit beidseitigen Baumreihen gesäumt. Auf der nördlichen Strassenseite sind vom Kreisel Wettsteinallee/ Rührbergerstrasse/Riehenring Bäume in begrünten Rabatten gepflanzt. Auf der südlichen Strassenseite enden die Baumpflanzungen vis-à-vis der Einmündung der Kienbergstrasse. Bis in Richtung Schwörstadterstrasse ist zwar eine immer enger zulaufende Grünrabatte vorhanden, diese ist jedoch in ihrer Dimension zu schmal, um darin Alleebäume zu pflanzen. Auf der nördlichen Strassenseite endet die Baumreihe vis-à-vis der Einmündung der Schwörstadterstrasse

Durch die Verlängerung der Baumallee auf der südlichen Strassenseite, im genannten Abschnitt, kann der Strassenzug homogen gestaltet und die Bauten der Roche in den Gesamtstrassenzug eingebettet werden. Durch Verlängerung der bestehenden Baumallee entlang der Wettsteinallee bis zur Schwörstadter Anlage wird auch die Einheit des grosszügigen Strassenzugs wiederhergestellt werden.

Im Zug der weiteren Baumassnahmen auf dem Firmenareal ist mit dem Baumbestand der Wettsteinallee schonend umzugehen. Einzelne Baumfällungen können nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Das Ziel eines nachhaltigen und schonenden Umgangs mit dem Baumbestand auf Allmend soll bei der Planung und der Koordination der baulichen Tätigkeiten auf dem Roche Areal (Baustellenzufahrten usw.) berücksichtigt und so diese Zielsetzung gesichert werden.



Abb.: Visualisierung Wettsteinallee mit Verlängerung der Baumallee, Abschnitt Kienbergstrasse bis Schwörstadterstrasse (Blick Richtung Westen)

7.2.1 Beschrieb der Massnahmen

Im Bereich der Parkingrampe weitet sich der Strassenraum heute von der engsten Stelle von rund 4.70m auf 5.80m auf. Diese überbreite Fahrbahn wird weder für den motorisierten Verkehr noch für den öffentlichen Verkehr oder das Velo in dieser Dimension benötigt. Im Rahmen des Projekts soll der Strassenraum durchgehend auf 4.70m reduziert werden. Es entsteht eine Fahrspur mit einer durchgängigen Breite von 3.20m und ein durchgängiger Velostreifen mit einer Breite von 1.50m. Parallel zur Fahrbahn wird eine durchgehend 2m breite Rabatte realisiert (Unterbruch im Bereich der Ausfahrt der F. Hoffmann La Roche), in der 14 neue Allee-bäume (Linden) gepflanzt werden. Das Trottoir zwischen Baumrabatte und Arealumzäunung des Firmenareals ist durchgehend 2m breit. Mit dieser Massnahme kann die Baumallee auch auf der südlichen Strassenseite bis zur Einmündung der Schwörstadterstrasse verlängert werden und die Wettsteinallee wird von der Peter-Rot-Strasse bis zur Einmündung der Schwörstadterstrasse zur Allee mit beidseitigen Strassenbäumen begleitet. Die Baumstandorte und -abstände sind so gewählt, dass bei einer Aufhebung der Ausfahrt der Tiefgarage der Roche mit einem neuen Baum die Reihe übergangslos geschlossen werden kann.

Die Umsetzung der Verlängerung Baumallee soll so rasch wie möglich in Angriff genommen werden; die dafür notwendigen Bauarbeiten sollen im Jahre 2009 beginnen und mit den Baumneupflanzungen im Jahr 2010 abgeschlossen sein.

7.2.2 Kostenzusammenstellung Baumallee Wettsteinallee, Abschnitt Kienbergstrasse bis Schwörstadterstrasse (Gegenstand der Kreditvorlage)

Nachfolgend sind die Kosten für die Strassenbau-, Werkleitungs- und Baumpflanzungsarbeiten zusammengestellt. Die Kosten für die vorgesehenen Massnahmen in der Wettsteinallee präsentieren sich gemäss Kostenschätzung +/- 10% (Preisbasis April 2007, Schweizerischer Baupreisindex SBI, April 2007 = 108.3) folgendermassen:

Strassenbau	CHF	322'000.--
Werkleitungen (zu Lasten Projekt)	CHF	42'000.--
Ausbau / Umgebung	CHF	79'000.--
Baunebenkosten	CHF	76'000.--
Honorare	CHF	35'000.--
Diverses und Unvorhergesehenes	CHF	50'000.--
<u>Zwischentotal</u>	CHF	<u>604'000.--</u>
<u>MWSt. 7.6%</u>	CHF	<u>46'000.--</u>
<u>Endtotal</u>	CHF	<u>650'000.--</u>

Die Verlängerung der Baumallee ist eine Kompensationsmassnahme für die Grünflächen auf dem Privatareal, die aufgrund des Bebauungsplans entfallen werden. Die Grundeigentümerin Roche übernimmt in diesem Zusammenhang die durch die Verlängerung der Baumallee entstehenden Kosten für die Anpassungen im Strassenraum und die Pflanzung der Allee-bäume vollumfänglich.

8. Auflage- und Einspracheverfahren Bebauungsplan

Die im Raumplanungsgesetz verankerte Mitwirkung wird durch die öffentliche Planaufgabe gewährleistet. Vom 14. Juni bis 13. Juli 2007 lagen folgende Entwürfe öffentlich auf:

Aufgabegegenstand:

- Bebauungsplan mit Vorschriften
- Bau- und Strassenlinienplan

Orientierender Inhalt:

- Planungsbericht
- Orientierender Plan, Visualisierungen
- Modell

8.1 Einsprachen Bebauungsplan: Formelle Behandlung

Innerhalb der Auflage- und Einsprachefrist sind gegen den vorliegenden Bebauungsplan zwei Einsprachen eingegangen. Die rechtliche Prüfung ergab, dass den mit Einsprache bezeichneten Zuschriften die Einsprachelegitimation bei Vorliegen der vollständigen Unterlagen zukommt. Folgende Einsprachen lagen vor:

- Herrn lic. iur. Niklaus Schwendener, Rechtsanwälte Dr. Felix Huber, Bellerivestrasse 10, 8008 Zürich, mit Schreiben vom 13. Juli 2007 im Namen und Auftrag von: Angelo und Dante Casoni, beide Eigentümer der Parz. 1891 Sektion 8, Wettsteinallee 141 - 147, 4058 Basel.
- Livit AG, Dornacherstrasse 210, 4002 Basel mit Schreiben vom 13. Juli 2007 im Namen und Auftrag von der Schweizerische Lebensversicherungs- und Rentenanstalt, 8002 Zürich, Eigentümerin der Bebauung Wettsteinallee 115 - 123, Basel.

Mit den Einsprechenden, der Behörde und der Roche wurde am 13. September 2007 ein Gespräch geführt. Dabei ging es vor allem um die Klärung der Sachverhalte und um eine gegenseitige persönliche Anhörung. Aufgrund dieses Anlasses wurde am 24. Oktober 2007 die Einsprachen der Livit AG, Basel, namens der Schweizerische Lebensversicherungs- und Rentenanstalt in Zürich zurückgezogen.

Die gegen das Baugesuch für den Bau 97 eingegangenen Einsprachen werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens behandelt und sind somit nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans. Auf diese kann und darf somit an dieser Stelle nicht eingegangen werden. Der geplante Bau 97 - der erste Baustein der baulichen Erneuerung entlang der Wettsteinallee - würde den im Bebauungsplan formulierten Vorschriften gerecht, sofern dieser in der beantragten Form durch den Grossen Rat beschlossen wird.

8.2 Einsprachen Bebauungsplan: Materielle Behandlung

Anlass und Ziel der vorliegenden nutzungsplanerischen Massnahme – d.h. des Bebauungsplans - sind in den vorhergehenden Kapiteln bereits ausführlich beschrieben worden. Nach-

folgend nochmals kurz eine Zusammenfassung der wichtigsten Punkte. Das Konzept des Bebauungsplans Wettsteinallee soll einerseits die Anforderungen der Roche an die Standortentwicklung erfüllen und andererseits eine städtebaulich dominante Grossform mit repetitiven Volumen verhindern. Durch die Rückbesinnung auf die einzelne Parzelle des Roche-Masterplanes und eine volumetrische Individualisierung der jeweiligen Baukörper mit einzelnen Bautypen wird ein Potenzial für eine urbane Vielfalt entlang der Wettsteinallee freigesetzt, die eine städtebauliche Einbindung der Baumassen ins Quartier ermöglicht. So wurde von einem theoretisch möglichen Gesamtvolumen entscheidend abgewichen. Anstelle einer zonengemässen 100%-igen Bebauung können nur noch 75% bebaut werden. Damit unterstreicht Roche ihren Willen, im Quartier „eine gute Nachbarschaft“ zu pflegen.

8.2.1 Der Grünstreifen dürfe nicht beseitigt werden und die Gebäude dürften nicht näher an die Wettsteinallee rücken.

Es gehe nicht, den 1959 verankerten 15m tiefen Grünstreifen zu beseitigen und die überhohen Gebäude an die Wettsteinallee näher rücken zu lassen. Inwiefern die Anstösser von den Kompensationsmassnahmen profitieren würden, sei nicht nachvollziehbar.

In den 60-er Jahren hatte man versucht, den Industrielärm und andere Emissionen aus dem Industrieareal gegenüber der Nachbarschaft auch mit baulichen Massnahmen abzuschirmen. Es gab damals bei der Entwicklung der städtebaulichen Konzeption entlang der Wettsteinallee noch keine Umweltschutzgesetzgebung mit Lärmschutzverordnung u.a.m. Mit dem Abrücken der Bauten gegenüber der Wettsteinallee und der geschlossenen Wandbildung durch die Verbindung der Gebäude mit Zwischenbauten wurde damals ein Immissionsschutz gegenüber der Nachbarschaft erreicht. Mit dem entsprechend in der Dienstbarkeit verankerten Bauverbot wurde dieser Abstand rechtlich festgesetzt. Dies dürfte einer der funktionalen Hintergründe für die Dienstbarkeit sein.

Inzwischen wurde die Lärmemissionen gesamtschweizerisch in einer Verordnung definiert und die Einhaltung von den lokalen Behörden mittels Zonenvorschriften umgesetzt. In den Baugesuchen wird die Einhaltung der Lärmschutzvorschriften geprüft.

Die Neubauprojekte auf dem Roche Areal werden auf dem neusten Stand der Technik geplant und entsprechend ausgerüstet sein, sodass keine Lärmprobleme entstehen sollen. Nicht nur müssen heute Lüftungsanlagen vorgeschriebene Schalldämpfer haben, auch die Verlagerung hin zu Forschung und Entwicklung bedeutet für die Umgebung weniger Emissionen. Der Industrielärm auf dem Roche Areal ist im Bereich der Wettsteinalleebauten auch aufgrund der Nutzungen zurückgegangen. Gemäss der Arealentwicklungsstrategie werden die künftigen Gebäude entlang der Wettsteinallee vorab Forschungsbauten sein. Bau 97 ist der erste Baustein, den Roche im Rahmen der Erneuerung realisieren möchte.

Vor diesem Hintergrund ist ein Überdenken der Zweckmässigkeit und Nützlichkeit der Dienstbarkeit zulässig auch deshalb, weil es sich bei der Dienstbarkeit nicht um eine Grünzone handelt, sondern um Bauland, das der Grundeigentümer für seine zukünftigen Entwicklungsabsichten beanspruchen möchte. Roche möchte seine Grundstücksfläche möglichst effizient nutzen und eine Arealerneuerung ermöglichen.

Nach Art. 21 Abs. 1 Raumplanungsgesetz (RPG) dürfen Nutzungspläne nur angepasst werden, wenn sich die Verhältnisse so geändert haben, dass der zu ändernde Plan nicht mehr zweckmässig ist. Dabei ist der Begriff der Zweckmässigkeit im Sinne des Raumplanungsgesetzes zu verstehen: Die Planänderung muss den Zielen und Grundsätzen des Raumplanungsgesetzes (Art. 1 und 3 RPG) entsprechen. Je neuer ein Plan ist, um so mehr darf mit seiner Beständigkeit gerechnet werden. Umgekehrt erlischt die Planbeständigkeit in aller Regel mit dem Ablauf von 15 Jahren (Planungshorizont gemäss Art. 15 lit. b RPG).

Es steht jedem Eigentümer zu, nach einem gewissen Zeitraum um eine Anpassung der Nutzungsordnung zu ersuchen. Hinsichtlich der bestehenden Bebauungskonzeption auf dem Roche-Areal an der Wettsteinallee, die aus den 50er-Jahren stammt, liegen effektiv geänderte Verhältnisse vor: Die Erfordernisse der Nutzungsordnung auf diesem Areal haben sich grundlegend gewandelt (Wandel vom reinen Produktionsbetrieb zum immissionsmässig unbedenklichen Forschungszentrum mit attraktiven Arbeitsbedingungen; städtebaulich angestrebte Areal-Öffnung anstatt unzeitgemässe Abschottung des Betriebs gegen aussen; haushälterischer Umgang mit den städtischen Ressourcen als Werkplatz durch Nutzungsverdichtung; Realisierung attraktiver Architektursprache mit etappierter Umsetzung). Der Verzicht auf die zonenrechtlich theoretisch zulässige volle Ausnutzung (5a mit Industrieschraffur) soll eine hohe Arbeitsplatzqualität und ein städtebaulich attraktives Gesamtkonzept an der Wettsteinallee garantieren.

Insbesondere hat aus heutiger Sicht der Grünstreifen, der aktuell nicht im Vorgarten, sondern hinter der Baulinie und somit auf der bebaubaren Fläche der betroffenen Parzelle liegt, nicht mehr die gleiche Bedeutung, wie zum Zeitpunkt als er begründet wurde (Abwehr von Emissionen der Industriebauten bzgl. Luft, Lärm). Damals war diese Baubeschränkung zur Sicherung nachbarlicher Interessen und zur Einhaltung des mittlerweile überholten städtebaulichen Gestaltungskonzepts des ehemaligen Produktionswerks entlang dem Strassenzug unabdingbar. Ferner werden gemäss geltendem Planungsrecht derartige Baubeschränkungen heute nicht mehr mittels einfachen Servituten, sondern mittels differenzierten Bestimmungen in Bebauungsplänen geregelt. Demgemäss ist die Konzeption der aktuellen Bebauungsstruktur wie auch das vorliegende Bauverbot überholt. Das neue städtebauliche Konzept für die Gesamtüberbauung soll durch den Grossen Rat auf Stufe eines Bebauungsplans gesichert werden; dieser umfasst nicht allein eine vollwertige Kompensation der Strassenraumqualität durch eine zeitgemässe Konzeption der Strassengestaltung, sondern ermöglicht durch Aufwertung und Vervollständigung der Alleestrukturen eine Qualitätssteigerung im Strassenraum.

Dabei liegt die Kompetenz zur Abweichung vom Servitut beim Kanton. Eine Abweichung wird nur unter der Bedingung gewährt, dass zur Qualitätssicherung ein neues Überbauungskonzept in Form eines Bebauungsplans für die betroffenen Gebiete der Wettsteinallee ausgearbeitet wird. Die Ablösung des Servituts durch den Bebauungsplan soll eine optimale Einordnung der Neuüberbauung in die Wettsteinallee garantieren; Die Qualifizierung des neuen Überbauungskonzeptes, das von renommierten Architekten entwickelt wurde, wurde von der Stadtbildkommission bestätigt. Um die städtebauliche Einordnung im Vergleich zu den niedrigeren umliegenden Bauten zu erreichen, dürfen maximal 4 Roche-Bauten entlang der Wettsteinallee über 24m hoch sein (Vorschrift Bebauungsplan). Darüber hinaus orientiert sich das städtebauliche Konzept stark am ursprünglichen Masterplan von Salvisberg für das

Areal mit der Weiterführung der Parzellenstruktur (freistehende Bauten) bis an die Wettsteinallee.

8.2.2 Die städtebauliche Einbindung sei nicht gewährleistet

Durch den Bebauungsplan würden inskünftig die höheren Bauten näher an die Wettsteinallee rücken; die städtebauliche Einbindung wird bezweifelt. Die visuelle Öffnung der Bebauung widerspreche dem Charakter der Wettsteinallee, die eine vorwiegend geschlossene Bebauung aufweise.

Um die städtebauliche Einbindung ins Quartier sicher zu stellen, hat Roche zusammen mit dem Hochbau- und Planungsamt, der Stadtbildkommission und der Stadtgärtnerei städtebauliche Regeln formuliert, die im Bebauungsplan dargestellt sind. Zusammenfassend sind folgende Regeln für die Sicherstellung der städtebaulichen Einbindung wichtig. (Siehe auch Kapitel 4)

- Respektierung der Parzellenstruktur des Roche- Areals und visuelle Öffnung des Areals nach Norden zur Wettsteinallee. Ein durchgehend gleich hoher, abgestufter Gebäudekomplex würde gegenüber der Wettsteinallee eine Wand bilden und abschotten, was von der Stadtbildkommission im Vorfeld auch mangels guter Einbettung mit dem Bestand als keine gute Lösung beurteilt wurde. Das gewählte städtebauliche Konzept orientiert sich auch am historischen Masterplan von O.R. Salvisberg mit der Weiterführung der Parzellenstruktur bis an die Wettsteinallee. Dies wurde auch von der Stadtbildkommission begrüsst.
- Maximal 4 der 6 Gebäude und maximal zwei Gebäude nebeneinander dürfen höher als 24.50m errichtet werden. Damit wird einerseits das theoretische Zonenprofil auf 75% eingeschränkt und andererseits eine mauerartige Wirkung mit 40m hohen Gebäudekörpern vermieden.
- Spiel individueller Baukörper: Durch die Bildung von drei Bautypen soll einer urbanen Vielfalt Rechnung getragen werden und eine Grossform als Gegenüber zur bestehenden Wohnüberbauung verhindert werden.
- Architektur: Roche strebt eine Öffnung und Integration in das Quartier an und möchte sich städtebaulich nicht abschotten. Die Transparenz soll indessen nicht so weiterentwickelt werden, dass Nachbarn im Umfeld durch sie gestört werden. Durch zu starke Öffnung, zum Beispiel mittels verglasten Gebäudehüllen, können für die unmittelbar umliegende Wohnnutzung störende Einblicksmöglichkeiten entstehen. Deshalb werden die Bauten entlang der Wettsteinallee voraussichtlich nicht als Glaskuben, sondern eher als „traditionelle“ Roche-Bauten mit Brüstungen und Fensterbändern ausgebildet sein. (Siehe Illustrationen Kap. 2)

Die drei ersten städtebaulichen Regeln sind im Bebauungsplan verbindlich festgehalten. Der Bebauungsplan ist in diesen Punkten so detailliert, dass der städtebauliche Gestaltungsanspruch zum Ausdruck kommt. Die vierte Regel betreffend der Architektur ist ein Bekenntnis der Roche, eine gute Einbindung in das Umfeld zu suchen und die Bedürfnisse der Nachbarschaft durch eine entsprechende Gestaltung der Gebäudehüllen zu berücksichtigen.

Mit der Ersatzbebauung auf Basis des Bebauungsplans wird die vorgartenähnliche Fläche zwischen der Parzellengrenze und den bestehenden Laborbauten 60 bis 73 entlang der Wettsteinallee sukzessiv verkleinert. Hier lohnt sich ein Blick auf die heutige städtebauliche Situation des Strassenzugs Wettsteinallee und der Vergleich mit der zukünftigen Situation.

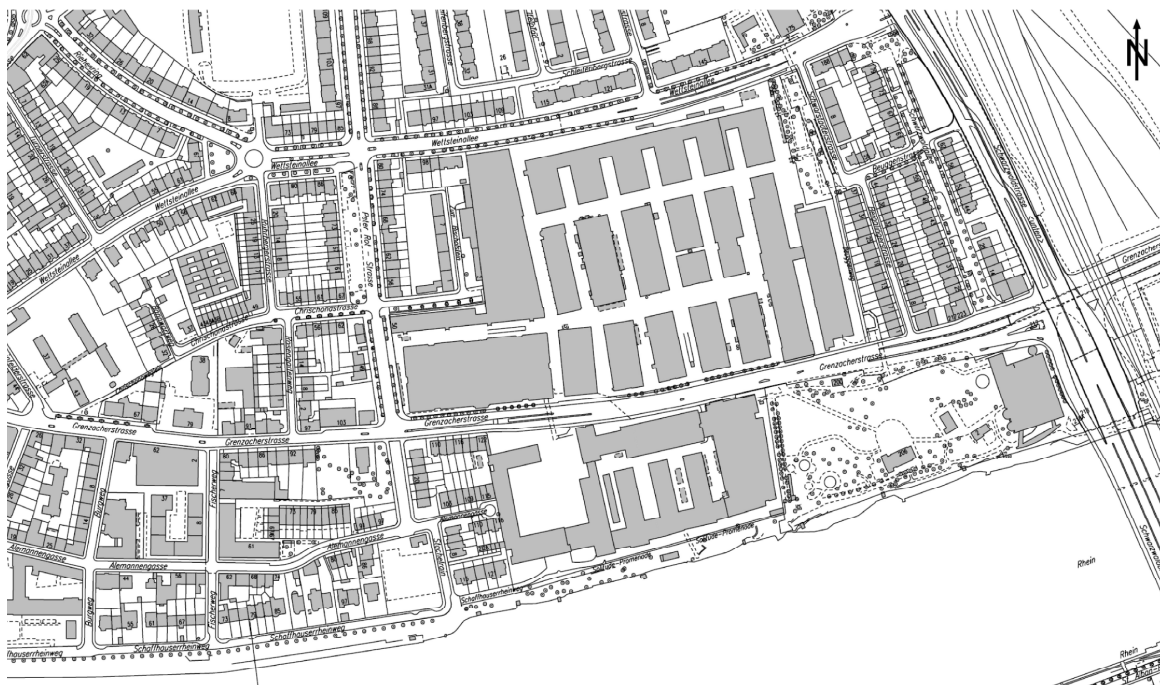


Abb.: Plandarstellung der bestehenden städtebaulichen Strukturen im Wettstein Quartier

Es zeigt sich beispielsweise, dass sich auf der nördlichen Seite der Wettsteinallee im Abschnitt zwischen Ruhrbergerstrasse und Sandgrubenanlage die Wohnbauten durch grosszügige, begrünte Vorgartenbereiche auszeichnen, währenddessen sich auf der südlichen Seite der Wettsteinallee die Fassung der Strassenflucht mit Vorgärten nicht eindeutig abzeichnet. Das Abrücken der Roche Bauten von der Wettsteinallee ist heute eine Sondersituation im Strassenzug der Wettsteinallee. Mit dem Heranrücken der Bauten wird inskünftig der breite Strassenraum der Wettsteinallee stärker gefasst sein; durch das Heranrücken der Bauten wird nur noch ein schmaler vorgartenähnlicher Bereich (Feuerwehrumfahrt) bleiben. Trotzdem bleibt mit dem Abstand von 35 m zu den gegenüberliegenden Hausfassaden der grosszügige, boulevardähnliche Charakter des Strassenzugs erhalten. Für die Grünflächen ist eine Kompensation vorgesehen. (Siehe Erläuterungen in Kapitel 8.2.3.)

8.2.3 Es seien keine konkreten und verbindlichen Kompensationen vorgesehen

Die geplante Aufhebung des 15m Grünstreifens würde nicht adäquat kompensiert. Es seien keine konkreten und verbindlichen Kompensationsmassnahmen vorgesehen. Die Weiterführung der Allee sei zudem nirgends verbindlich geregelt. Es werde nicht aufgezeigt was unter dem Grünraumkonzept verstanden werden soll.

Die heute bestehende, private Grünfläche zwischen Zaun und Bauten wird aufgrund der Feuerwehrumfahrt entfallen und die im Bebauungsplan beabsichtigten Gebäude könnten bis ca. 5m an die Grundstücksgrenze zu stehen kommen. Als Kompensation dieses Verlustes an Grünflächen wird die heute unvollständige Baumallee (auf Höhe der heutigen Einfahrt Einstellhalle Roche) auf öffentlichem Grund vervollständigt. Diese Massnahme soll rasch und verbindlich umgesetzt werden.

Aus diesem Grund hat die Projektierung der Baumallee behördenseitig bereits eingesetzt und wurden die entsprechenden Kostenschätzungen für die notwendigen Infrastrukturanpassungen und Baumneupflanzungen gemacht. Mit diesem Ratschlag werden zeitgleich mit dem Bebauungsplan die für die Verlängerung der Baumallee notwendigen Kosten gesichert, um rasch und verbindlich diese Kompensationsmassnahme umsetzen zu können. Die Firma Roche hat sich bereit erklärt, diese Kosten zu tragen. Es ist vorgesehen, die Bauarbeiten für die Verlängerung der Baumallee im Jahr 2009 zu beginnen und 2010 mit den Baumneupflanzungen abzuschliessen.

Zur Aufwertung der Grünräume im Quartier ist die Erstellung eines Grünraumkonzepts im Bebauungsplan verbindlich festgehalten. Das Baudepartement und Roche entwickeln ein verbindliches Grünraumkonzept, das nicht nur die Umgebung der Wettsteinallee, sondern u.a. auch den Solitude-Park, die Schwörstadter-Anlage, sowie die Arealflächen beinhaltet. (Siehe auch Kapitel 7) Das Grünraumkonzept soll die Integration der Arealentwicklung der Roche in das Quartier unterstützen.

8.2.4 Die Wohnlichkeit im Quartier würde durch die Massnahmen beeinträchtigt.

Es kann aber nicht angehen, dass einseitig den Interessen der F. Hoffmann-La Roche gefolgt wird und die Interessen der Grundeigentümer der an die Wettsteinallee angrenzenden Liegenschaften unberücksichtigt bleiben. Art 3 Abs 3 RPG verlange, dass Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten sind. Die Interessen der Bevölkerung dürfen nicht den wirtschaftlichen Interessen unterordnet werden.

Grundsätzlich spiegelt sich der Wandel vom industriellen Betrieb zu einem forschungsorientierten Healthcare Unternehmen in den baulichen Entwicklungen. Produktion soll auf dem Areal nach wie vor stattfinden jedoch in gewandelter Form. Die Bauten haben neusten Anforderungen und Techniken gerecht zu werden. Im Rahmen dieser Arealentwicklung wird sich auch das Erscheinungsbild verändern. Der Architektur wird dabei einen hohen Stellenwert eingeräumt, wie das die jüngst realisierte Bauten (Bau 92 und Bau 95) aufzeigen. Folgende Aspekte seien als Hintergrund zum wandelnden Erscheinungsbild erwähnt:

- Roche hat den architektonischen Anspruch, die Neubauten harmonisch in den Bestand einzufügen. Kontinuität ist der Firma ein wichtiger Wert. Die Architektur der Neubauten soll dies aufzeigen. Die Neubauten werden also architektonisch mit dem Bestehenden verwandt sein.
- Roche verfolgt grundsätzlich die Strategie, der Bevölkerung möglichst viel Einblick in die Tätigkeiten zu ermöglichen. Roche möchte nicht im Verborgenen arbeiten und

wählt darum ein Konzept der Öffnung und Transparenz. Die Anordnung und die Gestaltung der Bauten soll dies unterstützen.

Durch die Entwicklung weg vom Industriebetrieb werden sich die zukünftigen Neubauten besser in das Wohnumfeld integrieren lassen.

Mit dem Ermöglichen zusätzlicher Baupotentiale gehen Kompensationsmassnahmen einher, von denen insbesondere die Wohnbevölkerung im Quartier profitieren wird. So wird die Verlängerung der Baumallee die Begrünung des bestehenden Strassenzugs vervollständigen und wertet diesen auf.

Zudem wird das Grünraumkonzept die Aufwertungsmassnahmen der öffentlichen Räume zu Gunsten der Quartierbevölkerung aufzeigen. Die beabsichtigten kompensatorischen Massnahmen in den öffentlichen Grünräumen zielen darauf ab, die Wohnlichkeit im Quartier zu unterstützen und den Bestand nachhaltig aufzuwerten. Dadurch werden die öffentlichen Interessen im Sinne der Wohnbevölkerung und der Ökologie berücksichtigt.

9. Abwägung raumwirksamer Interessen

Gemäss § 93 BPG sind alle Planungsaufgaben nach den vom Bund insbesondere im Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) und in der Raumplanungsverordnung (RPV) festgesetzten Grundsätzen zu erfüllen. Die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG) wie auch die Abstimmung raumwirksamer Tätigkeiten und die Interessenabwägung (Art. 2 und 3 RPV) bilden den Hintergrund der Erläuterungen in den vor- und nachstehenden Abschnitten dieses Ratschlags. Zusammenfassend und ergänzend seien hier die Aspekte aufgeführt, die im vorliegenden Fall von besonderer Bedeutung sind:

- Das gesamte durch die Planungsmassnahme betroffene Areal ist bereits in einer Bauzone, konnte jedoch aufgrund der Dienstbarkeit nicht voll ausgenutzt werden. Mit der derzeitigen Vorlage ist nachvollziehend eine Aufhebung der Dienstbarkeit und eine Erweiterung der Baufläche begleitet durch eine Präzisierung der Nutzungsmöglichkeiten beabsichtigt.
- Es steht jedem Eigentümer eines Grundstücks zu, nach einem gewissen Zeitraum um eine Anpassung der Nutzungsordnung zu ersuchen, d.h. wie im vorliegenden Fall um die Aufhebung der Dienstbarkeit. Unter Berücksichtigung der vergangenen Zeitspanne ist damit keine Planbeständigkeit verletzt. Die Aufhebung der Dienstbarkeit hat das Baudepartement nur in Aussicht gestellt, sofern durch einen Bebauungsplan die städtebauliche Ordnung neu geregelt und festgesetzt sowie Kompensation für den Grünstreifen vorgesehen wird.
- Das Vorhaben entspricht durch die Verdichtungsabsichten dem Auftrag, für eine häushälterische Nutzung des Bodens zu sorgen (Art. 1 Abs. 1 RPG).
- Durch die Planungsmassnahmen wird dem im eidgenössischen Raumplanungsgesetz verankerten Ziel, „...die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten“ entsprochen; die gleichzeitige Verankerung von Kompensationsmassnahmen im Grünbereich unterstützt die ebenfalls dort vorgeschriebenen

Zielsetzungen „...wohnliche Siedlungen zu erhalten und zu schaffen“ (Art. 1 Abs. 2 lit b RPG).

- Die Mitwirkung der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG) wurde mit der öffentlichen Planauflage (siehe Ausführungen Kapitel 5) sichergestellt. Anlässlich der stattgefundenen Nachbarschaftsorientierung der Roche zum Bau 97 wurde ebenfalls über den vorliegend beabsichtigten Bebauungsplan informiert.
- 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.

10. Antrag

Das Finanzdepartement hat den vorliegenden Ratschlag gemäss §55 des Gesetzes über den kantonalen Finanzhaushalt (Finanzhaushaltsgesetz) vom 16. April 1997 überprüft.

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

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Eva Herzog
Präsidentin



Dr. Robert Heuss
Staatsschreiber

Beilage

- Entwurf Grossratsbeschluss

An Kommissionsmitglieder BRK:

- Bebauungsplan Nr. 13'237
- Nutzungsplan / Linienplan des Tiefbauamts vom 14. Juni 2007
- Plan Verlängerung Baumallee des Tiefbauamts

(diese Pläne werden an der GR-Sitzung aufliegen und sind im Internet publiziert)

Grossratsbeschluss

betreffend

Bebauungsplans Wettsteinallee, Areal F. Hoffmann-La Roche Basel

Festsetzung eines Bebauungsplans und eines Linienplans, Abweisung der Einsprache und Beschluss zur Finanzierung der Pflanzung der Baumreihe in der Wettsteinallee, Abschnitt Kienbergstrasse bis Schwörstadterstrasse

(vom [])

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, nach Einsicht in den oben stehenden Ratschlag und in den Bericht Nr. [] der []-Kommission, beschliesst:

I. Festsetzung eines Bebauungsplans

1. Der Bebauungsplan Nr. 13'237 des Hochbau- und Planungsamts vom 16. Februar 2007 wird verbindlich erklärt.
2. Zum Bebauungsplan werden folgende Vorschriften erlassen:

2.1 Bauliche Nutzung

- a. Auf den Baufeldern 1 bis 6 sind mit den Bautypen A, B und C maximal 338'000m³ oberirdisches Bauvolumen für Industrie und Dienstleistung zulässig.
- b. Zwischen den Baufeldern sind in den dargestellten Bereichen der Zwischenräume zusätzlich je maximal 1'500m³ oberirdisches Bauvolumen für Verbindungsbauten zulässig. Ein Verbindungsbau darf maximal zwei Geschosse und 500m³ oberirdisches Bauvolumen beinhalten.

2.2 Bauvolumen

- a. Als massgebliches Bauvolumen gilt das oberhalb des massgebenden Terrains liegende Volumen des Baukörpers in seinen Aussenmassen inklusive der umschlossenen und witterungsgeschützten Dachaufbauten.
- b. Geschosse und Bauteile, welche unterhalb des massgebenden Terrains liegen, zählen nicht zum massgeblichen Bauvolumen.

2.3 Massgebendes Terrain

Als massgebende Terrainhöhe gilt der Niveaupunkt 257.82 m.ü.M (Ebene 0).

2.4 Baubereiche und Baufelder

- a. Der Planungsperimeter ist eingeteilt in einen äusseren und inneren Baubereich. Entlang der Wettsteinallee dürfen die seitlichen Auskragungen in den dargestellten Bereichen über die Begrenzungslinie in den äusseren Baubereich hinausragen.
- b. Im inneren Baubereich beträgt die maximale Gebäudehöhe 40m. Im äusseren Baubereich ist innerhalb der Dachprofilinie von 45° eine maximale Gebäudehöhe von 24.5m zulässig.
- c. Die primäre Bebauung beschränkt sich auf die Baufelder 1 bis 6. Zwischen den Baufeldern ist ein minimaler Abstand von 10m einzuhalten. Der Abstand darf durch seitliche Auskragungen unterschritten werden. Der Abstand für den minimalen Tageslichtbezug ständiger Arbeitsplätze ist einzuhalten.

2.5 Bautypen

- a. Auf den Baufeldern 1 bis 6 sind die Bautypen A, B und C ohne eine bestimmte Reihenfolge zulässig. Die dargestellten Bauvolumen der Bautypen zeigen die maximal zulässige oberirdische Ausdehnung auf.
- b. Bautyp A hat eine maximale Gebäudehöhe von 24.5m. Bautyp B und C haben im äusseren Baubereich eine maximale Gebäudehöhe von 20.5m und im inneren Baubereich eine maximale Gebäudehöhe von 40m. Bautyp C kann ab der nördlichen Vorderkante des erhöhten Gebäudeteils und ab dem 2. Obergeschoss seitlich bis zu 7m auskragen.
- c. Maximal vier der sechs Baukörper und höchstens zwei Baukörper nebeneinander dürfen die maximale Gebäudehöhe von 24.5m überschreiten und eine maximale Gebäudehöhe von 40m erreichen.
- d. Seitliche Auskragungen sind in den dargestellten Bereichen ab der Höhe der Dachoberkante des benachbarten Baukörpers zulässig. Konstruktiv bedingte Überlappungen der benachbarten Gebäudeteile sind minimal zu halten.
- e. Die maximale Gebäudehöhe darf nur durch unbeachtliche Bauteile wie technische Dachaufbauten und Fluchttreppenhäuser überragt werden. Sie sind ab den Gebäudefluchten innerhalb der 45° Dachprofilinie anzuordnen.

2.6 Frei- und Grünräume

- a. Zur Sicherung der Grünwirkung und im Sinn des ökologischen Ersatzes und Ausgleichs für die Grünflächen auf der Parzelle 1943 Sektion 8 (Roche Nordareal) wird die südliche Baumallee an der Wettsteinallee bis zur Schwörstadter Anlage verlängert. Die Firma F. Hoffmann-La Roche AG trägt die ausschliesslich im Zusammenhang mit der Verlängerung der Baumallee entstehenden Kosten für die Anpassungen auf Allmend und die Pflanzung der Alleebäume vollumfänglich.
 - b. Ein Grünraumkonzept zeigt Ersatzmassnahmen und Ausgleich auf.
 - c. Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren der Neubauten ist entlang der Wettsteinallee eine zusammenhängende Umgebungsgestaltung aufzuzeigen.
 - d. Die Höhendifferenz zwischen dem Firmengelände und der Wettsteinallee ist durch einen kontinuierlichen Geländeverlauf auf dem Areal auszugleichen.
3. Geringfügige Abweichungen, Ausnahmen

Das zuständige Departement kann Abweichungen vom Bebauungsplan und den Vorschriften ausnahmsweise zulassen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt wird.

II. Linienplan

Der Nutzungsplan / Linienplan des Tiefbauamts vom 14. Juni 2007 wird genehmigt.

III. Abweisung der Einsprache

Die Einsprache von lic. iur. Niklaus Schwendener, Rechtsanwälte Dr. Felix Huber, Bellerivestrasse 10, 8008 Zürich, Schreiben vom 13. Juli 2007 im Namen und Auftrag von:

Angelo und Dante Casoni, beide Eigentümer der Parz. 1891 Sektion 8, Wettsteinallee 141-147, 4058 Basel

wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

Sobald der Beschluss betreffend den Bebauungsplan rechtskräftig geworden ist, ist den Einsprechenden zur Erläuterung ein Exemplar des Ratschlags und eine Ausfertigung dieser Beschlüsse mit folgender Rechtsmittelbelehrung zuzustellen:

Gegen diese Beschlüsse kann Rekurs beim Verwaltungsgericht, Bäumleingasse 1, 4051 Basel, erhoben werden. Zum Rekurs wegen inhaltlicher Mängel ist nur berechtigt, wer ganz oder teilweise erfolglos Einsprache gegen Planentwürfe erhoben hat. Der Rekurs ist innerhalb von 10 Tagen nach deren Zustellung beim Verwaltungsgericht anzumelden. Innerhalb von 30 Tagen, vom gleichen Zeitpunkt an gerechnet, ist die Rekursbegründung einzureichen, welche die Anträge der Rekurrierenden und deren Begründung mit Angabe der Beweismittel zu enthalten hat.

IV. Kosten Pflanzung Baumallee

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt bewilligt zu Lasten des Investitionsbereiches 1 „Infrastruktur und Allmendgestaltung“ Pos. 6170.110.2.1087 des Baudepartementes/Tiefbauamt CHF 650'000 (Preisbasis April 2007, Schweizerischer Baupreisindex SBI, April 2007 = 108.3) für die Realisierung der Baumreihe in der Wettsteinallee im Abschnitt Kienbergstrasse bis Schwörstadterstrasse auf der südlichen Strassenseite. Im Budget des Tiefbauamtes sind folgende Jahrestanchen eingestellt: 2009 CHF 400'000, 2010 CHF 250'000. Die Kosten werden vollumfänglich durch die F. Hoffmann-La Roche AG übernommen.

V. Publikation

Dieser Beschluss ist ohne Ziff. III zu publizieren; er unterliegt dem Referendum und wird nach Eintritt der Rechtskraft wirksam.