



Bau- und Raumplanungskommission

08.0990.02 08.0991.02
--

An den Grossen Rat

Basel, 10. Dezember 2008

Kommissionsbeschluss
vom 10. Dezember 2008

Bericht der Bau- und Raumplanungskommission

zum

Ratschlag Nr. 08.0990.01 betreffend Bebauungsplan "Hochhauszone Novartis Campus Plus, Teil 1" (Areal Novartis Pharma AG)

und zum

Ratschlag Nr. 08.0991.01 betreffend "Neugestaltung Hafen St. Johann – Novartis Campus Plus" Hünigerstrasse, Abschnitt Kraftstrasse bis Landesgrenze, Schiffmühlestrasse

Inhaltsverzeichnis

1. Auftrag und Vorgehen	3
2. Gegenstand der Vorlagen	3
3. Hochhauszone	4
a) Ausgangslage und Gegenstand des Bebauungsplans	4
b) Städtebauliche Überlegungen	5
c) Sicherheit der Luftfahrt	5
d) Behandlung der Einsprache	6
e) Ergebnis	6
4. Impropropriation der Hünningerstrasse	7
a) Ausgangslage und Gegenstand des regierungsrätlichen Beschlussantrags	7
b) Debatte in der Kommission	7
c) Behandlung der Einsprachen	9
d) Folgegeschäfte	9
e) Mehrwertabgabe	10
f) Ergebnis	11
5. Schlussbemerkungen und Antrag	11
 Beschlussanträge	 12

1. Auftrag und Vorgehen

Am 10. September 2008 überwies der Grosse Rat den Ratschlag Nr. 08.0990.01 betreffend Bebauungsplan "Hochhauszone Novartis Campus Plus, Teil 1" und den Ratschlag Nr. 08.0991.01 betreffend "Neugestaltung Hafen St. Johann – Novartis Campus Plus", Hünigerstrasse und Schiffmühlestrasse, zur Vorberatung und Berichterstattung an seine Bau- und Raumplanungskommission (BRK). Aufgrund des engen sachlichen Zusammenhangs dieser Ratschläge berichtet die BRK dazu in einem einzigen Bericht.

Die BRK behandelte diese Geschäfte an mehreren Sitzungen. Sie liess sich dabei von der Vorsteherin des Baudepartements, Frau Regierungsrätin Barbara Schneider, über die zugrunde liegenden Absichten und Überlegungen des Regierungsrates informieren. Für die Beantwortung von Fragen standen während der Kommissionsberatung ferner Herr Fritz Schumacher, Kantonsbaumeister und Leiter des Hochbau- und Planungsamtes, und Herr Thomas Waltert, verantwortlicher Mitarbeiter des Hochbau- und Planungsamtes für die Gesamtprojektkoordination Campus Plus, zur Verfügung.

Die BRK begutachtete die zur Diskussion stehenden Areale und deren näheres Umfeld im Rahmen eines Augenscheins. Anlässlich dieses Augenscheins wurde sie von Novartis¹ empfangen und hatte Gelegenheit, sich aus erster Hand die Bedürfnisse von Novartis erläutern zu lassen und Fragen an die Vertreter von Novartis zu richten. Die BRK hörte ferner an einer späteren Sitzung die folgenden Vertreter von Einspracheparteien an: Die Herren Ruedi Bachmann und Rainer Senn als Vertreter derjenigen Gruppe, die gegen den Zonenänderungsplan Nr. 13'298 (betreffend Hünigerstrasse und Schiffmühlesstrasse) Einsprache erhoben hatten, und Herrn Bruno Auf der Maur als Vertreter des Vereins Interessengemeinschaft Klybeck, der gegen den Bebauungsplan Nr. 13'212 (betreffend Hochhauszone) Einsprache erhoben hatte.

Die BRK beantragt Zustimmung zu den Anträgen des Regierungsrats.

2. Gegenstand der Vorlagen

Die beiden Vorlagen sind Folgegeschäfte zu dem vom Grossen Rat am 18. Januar 2006 auf Antrag des Regierungsrates² und der BRK³ gefassten Beschluss betreffend Realisierung des Projekts "Neunutzung Hafen St. Johann - Campus Plus". In Ziffer 1 dieses Beschlusses ersuchte der Grosse Rat den Regierungsrat, ihm die für die Realisierung des genannten Projekts erforderlichen weiteren Anträge zur Beschlussfassung zu unterbreiten. Diesem Ersuchen kommt der Regierungsrat mit der Vorlegung der hier zur Diskussion stehenden Ratschläge nach.

Das Projekt "Neunutzung Hafen St. Johann - Campus Plus" soll Novartis die Möglichkeit geben, ihr Werkareal St. Johann zu erweitern und dort einen Campus des Wissens, der Innovation und Begegnung mit mittelfristig rund 10'000 Arbeitsplätzen zu schaffen. Das Projekt ist im Ratschlag des Regierungsrates Nr. 05.1445.01 und im Bericht der BRK Nr. 05.1445.02 ausführlich beschrieben; es kann auf diese Dokumente verwiesen werden. Das Projekt sieht u. a. vor, im Bereich Campus-West, zwischen Hünigerstrasse und Landesgrenze und zwi-

¹ In Anlehnung an die in den Ratschlägen des Regierungsrates verwendete Terminologie wird hier durchgehend die kurze Bezeichnung "Novartis" verwendet und dabei ausser Acht gelassen, dass der Novartis-Konzern in Wirklichkeit aus einer Vielzahl von Gesellschaften besteht. Die Muttergesellschaft ist die Novartis Holding AG, in Basel. Die Landeigentümerin des "Campus"-Areals ist die Novartis Pharma AG, in Basel.

² Ratschlag des Regierungsrates Nr. 05.1445.01 vom 21. September 2005.

³ Bericht der Bau- und Raumplanungskommission Nr. 05.1445.02 vom 19. Dezember 2005.

schen Elsässer- und Fabrikstrasse, eine Hochhauszone zu schaffen⁴, und die Hünigerstrasse auf dem Wege der Impropropriation gegen ein vereinbartes Entgelt in das Privateigentum von Novartis zu überführen.⁵

Die BRK hatte bereits in ihrem vorerwähnten Bericht Nr. 05.1445.02 erwähnt, dass für die Schaffung der Hochhauszone im Campus-Areal und für die Impropropriation der Hünigerstrasse je ein weiterer Grossratsbeschluss erforderlich sein wird (Bericht der BRK Nr. 05.1445.02, Ziff. 2.b [S. 6]).

Die Frage, ob und unter welchen Umständen die Impropropriation der Hünigerstrasse (bzw. insbesondere die in diesem Zusammenhang vorgesehene Einzonung dieser Strasse in die Industriezone) tatsächlich einen Grossratsbeschluss erfordert, war seither u. a. Gegenstand einer Interpellation⁶. Gemäss der regierungsrätlichen Beantwortung dieser Interpellation⁷ ist die Zuständigkeit des Grossen Rates für dieses Geschäft unter den gegebenen Umständen zu bejahen.

3. Hochhauszone⁸

a) Ausgangslage und Gegenstand des Bebauungsplans

Die Erweiterung der bestehenden Hochhäuser zu einer grösseren Gruppe (neudeutsch: "Cluster") von Hochhäusern im westlichen Bereich des Campus-Areals entspricht einerseits einem gestalterischen Anliegen und soll andererseits wesentlich an das Quantum der im Campus-Areal zu realisierenden Gesamtnutzung beitragen. Sowohl in gestalterischer als auch in nutzungsquantitativer Hinsicht steht die Bildung dieser Hochhaus-Zone in einem engen Zusammenhang zu den deutlich unter dem gesetzlich zulässigen Mass liegenden Gebäudehöhen in den anderen Bereichen des Campus-Areals.

Ursprünglich war vorgesehen, dass der Grosse Rat gegen Ende des Jahres 2006 über den für die Bildung der Hochhauszone erforderlichen Bebauungsplan und die Zonenänderung beschliessen sollte (Ratschlag Nr. 05.1445.01, Ziff. 4.6 [S. 14] und Ziff. 11.2 [S. 52]). Der Regierungsrat legte im Dezember 2007 einen entsprechenden Entwurf eines Bebauungsplans öffentlich auf. Dieser Entwurf sah u. a. vier Baubereiche für Hochhäuser vor (Baubereiche H1, H2, H3 und H4; vgl. Ratschlag 08.0990.01, Ziff. 4.1 [S. 13], Abb. 12). Neuere geschäftspolitische Entscheidungen von Novartis ergaben seither die Notwendigkeit, die Planung für die Bereiche H2, H3 und H4 zu überarbeiten, so dass der Regierungsrat nun im Ratschlag Nr. 08.0990.01 einen ersten Bebauungsplan vorlegt, der zwar denselben Planungssperimeter umfasst wie der im Dezember 2007 aufgelegte Planentwurf, aber vorerst nur für den Baubereich H1 konkrete Hochhauskuben vorsieht. Die Rechtsgrundlagen für die weiteren im Planungssperimeter zu errichtenden Hochhäuser sollen nach erfolgter Überarbeitung der Planung erst in einem zweiten Bebauungsplan festgelegt werden, wobei für diesen zweiten Bebauungsplan nochmals ein Planaufstellungsverfahren durchzuführen sein wird. Aufgrund der Grösse des Areals ist davon auszugehen, dass der Erlass dieses zweiten Bebauungs-

⁴ Ratschlag des Regierungsrates Nr. 05.1445.01, Ziff. 7.4 (S. 35).

⁵ Ratschlag des Regierungsrates Nr. 05.1445.01, Ziff. 7.5 (S. 35 ff.).

⁶ Interpellation Nr. 08.5049.01 von Dr. Brigitta Gerber vom 18. Februar 2008 betreffend Änderung des Linien- und Erschliessungsplans (Verkehrsflächenänderung) bezüglich der Verkehrsverbindung Basel-Hünigues.

⁷ Schreiben des Regierungsrates Nr. 08.5049.02 vom 11. März 2008.

⁸ Der schon im Titel des Ratschlages Nr. 08.0990.01 verwendete Begriff "Hochhauszone" meint nicht eine im Gesetz als solche vorgesehene Bauzone (eine "Hochhauszone" ist im baselstädtischen Bau- und Planungsgesetz nicht vorgesehen), sondern bezeichnet in untechnischer Weise denjenigen Teil des Novartis-Campus, in dem in konzentrierter Anordnung eine Gruppe von Hochhäusern gebaut werden soll. Die so bezeichnete "Hochhauszone" soll in rechtlicher Hinsicht der Zone 7 (Industriezone) zugewiesen werden (soweit sie sich nicht ohnehin bereits in dieser Zone befindet).

plans wiederum in die Zuständigkeit des Grossen Rates fallen wird.⁹ Die Zweistufigkeit des Vorgehens bedingt, dass nach dem Erlass des hier zur Diskussion stehenden Bebauungsplans vorerst nur die in diesem Bebauungsplan vorgesehenen beiden Hochhäuser im Baubereich H1 gebaut werden können, und dass bis zum Erlass eines weiteren Bebauungsplans jede weitere Bebauung des Planungssperimeters ausgeschlossen ist. Diese Regelung wird in Ziffer II.2.3 des unten stehenden Beschlussantrags betreffend Bebauungsplan "Hochhauszone Novartis Campus Plus, Teil 1" mit der folgenden Formulierung zum Ausdruck gebracht: "Für die im Bebauungsplan grau dargestellte Fläche wird die Festsetzung eines Bebauungsplans in einem weiteren Nutzungsplanverfahren vorbehalten."

b) Städtebauliche Überlegungen

Der zur Diskussion stehende Bebauungsplan ermöglicht zwei Baukörper mit je einer Höhe von maximal 120 m. Es kann auf die diesbezüglichen Erläuterungen im Ratschlag Nr. 08.0990.01 verwiesen werden. Insbesondere sei auf die sehr anschauliche grafische Darstellung verwiesen (Ratschlag Nr. 08.0990.01, Ziff. 3.2 [S. 9], Abb. 9).

Den Ausführungen des Regierungsrates zu den städtebaulichen Aspekten kann sich die BRK anschliessen. Die beiden Hochhäuser werden ein weit herum sichtbares Zeichen sein für die enorme Konzentration von Entwicklungs- und Innovationstätigkeit, die im Areal des Novartis-Campus stattfindet und in Zukunft in noch verstärktem Mass stattfinden soll. Dass industrielle Tätigkeit im Stadtbild sichtbar wird, entspricht der Vorstellung einer lebendigen Stadtentwicklung. Hervorzuheben ist jedoch, dass die zur Diskussion stehenden Hochhäuser das Stadtbild in einer Weise prägen werden, die möglicherweise in der Öffentlichkeit heute noch unterschätzt wird. Die Sichtbarkeit der neuen Gebäude wird anschaulich in der als Abbildung 11 im Ratschlag enthaltenen Visualisierung (Ratschlag Nr. 08.0990.01, Ziff. 3.4 [S. 11], Abb. 11). Dieses Bild zeigt, dass die neuen Gebäude, von der Wettsteinbrücke aus betrachtet, ziemlich genau gleich hoch erscheinen wie das Hochkamin der Kehrlichtverbrennungsanlage. Dieses Kamin mit seiner markanten Bemalung wird heute von vielen Orten der Stadt aus als singuläre, über die Stadtsilhouette hinausragende Säule wahrgenommen. In gleicher Höhe, aber nicht als schlanke Säule, sondern als eine breite Gruppe von Gebäudekörpern, werden auch die künftigen Novartis-Hochhäuser das Stadtbild prägen.

Gegenstand des Beschlusses des Grossen Rates ist nur der Bebauungsplan, der im Wesentlichen die maximalen Volumen der zulässigen Baukörper festlegt, nicht aber ein konkretes Bauprojekt. Im vorliegenden Fall sind die konkret vorgesehenen Bauprojekte gar noch nicht bekannt. Die architektonische Qualität der Bauten wird gemäss der ordentlichen gesetzlichen Zuständigkeitsregelung erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu beurteilen sein. Novartis plant, die beiden Hochhäuser von zwei verschiedenen Architekten ausführen zu lassen; vorgesehen sind die international renommierten Architekten Renzo Piano und Jean Nouvel. Novartis zeigt mit der Wahl dieser beiden Persönlichkeiten, dass die Architektur im Campus-Areal auch weiterhin höchsten Ansprüchen genügen soll.

c) Sicherheit der Luftfahrt

Das Areal des Novartis-Campus kann wegen der Sicherheitsbedürfnisse des nahe gelegenen EuroAirport nicht beliebig hoch bebaut werden. Aufgrund der einschlägigen Regeln der Internationalen Zivilluftfahrtorganisation (International Civil Aviation Organization, ICAO) gilt in diesem Gebiet eine generelle Obergrenze für Gebäude von 331 m über Meer (etwa 70 m über Boden, je nach Messpunkt). Im Hinblick auf die Bildung einer Hochhauszone im westlichen Gebiet des Novartis-Campus wurde bei einem international tätigen Luftfahrtssicher-

⁹

Vgl. § 105 Abs. 1 lit. b in Verbindung mit § 106 Abs. 1 lit. e des Bau- und Planungsgesetzes (SG 730.100).

heitsexperten (National Aerospace Laboratory NLR, Amsterdam) eine Sicherheitsstudie in Auftrag gegeben, um zu prüfen, ob höhere Gebäude möglich wären. Diese Studie kommt zum Schluss, dass am hier interessierenden Ort im Ermessen der zuständigen nationalen Behörden ausnahmsweise Gebäudehöhen bis 416 m über Meer (etwa 155 m über Boden) zugelassen werden könnten. Dabei berücksichtigte der Experte insbesondere, dass Gebäude bis zu dieser Höhe die geltenden An- und Abflugprozeduren des EuroAirport in keiner Weise beeinträchtigen würden und dass mit dem bestehenden, 371 m über Meer hohen Kamin der Kehrlichtverbrennungsanlage im interessierenden Gebiet bereits eine Ausnahme zur generellen Höhenbeschränkung besteht (mit dem hier zur Diskussion stehenden Bebauungsplan sollen Gebäudehöhen von maximal 378 m über Meer zugelassen werden). Das Ergebnis der Studie ist nicht abhängig von der Einführung des Instrumentenlandesystems für Landungen von Süden auf die Piste 34 ("ILS34"); die Studie, die vor der Einführung dieses Systems auf dem EuroAirport erstellt wurde, hält aber ausdrücklich fest, dass die Einführung dieses Systems am Ergebnis der Studie nichts ändern würde (das "ILS34" wurde inzwischen eingeführt und ist seit dem 20. Dezember 2007 in Betrieb). Die BRK hat Einblick in diese Sicherheitsstudie genommen. Sie hat ferner Einblick genommen in die diesbezügliche schriftliche Stellungnahme des Bundesamtes für Zivilluftfahrt (BAZL), in der unter Bezugnahme auf die vorerwähnte Studie und den hier zur Diskussion stehenden Bebauungsplan u.a. steht: "Das 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 darf." Nach der Einsichtnahme in diese Unterlagen und aufgrund der diesbezüglichen Erläuterungen des Baudepartements sieht die BRK keinen Grund zur Annahme, dass der hier zur Diskussion stehende Bebauungsplan mit den Sicherheitsanforderungen der Luftfahrt unvereinbar sein könnte.

d) Behandlung der Einsprache

Gegen den Bebauungsplan Nr. 13'212 (betreffend Hochhauszone) erhob der Verein Interessengemeinschaft Klybeck Einsprache. Die Einsprache ist dem Ratschlag Nr. 08.0990.01 im vollen Wortlaut beigelegt.

Der Einsprecher macht in erster Linie Bedenken hinsichtlich der Luftfahrtsicherheit geltend. Wie bereits ausgeführt wurde, ist die BRK nach Prüfung der Sicherheitsaspekte zum Schluss gekommen, dass die diesbezüglichen Bedenken unbegründet sind.

Zudem bemängelt der Rekurrent, dass die geplanten Hochhäuser sich wegen ihrer Höhe und Grösse nicht in die bestehende städtebauliche Struktur des Quartiers St. Johann einfügen lassen. Dieser - nicht weiter begründeten - Kritik kann die BRK nicht zustimmen. Nach einer Besichtigung des näheren Umfelds des vorgesehenen Hochhausstandortes und der Begutachtung eines Modells der neuen Bebauung schliesst sich die BRK den diesbezüglichen Erwägungen des Regierungsrates an (Ratschlag 08.0990.01, Ziff. 5.2.2 [S. 18 f.]).

Die BRK kommt aus diesen Gründen zum Schluss, dass die Einsprache des Vereins Interessengemeinschaft Klybeck abzuweisen ist.

e) Ergebnis

Die BRK kommt aufgrund dieser Überlegungen einstimmig zum Schluss, dass den Anträgen des Regierungsrats betreffend Bebauungsplan "Hochhauszone Novartis Campus Plus, Teil 1" zuzustimmen ist.

4. Impropriation der Hünigerstrasse

a) Ausgangslage und Gegenstand des regierungsrätlichen Beschlussantrags

Das Projekt "Neunutzung Hafen St. Johann - Campus Plus", dem der Grosse Rat mit seinem oben erwähnten Beschluss vom 18. Januar 2006 zugestimmt hat, beruht auf einer Vereinbarung, die der Regierungsrat im Namen des Kantons Basel-Stadt am 20. April 2005 mit Novartis abgeschlossen hatte. In dieser Vereinbarung ist u. a. vorgesehen, dass das Eigentum an der Hünigerstrasse im Bereich des Novartis-Campus an Novartis übergehen soll; die Gegenleistung für diese Landübereignung ist in der Gesamtabgeltung enthalten, die Novartis gemäss der vorerwähnten Vereinbarung an den Kanton Basel-Stadt bezahlen muss.

Ursprünglich war vorgesehen, nach der Impropriation der Hünigerstrasse den Verkehr von und nach Hünigen zunächst über die Schiffmühlestrasse zu leiten. Mittel- bis langfristig sollte der Verkehr nördlich der Schiffmühlestrasse auf französischem Territorium geführt werden. In der oben erwähnten Vereinbarung zwischen dem Kanton Basel-Stadt und Novartis hat sich Novartis verpflichtet, die provisorische Verbindung über die Schiffmühlestrasse zu realisieren sowie sich dafür einzusetzen, dass planerisch und politisch die neue langfristige Verbindung nach Hünigen gesichert und die endgültige Verbindungsstrasse über französisches Territorium geführt wird. Eine Neugestaltung der Hünigerstrasse durch Novartis wurde unter den Vorbehalt gestellt, dass Novartis die provisorische Verbindung nach Hünigen über die Schiffmühlestrasse erstellt und die planerische und politische Sicherung einer neuen langfristigen Verbindung nach Hünigen herbeiführt. (Vgl. zum Ganzen Ratschlag Nr. 05.1445.01, Ziff. 7.5.1 [S. 36].)

Inzwischen konnten die Gespräche mit den französischen Behörden über die künftige Verkehrsverbindung zwischen Basel und Hünigen bereits geführt und abgeschlossen werden. Es wurde der Bau einer neuen Verbindungsstrasse und einer neuen Veloverbindung über französisches Territorium beschlossen. Dieses Strassenprojekt ist im Ratschlag ausführlich beschrieben. Es soll zu Beginn des Jahres 2009 in Betrieb genommen werden. Damit ist die Realisierung einer Übergangslösung (vorübergehende Verkehrsführung über die Schiffmühlestrasse) nicht mehr nötig. Die Impropriation der Hünigerstrasse kann erst erfolgen, wenn die neuen Verkehrswege in Betrieb genommen wurden (Ratschlag Nr. 08.0991.01, Ziff. 3.2.2 [S. 9]).

b) Debatte in der Kommission

Die Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen der Kanton Basel-Stadt das Eigentum an der Hünigerstrasse auf Novartis übertragen soll, wurde in der BRK grundsätzlich und kontrovers diskutiert.

Zunächst zog die BRK in Erwägung, dem Grossen Rat zu beantragen, den vorliegenden Beschlussantrag des Regierungsrates mit einer Auflage zu ergänzen, wonach die Hünigerstrasse für den Langsamverkehr offen zu halten wäre, bis der tatsächliche Beginn konkreter Bauarbeiten dazu führen würde, dass diese Strassenverbindung auch für den Langsamverkehr de facto nicht mehr benützbar wäre. Diesbezügliche Abklärungen haben ergeben, dass die Bauarbeiten im Gebiet der Hünigerstrasse unmittelbar nach dem Vollzug der Impropriation beginnen sollen. Zudem hat das Baudepartement verbindlich zugesichert, dass die Impropriation nicht erfolgen wird, bevor die Ersatzstrasse von Basel nach Hünigen (und die neue Veloverbindung) in Betrieb sein wird. Aus diesen Gründen hat die BRK einstimmig mit 4 Enthaltungen beschlossen, auf eine Auflage betreffend Offenhaltung der Hünigerstrasse zu verzichten.

Ferner zog die BRK in Erwägung, dem Grossen Rat zu beantragen, den vorliegenden Beschlussantrag des Regierungsrates mit einer Bestimmung zu ergänzen, wonach Novartis im Rahmen der Impropiation der Hünigerstrasse zu verpflichten wäre, dem Kanton Basel-Stadt die Wiederherstellung dieser Verkehrsverbindung zu ermöglichen, falls das Gebiet der Hünigerstrasse in den kommenden 25 Jahren einmal nicht mehr für die Zwecke des Campus verwendet werden und die heute für diesen Zweck vorgesehenen Gebäude wieder abgebrochen werden sollten. Diejenigen Kommissionsmitglieder, die eine Ergänzung des Beschlussantrags in diesem Sinne befürworteten, machten insbesondere geltend, dass der Kanton Basel-Stadt ein Interesse daran habe, die heute bestehende Verkehrsverbindung nach Hünigen wiederherstellen zu können, falls das Gebiet der heutigen Hünigerstrasse in Zukunft einmal für den Novartis-Campus nicht mehr benötigt würde. Die direkte Strassenachse nach Hünigen sei sowohl in städtebaulicher als auch in verkehrstechnischer Hinsicht so bedeutend, dass sich der Vorbehalt eines Rückerwerbsrechts des Kantons rechtfertige, zumal eine solche Regelung den Interessen von Novartis an der Entwicklung des Campus nicht entgegen stehe. Eine solche Regelung dränge sich zudem umso mehr auf, als Novartis seit dem Grossratsbeschluss vom 18. Januar 2006 die Absichten hinsichtlich der Hünigerstrasse geändert habe. Damals habe nämlich noch keine Absicht bestanden, die Hünigerstrasse zu überbauen, sondern es sei vorgesehen gewesen, diese Strassenachse innerhalb des Campus-Areals offen zu halten, woraus sich die Hoffnung habe ableiten lassen, dass im Falle einer künftigen Öffnung des Campus-Areals die heute bestehende Verkehrsverbindung nach Hünigen wieder zur Verfügung stehen könnte. Nun aber habe Novartis die Absicht, das Gebiet der Hünigerstrasse zu überbauen. Da Novartis damit die Grundlagen, auf welchen der Grossratsbeschluss vom 18. Januar 2006 zustande gekommen sei, verändert habe, sei der Grosse Rat, solange er die Interessen der Campus-Entwicklung angemessen berücksichtige, nicht mehr verpflichtet, der Impropiation der Hünigerstrasse vorbehaltlos und ohne jede Auflage zuzustimmen.

Nach einlässlicher Beratung lehnte es die Mehrheit der BRK jedoch ab, dem Grossen Rat die Ergänzung des regierungsrätlichen Beschlussantrags im vorerwähnten Sinn zu beantragen. Dabei war insbesondere die Überlegung entscheidend, dass es sich bei der Impropiation der Hünigerstrasse und bei der Einzonung dieses Strassengebiets in die Industriezone letztlich um ein Vollzugsgeschäft handelt. Dass eine Unternehmung nach der Vereinbarung eines Landerwerbs Ideen und Absichten entwickelt, dieses Land zu bebauen, ist nach der Ansicht der Kommissionsmehrheit weder überraschend noch verwerflich und kann auch für den Veräusserer kein Grund sein, sich nicht mehr an sein Wort gebunden zu fühlen. Wenn der Grosse Rat im jetzigen Zeitpunkt Auflagen formulieren würde, welche die Eigentumsposition von Novartis hinsichtlich des Gebiets der Hünigerstrasse längerfristig in Frage stellen könnten, wäre das mit dem Grundsatz der Vertragstreue nicht vereinbar. Zudem ist die Kommissionsmehrheit der Meinung, dass die heutige Verkehrsverbindung nach Hünigen weder in städtebaulicher noch in verkehrstechnischer Hinsicht von grosser Bedeutung ist. Die Hünigerstrasse im Abschnitt von der Elsässerstrasse bis zur Landesgrenze ist keine städtebaulich bedeutende Achse.

Aus diesen Gründen hat die BRK mit 8 gegen 5 Stimmen beschlossen, auf den Vorbehalt eines Rückerwerbsrechts am Gebiet der Hünigerstrasse zu verzichten.

c) Behandlung der Einsprachen

Die BRK hat sich vom Baudepartement Fotokopien der im Ratschlag erwähnten Einsprachen vorlegen lassen.

Den im Ratschlag 08.0991.01 enthaltenen Ausführungen zur Legitimation der Einsprecher schliesst sich die BRK an. Die gemäss diesen Überlegungen einzige Einsprache, deren Urheber zur Erhebung einer Einsprache legitimiert sind, ist die Einsprache von Judith und Ruedi Bachmann-Kundert, Hermann und Marianne Huber-Bossert und Lislott und Rainer Senn-Brodbeck.

Streng genommen erheben diese Einsprecher ihr Rechtsmittel nur gegen die Aufhebung der Baulinien, nicht aber gegen die Einzonung des Gebiets der Hünigerstrasse in die Zone 7. Für die Aufhebung der Baulinien ist jedoch allein der Regierungsrat zuständig. Der Grosse Rat hat nur über die Einzonung des Strassengebiets zu beschliessen, gegen das sich die Einsprecher gemäss dem Wortlaut ihrer Einsprache gar nicht zur Wehr setzen. Es fragt sich daher, ob der Grosse Rat sich mit dieser Einsprache überhaupt zu befassen hat. Im Sinne eines weit gefassten und untechnischen Verständnisses des Einspracheschreibens ist nun aber davon auszugehen, dass die Einsprecher sich gegen den Vorgang der Übereignung und Bebauung der Hünigerstrasse insgesamt zur Wehr setzen wollen, weshalb die BRK dem Grossen Rat beantragt, im Rahmen des hier zur Diskussion stehenden Einzonungsbeschlusses über diese Einsprache materiell zu entscheiden.

Diese Einsprecher machen geltend, die Hünigerstrasse solle nur vorübergehend ("zeitweilig") auf Novartis übergehen. Die verkehrstechnische Bedeutung der Hünigerstrasse als Verbindung zwischen Basel und Hünigen sei bedeutend; die Aufhebung dieser Strasse sei für die Anwohnerschaft der Kraftstrasse (darin eingeschlossen auch die Gewerbetreibenden und die Grundeigentümer) eine empfindliche Verschlechterung der Situation. Die Übereignung des Gebiets der Hünigerstrasse an Novartis dürfe nicht auf eine Weise erfolgen, die eine Bebauung des Strassengebiets ermögliche, weil dies dazu führen würde, dass die Strassenachse auf ewig verloren wäre und eine Wiederherstellung der direkten und historischen Verbindung nach Hünigen langfristig verhindert würde. Im Rahmen der mündlichen Anhörung haben die Vertreter der Einsprecher im Wesentlichen ergänzt, eine Offenhaltung der Hünigerstrasse für den Langsamverkehr sei zudem anzustreben.

Wie bereits ausgeführt wurde, ist die Mehrheit der BRK der Meinung, dass im jetzigen Zeitpunkt die Formulierung von Auflagen abzulehnen ist, welche die Eigentumsposition von Novartis hinsichtlich des Gebiets der Hünigerstrasse längerfristig in Frage stellen könnten. Zur Begründung kann auf die oben stehenden Erwägungen verwiesen werden.

Aus diesem Grund ist die Mehrheit der BRK der Meinung, dass die hier zur Diskussion stehende Einsprache abzulehnen ist.

d) Folgegeschäfte

Falls der Grosse Rat der Impropration der Hünigerstrasse im Sinne des unten stehenden Beschlussantrags zustimmt, wird der Regierungsrat dem Grossen Rat bei Gelegenheit zwei Folgegeschäfte zur Beschlussfassung vorlegen:

Voraussichtlich im ersten Quartal 2009 wird der Regierungsrat einen Ausgabenkredit für Anpassungen an der Kreuzung Elsässerstrasse/Hünigerstrasse beantragen (vgl. Ratschlag 08.0991.01, Ziff. 3.2.1 [S. 8]). Der Kredit soll sich auf ca. 13 Millionen Franken belaufen. Gegenstand dieses Kredits sollen neben verkehrstechnischen Optimierungen und leistungssteigernden Massnahmen auch Massnahmen im Interesse des Veloverkehrs sowie die

Erstellung neuer und normenkonformer Wendegeleise und Haltestellenbereiche für das Tram sein. Eine spätere Verlängerung der Tramlinie 11 nach Saint-Louis soll dabei optional berücksichtigt werden. Gleichzeitig ist vorgesehen, dem Grossen Rat einen Planungskredit über CHF 350'000.-- für die Erneuerung und Umgestaltung der Elsässerstrasse, Abschnitt Lichtstrasse bis Kohlenstrasse, zu beantragen.

Für die Verlegung der bestehenden Leitungen aus der Hünigerstrasse sollen dem Grossen Rat nach und nach die erforderlichen Ausgabenkredite vorgelegt werden. Die dem Kanton Basel-Stadt dabei entstehenden Kosten werden mit insgesamt CHF 11,4 Mio. beziffert (zum Ganzen vgl. Ratschlag 08.0991.01, Ziff. 3.4 [S. 10 f.]).

Das Ausführungsprojekt für den Bau des auf Schweizer Gebiet liegenden Teils der neuen Verbindungsstrasse nach Hünigen bedarf gemäss Auskunft des Baudepartements keines weiteren Grossratsbeschlusses, weil diese Massnahme im Grundsatz bereits mit dem oben erwähnten Grossratsbeschluss vom 18. Januar 2006 beschlossen wurde und der Ausführungsspielraum für die Anpassungs- und Planungsarbeiten der Strasse auf Schweizer Seite sehr gering ist und die Kosten für den Bau der Ersatzstrasse vollumfänglich von Novartis übernommen werden. Das Baudepartement hat mit Novartis eine Vereinbarung abgeschlossen, in welcher die Finanzierungsmodalitäten detailliert geregelt werden. Der Kanton hat gemäss dieser Vereinbarung die Bauherrschaft für die Ausführungs- und Anpassungsarbeiten der Strasse auf schweizerischem Territorium. Bei der Vergabe der Arbeiten müssen die submissionsrechtlichen Bestimmungen eingehalten werden. Der Kanton Basel-Stadt erbringt keinerlei finanzielle Vorleistungen, da Novartis sich verpflichtet hat, die für die jeweiligen Massnahmen erforderlichen Gelder im Voraus auf ein Depotkonto zu überweisen. Weil vom Kanton keine finanziellen Vorleistungen für den Bau der Ersatzstrasse erbracht werden, finde, so die Auskunft des Baudepartements, das finanzrechtliche Bruttoprinzip im vorliegenden Fall keine Anwendung.

e) Mehrwertabgabe

Mehrwertabgaben gelten die Vorteile ab, die entstehen, wenn die zulässige Geschossfläche durch Änderung der Zoneneinteilung oder der Zonenvorschriften, durch einen Bebauungsplan oder durch eine Bewilligung vergrössert wird. Die Mehrwertabgabe wird auf Grund der Differenz der Verkehrswerte des Bodens mit und ohne zusätzliche Nutzungen berechnet. Die Abgabepflicht wird im Grundbuch angemerkt, wenn die neue Zonenordnung rechtskräftig geworden ist. Fällig wird die Mehrwertabgabe erst, wenn und soweit mit der Erstellung von Gebäuden und Gebäudeteilen begonnen wird, die zusätzliche Geschossflächen enthalten.

Im vorliegenden Fall bedeutet dies, dass für das Gebiet der Hünigerstrasse im Grundbuch eine Anmerkung eingetragen wird, die auf die Mehrwertabgabepflicht für den Fall einer künftigen Bebauung hinweist. Als neue Grundeigentümerin wird grundsätzlich Novartis zur Leistung der Mehrwertabgabe verpflichtet sein, sobald das betreffende Gebiet bebaut wird. Da aber Novartis für das Gebiet der Hünigerstrasse einen Preis bezahlen muss, der dem Wert von bereits eingezontem Industrieland (Zone 7) entspricht (nämlich CHF 800.-- pro Quadratmeter; vgl. Ratschlag 05.1445.01, Ziff. 10.2 [S. 44 f.]), kann die Mehrwertabgabe im vorliegenden Fall nicht Novartis angelastet werden. Vielmehr muss diese vom Kanton übernommen werden, da dieser die mit der Einzonung verbundene Wertsteigerung im Rahmen des Landverkaufs vollständig selbst realisiert.

Da noch offen ist, in welchem Ausmasse die Hünigerstrasse überbaut werden wird, hat der Kanton bisher für die Mehrwertabgabe noch keine Mittel eingestellt.

f) Ergebnis

Nach erfolgter Beratung im geschilderten Sinn stimmt die BRK den unverändert gebliebenen Anträgen des Regierungsrates betreffend Aufhebung der Hünigerstrasse im Abschnitt Kraftstrasse bis Landesgrenze und Aufhebung der Schiffmühlestrasse einstimmig mit 2 Enthaltungen zu.

5. Schlussbemerkungen und Antrag

Die BRK hat diesen Bericht einstimmig mit einer Enthaltung verabschiedet und ihren Präsidenten zum Sprecher bestimmt.

Die BRK beantragt dem Grossen Rat mit den oben erwähnten Mehrheitsverhältnissen, den nachstehenden Beschlussanträgen zuzustimmen.

10. Dezember 2008

Namens der Bau- und Raumplanungskommission
Der Präsident

A handwritten signature in black ink, reading "A. Albrecht". The signature is written in a cursive, slightly stylized script.

Dr. Andreas C. Albrecht

Grossratsbeschluss

betreffend

Bebauungsplan "Hochhauszone Novartis Campus Plus, Teil 1" (Areal Novartis Pharma AG)

(vom ...)

Der Grosse Rat des Kantons Basel Stadt, gestützt auf § 105 des Bau- und Planungsgesetzes vom 17. November 1999¹ und auf § 11 des Umweltschutzgesetzes vom 7. Oktober 1983² sowie nach Einsichtnahme in den Ratschlag Nr. 08.0990.01 des Regierungsrates und in den Bericht Nr. XX.XXXX.XX seiner Bau- und Raumplanungskommission, 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 Baubegehren 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.
- 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.

¹ SG 730.100.

² SG 780.100.

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 Einsprache

Die im Ratschlag Nr. 08.0990.01 aufgeführte Einsprache wird aus den in diesem Ratschlag enthaltenen Erwägungen abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

VI. Publikation und Referendum

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

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Beschluss kann Rekurs beim Verwaltungsgericht erhoben werden. Zum Rekurs wegen inhaltlicher Mängel ist nur berechtigt, wer ganz oder teilweise erfolglos Einsprache gegen Planentwürfe erhoben hat.

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

Der Rekurs ist innerhalb von zehn Tagen nach der Zustellung dieses Beschlusses beim Verwaltungsgericht anzumelden. Innerhalb von 30 Tagen, vom gleichen Zeitpunkt an gerechnet, ist die Rekursbegründung einzureichen, welche die Anträge des Rekurrenten oder der Rekurrentin und deren Begründung mit Angabe der Beweismittel zu enthalten hat.

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

Grossratsbeschluss

betreffend

**"Neugestaltung Hafen St. Johann – Novartis Campus Plus"; Aufhebung der Hünin-
gerstrasse im Abschnitt Kraftstrasse bis Landesgrenze und Aufhebung der Schiffmüh-
lestrasse**

(vom ...)

Der Grosse Rat des Kantons Basel Stadt, gestützt auf die §§ 97, 98, 105 und 106 des Bau- und Planungsgesetzes vom 17. November 1999¹ und nach Einsichtnahme in den Ratschlag Nr. 08.0991.01 des Regierungsrates und in den Bericht Nr. XX.XXXX.XX seiner Bau- und Raumplanungskommission, beschliesst:

I. Zonenänderung

Der Zonenänderungsplan Nr. 13'298 des Hochbau- und Planungsamts vom 5. Dezember 2007 wird genehmigt.

II. Abweisung der Einsprachen

Die im Ratschlag Nr. 08.0991.01 aufgeführten Einsprachen werden aus den in diesem Ratschlag enthaltenen Erwägungen abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

III. Vorbehalt

Dieser Beschluss ergeht unter dem Vorbehalt des Baus und der Inbetriebnahme der im Ratschlag 08.0991.01 beschriebenen neuen Strassenverbindung von Basel nach Hunningue (Frankreich).

IV. Publikation

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

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Beschluss kann Rekurs beim Verwaltungsgericht erhoben werden. Zum Rekurs wegen inhaltlicher Mängel ist nur berechtigt, wer ganz oder teilweise erfolglos Einsprache gegen Planentwürfe erhoben hat.

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

Der Rekurs ist innerhalb von zehn Tagen nach der Zustellung dieses Beschlusses beim Verwaltungsgericht anzumelden. Innerhalb von 30 Tagen, vom gleichen Zeitpunkt an gerechnet, ist die Rekursbegründung einzureichen, welche die Anträge des Rekurrenten oder der Rekurrentin und deren Begründung mit Angabe der Beweismittel zu enthalten hat.

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

¹ SG 730.100.