



# Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

An den Grossen Rat

08.0990.01

BD/P080990  
Basel, 1. Juli 2008

Regierungsratsbeschluss  
vom 1. Juli 2008

## Ratschlag

### **Bebauungsplan “Hochhauszone Novartis Campus Plus, Teil 1“ (Areal Novartis Pharma AG)**

**Festsetzung eines Bebauungsplans, Zonenänderung, Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufe, Aufhebung des Wohnanteils sowie Abweisung einer Einsprache für die Ermöglichung von zwei Hochhäusern**

## Inhaltsverzeichnis

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. Begehren .....</b>  | <b>3</b>  |
| <b>2. Ausgangslage .....</b>  | <b>4</b>  |
| 2.1 Campus Plus – Vereinbarung zwischen Kanton und Novartis.....      | 5         |
| 2.2 Campus-Masterplanung 2004 – 2031.....                             | 6         |
| <b>3. Hochhauszone Campus Plus .....</b>                              | <b>7</b>  |
| 3.1 Städtebauliches Konzept .....                                     | 8         |
| 3.2 Verdichten des bestehenden Hochhaus-Cluster .....                 | 9         |
| 3.3 Gebäudehöhen .....  | 10        |
| 3.4 Einbettung in die städtische Umgebung.....                        | 11        |
| 3.5 Erweiterbarkeit des Hochhaus-Cluster .....                        | 12        |
| 3.6 Erschliessung / Verkehr .....                                     | 12        |
| <b>4. Planerische Massnahmen.....</b>                                 | <b>12</b> |
| 4.1 Bebauungsplan .....   | 12        |
| 4.2 Vorschriften zum Bebauungsplan .....                              | 14        |
| 4.3 Zonenplan .....   | 15        |
| 4.4 Lärmempfindlichkeitsstufenplan .....                              | 16        |
| 4.5 Aufhebung des Wohnanteils .....                                   | 16        |
| 4.6 Risikoermittlung der Ammoniak-Kälteanlage der Firma Bell AG ..... | 16        |
| 4.7 Dienstbarkeiten .....   | 17        |
| 4.8 Mehrwertabgaben / Erschliessungsbeiträge .....                    | 18        |
| <b>5. Auflage- und Einspracheverfahren .....</b>                      | <b>18</b> |
| 5.1 Formelle Behandlung der Einsprachen.....                          | 18        |
| 5.2 Materielle Behandlung der Einsprachen .....                       | 18        |
| <b>6. Abwägung raumwirksamer Interessen.....</b>                      | <b>19</b> |
| <b>7. Antrag .....</b>  | <b>19</b> |

## 1. Begehren

Mit diesem Ratschlag beantragen wir Ihnen die Festsetzung eines Bebauungsplans, die Zonenänderung, die Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufe, die Aufhebung des Wohnanteils sowie Abweisung einer Einsprache für die Ermöglichung von zwei Hochhäusern.

- Mit der Festsetzung Bebauungsplans Nr. 13'212 des Hochbau- und Planungsamtes vom 1. April 2008 wird die Voraussetzung für den Bau von zwei Hochhäuser geschaffen. Die Gesamthöhe beträgt je 120 Meter. Aufgrund von veränderten Randbedingungen und aktuellen geschäftspolitischen Überlegungen der Novartis Pharma AG wird der Bebauungsplan „Hochhauszone Novartis Campus Plus“, entgegen der ursprünglichen Idee, in zwei Teilen dem Grossen Rat zur Genehmigung vorgelegt. Mit erstem Beschluss soll die Hochhauszone H1 dem Grossen Rat zur Genehmigung vorgelegt werden. Der übrige Teil des Planungssperimeters, welcher bei der öffentlichen Planaufgabe bereits detailliert erläutert wurde, wird zu einem späteren Zeitpunkt nochmals öffentlich aufgelegt und dem Grossen Rat zur Genehmigung vorgelegt werden. Dazu wird auf Grund der Planungspflicht für den übrigen Teil innerhalb des Planungssperimeters die Festsetzung eines weiteren Bebauungsplans in einem zweiten Nutzungsplanverfahren vorbehalten (siehe dazu Kap. 4).

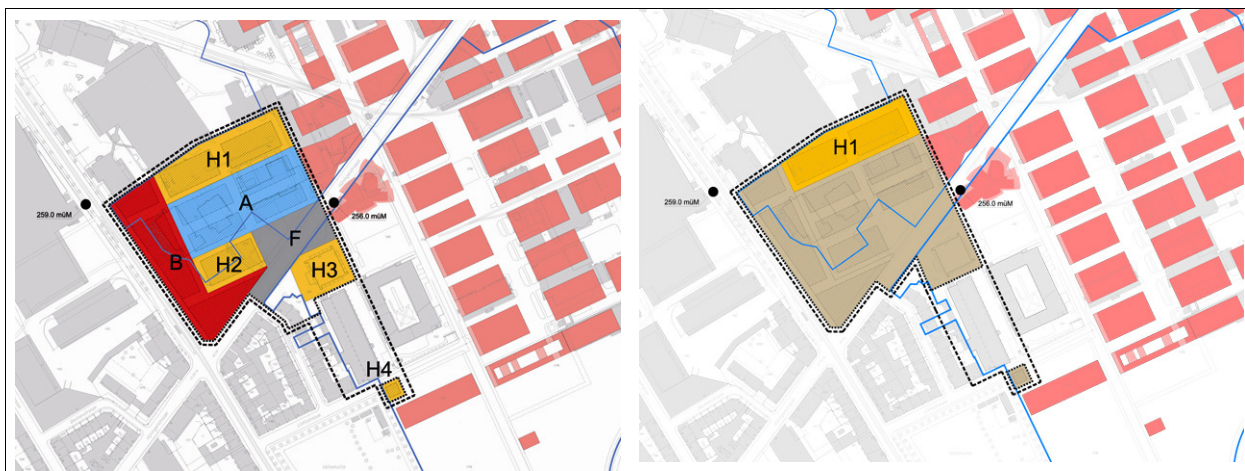


Abb. 1: Bebauungsplan, Stand Planaufgabe, Dez. 2007

Abb. 2: Bebauungsplan, Stand RRB, 1. Juli 2008

- Mit der beantragten Zonenänderung soll, das von der Novartis erworbene Areal der ehemaligen Wohnbauten an der Elsässer- / Hünigerstrasse, entsprechend dem übrigen Novartis-Areal der Zone 7 zugeordnet werden.
- Entsprechend der Zonenänderung soll der Wohnanteil aufgehoben werden.
- Die Festsetzung der Lärmempfindlichkeitsstufen soll, der Zonenänderung folgend, der Lärmempfindlichkeitsstufe IV zugeordnet werden.
- Abweisung der Einsprache; die eingereichte Einsprache ist materiell unbegründet und wird dem Grossen Rat zur Abweisung beantragt.

## 2. Ausgangslage

Die Novartis Pharma AG, im Folgenden Novartis genannt, wandelt ihr Werkareal St. Johann in einen Campus des Wissens, der Innovation und der Begegnung um, auf dem die Konzernfunktionen Forschung, Entwicklung, Marketing und Verwaltung konzentriert werden. Nach heutiger Unternehmensplanung wird sich die Anzahl Arbeitsplätze auf dem Gelände mittelfristig auf etwa 10'000 verdoppeln. Dies ist nur bei optimaler Nutzung der Flächen im Rahmen eines kohärenten Konzepts möglich. Eine attraktive Gestaltung des Campus und eine städtebaulich gute Einbindung in die Umgebung sind wichtige Voraussetzungen für moderne, die Kommunikation fördernde und motivierende Arbeitsbedingungen. Hiermit soll auch das entsprechende Umfeld für hochkarätige Wissenschaftler/-innen und Forscher/-innen sowie weiterer Mitarbeiter/-innen von Novartis geschaffen werden.

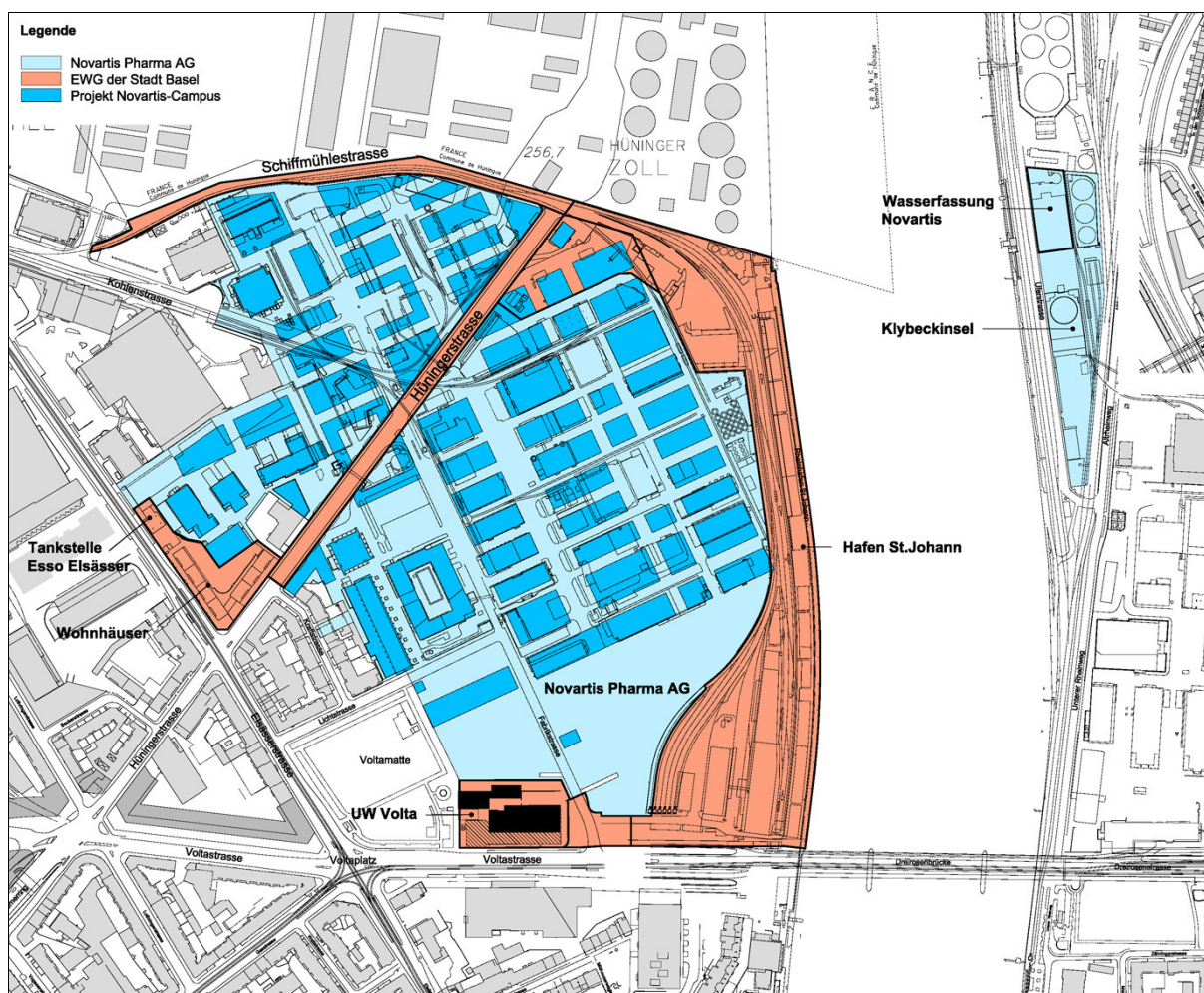


Abbildung 3: Das Novartis-Areal im St. Johann mit der baulichen Entwicklung gem. Masterplan.  
Die braunen Flächen sind/waren im Eigentum des Kantons und dienen der Campus-Entwicklung  
und der öffentlichen Räume (Rheinuferpromenade, Uni-Baufeld, etc.)  
[Abbildung aus dem Grundsatzratschlag 06/06/18G „Neunutzung Hafen St. Johann – Campus  
Plus“ vom 18. Januar 2006]



## 2.1 Campus Plus – Vereinbarung zwischen Kanton und Novartis

Die Hochhauszone Campus Plus ist eines der strategisch bedeutenden Elemente der Grundsatzvereinbarung, die am 20. April 2005 zwischen dem Regierungsrat und der Novartis abgeschlossen wurde. Der Grosse Rat hat mit GRB 06/06/18G am 18. Januar 2006 der Realisierung des Projekts „Neunutzung Hafen St. Johann-Campus Plus“ im Grundsatz zugestimmt.

Die Hochhauszone steht in einem engen Zusammenhang mit dem Verkauf und Abbruch der Wohnhäuser Elsässerstrasse/Hünigerstrasse (siehe dazu RRB 06/16/13 vom 9. Mai 2006). Über dieses Areal findet die Hochhauszone die notwendige zusätzliche Ausdehnung.



Abbildung 4: Illustration der Teilprojekte, welche räumliche Auswirkungen rund um das bestehende Firmenareal im St. Johann haben. Insgesamt elf Teilprojekte bilden das Campus Plus-Projekt ab. [Projektübersicht Stand 2005 „Neunutzung Hafen St. Johann – Campus Plus“]

Die wichtigsten Teilprojekte sind:

- 1 Verlagerung, Rückbau und Neugestaltung des Hafens St. Johann
- 2 Baufeld für Hochschul-Nutzungen
- 3 Impropration der Hünigerstrasse
- 4 Neue Verbindung Hünigen – Basel / Impropration Schiffmühlestrasse
- 5 Areal Wohnbauten Elsässerstrasse/Hünigerstrasse (Verkauf an Novartis)
- 6 Hochhauszone Campus Plus
- 7 Schoren-Areal (Rückzug Novartis, Neunutzung durch Wohnungsbau; nicht auf Plan)

## 2.2 Campus-Masterplan 2004 – 2031

Legende: grau: Bestand | rot: im Bau | schwarz: neue Gebäude gem. Novartis Campus Masterplan 2032  
rot transparent: Bebauungsplan Teil 2



Abb. 5: Bauliche Entwicklung auf dem Novartis Campus bis 2008 / 2009



Abb. 6: Abschluss der Campus-Bauphase 2012; Rückbau des Hafens St.Johann



Abb. 7: Vision Campus-Planung bis 2018; Neue Rheinuferpromenade und Hochschul-Campus Volta

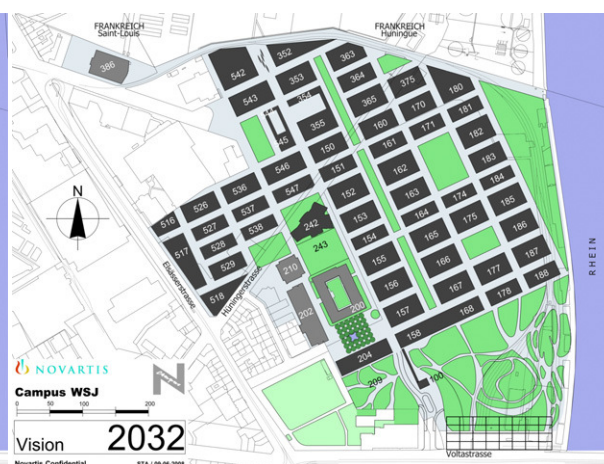


Abb. 8: Vision 2032 Masterplan Campus Novartis

Die Erneuerung des Werkareals St. Johann folgt einem Masterplan, der von Prof. Vittorio M. Lampugnani entworfen wurde und seit 2002 kontinuierlich umgesetzt wird. Grundsätzlich baut der Masterplan auf dem bestehenden Bebauungsraster auf. Die Gebäudehöhe der neuen Campus-Bauten ist mit 23.5 Meter bewusst niedriger gehalten, als das Zonenprofil zulassen würde. Die Bebauung des Novartis Campus gemäss Masterplan entspricht einer Ausnutzungsziffer von 2.8. Die kleineren Gebäudeeinheiten, die neuen Freiräume und Parkanlagen, der grundsätzlich autofreie Campus sowie weitere Elemente sollen ganz gezielt die Kommunikation zwischen den Arbeitnehmern fördern und zu innovativen Ideen verhelfen.

Demgegenüber und zur optimalen Nutzung der Fläche soll in den beiden Hochhäusern im Bereich der Hochhauszone H1 (siehe Abbildung 13, Seite 13) ein anderer Ansatz verfolgt werden: In den neuen Hochhäusern werden bisher örtlich und organisatorisch getrennte Funktionsgruppen Produkte spezifisch zusammengefasst und neu organisiert. Die Betätigungsfelder Forschung und Entwicklung sowie Marketing und Produktion rücken örtlich und organisatorisch näher zueinander und werden miteinander verflochten. Die Wege werden kürzer und die erwünschte Interaktion unter den Bereichen begünstigt.

Die neuen Konzepte erfordern neue räumliche Abbildungen, die konzentrierte und dichtere Bebauungsformen voraussetzen. Mangels Fläche und zugunsten vermehrter Freiflächen müssen diese zwangsläufig in die Höhe entwickelt werden. Die Durchmischung der diversen Funktionsgruppen ergibt ein Flächenverhältnis von ca. 70% Labor- und 30% Büro-Nutzfläche. Die Laborfläche umfasst auch kleinere Bereiche die der Testproduktion und Verfahrensentwicklung dienen (Pilot plants). Die neue Bebauungsform erlaubt Novartis die Ansiedlung neuer Arbeitsplätze in Basel.

### **3. Hochhauszone Campus Plus**

Die Erarbeitung der Hochhauszone wurde durch den Novartis Masterplaner Vittorio Magnago Lampugnani geleistet, begleitet durch das Baudepartement und eine unabhängige Expertengruppe bestehend aus:

- Roger Diener, Architekt, Basel
- Hannelore Deubzer, Stadtplanerin, Berlin (Mitglied der Stadtbildkommission Basel Stadt)
- Günter Vogt, Landschaftsarchitekt, Zürich

Die Experten-Workshops fanden in zwei Phasen statt:

Phase 1, November 2005 bis zum April 2006: Grundkonzeption

Phase 2, Mai bis Juli 2007: Festigung der städtebaulichen Konzeption und Überführung in den vorliegenden Bebauungsplan

Die Aufteilung in Phasen wurde notwendig, da zwei Hauptelemente in der Zwischenzeit einer Lösung zugeführt werden mussten:

- Verhandlungen / Übernahme des Bollag-Areals durch Novartis  
(Eine Einigung zwischen Bollag und Novartis konnte im Juni 2007 erzielt werden. Bestandteil der Einigung ist die finanzielle Abgeltung inklusive eines Ersatz-Grundstückes im Klybeck-Quartier beim Wiesenplatz.)
- Höhenüberschreitung und Hindernisbegrenzungskataster (BAZL-Sicherheitszonenplan)  
(Mittels einer Sicherheitsstudie wurden die Auswirkungen der geplanten Hochhäuser hinsichtlich der Auswirkungen auf den Euroairport Basel-Mulhouse untersucht. Diese wurde von allen relevanten Stellen begleitet und im September 2007 abgeschlossen (siehe dazu Kap. 3.3).

### 3.1 Städtebauliches Konzept

Die städtebauliche Konzeption der Hochhauszone basiert auf den Grundsätzen der Campus-Masterplanung. Die beiden geplanten Hochhäuser folgen dem städtebaulichen Raster des Masterplans. Um die vorhandenen Qualitäten des Ortes ausschöpfen zu können, waren folgende Parameter bei der städtebaulichen Konzeption bestimmend:

- Berücksichtigung der Lebensdauer der bestehenden Gebäude und ökonomische, zeitlich abgestimmte Aktivierung der freistehenden Arealteile
- Einbettung der Hochhäuser in den bestehenden Hochhaus-Cluster, unter Berücksichtigung der sich verändernden Skyline durch den Rückbau des Hafens St. Johann
- Einbettung in die städtische Umgebung, sowohl unter Berücksichtigung der Quartierstruktur und Industrienachbarschaft, als auch in Bezug auf die Fernwirkung aus Sicht der Stadt und den Nachbargemeinden.
- Erweiterbarkeit des Hochhaus-Cluster, unter Berücksichtigung von mehreren Zukunftsvisionen des zur Verfügung stehenden Areals



### 3.2 Verdichten des bestehenden Hochhaus-Cluster

Das Novartis-Areal im St. Johann zeichnet sich bereits in seiner heutigen Ausprägung durch Hochhäuser aus. Die bestehenden Hochhäuser sind vornehmlich westlich der Fabrikstrasse und sowohl nördlich wie südlich der Hünigerstrasse angeordnet. Die beiden Hochhäuser 386 (an der Landesgrenze, nördlich der Kohlenstrasse) und 360 (am Ende der Kohlenstrasse) werden weiterhin ihrem Zweck dienen und sind nicht Bestandteil der vorliegenden Planung.



Abbildung 9: Photo des Stadtmodells, mit Bezeichnung des Bebauungsplanperimeters der „Hochhauszone Novartis Campus Plus“, aufgeteilt in Teil 1 (Baufeld H1) und Teil 2, für welchen auf Grund der Planungspflicht in einem zweiten Nutzungsplanverfahren ein weiterer Bebauungsplan erlassen wird.

Die neuen Hochhäuser bilden zusammen mit den Bestehenden einen verdichteten Hochhaus-Cluster. Bei der Platzierung der Hochhäuser spielte die gegenseitige Wirkung und Abhängigkeit, der Übergang zum Quartier, wie auch die Fernwirkung aus Sicht des Stadtzentrums von Basel, von St. Louis, Hünigen und Weil am Rhein eine entscheidende Rolle.

### 3.3 Gebäudehöhen

Das Zusammenspiel der bestehenden mit den projektierten Hochhäusern findet auch in der Definition der maximalen Gebäudehöhen ihre Berücksichtigung. So können die beiden Hochhäuser an der Arealgrenze zur Firma Bell (Baufeld H1) eine maximale Gebäudehöhe von 120 Meter erreichen. Mit den bestehenden Hochhäusern ausserhalb des Perimeters, welche eine Gebäudehöhe von rund 75 Meter aufweisen, wird eine aufeinander abgestimmte, spannungsvolle Skyline erzielt.

Das Areal des Campus Novartis ist, wie grosse Teile von Basel Nord, durch den Einfluss des Flughafens Basel-Mulhouse in der Höhenentwicklung begrenzt. Die Anflug- und Abflugrouten sind durch einen sogenannten Sicherheitszonenplan durch das Bundesamt für Zivilluftfahrt (BAZL) dargestellt und gesichert. Die Lage und Gebäudehöhen der neuen Hochhäuser wurden durch eine separate Sicherheitsstudie, welche durch holländische Luftfahrtsicherheitsspezialisten (National Aerospace Laboratory NLR) erarbeitet wurde, auf ihre Auswirkungen auf den Flugverkehr beurteilt. Die Sicherheitsstudie wurde unter Mitwirkung der Flughafendirektion, der französischen Luftfahrtbehörde DGAC, des Bundesamtes für Zivilluftfahrt, Novartis und des Baudepartements erarbeitet. Die Sicherheitsstudie zeigt auf:

- dass die geplanten Hochhäuser weder die heutigen Anflug- und Abflugsschneisen des Euroairports in irgendeiner Weise beeinträchtigen, noch eine Anpassung der An- und Abflugsprozedere nötig werden.
- dass die sicherheitsrelevante Bauhöhe wesentlich höher liegt als die vorgesehene. Es müssen auch hier keinerlei bestehende Regulationen angepasst werden.
- dass durch den geplanten Novartis Hochhaus-Cluster die künftigen Ausbauten und Entwicklungsabsichten des Euroairport nicht eingeschränkt sind.

Die festgelegte Bauhöhe erfolgte aufgrund städtebaulicher Erwägungen, ökonomischer und arbeitsspezifischer Erfordernisse.

Die definierten Gebäudehöhen der Hochhauszone Campus Plus werden vom BAZL unter dem geltenden Sicherheitszonenplan als bewilligungsfähig qualifiziert.

### 3.4 Einbettung in die städtische Umgebung



Abbildung 10: Visualisierung der Hochhaus-Volumen, Blick von der Dreiländerbrücke



Abbildung 11: Visualisierung der Hochhaus-Volumen, Blick von der Wettsteinbrücke

#### **Übergangsbereich zum öffentlichen Raum / zur Quartierbebauung**

Der Planungssperimeter grenzt im Bereich der Elsässerstrasse und der Hünigerstrasse an den öffentlichen Raum. Der Übergang zum Strassenraum und zur darauffolgenden Quartierbebauung, welche der Zone 5a (max. Gebäudehöhe: 24 Meter) zugeordnet ist, wird mit dem zweiten, noch zu erarbeiteten Teil des Bebauungsplanes definiert werden. Die sorgfältige Planung dieser Schnittstelle ist erklärtes Ziel aller Beteiligten.

### **3.5 Erweiterbarkeit des Hochhaus-Cluster**

Während der Erarbeitung der Hochhauszone war eine potentiell mögliche Ausweitung ein wichtiges Entwurfselement. Bis zu zehn neue Hochhäuser wurden in der konzeptionellen Arbeitsphase „geplant“. Diese Gesamtplanung wurde sowohl innerhalb der heutigen Arealbegrenzung sowie unter Einbezug von Nachbargrundstücken studiert. Die gewählte Anordnung der beiden Hochhäuser im Bereich H1 funktioniert mit unterschiedlichen künftigen Entwicklungsszenarien. Die Festsetzung des Planungssperimeters ist mit Blick auf den Planungshorizont sinnvoll. Die ausgewiesenen Baubereiche werden in einem, dem Planungsinstrument entsprechenden Zeithorizont von 10-15 Jahren realisiert werden.

### **3.6 Erschliessung / Verkehr**

Das Campus-Areal ist autofrei konzipiert. Für Besucher und Mitarbeitende stehen im Süden (innerhalb des neu erstellten Parkings) sowie im Norden (auf dem bestehenden Parkplatz auf dem Gebiet der Gemeinde Hünigen und der Gemeinde St. Louis) Parkplätze zur Verfügung. Es besteht von Seiten Novartis zum jetzigen Zeitpunkt kein Bedarf für zusätzliche Parkplätze. Die Anlieferung funktioniert primär rückwärtig über die Schlachthof- / Kohlenstrasse.

## **4. Planerische Massnahmen**

Der Planungssperimeter umfasst die Parzellen 442, 796, 1437, 1921, 2372, 2561, 9192 und 9200, Sektion I des Grundbuchs Basel Stadt. Die Hauptfläche des Planungssperimeters wird begrenzt durch die Hüniger-, Elsässer-, die Fabrikstrasse und die Parzellengrenze zum Areal der Firma Bell AG. Die Ausdehnung südlich der Hünigerstrasse beinhaltet das bestehende Novartis-Hochhaus 210 sowie das Spezialgebäude – den Campanile – am östlichen Ende der Lichtstrasse.

Der Betrachtungssperimeter war entsprechend der Hochhaus-Thematik grösser. Nicht nur die Auswirkungen auf die unmittelbare Nachbarschaft, auch die Fernwirkung der Hochhäuser war bei der städtebaulichen Konzeption mitbestimmend.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll vorerst die Hochhauszone H1 mit den beiden 120 Meter hohen Hochhäusern festgesetzt werden. Für die übrige Fläche innerhalb des Planungssperimeters wird mit dieser Vorlage auf Grund der Planungspflicht die Festsetzung eines weiteren Bebauungsplans in einem zweiten Nutzungsplanverfahren vorbehalten. Dem Grossen Rat wird dieser Bebauungsplan in einer zweiten, voraussichtlich 2009 folgenden Planungsetappe vorgelegt.

### **4.1 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 ein öffentliches Interesse, durch ergänzende Vorschriften eine bessere Bebauung zu gewährleisten. Der Bebauungsplan regelt über die Grundordnung hinausgehend die Abweichungen von der Zonenordnung.



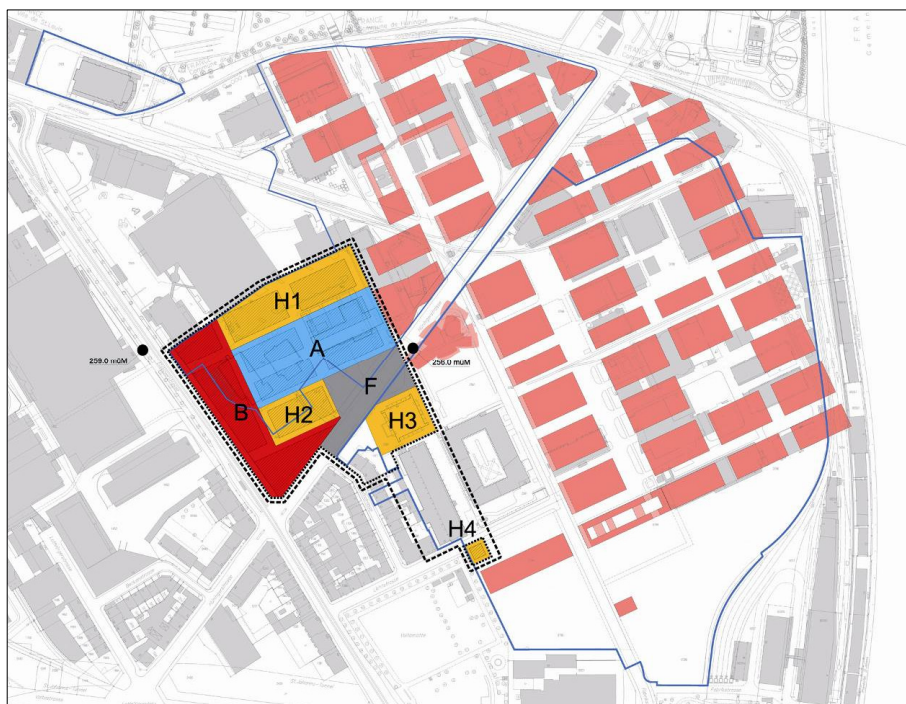
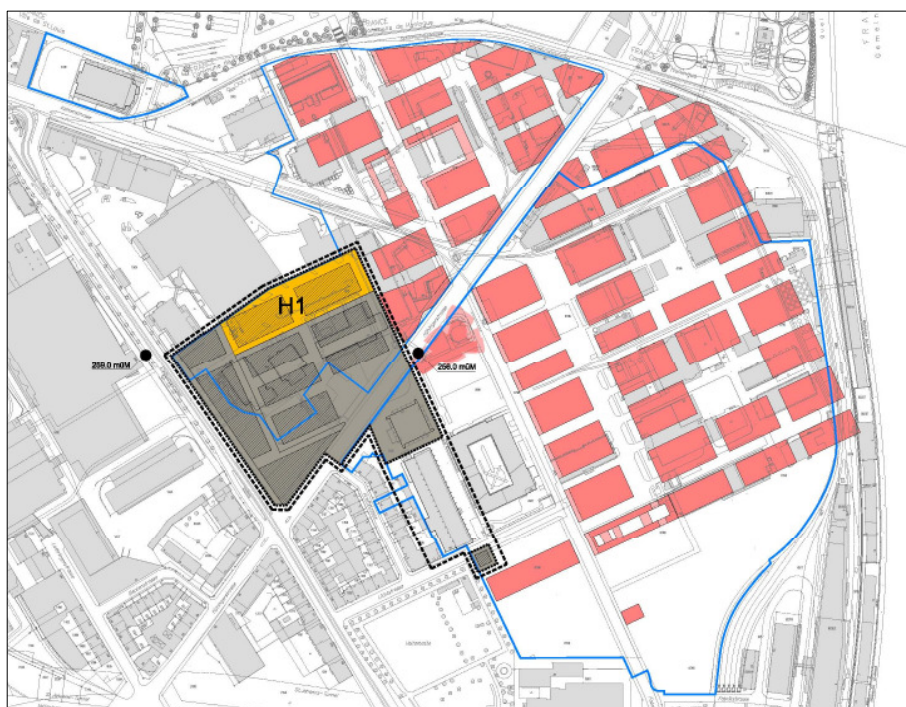


Abbildung 12  
Bebauungsplan "Hochhauszone Novartis Campus Plus", Stand Planauflage (Plan genordet, kein Massstab)

Aufgrund von bedeutenden geschäftspolitischen Entscheidungen, wird der Bebauungsplan zweigeteilt. Novartis evaluiert aktuell die Ansiedlung verschiedener neuer Funktionen (Pilot plants). Diese stehen in direktem Zusammenhang mit den zukünftigen Nutzern der Hochhäuser im Bereich H1. Die Ansiedlung dieser Funktion hat einen direkten Einfluss auf die Gestaltung und Werkplanung, welcher eine Überarbeitung des Bebauungsplans bedingt.



Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll vorerst die Hochhauszone H1 mit den beiden 120 Meter hohen Hochhäusern festgesetzt werden. Für die übrige Fläche innerhalb des Planungssperimeters wird die Festsetzung eines weiteren Bebauungsplans vorbehalten und dem Grossen Rat in einem zweiten, voraussichtlich 2009 folgenden Planungs-geschäft vorgelegt.

Abbildung 13:  
Bebauungsplan "Hochhauszone Novartis Campus Plus, Teil 1"  
Stand Ratschlag (Plan genordet, kein Massstab)

Der vorliegende Bebauungsplan scheidet detailliert das zukünftige Baufeld für die beiden geplanten Hochhäuser aus. Um den Spielraum zukünftiger Entwicklungen in Anbetracht längerer Zeithorizonte zu wahren, wird nur die maximale Ausdehnungen der Bauvolumen bestimmt. Die Formensprache und detaillierte architektonische Ausbildung wird im Rahmen der weiteren Projektierung bestimmt werden.

## 4.2 Vorschriften zum Bebauungsplan

Der Bebauungsplan schreibt für den Baubereich H1 die zur Realisierung zweier Hochhäuser notwendigen baurechtlichen Rahmenbedingungen fest. Der massgebende Lichteinfallswinkel von 60° wird gegenüber den Nachbargrundstücken auf der anderen Seite der Elsässerstrasse (Zone 7) eingehalten. Mit der Fa. Bell AG hat die Novartis ein Näherbaurecht vereinbart.

Nachfolgende Vorschriften (fett) müssen festgesetzt werden:

### 2.1 Baubereich H1

**Innerhalb des Baubereichs H1 dürfen im Endzustand gesamthaft zwei Hochhäuser mit einer maximalen Wandhöhe von 120 m (378 m.ü.M) gebaut werden.**

In der Zone 7 wird das bauliche Mass der Ausnutzung von Gesetzes wegen einzig durch die maximal zulässige Gebäudehöhe und am Zonenrand durch den Lichteinfallswinkel der Nachbarzone beschränkt. Dieser fiktive „Gebäudekubus“ lässt sich mit Umnutzungen von ausgedienten Industriekomplexen zu höherwertigen, zeitgemässen Arealüberbauungen in der Zone 7 nicht vereinbaren. Vielmehr werden hier die Gebäudemasse, Geschosshöhen, Bautiefen und Bauabstände durch die spezifischen Anforderungen der neuen Nutzungsart (Industrie, Verwaltung, Forschung etc.) bestimmt. Das festgeschriebene Bauvolumen wurde in städtebaulichen Varianten geprüft und erhärtet.

Die Hochhäuser sind so zu planen und im Baubegehren zu dokumentieren, dass ein ausreichender Schutz vor Störfalleinwirkungen (aus der direkten Nachbarschaft) gewährleistet ist. Die Ammoniak-Kälteanlage der Firma Bell AG bedingt spezifische Massnahmen bezüglich Störfall. Am wirksamsten und ökonomischsten sind Massnahmen an den neuen Gebäuden. Massnahmen an der Anlage wären unter Umständen unverhältnismässig. Die Auflage zur Ausführung von geschlossenen Fassaden bei den exponierten Lagen wurde im Rahmen einer Risikoermittlung nach Störfallverordnung durch ein spezialisiertes Ingenieurunternehmen untersucht und von der Kontrollstelle für Chemie- und Biosicherheit sowie der Kommission für Risikobeurteilung empfohlen. Der Schutzfaktor der Gebäudefassaden hat mind. 0.95 zu betragen, d.h. dass 95% der Personen in den Gebäuden vor Einwirkungen geschützt sind. (vgl. Kapitel 5.3 Risikoermittlung). Sollte zu einem späteren Zeitpunkt das Risiko in relevanter Weise geändert haben, sind die Sicherheitsmassnahmen neu festzulegen.

## 2.2 Aufbauten

**Die maximale Gebäudehöhe der Baufelder darf nur durch unbeachtliche Bauteile wie technische Aufbauten und Fluchttreppenhäuser überragt werden. Diese sind ab den Gebäudefluchten innerhalb der 45° Dachprofilinie anzuordnen.**

Die Beschränkung der Gebäudehöhe auf den einzelnen Baufeldern gilt als Mass, welches durch die oberste Dachkante eingehalten werden muss. Von der Höhenbeschränkung ausgenommen sind die obig genannten untergeordneten Bauteile. Damit diese nicht das städtebauliche Erscheinungsbild der Hauptbebauung prägen, sind sie von den Gebäudefluchten zurückversetzt anzuordnen.

## 2.3 Übrige Fläche

**Für die im Bebauungsplan grau dargestellte Fläche wird die Festsetzung eines Bebauungsplans in einem weiteren Nutzungsplanverfahren vorbehalten.**

Ursprünglich umfasste die Planung zur Hochhauszone den gesamten Planungssperimeter, aufgrund von bedeutenden geschäftspolitischen Entscheidungen (Ansiedlung von neuen Geschäftsbereichen, Pilot Plan) wurde von Novartis festgestellt, dass diese Pläne nicht in Übereinstimmung mit den erarbeiteten Baufeldern und Bestimmungen, wie sie noch bei der öffentlichen Planaufgabe aufgezeigt wurden, zu bringen sind. Der Vorbehalt eines weiteren Bebauungsplans folgt in Absprache mit Novartis, gestützt auf die Planungspflicht. Die Erarbeitung der notwendigen Planungsgrundsätze soll zeitnah und wiederum mit einer hohen Sorgfalt durch das Expertengremium erfolgen. Dieser zweite Teil der „Hochhauszone Novartis Campus Plus“ wird voraussichtlich 2009 nach erfolgter öffentlicher Planaufgabe, dem Grossen Rat zur Behandlung übergeben.

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

Dies ist eine in Bebauungsplänen übliche Klausel, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplans konzeptkonforme Abweichungen ermöglicht.

## 4.3 Zonenplan

Das gesamte Novartis-Areal ist der Zone 7 zugeteilt. Das bedeutet, dass hier entsprechend § 95 Abs. 1 des Bau- und Planungsgesetzes Nutzungen nach den für die Industrienutzung (Zone 7) geltenden Vorschriften bewilligt werden können.

Das Areal der ehemaligen Wohnbauten an der Ecke Elsässer- / Hünigerstrasse ist der Zone 5a zugeteilt. Aufgrund des Verkaufs des Areals an die Novartis und den zukünftigen Nutzungsabsichten wird eine Zonenänderung in Zone 7 vorgeschlagen. Entsprechend dazu soll die Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen angepasst werden. Wohnen ist in den der Lärmempfindlichkeitsstufe IV zugewiesenen Zonen 7 ausgeschlossen.



Abbildung 14: Perimeter der Hochhauszone  
(Basisplan bestehender Zonenplan,  
Plan genordet, kein Massstab)



Abbildung 15: Zonenänderungsplan, neue Zonen  
(Plan genordet, kein Massstab)

#### 4.4 Lärmempfindlichkeitsstufenplan

Entsprechend zur Zonenänderung muss die Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufenplan angepasst werden. Heute ist der Teil der ehemaligen Wohnbauten an der Ecke Elsässer- / Hünigerstrasse der Stufe III zugeordnet. Eine Umzonung in die Zone 7 bedingt die Lärmempfindlichkeitsstufe IV.

#### 4.5 Aufhebung des Wohnanteils

Innerhalb des Bebauungsplanperimeters ist entsprechend der Zonenordnung in Zukunft kein Mindestwohnanteil mehr vorgeschrieben, da Wohnen in diesen Gebieten keine zonenkonforme Nutzung darstellt.

#### 4.6 Risikoermittlung der Ammoniak-Kälteanlage der Firma Bell AG

Das Werk Bell Charcuterie Basel der Bell AG ist ein Lebensmittel verarbeitender Betrieb. Das Areal liegt an der Elsässerstrasse in der Industriezone, in unmittelbarer Nachbarschaft zum Campus Novartis. Das einzige nennenswerte stoffliche Gefahrenpotenzial im Betrieb besteht aus rund 10 Tonnen Ammoniak, die sich in der Kälteanlage befinden. Die Kälteanlage dient zur Kühlung der Lebensmittel sowie der Produktionsräume.

Die Risikoermittlung befasste sich mit den Gefahren und Risiken durch Ammoniak, die sich durch einen Störfall an der Kälteanlage für Menschen in der Umgebung ergeben könnten. Ammoniak ist bei Umgebungstemperatur ein stark reizendes, giftiges Gas mit einem stechenden Geruch. Es kann schwere Verätzungen der Augen, der Atmungsorgane und der Haut verursachen.



Die Risikoermittlung untersuchte die Wirksamkeit von Massnahmen zur Reduktion der entstehenden Risiken: Auf Seiten der Anlagenbetreiberin ist das einerseits die Verlegung aller Ammoniak führenden Anlageteile ins Gebäudeinnere und der Ersatz von Ammoniak durch ein ungefährliches Kältemittel.

Beide Massnahmen sind teuer bzw. sehr teuer. Die Massnahmen reduzieren wirksam die Risiken der Szenarien mit Ammoniak-Freisetzen direkt im Freien auf dem Dach des 2. OG, können jedoch das Szenario mit den grössten Auswirkungen nicht eliminieren.

Am wirksamsten ist, die notwendigen Schutzmassnahme durch die Bauherrin an den geplanten Hochhäusern anzubringen. Die Massnahme stellt Ansprüche an die Ausgestaltung der Fassaden der beiden Hochhäuser, welche direkt an das Areal der Bell AG und an die Ammoniak-Kälteanlage angrenzen. Die Wirkung besteht in der Erhöhung des Gebäudeschutzes. Bei konventioneller Bauweise wird ein Gebäudeschutz von 0.80 angenommen. Dies bedeutet, dass im Wirkungsbereich der Ammoniak-Kälteanlage 80% der Personen in den Gebäuden vor Einwirkungen geschützt sind. Durch spezifische Ausgestaltung der Gebäudfassaden kann der Schutzfaktor der Personen in den entsprechenden Hochhäusern auf 0.95 erhöht werden. Folgende Teilmassnahmen müssten umgesetzt werden:

- Es muss sichergestellt werden, dass die Fassaden der Hochhäuser im Baubereich H1 durchgehend und dauernd auf allen Seiten geschlossen sind (keine Fenster können geöffnet werden). Eine Ausnahme ist bei selbstschliessenden Türen auf Balkone und dergleichen zu machen, wenn diese nach jeder Benutzung als Ruhezustand automatisch in den geschlossenen Zustand übergehen.
- Die Frischluftzufuhr der Hochhäuser im Baubereich H1 ist auf der von der Bell AG abgewandten Gebäudeseite oder auf dem Gebäudedach zu installieren. Damit wird verhindert, dass austretendes Ammoniakgas durch die Frischluftzufuhr in hohen Konzentrationen in die Hochhäuser gelangen kann.
- Die Steuerung der Gebäudelüftung der Hochhäuser im Baubereich H1 muss es erlauben, bei einer Ammoniakausbreitung entsprechend den vorhandenen Konzentrationen reagieren zu können (Abschaltung der Belüftung, wenn die Konzentrationen ausserhalb der Gebäude erhöht sind oder einschalten der Belüftung, wenn die Konzentrationen in den Gebäuden höher sind als draussen).
- Keine Personeneingänge an der Nordwestfassade der Hochhäuser im Baubereich H1.

Bei einer frühzeitigen Festlegung, d.h. im Planungsstadium, ist diese Massnahme gemäss Risikoermittlung mit geringen Kosten realisierbar.

Die Novartis Pharma AG hat der Realisierung von Massnahme 1 zugestimmt.

#### **4.7 Dienstbarkeiten**

Sämtliche Änderungen, Löschung oder Eintragung(en) von Dienstbarkeiten werden durch das Grundbuch- und Vermessungsamt vollzogen. Diesbezügliche Kosten gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

## **4.8 Mehrwertabgaben / Erschliessungsbeiträge**

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

Allfällige Erschliessungsbeiträge richten sich nach den §§ 164ff BPG und werden unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplans durch das Baudepartement erhoben. Wegen derselben Mehrnutzung erhobene Erschliessungsbeiträge werden gemäss § 121 Abs. 1 BPG zum Zeitwert an die Mehrwertabgabe angerechnet.

## **5. Auflage- und Einspracheverfahren**

Die öffentliche Planauflage der planerischen Massnahmen hat vom 20. November 2007 bis 19 Dezember 2007 im Hochbau- und Planungsamt stattgefunden.

### **5.1 Formelle Behandlung der Einsprachen**

Innerhalb der Einsprachefrist ist am 19. Dezember 2007 ein Schreiben der Interessengemeinschaft Klybeck (IGK), Klybeckstrasse 245, 4057 Basel eingereicht worden. Die rechtliche Prüfung ergab, dass der IGK die Einsprachelegitimation zukommt.

### **5.2 Materielle Behandlung der Einsprachen**

Anlass und Ziel der vorliegenden planerischen Massnahmen – Zonenänderung, Bebauungsplan, Änderung der Lärmempfindlichkeitsstufen – sind in den vorhergehenden Kapiteln bereits ausführlich beschrieben worden.

Die Einsprache richtet sich gegen das von den Hochhäusern ausgehende Risiko bezüglich der Südanflüge auf den Euroairport Basel-Mulhouse sowie gegen die fehlende Einordnung der Hochhäuser in die städtebauliche Struktur.

Wir nehmen zu dieser Einsprache wie folgt Stellung und beantragen, die Einsprache abzuweisen.

#### **5.2.1 Konflikt Südanflüge / Hochhäuser**

Der Euroairport hat eine Studie in Auftrag gegeben, welche die Risiken in Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplans ermittelt hat. Das Bundesamt für Zivilluftfahrt (BAZL) und die französischen Behörden haben die Ergebnisse dieser Studie analysiert und sind zum Schluss gekommen, dass das Projekt „Novartis Campus“ mit Blick auf die Normen und Empfehlungen der Internationalen Zivilluftfahrtorganisation (ICAO) errichtet werden kann (siehe auch Kap. 3.3).

#### **5.2.2 Einfügen in die städtebauliche Struktur**

Das Novartis-Areal im St. Johann zeichnet sich bereits in seiner heutigen Ausprägung durch Hochhäuser aus. Die bestehenden Novartis-Hochhäuser sind vornehmlich westlich der Fab-

rikstrasse und sowohl nördlich wie südlich der Hünigerstrasse angeordnet. Die neuen Hochhäuser bilden zusammen mit den Bestehenden einen verdichteten Hochhaus-Cluster. Bei der Setzung der Hochhäuser spielte die gegenseitige Wirkung und Abhängigkeit, der Übergang zu den Quartierstrukturen und auch zur westlich der Elsässerstrasse befindlichen Industriezone eine entscheidende Rolle. Mitberücksichtigt wurde auch die Fernwirkung aus Sicht des Stadtzentrums von Basel, von St. Louis, Hünigen und Weil am Rhein. Die städtebauliche Prüfung, wie auch die Reaktionen aus der Nachbarschaft, inkl. der umliegenden Städte waren durchwegs positiv. Der bestehenden Hochhauszone, wie auch deren Verdichtung kommt eine grosse Akzeptanz zu.

## 6. Abwägung raumwirksamer Interessen

Planungsaufgaben, dazu gehören auch Zonenänderungen, haben sich gemäss § 93 BPG nach den Zielen und Grundsätzen des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Art. 1, 3 und 4 RPG) zu richten, und zudem ist eine Interessenabwägung in der Begründung der Beschlüsse vorzunehmen (Art. 1-3 RPV). Die Abwägung der raumwirksamen Interessen kann grundsätzlich den Kapiteln 2 bis 5 entnommen werden.

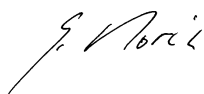
Die Mitwirkung der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG) wurde gemäss den Ausführungen im Kapitel 5 sichergestellt. Die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG), der kantonale Richtplan (Art. 8 RPG) sowie die Umweltschutzgesetzgebung werden durch das Vorhaben nicht in widersprechender Weise berührt.

## 7. Antrag

Das Finanzdepartement hat den vorliegenden Ratschlag gemäss §55 des Gesetzes über den kantonalen Finanzhaushalt (Finanzhaushaltgesetz) 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. Guy Morin  
Präsident



Dr. Robert Heuss  
Staatsschreiber

### Beilagen:

- Entwurf Grossratsbeschluss
- Bebauungsplan
- Zonenplan (bestehende und neue Zonen)
- Lärmempfindlichkeitsstufenplan (bestehende und neue Lärmempfindlichkeitsstufe)
- Wohnanteil (bestehender und neuer Wohnanteil)
- Einsprache IG Klybeck

## Grossratsbeschluss

### betreffend Bebauungsplan “Hochhauszone Novartis Campus Plus, Teil 1“ (Areal Novartis Pharma AG)

**Festsetzung eines Bebauungsplans, Zonenänderung, Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufe, Aufhebung des Wohnanteils sowie Abweisung einer Einsprache für die Ermöglichung von zwei Hochhäusern**

(vom Hier Datum eingeben)

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, §§ 101 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999<sup>1</sup> sowie auf § 11 des Umweltschutzgesetzes (USG) vom 7. Oktober 1983<sup>2</sup>, beschliesst:

#### I. Zonenänderung

Der Zonenänderungsplan Nr. 13'211 des Hochbau- und Planungsamts vom 2. April 2008 wird verbindlich erklärt.

#### II. Bebauungsplan

1 Der Bebauungsplan Nr. 13'212 des Hochbau- und Planungsamts vom 1. April 2008 wird verbindlich erklärt.

2 Zum Bebauungsplan werden folgende Vorschriften erlassen:

##### 2.1 Baubereich H1

Innerhalb des Baubereichs H1 dürfen im Endzustand gesamthaft zwei Hochhäuser mit einer maximalen Wandhöhe von 120 m (378 m.ü.M) gebaut werden. Die Hochhäuser sind so zu planen und im Baubegleichen zu dokumentieren, dass ein ausreichender Schutz vor Störfalleinwirkungen (aus der direkten Nachbarschaft) gewährleistet ist.

##### 2.2 Aufbauten

Die maximale Gebäudehöhe der Baufelder darf nur durch unbeachtliche Bauteile wie technische Aufbauten und Fluchttreppenhäuser überragt werden. Diese sind ab den Gebäudefluchten innerhalb der 45° Dachprofilinie anzuordnen.

##### 2.3 Übrige Fläche

Für die im Bebauungsplan grau dargestellte Fläche wird die Festsetzung eines Bebauungsplans in einem weiteren Nutzungsplanverfahren vorbehalten.

---

<sup>1</sup> SG 730.100

<sup>2</sup> SG 780.100



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

### **III. Änderung der Lärmempfindlichkeitsstufe**

Der Plan zur Änderung der Lärmempfindlichkeitsstufen Nr. 13'278 des Hochbau- und Planungsamts vom 2. April 2008 wird verbindlich erklärt.

### **IV. Aufhebung des Wohnanteils**

Der Plan zur Aufhebung des Wohnanteils Nr. 13'276 des Hochbau- und Planungsamts vom 15. November 2007 wird verbindlich erklärt.

### **V. Abweisung der Einsprachen**

Die Einsprachen der Interessengemeinschaft Klybeck (IGK), Klybeckstrasse 245, 4057 Basel vom 19. Dezember 2007 wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

Sobald die Beschlüsse I., II., III. und IV. betreffend die Zonenänderung, Bebauungsplan, Änderung der Lärmempfindlichkeitsstufen und Aufhebung des Wohnanteils rechtskräftig geworden sind, ist der Einsprecherin 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.

### **VI. Publikation**

Die Beschlüsse I., II., III. und IV. sind zu publizieren. Sie unterliegen dem Referendum und werden nach Eintritt der Rechtskraft wirksam.