

Grossratsbeschluss

betreffend

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

Festsetzung eines Bebauungsplans und Abweisung der Einsprachen

(vom [Hier Datum eingeben])

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

I. Festsetzung eines Bebauungsplans

1. Der Bebauungsplan Nr. 13'293 des Hochbau- und Planungsamts vom 3. Dezember 2007 wird verbindlich erklärt.

2. Zum Bebauungsplan werden folgende Vorschriften erlassen:

2.1 Bauliche Nutzung

Innerhalb der Baufelder 1 bis 3 dürfen im Endzustand gesamthaft maximal 123'000 m² neue oberirdische Bruttogeschossflächen für Arbeitsnutzung (Produktions-, Büro- und Labornutzung) errichtet werden.

2.2 Baufelder 1 bis 3

- a. Die maximal zulässige Ausnutzung darf innerhalb der dargestellten Mantellinien der Baufelder 1 bis 3 frei verteilt werden.
- b. Im Baufeld 1 sind innerhalb der Mantellinien maximal 85'000 m² oberirdische Bruttogeschossfläche zulässig. Im Bereich 1a darf ein Hochhaus mit einer maximalen Gebäudehöhe von 170m einschliesslich der Dachaufbauten erstellt werden. Gebäudeauskragungen und damit einhergehende Nutzungsverlagerungen in die Bereiche 1a, 1b, 1c und a sind zulässig.
- c. Bereich 1b ist als Vorplatz und Hauptzugang in das Areal zu gestalten; untergeordnete Bauwerke für die Abwicklung der Zugangsfunktionen sind erlaubt. 50% der Fläche können durch einen Eingangsbereich zum Bau 1 bebaut werden. Zwischen dem Bau 52 und Bau 1 ist in Nord-Südrichtung eine visuelle Öffnung zu gewährleisten.
- d. Im Baufeld 2 sind innerhalb der Mantellinien maximal 28'000 m² oberirdische Bruttogeschossfläche und eine maximale Gebäudehöhe von 60m, bzw. im Bereich 2a eine maximale Gebäudehöhe von 30m zulässig.

- e. Der Bau 27 soll möglichst erhalten werden. Dies unter dem Vorbehalt, dass das Gebäude den betrieblichen Anforderungen der Eigentümerin mit verhältnismässigem Aufwand angepasst werden kann.
- f. Im Baufeld 3 sind innerhalb der Mantellinien maximal 10'000 m² oberirdische Bruttogeschossfläche und eine maximale Gebäudehöhe von 22.5m zulässig. Ausnutzung vom Baufeld 3 darf in das Baufeld 2a transferiert werden.
- g. Technische Aufbauten über dem obersten Vollgeschoss werden an die zulässige oberirdische Bruttogeschossfläche angerechnet. Die umgebenden Dachflächen sind zu begrünen.
- h. Die maximale Gebäudehöhe der Baufelder darf nur durch unbeachtliche Bauteile wie technische Aufbauten und Fluchttreppenhäuser übertagt werden. Diese sind ab den Gebäudefluchten innerhalb der 45° Dachprofilinie anzuordnen.

2.3 Baufeld 4

- a. Der Bau 21 im schraffierten Bereich 4a ist strukturell und in der äusseren Erscheinung zu erhalten. Die Tragkonstruktion soll substantiell erhalten bleiben und das Erscheinungsbild beibehalten oder möglichst genau rekonstruiert werden. Zudem sollen die wesentlichen Elemente der inneren Gebäudeorganisation sowie der Gestaltung der Raumhüllen beibehalten oder möglichst genau rekonstruiert werden, wobei sicherheitstechnische Anforderungen zu gewährleisten sind.
- b. Die Bauten 52 und 71 im schraffierten Bereich 4b sind strukturell und in der äusseren Erscheinung zu erhalten. Die Tragkonstruktion soll substantiell erhalten bleiben und das Erscheinungsbild beibehalten oder möglichst genau rekonstruiert werden.

2.4 Massgebendes Terrain

Als massgebendes Terrain gilt der Niveaupunkt 257.86 m.ü.M.

2.5 Freiflächen

- a. Im schraffierten Bereich 3 und 2a muss ein Freiflächenanteil von mindestens 50% eingehalten werden. Die Freiflächen sind auf Basis eines Grünraumkonzepts als zusammenhängende Grünanlage zu gestalten.
- b. Zwischen der rheinseitigen Baulinie und der gestrichelten Linie durch das Baufeld 2 und 3 sind 50% der Fläche zusammenhängend und vollständig von Bebauung freizuhalten.
- c. In der südlichen Randzone sind ab der bestehenden Baulinie rheinseitig bis zur Arealgrenze auf ein Drittel der Fassadenlänge eingeschossige Bauwerke mit einer maximalen Gebäudehöhe von 4m für die Einrichtung von Pavillons und Restaurants und dergl. zulässig. Die Gestaltung und Nutzung der Randzonen ist mit den öffentlichen Grünräumen abzustimmen.
- d. Wird im Solitude-Park für die Rampe der Tiefgarage Südareal Grünfläche (auf Allmend oder Grünzone) beansprucht, muss dies durch Roche kompensiert werden. In erster Linie ist Realersatz zu Gunsten öffentlicher Freiflächen entlang der Rheinpromenade zu schaffen.

- e. Vor baulichen Eingriffen (Rampen) in die bestehenden Strassenräume und Grünbereiche ist ein abgestimmtes Konzept zur Aufwertung der durch die baulichen Massnahmen betroffenen Bereiche zu erstellen.

2.6 Parkierung und Erschliessung

- a. Aufgrund der Nutzungsverdichtungen im Nord- und Südareal der Firma Roche dürfen gesamthaft maximal 1'230 zusätzliche Parkplätze resultieren. In der 1. Etappe dürfen maximal 580 Parkplätze auf der Parzelle 424 Sektion 8 erstellt werden. Die effektiv zulässige Parkplatzzahl richtet sich nach der kantonalen Parkplatzverordnung (PPV).
- b. Die Tiefgarage Südareal darf nur in Betrieb genommen werden, sofern die dafür erforderlichen funktionalen Anpassungen der Grenzacherstrasse im Abschnitt zwischen Schwarzwaldallee und Peter Rot-Strasse umgesetzt worden sind.
- c. Die durch das Erschliessungskonzept Roche bedingten Infrastrukturinvestitionen auf Allmend (Grenzacherstrasse im Abschnitt zwischen Schwarzwaldallee und Peter Rot-Strasse) sowie die hierfür erforderlichen Planungsaufwendungen sind durch die Firma Roche vollumfänglich zu übernehmen.

2.7 Inanspruchnahme von Allmend

- a. Im Bereich a ist die Inanspruchnahme von Allmend durch auskragende Gebäudeteile bis zu einer Tiefe von 11m ab der Parzellengrenze gemessen ausgehend vom Niveaupunkt 0 mit einer Höhe von 4m im 45° Winkel zulässig. Die Projektion der auskragenden Flächen auf den im Plan dargestellten Bereich darf nicht mehr als 435 m² betragen.
- b. Der Regierungsrat wird ermächtigt, auf der im Bebauungsplan mit a gekennzeichneten Fläche die Allmend mit einem oberirdischen Überbaurecht zu belasten.
- c. Der Regierungsrat wird ermächtigt, zur Erschliessung der Tiefgarage Südareal die Allmend der Grenzacherstrasse mit Überbaurechten für unterirdische Zu- und Wegfahrten sowie Ein- und Ausfahrtsrampen in den Bereichen e1 und e2 zu belasten.

2.8 Öffentlicher Raum

- a. Die Gestaltung der Randzonen entlang der Grenzacherstrasse ist auf den öffentlichen Raum abzustimmen.
- b. Eine öffentliche Fusswegverbindung entlang der Grenzacherstrasse in den Solitude-Park ist bei einer Neubebauung aufrecht zu erhalten. Die Lage der öffentlichen Fusswegverbindung darf im Rahmen der Neubebauung angepasst werden.

3.0 Schlussbestimmungen

Das zuständige Departement kann ausnahmsweise Abweichungen von diesem Bebauungsplan und den Bauvorschriften zulassen, sofern die Gesamtkonzeption der Bebauung nicht beeinträchtigt wird.

II. Abweisung der Einsprachen

Die gegen den genannten Bebauungsplan eingegangenen Einsprachen, die im Ratschlag einzeln aufgeführt sind, werden abgewiesen soweit darauf eingetreten werden kann.

III. Publikation und Referendum

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

Rechtsmittelbelehrung:

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 diesen Beschluss 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.

Den Einsprecherinnen und Einsprechern ist dieser Beschluss zusammen mit dem zugrund liegenden Ratschlag und dem dazugehörigen Bericht der bau- und Raumplanungskommission als Einspracheentscheid persönlich zuzustellen. Die Zustellung erfolgt nach unbenütztem Ablauf der Referendumsfrist oder, im Falle eines Referendums nach der Annahme dieses Beschlusses in der Volksabstimmung. Wird der Beschluss in der Volksabstimmung abgelehnt, so ist den Einsprecherinnen und Einsprechern eine persönliche Mitteilung zuzustellen, dass ihre Einsprache obsolet geworden ist.

Der Rekurs ist innerhalb von 10 Tagen 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.

Bei völliger oder teilweiser Abweisung des Rekurses können die amtlichen Kosten, bestehend aus einer Spruchgebühr sowie den Auslagen für Gutachten, Augenscheine, Beweiserhebungen und andere besondere Vorkehren, der Rekurrentin oder dem Rekurrenten ganz oder teilweise auferlegt werden.