



Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

An den Grossen Rat

10.1156.01

BVD/P101156
Basel, 30. Juni 2010

Regierungsratsbeschluss
vom 29. Juni 2010

Ratschlag

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

(Parzelle 383 der Sektion VIII des Grundbuches der Stadt Basel)

Festsetzung eines Bebauungsplans und Abweisung von Einsprachen

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage	4
2. Entwicklungsstrategie Areal F. Hoffmann-La Roche AG, Basel.....	5
2.1 Rahmensetzende Planung.....	5
2.2 Planungsverfahren	5
2.3 Planungskonzeption Bebauungsplan Grenzacherstrasse (Südareal)	6
2.4 Vorgesehene Entwicklungsetappen.....	6
3. Städtebauliches Konzept.....	6
3.1 Verdichten entlang der Grenzacherstrasse (Baufeld 1)	7
3.2 Visuelles Öffnen zum Rhein (Baufeld 2)	11
3.3 Erhalten der Hofbebauung (Baufeld 3)	11
4. Weitere Aspekte.....	12
4.1 Umgang mit der bestehenden Bausubstanz.....	12
4.2 Verkehr.....	13
4.2.1 Verkehrserschliessung und Mobilitätskonzept.....	13
4.2.2 Parkierung.....	13
4.2.3 Tiefgarage Roche-Parzelle Grenzacherstrasse/Eisenbahnweg	14
4.2.4 Erschliessungskonzept Roche	14
4.3 Strassenräume.....	14
4.3.1 Strassenprojekt	14
4.3.2 Gestaltung der Strassenräume	14
4.4 Grün- und Freiraumsituation	15
5. Planerische Massnahmen.....	15
5.1 Planungs- und Betrachtungsperimeter	15
5.2 Zonenplan	16
5.3 Ausnutzung	16
5.4 Bebauungsplan mit Vorschriften	17
6. Vorschriften Bebauungsplan Grenzacherstrasse (Südareal).....	17
7. Weitere Massnahmen zur Umsetzung	24
7.1 Dienstbarkeiten	24
7.2 Mehrwertabgabe	24
8. Information und Auflageverfahren	24
9. Einspracheverfahren: formelle Behandlung	24
9.1 Einsprachelegitimation – gesetzliche Grundlagen	24
9.2 Eingegangene Schreiben (Einsprachen)	25
10. Einspracheverfahren: materielle Behandlung	26
10.1 Höhe des Hochhauses und Schattenwurf.....	27
10.1.1 Reduktion der Gebäudehöhe auf maximal 140m	27
10.1.2 Beschattung der Fotovoltaik- und Kollektorenanlagen an der Bergalingerstrasse	27
10.1.3 Reduktion Gebäudehöhe wegen Einschränkung des Tageslichts.....	27
10.1.4 Lage des östlichen Lichteinfallswinkels.....	28
10.1.5 Kumulierter Schattenwurf und Lichtentzug	28
10.1.6 Bebauungsplan anpassen wegen des 2-Stunden Schattens.....	29
10.1.7 Lichtverschmutzung bei Nacht durch Hochhäuser	29

10.1.8 Höhenbegrenzung von 40m für Baufeld 2	29
10.1.9 Erdbebensicherheit	30
10.2 Verkehr und Erschliessung	30
10.2.1 Erschliessung und Verkehrskonzept.....	30
10.2.2 Leitlinien festlegen für ein umwelt- und quartierverträgliches Mobilitätskonzept	31
10.2.3 Mobilitätskonzept Definition, was „weitgehend umgesetzt“ bedeutet.....	32
10.2.4 Jahrelanger Bauverkehr.....	32
10.2.5 Geeignete Parkierungslösung als Bestandteil des Baubegleichens	33
10.2.6 Die Parkplätze seien auf Basis der Parkplatzverordnung zu berechnen.	33
10.2.7 UVP infolge erhöhtem Verkehrsaufkommen	33
10.2.8 Mobilitätskonzept zusammen mit Erlass Bebauungsplan.....	34
10.2.9 Zwingende Erstellung von Parkplätzen.....	34
10.3 Weitere Punkte	34
10.3.1 Streichung Vorschrift über geringfügige Abweichungen, Ausnahmen.....	34
10.3.2 Erhebung der Mehrwertabgabe	35
11. Abwägung raumwirksamer Interessen.....	35
12. Antrag	36
Grossratsbeschluss.....	37
I. Festsetzung eines Bebauungsplans	37
II. Abweisung der Einsprachen	39
III. Publikation und Referendum.....	39

1. Ausgangslage

Die F. Hoffmann-La Roche AG, im Folgenden Roche genannt, plant auf dem Südareal am Hauptsitz Basel eine langfristig ausgerichtete Arealentwicklung. Das Südareal liegt zwischen Rhein und Grenzacherstrasse und ist Konzernsitz des heute weltweit tätigen Healthcare Unternehmens Roche. Auf dem Südareal ist bis 2015 die Realisierung eines neuen markant hohen Bürogebäudes geplant. Die längerfristige Vision der Roche sieht weitere, etappierte Bebauungen des Südareals sowie eine gestalterische Aufwertung der Grenzacherstrasse vor.

Aufgrund des Projektabbruchs des geplanten Hochhauses (Bau 1) Ende 2008 wurden die beiden Bebauungspläne Grenzacherstrasse (Südareal) und Grenzacherstrasse/Eisenbahnweg aus dem Verfahren zurückgezogen. Das überarbeitete Projekt für das Bürohochhaus (Bau 1) auf dem Südareal ist mit maximal 180m Gebäudehöhe geplant und somit in Bezug auf die zulässige maximale Gebäudehöhe von 40m nicht zonenkonform. Die vorgesehene Gebäudehöhe und Ausnutzung erfordert wiederum einen Bebauungsplan. Unter Berücksichtigung der langfristig angestrebten baulichen Veränderungen umfasst der Bebauungsplan das gesamte Südareal des Standorts Basel. Auf der Basis des überarbeiteten Projekts wurde der zurückgezogene Bebauungsplan Südareal überarbeitet und auf die aktuelle Ausgangslage angepasst.

Um den durch die Arealentwicklung entstehenden Bedarf an Parkplätzen zu decken, wird durch Roche derzeit ein Mobilitätskonzept erstellt. Unter Berücksichtigung des Mobilitätskonzepts werden verschiedene Optionen für zusätzliche Parkierungsmöglichkeiten innerhalb und ausserhalb des Areals untersucht.



Abb.: Areal F. Hoffmann-La Roche mit Standort Hochhaus Bau 1 und Perimeter des Bebauungsplans Südareal

2. Entwicklungsstrategie Areal F. Hoffmann-La Roche AG, Basel

2.1 Rahmensetzende Planung

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

Ein von Roche erarbeitetes Leitbild zeigt die zukünftige städtebauliche Entwicklung des Areals eingebettet in den städtischen Kontext auf. Weiter macht es Aussagen zu den Themen Verkehr, Denkmalschutz und Grünraum. Mit einer Vereinbarung zwischen Roche und dem Regierungsrat wurden die vorliegenden Entwicklungsabsichten positiv bekräftigt und die wesentlichen Grundsätze und Eckwerte der Planung festgehalten. Diese rahmensetzenden Planungsinstrumente sollen Planungssicherheit schaffen; sie ersetzen hingegen keine ordentlichen Verfahren, in denen die baurechtliche Grundordnung neu geregelt wird. Um Rechtssicherheit für zukünftige Bauprojekte zu schaffen, werden die Entwicklungsabsichten auf dem Nord- und Südareal in den entsprechenden Planungsinstrumenten (Bebauungsplänen) festgeschrieben.

2.2 Planungsverfahren

Im Februar 2008 wurden die formell getrennten Bebauungspläne Grenzacherstrasse (Südareal) und Grenzacherstrasse/Eisenbahnweg öffentlich aufgelegt. Roche entschied sich im November 2008, das ursprüngliche Projekt zu überarbeiten, was zu einem Rückzug der Bebauungspläne durch den Regierungsrat im Dezember 2008 führte. Diesem Rückzug wurde am 11. Februar 2009 durch den Grossen Rat zugestimmt.

Basierend auf dem neuen Projekt wurde der Bebauungsplan Grenzacherstrasse (Südareal) überarbeitet. Um sich mittel- bis langfristige Entwicklungsoptionen offen zu halten, wird für einen Teilbereich neu eine Planungspflicht verankert. Diese ist in einem weiteren Planungsverfahren mit einem erneuten Bebauungsplan, beschränkt auf diesen Teilbereich, einzulösen. Die zu Grunde liegenden Planungsgrundsätze werden schon im vorliegenden Bebauungsplan verankert. Damit werden im Sinn der Arealentwicklungsstrategie Leitplanken für das zukünftige Planungsverfahren gesetzt.

Bis zur allfälligen Wiederaufnahme des Bebauungsplans Grenzacherstrasse/Eisenbahnweg werden die Ergebnisse des derzeit in Arbeit befindlichen Mobilitätskonzepts der Roche abgewartet.

2.3 Planungskonzeption Bebauungsplan Grenzacherstrasse (Südareal)

Hintergrund für die Planungskonzeption des Bebauungsplans Südareal bildet die Arealentwicklungsstrategie, welche eine langfristige Nutzungsentflechtung der Labor- und Büronutzung sowie der Produktion auf dem Südareal und eine Konzentration der Konzernfunktionen im Südareal vorsieht. Störfallrelevante Nutzungen sind nicht vorgesehen. Der vorliegende Bebauungsplan trägt den Anforderungen der Roche an die Standortentwicklung Rechnung. Im Hinblick auf den mittelfristigen Planungshorizont bilden die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen des Bebauungsplans Grenzacherstrasse (Südareal) einen groben Rahmen für die Verdichtung der Büronutzung für den Bau 1. Zugleich werden für zukünftige Planungen Planungsgrundsätze verankert, um die angestrebten neuen Freiraumqualitäten mit visuellem Bezug zum Rhein zu schaffen und den Umgang mit der bestehenden Bausubstanz zu sichern. In Anbetracht des langfristig angelegten Planungshorizonts für die Gesamtüberbauung des Südareals wird der Flexibilität des Bebauungsplans eine hohe Beachtung geschenkt.

2.4 Vorgesehene Entwicklungsetappen

Die zukünftige bauliche Entwicklung auf dem Südareal ist in drei zeitlich gestaffelten Etappen geplant. In einem ersten Schritt wird mit dem Abbruch des Baus 15 Platz für den zukünftigen Bau 1 (erste Etappe) geschaffen. Dessen Realisierung soll bis 2015 abgeschlossen sein. Über die Bauzeit hinaus wird auf dem Südareal der Betrieb in den Produktions- und Laborgebäuden aufrechterhalten. Bis ca. 2015 werden die Produktionsfunktionen verlagert sein und Platz für eine weitere Etappe schaffen. Diese schliesst im Osten an den neuen Hochhausbau an und kann auch das unterirdische Parking auf dem Südareal beinhalten. Eine weitere Etappe wird voraussichtlich mit dem Ersatz der rheinseitigen Kammbebauung frühestens nach 2025 die Freiflächen für eine zusammenhängende gartenähnliche Anlage mit Einzelbauten ermöglichen. Da die weitere Entwicklung über die Etappe 1 hinaus jedoch noch sehr viele Optionen offen lässt und noch keine konkretere Planungsabsicht für weitere Bauten besteht, wird für das Baufeld 2 eine Planungspflicht auferlegt.

3. Städtebauliches Konzept

Bei der städtebaulichen Konzeption des Bebauungsplans Südareal wird auf die Potenziale des Ortes zurückgegriffen, um die verschiedenen Qualitäten unter Berücksichtigung funktionaler und nutzungsmässiger Anforderungen ausschöpfen zu können. Die Betriebsdauer der Gebäude, die städtebaulich heterogene Situation und die Etappierbarkeit führen zur Bildung von drei Teilbereichen (Baufelder), welche städtebaulich differenzierte Zielsetzungen verfolgen.

In der städtebaulichen Konzeption des Südareals sind bezogen auf die Teilbereiche (Baufelder) folgende drei Zielsetzungen bestimmend:

- Verdichtung: Entlang der Grenzacherstrasse wird in der ersten Phase durch ein Hochhaus mit maximal 180m Höhe verdichtet. (Baufeld 1). Die Gebäudehöhe zukünftiger Bebauungen im Baufeld 2 soll sich voraussichtlich an der Höhe des bestehenden Baus 52 orientieren.
- Visuelle Öffnung zum Rhein: Die Bauten entlang dem Rhein weichen zugunsten einer visuellen Öffnung zum Rhein mit einer weniger dichten Bebauung in einer neuen gartenähnlichen Anlage auf dem Firmenareal. (Baufeld 2). In Anbetracht des Zeithorizonts werden die dazu notwendigen detaillierten Bestimmungen in einem nachfolgenden Planungsverfahren festgesetzt.
- Erhalt: Der architekturhistorisch bedeutsame Bau 21 von O. R. Salvisberg und die bestehende Hofbebauung werden sachgerecht erhalten. (Baufeld 3)



Abb.: Einteilung Baufelder Bebauungsplan Grenzacherstrasse (Südareal)

3.1 Verdichten entlang der Grenzacherstrasse (Baufeld 1)

Städtebaulich betrachtet ist der geplante Bau 1 ein die anderen Gebäude des Firmenareals überragendes Hochhaus. Das freistehende maximal 180m hohe Bürohochhaus hat ca. 42 Geschosse und wird auf maximal 77'000 m² Bruttogeschossfläche Raum für ca. 1'900 Büroarbeitsplätze bieten. Es beinhaltet eine Vielzahl von Sonderfunktionen wie Auditorium und Verpflegungsmöglichkeiten. Rund 1'750 über die Stadt verteilte Arbeitsplätze werden damit in den Hauptsitz zurückkehren.

Die Form und Position des Hochhauses wurde in einem dreidimensionalen Stadtmodell städtebaulich überprüft und es wurden massstabsgetreue Visualisierungen von verschiedensten Standorten erstellt, um die visuellen Auswirkungen und städtebaulichen Veränderungen, insbesondere der wichtigen Stadtansichten aufzuzeigen.



Abb.: Visualisierung von der Pfalz aus mit Neubau Bau 1



Abb.: Visualisierung von der Breite / St. Alban aus mit Neubau Bau 1

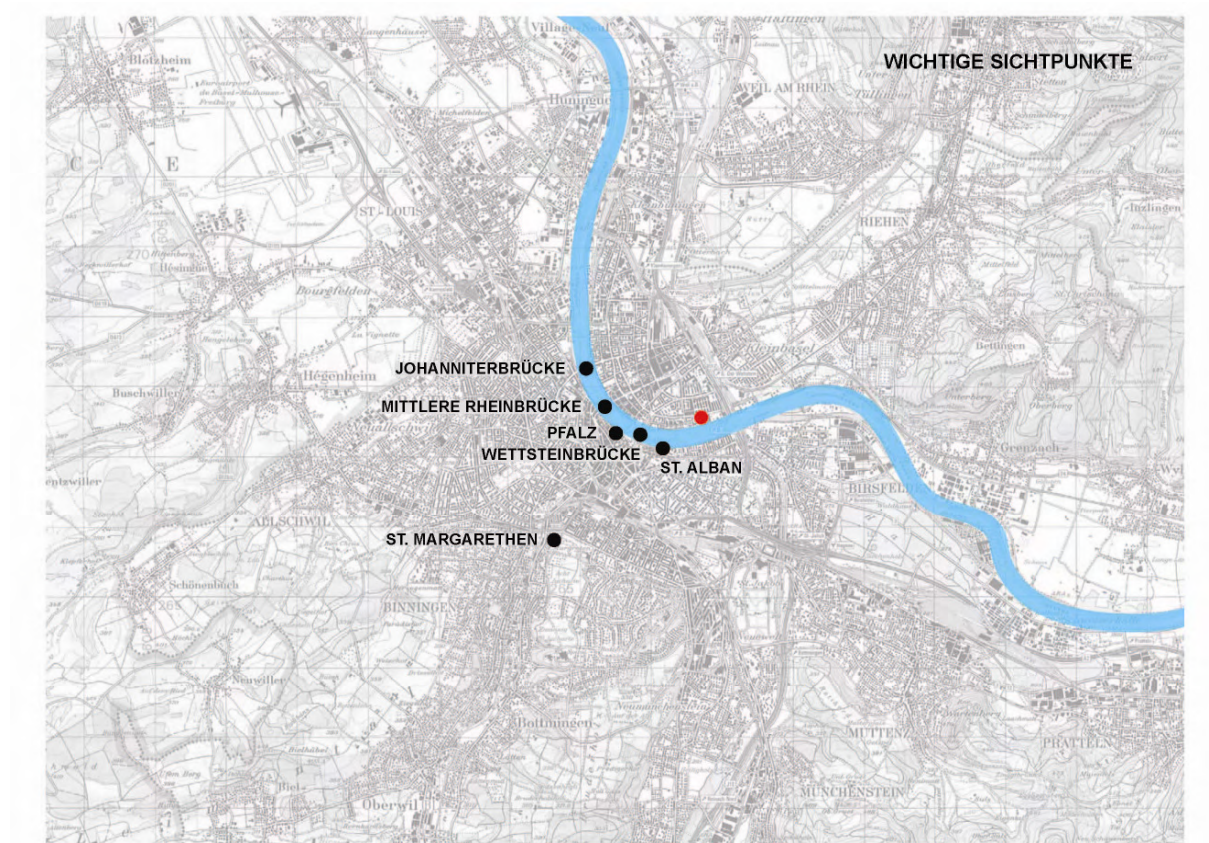


Abb.: Sichtpunkte wichtiger Stadtansichten mit dem Neubau Bau 1



Abb.: Visualisierung von St. Margarethen aus



Abb.: Visualisierung von der Wettsteinbrücke aus



Abb.: Visualisierung von der Mittleren Brücke aus

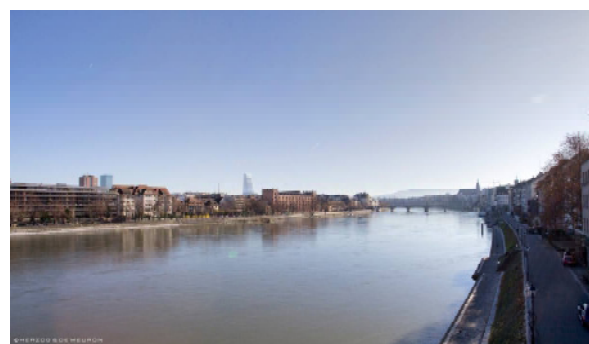


Abb.: Visualisierung von der Johanniterbrücke aus

Das Gebäude wirkt prägnant im Stadtbild, tangiert jedoch durch die Distanz von der Innenstadt das historische Stadtbild nicht.

Ein Schattendiagramm stellt im gekennzeichneten Bereich die 2 Stunden und länger andauernde, ununterbrochene Beschattung des Grundstücks aufgrund des geplanten Projekts dar. Aufgrund des gewählten Standorts und der gewählten Gebäudeform fällt der 2-Stunden Schatten des Gebäudes bei der Tag- und Nachtgleiche ausschliesslich auf Allmend und das Firmenareal. Ausserhalb des Bereichs, welcher den 2-Stunden Schatten markiert, werden Grundstücke weniger als 2 Stunden beschattet. Es sind somit keine anderen Privatparzellen von einer Beeinträchtigung durch länger dauernde Beschattung betroffen. Die Überprüfung des 2-Stunden Schattens entspricht einer Praxis des Verwaltungsgerichts, wonach die Beschattung eines Nachbargrundstücks durch ein Hochhaus nicht länger als 2 Stunden dauern darf.

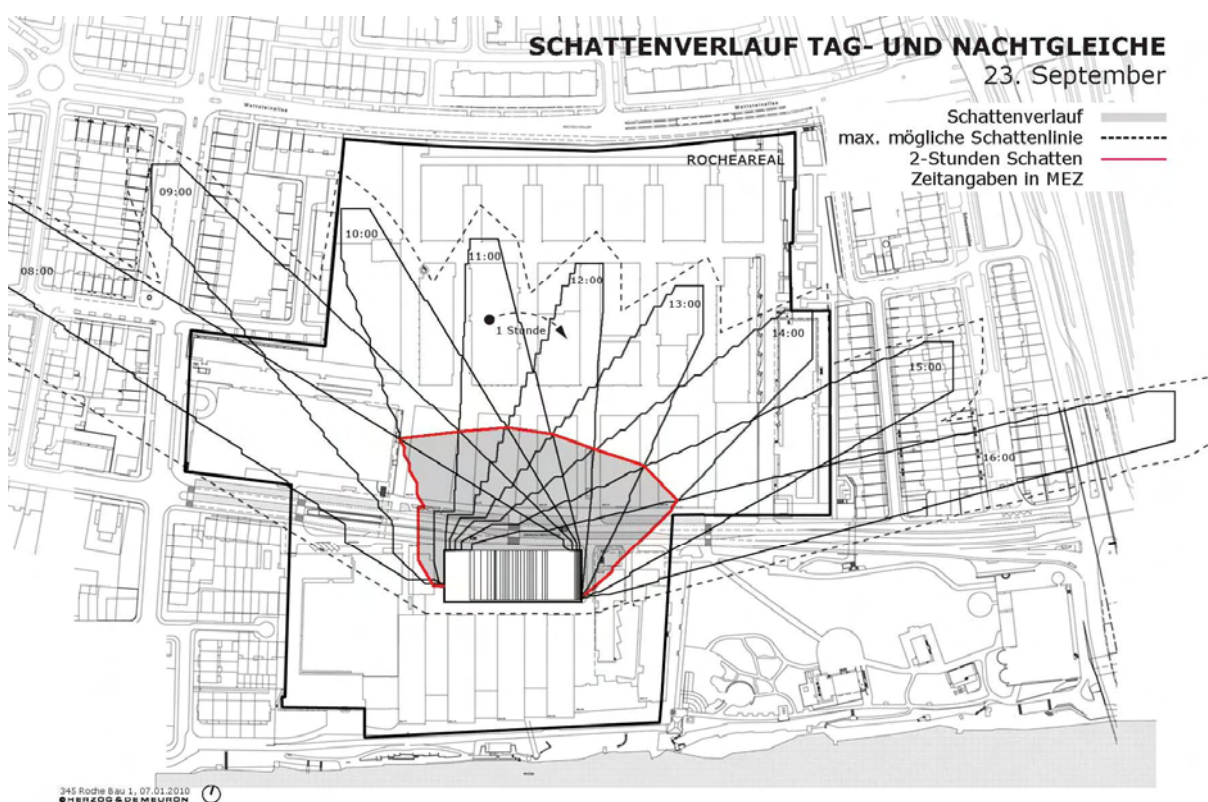


Abb.: Visualisierung 2h-Schatten (grau eingefärbter Bereich) und 1h-Schatten bei Tag- und Nachtgleiche

Der zukünftige Hauptzugang liegt zwischen dem bestehenden (Bau 52) und dem neuen Hochhaus Bau 1. In diesem neuen Eingangsbereich in das Areal und zu den Neubauten werden die Zugangsfunktionen angeordnet sein (Porten, Empfang). Die Aussenräume sollen in der Charakteristik des öffentlichen Raums erkennbar sein. Die Sicherheitslinie für Personen und Fahrzeuge wird in diesem Zusammenhang in das Areal zurückversetzt. Zu Gunsten des Fussverkehrs wird das Gebäude im Erdgeschoss von der Strassenlinie bzw. der Hauptflucht des Gebäudes zurückversetzt.

Die grossflächigen unteren Geschosse des Gebäudes beinhalten die übergeordneten Funktionen wie Eingang und Empfang, Auditorium mit Foyer und Personalrestaurant inklusive Küche. Darüber sind die Bürogeschosse stufenförmig auf unterschiedlich grossen Flächen organisiert. Einzelne Geschosse sind mittels mehrgeschossigen Kommunikationszonen miteinander verbunden. Die modularen Büroeinheiten sind in unterschiedliche Büroformen umbaubar. Die unterschiedlich grossen Geschossgrundrisse ergeben eine vielfältige Variabilität. Somit kann langfristig auf neue Arbeitsformen reagiert werden. Die Untergeschosse beinhalten Raum für Logistik und Technik. Das innovative Gebäude soll technisch höchsten Ansprüchen genügen und ebenfalls energietechnisch hohe Standards erfüllen. Das Gebäude wird den Minergiestandard 2009 erreichen.

3.2 Visuelles Öffnen zum Rhein (Baufeld 2)

O.R. Salvisbergs Masterplan von 1940 mit den senkrecht zur Strasse stehenden Einzelbauten und der parzellenartigen Bebauungsstruktur war zwar richtungsweisend für die zukünftige Arealentwicklung, umfasste jedoch ausschliesslich das für die Produktion genutzte Areal nördlich der Grenzacherstrasse. Das südliche und rheinseitige Areal, das zur Hauptsache schon damals bebaut und Konzernsitz war, blieb hingegen ohne Masterplan, was das Nebeneinander unterschiedlicher Strukturen erklärt. Die heutige Arealentwicklungsstrategie strebt an, die vorhandenen Potenziale der Lage und die spezifischen Gegebenheiten des Ortes durch eine Neubebauung zukünftig besser ausschöpfen zu können. Die Vision für den endgültigen Zustand sieht den Ersatz der rheinseitigen Laborgebäude 68, 69 und 70 durch eine gartenähnliche Anlage mit grosszügiger Freifläche und wenigen Einzelbauten vor. Das Areal soll sich visuell stärker zum Rhein hin öffnen und mehr Transparenz zwischen dem Rheinraum und dem Areal gewähren. Zukünftige Einzelbauten können sich an der Höhe des bestehenden Baus 52 orientieren. Eine umfassende Freiraumkonzeption soll die Qualitäten des Solitude Parks, der Rheinuferpromenade und der zukünftigen gartenähnlichen Anlage auf dem Firmenareal miteinander verknüpfen.

3.3 Erhalten der Hofbebauung (Baufeld 3)

Die Hofbebauung im Westen des Südarkals wurde nicht als gesamtes einheitliches Bauwerk konzipiert, sondern ist über die Zeit mit Bauwerken aus unterschiedlichen Epochen zu einem Ensemble zusammengewachsen. Als architekturhistorisch besonders bedeutsam hebt sich das 1936 / 37 von O.R. Salvisberg erbaute und im Jahr 1954 von R. Rohn ergänzte Verwaltungsgebäude von den anderen Bauten deutlich ab. Das mehrteilige Gebäude begrenzt das Areal gegen drei Seiten und umschliesst den offenen Gartenhof. Der Bau 71 aus dem Jahr 1969 weist durch sein Erscheinungsbild und die Vervollständigung des Ensembles hohe Qualitäten auf. Der Bau wurde soeben mit Beizug der Denkmalpflege saniert. Das 62m hohe Hochhaus (Bau 52) aus dem Jahr 1960 schliesst die Hofbebauung markant ab und hat durch den Einsatz einer Vorhangfassade nach dem Vorbild der amerikanischen Stahl-Glasarchitektur einen besonderen Wert.

Die bestehende Hofbebauung ist ein vorbildliches Beispiel für ein Ensemble der Industriearchitektur und soll in seinem Wert sachgerecht erhalten werden. Der Schutzanspruch muss

dadurch relativiert werden, dass Bauten weiterhin betrieblichen und funktionalen Anforderungen zu genügen haben. Mit der baulichen Alterung und allfälligen Umnutzungen sollen einzelne Bauteile und Elemente dieser Gebäude zeitgemäss ersetzt werden können. Davon ausgenommen sind einzelne räumliche Elemente im Innern des Baus 21.

4. Weitere Aspekte

4.1 Umgang mit der bestehenden Bausubstanz

In der denkmalpflegerischen Betrachtung hat das ganze Firmenareal der Roche in Basel als Vorbild des Industriebaus in der Mitte des 20. Jahrhunderts einen hohen Stellenwert. Infolge der mittlerweile eingeleiteten Auswechslung der Gebäudesubstanz durch Bauten des 21. Jahrhunderts drängt sich jedoch eine Betrachtungsweise auf, welche den Wandel im Erscheinungsbild des gesamten Areals berücksichtigt. Aus denkmalpflegerischer Perspektive steht dabei als zentrale Frage im Vordergrund, welche Einzelteile respektive Einzelbauten als Denkmäler der Industriearchitektur des 20. Jahrhunderts auch dann Bestand haben, wenn sich das Erscheinungsbild der Gesamtanlage verändert hat. Die Basler Denkmalpflege hat vor diesem Hintergrund eine Analyse der Bauten auf dem Firmenareal durchgeführt und eine Liste der in unterschiedlichem Umfang erhaltenswert eingestuft Gebäude erstellt. Roche hat sich im Rahmen einer Vereinbarung bereit erklärt, zusammen mit der Denkmalpflege ein Inventar dieser Bauten zu erstellen. Der Umgang mit der historischen Bausubstanz der im Südareal gelegenen, zu inventarisierenden Bauten ist auch Gegenstand des Bebauungsplans Grenzacherstrasse (Südareal). Inventarisierte Gebäude sollen möglichst erhalten oder im Sinne der Arealentwicklungsstrategie umgenutzt werden; dies unter dem Vorbehalt, dass die Gebäude den betrieblichen Anforderungen der Eigentümerin mit verhältnismässigem Aufwand angepasst werden können.

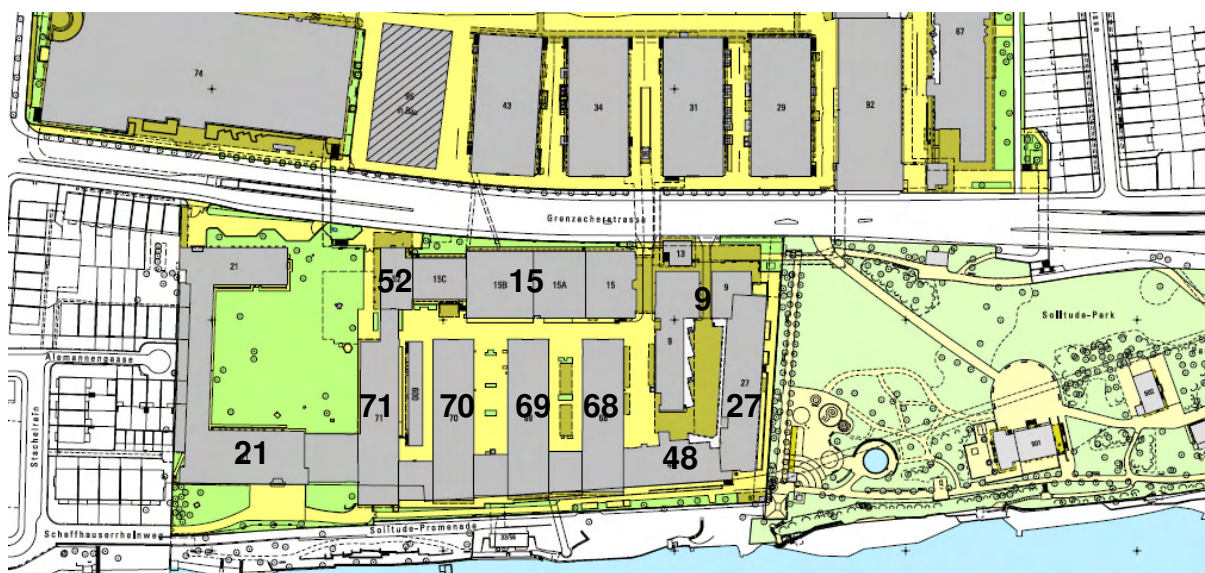


Abb.: Roche Südareal Bebauung mit Gebäudenummern

4.2 Verkehr

4.2.1 Verkehrserschliessung und Mobilitätskonzept

Um die Mobilitätsbedürfnisse für die zunehmende Zahl an Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern auf dem Areal besser unterstützen zu können, hat Roche die Ausarbeitung eines Mobilitätskonzepts für den Standort Roche Basel/Kaiseraugst begonnen.

Wichtigste Ziele des Mobilitätskonzepts für Roche sind:

- Voraussetzung schaffen, um die Mobilitätsbedürfnisse aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern zu unterstützen.
- Fairness und Transparenz in Bezug auf die Mobilitätsaufwendungen; dabei werden unter anderem Aspekte wie Parkplatzzuteilungskriterien (z.B. Wegzeit, berufliche oder private Gründe) und finanzielle Anreizsysteme geprüft.
- Beitrag an Klimaschutz und Reduktion der Luftschadstoffe
- Aufzeigen der auf Seiten Kanton Basel-Stadt und Roche notwendigen Massnahmen.
- Erhaltung eines wettbewerbfähigen Standorts gegenüber anderen Roche-internen Standorten weltweit sowie gegenüber anderen Firmen.

Basierend auf einer umfassenden Mitarbeiterbefragung werden derzeit abgestimmte Massnahmenpakete erarbeitet, welche den motorisierten Individualverkehr, Langsamverkehr und öffentlichen Verkehr berücksichtigen. Die Massnahmen betreffen den Pendlerverkehr und den Personenverkehr zwischen den Standorten Basel und Kaiseraugst.

Unter Berücksichtigung des Mobilitätskonzepts und der geltenden Parkplatzverordnung des Kantons Basel-Stadt werden verschiedene Optionen für zusätzliche Parkierungsmöglichkeiten innerhalb und ausserhalb des Areals untersucht.

Ziel des Kantons ist es, mit der Umsetzung des Mobilitätskonzepts die Förderung umweltfreundlicher Verkehrsmittelnutzung sowie die Optimierung des notwendigen motorisierten Individualverkehrs zu unterstützen. Diese kantonalen Zielsetzungen sind in den Zielsetzungen der Roche ebenfalls enthalten.

4.2.2 Parkierung

Zum Zeitpunkt des Baubegleichens für das neue Bürohochhaus Bau 1 muss ein Mobilitätskonzept vorgelegt und eine geeignete Lösung für die Parkierung aufgezeigt werden. Im Bereich des Bürohochhauses (Baufeld 1) sind neben einem Vorfahrtsbereich keine Parkplätze vorgesehen.

Allfällige neue Tiefgaragen auf der Roche-Parzelle Grenzacherstrasse/Eisenbahnweg und/oder auf dem Südareal werden zum jeweiligen Zeitpunkt mit den dafür notwendigen Verfahren inklusive den notwendigen Strassenanpassungen im Allmendbereich (u.U. Zu- und Wegfahrtsrampen) beantragt.

4.2.3 Tiefgarage Roche-Parzelle Grenzacherstrasse/Eisenbahnweg

Da mittelfristig auf dem Südareal aus Platzgründen keine unterirdische Parkierungsanlage realisiert werden kann, bietet sich dafür nur der Standort unmittelbar neben der Schwarzwaldbrücke als Alternative an. Abhängig von den Ergebnissen aus dem Mobilitätskonzept behält sich Roche vor, auf der Parzelle eine Tiefgarage zu errichten und den dafür notwendigen, aber derzeit zurückgezogenen Bebauungsplan wieder vorzulegen. Basis für die Berechnung der Parkplätze ist die gültige Parkplatzverordnung.

4.2.4 Erschliessungskonzept Roche

Das Erschliessungskonzept wird im Rahmen der zu erarbeitenden Massnahmen - wie beispielsweise eines Bebauungsplans für die Tiefgarage auf der Parzelle Grenzacherstrasse/Eisenbahnweg - aufgrund der aktuellen Erkenntnisse überarbeitet und mit einem aktualisierten Verkehrsgutachten angepasst werden müssen.

Mit der Ausarbeitung eines Bebauungsplans für das Baufeld 2 wird ebenfalls, falls eine Tiefgarage auf dem Südareal vorgesehen ist, im Rahmen eines Verkehrsgutachtens ein aktualisiertes Erschliessungskonzept vorgelegt werden müssen.

4.3 Strassenräume

4.3.1 Strassenprojekt

Funktionale Anpassungen im Strassenraum Grenzacherstrasse infolge des Hochhausprojekts werden im Rahmen eines Strassenprojekts unter Federführung des Kantons ausgearbeitet. Kosten für die Planung und Realisierung der erforderlichen Anpassungen auf Allmend werden entsprechend dem Verursacherprinzip zwischen Roche und dem Kanton aufgeteilt.

4.3.2 Gestaltung der Strassenräume

Das Erscheinungsbild des Strassenraums Grenzacherstrasse soll zur attraktiveren Adressbildung im Teilabschnitt des Firmenareals der Roche mittelfristig verbessert werden. Als Zielvorgabe für die Aufwertung der Grenzacherstrasse kann Folgendes festgehalten werden: Der Strassenraum der Grenzacherstrasse mit der bestehenden Baumallee soll intensiver begrünt und für den Fussverkehr attraktiver und sowohl unter- als auch oberirdisch querungsfreundlicher umgestaltet werden. Die Grenzacherstrasse soll dennoch als Teil des übergeordneten Stadtstrassennetzes erkennbar bleiben. Unabhängig davon können auf der Nordseite der Grenzacherstrasse durch ein Verschieben der Arealabgrenzung bei Neubauprojekten die Trottoirflächen fortlaufend vergrössert werden, zudem sollen die Fussgängerbeziehungen verbessert werden.

4.4 Grün- und Freiraumsituation

Die öffentlichen Freiräume sollen im Zug der Arealentwicklung durch umfassende Massnahmen aufgewertet werden. Der Zustand der Bepflanzungen und die Wegführungen im Solitude-Park sind beispielsweise heute nicht mehr optimal, auch der Uferbereich mit der Rheinpromenade bedarf langfristig einer Verbesserung. Deshalb wurde durch das Bau- und Verkehrsdepartement und Roche ein gemeinsames, umfassendes Grün- und Freiraumkonzept erarbeitet, welches das Privatareal sowie auch die öffentlichen Strassen- und Grünräume beinhaltet. Der Bereich östlich der Schwarzwaldbrücke wurde aufgrund des zurückgestellten Bebauungsplans Eisenbahnweg sistiert. Allfällige Massnahmen basieren auf dem umfassenden, qualifizierten Grün- und Freiraumkonzept, welches für eine optimale Abstimmung der privaten und öffentlichen Grün- und Freiräume sorgen soll. Darauf abgestimmt sollen die entsprechenden Projekte erarbeitet und umgesetzt werden.



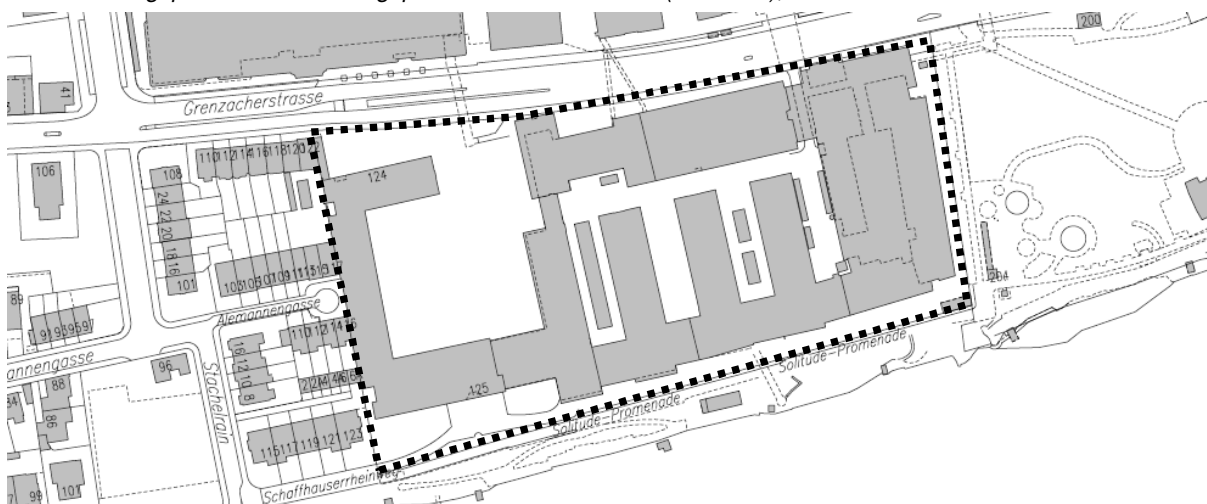
Abb.: Darstellung Perimeter Grün- und Freiraumkonzept

5. Planerische Massnahmen

5.1 Planungs- und Betrachtungsperimeter

Der Planungsperimeter Grenzacherstrasse (Südareal) umfasst die Parzelle 383, Sektion VIII, im Eigentum der F. Hoffmann-La Roche AG, d.h. das gesamte Südareal zwischen Solitude-Park, Solitude-Promenade, den westlich angrenzenden Wohnbauten und der Grenzacherstrasse mit einer Fläche von 33'451 m².

Abb.: Planungsperimeter Bebauungsplan Grenzacherstrasse (Südareal), Areal F. Hoffmann-La Roche AG



5.2 Zonenplan

Das gesamte Südareal der Roche ist der Zone 5a zugeteilt und flächendeckend mit einer Schraffur für „Erleichterung für Industrie- und Gewerbebauten“ (=Industrieschraffur) versehen. Das bedeutet, dass hier die Bewilligungsbehörden anlässlich eines konkreten Baugesuchs unter bestimmten Voraussetzungen Industrie- und Gewerbebauten mit einer Gebäudehöhe von bis zu 40m und von der Zone 5a abweichender Geschosshöhe bewilligen können. In der Zone 5a mit Industrieschraffur können somit für Gewerbe- und Industriebauten Erleichterungen nach den für die Industrienutzung (Zone 7) geltenden Vorschriften eingeräumt werden. Eine Bereinigung der Zonenzuordnung, insbesondere aufgrund der Schraffur für „Erleichterung für Industrie- und Gewerbebauten“ steht im Rahmen der bevorstehenden Zonenplanrevision der Stadt Basel an.

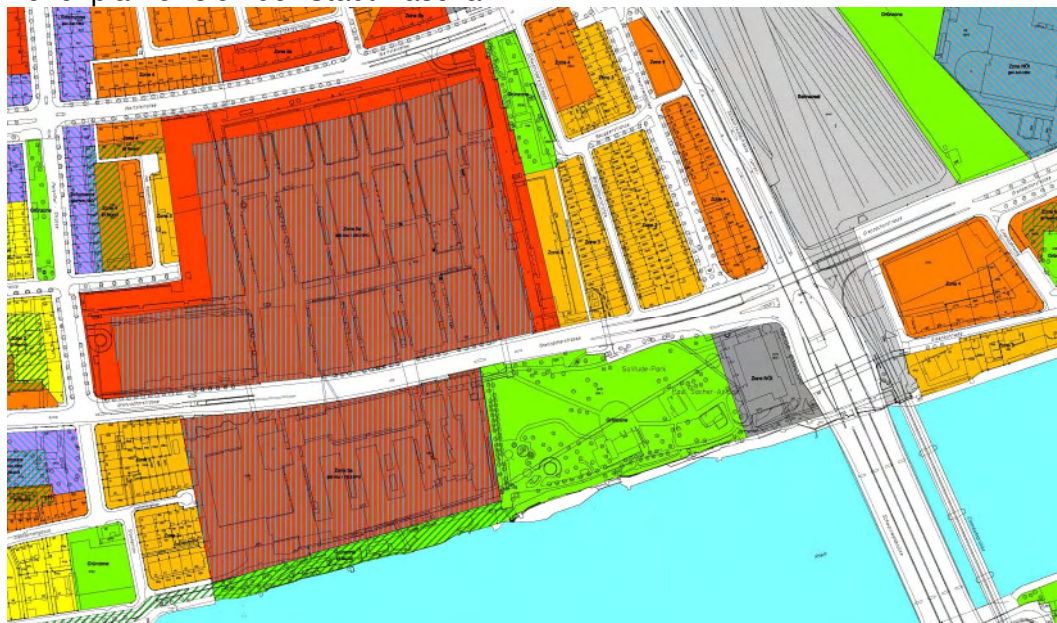


Abb.: Zonenplanausschnitt (Plan genordet, kein Massstab)

5.3 Ausnutzung

In der Zone 5a mit Industrieschraffur können für Bauten der Industrie und des Gewerbes Erleichterungen eingeräumt werden, die Industrie- und Gewerbebauten in der Zone 7 genießen (§ 95 Abs. 1 Ziff. 5 BPG). Diese im Zonenplan enthaltene "Ausnahme" darf nur unter gewissen Bedingungen erfolgen. Bei dieser Bauordnung wird das bauliche Mass der Ausnutzung in jedem Fall durch die maximal zulässige Gebäudehöhe und am Zonenrand durch den Lichteinfallswinkel der Nachbarzone entsprechend der Zone 7 beschränkt.

Innerhalb dieses maximal zulässigen Gebäudekubus werden Gebäudemasse, Geschosshöhen, Bautiefen und Bauabstände von der spezifischen Nutzungsart (wie Industrie, Gewerbe, Forschung) bestimmt. Dies würde im Einzelfall eine maximale bauliche Verdichtung erlauben, insofern die minimalen Gebäudeabstände aufgrund der Brandschutzvorschriften und die gesetzlichen Anforderungen des Tageslichtbezugs für ständige Arbeitsplätze eingehalten wären. Deshalb sollte diese Bauordnung nur noch für Einzelvorhaben Geltung beanspru-

chen; grössere zusammenhängende Überbauungen und Hochhäuser unterstehen nach Raumplanungsgesetz der Planungspflicht und erfordern damit ein Planungsverfahren, in dem das Ausmass und die Auswirkungen angemessen erfasst werden können.

5.4 Bebauungsplan mit Vorschriften

Während der Zonenplan über Art und Mass der Nutzung in grundsätzlicher Weise Vorschriften macht, soll ein Bebauungsplan in einem begrenzten Gebiet die baurechtliche Grundordnung gegenüber der allgemeinen Nutzungsordnung durch eine spezifische Lösung optimieren. Voraussetzung dafür ist, durch ergänzende Vorschriften eine bessere Bebauung als gemäss Grundordnung zu gewährleisten. Der Bebauungsplan regelt über die Grundordnung hinausgehend die Abweichungen von der Zonenordnung.

Der Bebauungsplan besteht aus dem entsprechenden Planwerk und den nachstehenden Vorschriften. Weitergehende Planungen, welche jedoch nicht Auflagegegenstand der aktuellen Planaufgabe sind, werden zur Orientierung (Projektpläne Bau 1, Modell, Grün- und Freiraumkonzept) ebenfalls vor Ort öffentlich aufgelegt.

6. Vorschriften Bebauungsplan Grenzacherstrasse (Südareal)

Der vorliegende Bebauungsplan regelt im Gegensatz zum Bebauungsplan entlang der Wettsteinallee nicht detailliert die zukünftige Bebauung, da jedes Baufeld für sich eine eigenständige städtebauliche Aussage entwickeln soll und keine zusammenhängende Gesamtüberbauung geplant ist. Um den Spielraum zukünftiger Entwicklungen in Anbetracht längerer Zeithorizonte zu wahren, werden somit nur die maximalen Ausdehnungen der Bauvolumen und die maximalen Bruttogeschossflächen im Baufeld 1 bestimmt. Um die Flexibilität der Arealentwicklung zu behalten, wird für das Baufeld 2 eine Planungspflicht auferlegt. Dies hat den Vorteil, dass erst bei Vorliegen von Projektabsichten mit einem Bebauungsplan darauf zu reagieren ist. Zu den einzelnen Vorschriften (kursiv fett) haben wir nachstehende Erläuterungen anzubringen:

2.1 Baufeld 1

- a. Im Baufeld 1 sind innerhalb der Mantellinien sowie innerhalb der definierten Lichteinfallswinkel maximal 77'000 m² oberirdische Bruttogeschossfläche zulässig. Die maximale Gebäudehöhe des Hochhauses ist 180 m ab Niveaupunkt.***

Diese Bestimmung limitiert die Ausnutzung und maximalen Gebäudehöhen im entsprechenden Baufeld 1. Die Mantellinie gibt das Profil vor, in dem von den Bestimmungen der heutigen Zonenordnung zugunsten der Errichtung eines maximal 180m hohen Gebäudes abgewichen werden darf. Seitlich ist das Höhenprofil begrenzt durch den Lichteinfallswinkel der westlich und östlich gelegenen Wohnzonen. Die maximale Gebäudehöhe gilt als Mass, welches durch die oberste Dachkante eingehalten werden muss. Von der Höhenbeschränkung ausgenommen sind die im Bau- und Planungsgesetz unter § 33 Abs. 2 behandelten unbeachtlichen Bauteile (Liftüberfahrten, Fluchttreppenhäuser etc.).

- b. Der Bereich 1a zwischen dem bestehenden und dem geplanten Hochhaus ist von geschlossenen Bauten und Bauteilen in einem minimalen Abstand von 5 m freizuhalten. Offene Bauten und Bauteile wie Vordächer, Unterstände und Gestaltungselemente sind zulässig.**

Zwischen dem Bau 52 und dem Eingangsbereich des geplanten Bau 1 ist ein Zwischenraum freizuhalten: Einerseits aus städtebaulichen Gründen, um das bestehende Hochhaus freizustellen vom geplanten markant höheren Hochhaus; andererseits um die Sichtbeziehung zwischen dem Strassenraum, dem Areal und langfristig dem Rhein zu ermöglichen. Untergeordnete, kalte und nicht geschlossene Bauteile wie Vordächer über Zugangsbereichen und Gestaltungselemente sind zulässig. Allfällige Gebäudesanierungen für den Bau 52 dürfen in den Abstandsbereich ragen.

- c. Entlang der Grenzacherstrasse ist das Erdgeschoss gemäss der schraffierten Fläche mindestens 2 m von der Parzellengrenze zurückzusetzen. Stützen sind zulässig.**

Durch das Zurückversetzen des Erdgeschosses bildet sich vor dem Gebäude eine Freifläche auf Privatareal. Beabsichtigt ist eine mit dem städtischen Aussenraum zusammenhängende Ausgestaltung und Nutzung der unbebauten Fläche, um für die Fussgängerströme (Mitarbeiter, Besucherinnen und Passanten) genügend Platz zu haben und den öffentlich nutzbaren Aussenraum grosszügiger gestalten zu können. Die Sicherheitslinie soll nach Möglichkeit in das Arealinnere verschoben werden. Die konkrete Lage und Gestaltung des eingerückten Erdgeschosses wird im Bauprojekt entwickelt und im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens städtebaulich beurteilt. Lastabtragende Bauteile, d.h. Stützen sind in diesem Bereich möglich.

2.2 Baufeld 2: Weiteres Planungsverfahren

- a. Im Baufeld 2 (schraffierte Fläche) und seinen Randbereichen ist die Festsetzung eines weiteren Bebauungsplans vorgeschrieben. Der Perimeter des entsprechenden Bebauungsplans ist gemäss dem realisierten Hochhaus auf dem Baufeld 1 festzulegen.**

Aufgrund der Überarbeitung des Hochhausprojekts für den Bau 1 musste der ursprünglich das gesamte Südareal umfassende in der gleichen Tiefe behandelte Planungssperimeter reduziert werden. Der Bebauungsplan sieht deshalb für das Baufeld 2 vor, detaillierte Bestimmungen zu zukünftigen Bebauungen in einem weiteren Planungsverfahren dann festzulegen, wenn genauere und gegenseitig abgestimmte Planungsabsichten vorliegen. Anstelle von konkreten Festsetzungen wird somit für das Baufeld 2 und seinen Randbereichen eine Planungspflicht auferlegt, welche mit dem Erlass eines Bebauungsplans eingelöst werden kann. Diese wird spätestens dann ausgelöst, sobald ein Neubauvorhaben für ein neues Gebäude in diesem Perimeter geplant ist. Davon ausgenommen sind Umbauten, Nutzungsanpassungen im Bestand sowie technische Anlagen. Diese sind generell nach wie vor zulässig und im ordentlichen Baubewilligungsverfahren separat zu beantragen.

Für Überbauungen, die ihrer Natur nach nur in Abweichung von der allgemeinen Bauordnung bewilligt werden können und auf Grund der Ausmasse dieser Abweichungen nur in einem Planungsverfahren angemessen erfasst werden können, gebietet die Planungspflicht gemäss Art. 2 RPG in Verbindung mit § 101 Abs. 3 BPG vor Erteilung einer Baubewilligung die Pflicht, die oberirdische Bebauung unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzungen in einem ergänzenden, späteren Bebauungsplanverfahren zu regeln. Das entsprechende Bebauungsplanverfahren wird im Vorfeld eine durch Experten begleitete städtebauliche Studie auf dem gesamten Baufeld 2 beinhalten. Aufgrund derer werden die Vorschriften des Bebauungsplans festgelegt werden. Der Perimeter des Bebauungsplans wird dann aufgrund der realisierten Bebauung auf dem Baufeld 1 bzw. dann geltenden Ausgangslage angepasst. Das Bebauungsplanverfahren wird eine Planaufgabe zur Folge haben und der Bebauungsplan durch den Grossen Rat zu beschliessen sein.

Roche beabsichtigt im Baufeld 2 ergänzend zum Hochhaus im Baufeld 1 eine weitere bauliche Entwicklung verbunden mit dem Rückbau der bestehenden Bauten. Wie in den gemeinsam vereinbarten Grundsätzen und Eckwerten festgehalten, sollen im rheinseitigen Bereich des Südareals bzw. im Baufeld 2 grosse Freiraumanteile gewährleistet werden. Eine Bebauung gemäss der bestehenden Zonenordnung würde somit ohnehin im Widerspruch zu den vereinbarten Planungsgrundsätzen stehen. Vielmehr sollen hier die Gebäudemasse, Geschosshöhen, Bautiefen und Bauabstände den spezifischen Anforderungen der neuen Nutzungsart entsprechen. Die im weiteren Nutzungsplanverfahren zu definierenden Bauvolumen sind demgemäss in dieser Studie städtebaulich zu prüfen und zu erhärten.

b. Die zukünftige Bebauung innerhalb des Baufelds 2 soll durch ihre hochwertige Gestaltung und Architektur eine gute städtebauliche Gesamtwirkung sicherstellen und eine hochwertige Aussenraumgestaltung aufweisen. Dabei sind auch Zwischenstände zu berücksichtigen.

Der Bereich des Baufelds 2 soll eine qualitativ hochwertige Bebauung mit einem grosszügigen Freiraum und eine hochwertige Aussenraumgestaltung aufweisen. Die Realisierung einer zukünftigen Neubebauung innerhalb des Baufelds 2 ist auf einen mittel- bis langfristigen Horizont ausgerichtet. Im jetzigen Zeitpunkt können daher keine konkreteren Aussagen zur zukünftigen Bebauung und den Freiräumen verankert werden. Trotzdem wird für das weitere Planungsverfahren im Baufeld 2 bereits mit der aktuellen Nutzungsplanstufe eine hochwertige Gestaltung der Bebauung und Aussenräume vorausgesetzt. Der qualitative Anspruch einer höherwertigen, zeitgemässen Arealüberbauung setzt auch voraus, dass zukünftigen Neubauabsichten im Baufeld 2 eine gesamtheitliche, den gesamten Perimeter umfassende Planung vorausgeht. Im Fall einer Etappierung der Neubebauung wird auch für Zwischenstände entsprechend ihrer womöglich längeren Bestandesdauer eine hochwertige Gestaltung vorausgesetzt.

c. Für das weitere Planungsverfahren sind folgende Grundsätze massgebend: s. dazu Ziffern 1-5

Die Arealentwicklung innerhalb dieses Perimeters ist im Gesamtzusammenhang der Arealentwicklungsstrategie weiter zu entwickeln. Entsprechend der Grundsatzvereinbarung sowie dem zwischen der Stadt Basel und Roche vereinbarten Grün- und Freiraumkonzept gilt es

folgende Planungsgrundsätze umzusetzen: Entlang der Grenzacherstrasse wird eine konzentrierte Verdichtung vorgesehen. Der rheinseitige Arealbereich wird grössere Freiraumanteile beinhalten. Zur Rheinuferpromenade hin wird zumindest ein visueller Bezug angestrebt. Die räumlichen Qualitäten der öffentlichen Verbindung durch die Rheinpromenade sollen ebenfalls langfristig gestärkt werden. Zu den angrenzenden Grünräumen Solitude und Rheinuferpromenade wird in den Randbereichen eine abgestimmte Gestaltung weiterverfolgt. Die genannten Planungsgrundsätze finden nachfolgend Eingang als zukünftige Grundsätze für den zu erarbeitenden Bebauungsplan.

1. Verdichtung entlang der Grenzacherstrasse: Die Nutzungen werden entlang der Grenzacherstrasse konzentrierter vorgesehen als im übrigen Perimeter des Baufelds.

Die bestehende Bebauungsstruktur des Südareals ist über hundert Jahre gewachsen und hat heute unterschiedliche städtebauliche Typologien. Unterschiedliche Nutzungen sind in einer dichten Bebauung verzahnt. Die Strategie der Arealentwicklung verfolgt die Nutzungsentflechtung in Etappen. Gemäss dem städtebaulichen Konzept soll die bauliche Verdichtung konzentriert entlang der Grenzacherstrasse erfolgen, damit das Baufeld 2 im südlichen Bereich visuell geöffnet und Freiflächen geschaffen werden können. Die zukünftige Bebauungstypologie des Baufelds 2 ist im Gesamtzusammenhang zu prüfen.

2. Städtebauliche Abschlüsse: Für das Stadtbild ist die zukünftige Bebauung gegenüber dem Solitude-Park und der Rheinuferpromenade von grosser Bedeutung. Die Gebäude müssen hohe städtebauliche Anforderungen erfüllen.

Die neuen Freiflächen auf dem Südareal sollen einen räumlichen und visuellen Bezug zum öffentlichen Raum haben. Die Gestaltung und Platzierung der Bauten in den Randzonen haben entsprechend eine hohe Bedeutung in ihrer Wirkung auf den öffentlichen Raum und müssen deshalb hohe Anforderungen erfüllen.

3. Anteil Freiflächen: Die Konzentration der Nutzungen auf wenige Volumen ermöglicht grosszügige, qualitativ hochwertige Grün- und Freiflächen mit Durchblicken zum Rhein.

Auf dem Südareal soll langfristig ein hochwertig gestalteter, privater, grüneprägter Freiraum mit einem hohen Grünflächenanteil entstehen, welcher sich insbesondere zur Rheinuferpromenade visuell öffnet. Der Freiraum soll, soweit dies der Betrieb zulässt, einen eigenen, in seiner Gestaltung durchgängig wahrnehmbaren, begrünten Charakter erhalten. Zukünftige Neubauten werden in einer gartenähnlichen Anlage stehen. Eine Neubebauung innerhalb des Perimeters wird möglichst konzentriert und auf wenige Volumen verteilt vorgesehen.

4. Umgang mit bestehender Bausubstanz: Ein sachgerechter Erhalt der Bausubstanz des Bau 27 ist unter dem Vorbehalt der betrieblichen Anforderungen und der Verhältnismässigkeit zu klären.

Das ursprünglich sechsgeschossige Pharmagebäude (Bau 27) wurde zwischen 1936 -1937 von O.R. Salvisberg erbaut (später durch Roland Rohn erweitert und aufgestockt) und seither mehrmals umgebaut. Das Gebäude ist ein Werk der Industriearchitektur der Moderne in der Schweiz. Von Bedeutung sind das Erscheinungsbild, sowie die ursprüngliche Primärkonstruktion (Pilzstützen). Der Umgang mit der bestehenden Bausubstanz ist deshalb im Rahmen weiterer Planungsverfahren zu klären. Das Gebäude soll wenn möglich erhalten oder im Sinne der Arealentwicklungsstrategie umgenutzt werden, sofern dies unter Berücksichtigung der betrieblichen Anforderungen der Eigentümerin mit verhältnismässigem Aufwand möglich ist.

5. Abstimmungsbedarf: Die Gestaltung und Nutzung der Randzonen sind mit der angrenzenden Gestaltung der öffentlichen Grün- und Strassenräume abzustimmen.

Die sensiblen Randzonen ausserhalb der Baulinie, angrenzend an die öffentlichen Grünräume (entlang dem Solitude-Park und der Rheinuferpromenade), sind hinsichtlich Nutzung und Gestaltung sorgfältig mit den Ansprüchen an den öffentlichen Raum, die Grünplanung und den Erhalt der bestehenden Grünräume bzw. deren Baumbepflanzung abzustimmen. Die Vorschrift soll eine optimale Abstimmung der Freiflächen in den Randzonen des Privatareals mit dem öffentlichen Raum gewährleisten und dadurch die angestrebten Aufwertungsziele unterstützen.

2.3 Baufeld 3

a. Der Bau 21 im schraffierten Bereich 3a ist strukturell und in der äusseren Erscheinung zu erhalten. Die Tragkonstruktion soll substantiell erhalten bleiben und das Erscheinungsbild beibehalten oder möglichst genau rekonstruiert werden. Zudem sollen die wesentlichen Elemente der inneren Gebäudeorganisation sowie der Gestaltung der Raumhüllen beibehalten oder möglichst genau rekonstruiert werden, wobei sicherheitstechnische Anforderungen zu gewährleisten sind.

Der mehrteilige, den Hof bildenden Bau 21 von O.R. Salvisberg, zwischen 1935-1937 erbaut und um 1954 erweitert ist ein herausragendes Bauwerk, welches in mehrfacher Hinsicht architektonisch und firmengeschichtlich eine besondere Bedeutung hat. Von besonderem Wert ist einerseits die Bildung des städtebaulichen Ensembles, das durch diesen Bau massgeblich unterstützt wird, sowie die innere Grundrissorganisation und die sorgfältige Materialisierung der äusseren wie auch inneren Gebäudeteile, welche deshalb erhalten werden sollen bzw. deren möglichst genaue Rekonstruktion zu gewährleisten ist.

- b. Die Bauten 52 und 71 im schraffierten Bereich 3b sind strukturell und in der äusseren Erscheinung zu erhalten. Die Tragkonstruktion soll substantiell erhalten bleiben und das Erscheinungsbild unter Berücksichtigung des umgebenden Bestandes beibehalten werden.**

Der Bau 52 wurde 1960 erbaut mit der Absicht, eine städtebauliche Torsituation zur Grenzachstrasse zu bilden (welche ursprünglich mit weiteren Scheibenhochhäusern hätte fortgesetzt werden sollen). Das 62m hohe Scheibenhochhaus ist eines der ersten in der Schweiz mit einer Vorhangfassade in Stahl und Glas; es ist daher in den wesentlichsten Elementen des Erscheinungsbilds zu erhalten (Fassade, Tragkonstruktion) bzw. möglichst genau zu rekonstruieren. Der kürzlich sanierte Bau 71 von 1969 schliesst die Hofanlage und vermittelt in seiner Formensprache zwischen dem modernen Hochhaus und dem älteren Verwaltungsbau. Er trägt zusammen mit den Bauten 52 und 21 zur städtebaulichen Ensemblebildung bei und soll deshalb erhalten bleiben.

2.4 Generelle Gebäudebestimmungen

- a. Technische, witterungsgeschützte Aufbauten über dem obersten Vollgeschoss werden vollumfänglich an die zulässige oberirdische Bruttogeschossfläche angerechnet.**

Technikflächen sollten möglichst innerhalb der Gebäude angeordnet werden, auch um eine attraktive Dachaufsicht zu erhalten. Abweichend vom Bau- und Planungsgesetz werden alle technischen Aufbauten, welche als umschlossene Räume ausgebildet sind, an die Bruttogeschossflächen angerechnet, also nicht nur wenn sie mehr als 40% der Geschossfläche des obersten Vollgeschosses ausmachen und höher als 1.8m sind.

- b. Als massgebendes Terrain gilt der Niveaupunkt 257.86 m.ü.M.**

Die Arealfläche des Südareals liegt größtenteils auf 257.86 m.ü.M.. Der Niveaupunkt gilt als Messpunkt für die zulässige Gebäudehöhe.

2.5 Erschliessung

- a. Zum Zeitpunkt der Baueingabe für das Hochhaus auf dem Baufeld 1 (Bau 1) muss ein Mobilitätskonzept vorgelegt werden. Bis zum Baubeginn ist durch die Bauherrschaft eine geeignete Lösung der Parkierung mit flankierenden Massnahmen basierend auf dem Mobilitätskonzept auszuarbeiten und mit den zuständigen Behörden abzustimmen. Das Gebäude darf nur in Betrieb genommen werden, sofern die im Mobilitätskonzept auf den Zeitpunkt der Inbetriebnahme ausgerichteten Massnahmen, welche in der Verantwortung von Roche sind, umgesetzt sind.**

Aus technischen Überlegungen ist unterhalb des Baus 1 keine Tiefgarage geplant. Für die zusätzlichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter werden weitere Abstellplätze – für Velos wie Personenwagen - spätestens bei Inbetriebnahme bzw. Bezug des Gebäudes notwendig sein. Gemäss dem Bau- und Planungsgesetz besteht bei Neubauvorhaben keine Pflicht zu

Erstellung von PW-Parkplätzen; im Rahmen des Bebauungsplans ist jedoch eine Aussage zu den Mobilitätsaspekten zu machen. Derzeit lässt Roche eine Mobilitätskonzept erarbeiten: Dieses soll alle über die Parkierung hinausgehenden Aspekte, welche die Mobilität der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter am Standort Basel und Kaiseraugst beeinflussen untersuchen. Ziel ist hierbei die Erarbeitung eines abgestimmten Massnahmenkonzepts mit dem Ziel der Förderung umweltfreundlicher Verkehrsmittelnutzung auf der Grundlage von Mobilitätsverhalten und -bedürfnissen (s.a. Kap. 4.2.1). Das Mobilitätskonzept muss von der Bauherrschaft bei den zuständigen Behörden mit der Baueingabe des Baus 1 eingereicht werden und aufeinander abgestimmte Massnahmen im Bereich der Förderung des Langsamverkehrs und des öffentlichen Verkehrs sowie die Optimierung des notwendigen motorisierten Individualverkehrs aufzeigen. Das Bau- und Verkehrsdepartement prüft das Mobilitätskonzept, begleitet die Umsetzung der vorgeschlagenen Massnahmen oder führt diese zum Teil als Bauherrschaft selbst aus (z.B. Strassenanpassungen). Die Lösung der Parkierung für den motorisierten Individualverkehr wird von der Roche als Bauherrschaft erarbeitet und mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Die Massnahmen für den Mobilitätsbedarf der zusätzlichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die in der Verantwortung von Roche liegen, müssen bis zur Inbetriebnahme des Baus 1 umgesetzt sein. Die Inbetriebnahme des Baus 1 wird voraussichtlich im Jahr 2015 stattfinden.

Die Verantwortlichkeit für die Umsetzung von diversen Massnahmen im Umfeld der Roche, insbesondere die Erstellung von ÖV-Infrastruktur liegt ausschliesslich oder in Teilen beim Kanton Basel-Stadt. Davon unabhängig liegen weitere infrastrukturelle, betriebliche und organisatorische Massnahmen zur Förderung der Nutzung des ÖV (z.B. finanzielle Unterstützung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter respektive Parkraumbewirtschaftung), des Velo- und Fussverkehrs (z.B. Veloabstellanlagen auf dem Betriebsgelände gemäss Richtlinie Veloparkierung), aber auch zur effektiveren Nutzung des MIV (z.B. Fahrgemeinschaften, Parkraumbewirtschaftung), die in der ausschliesslichen Verantwortung von Roche liegen und zu deren Umsetzung zum Zeitpunkt des Baubeginns zumindest ein konkreter Umsetzungsplan vorliegen muss.

Für Massnahmen, die aus bautechnischen Gründen bis zur Inbetriebnahme des Baus 1 nicht realisiert werden konnten, muss ein Zeitplan zur weiteren Umsetzung erarbeitet werden. Ansonsten werden die Massnahmen von der zuständigen Behörde für die Erteilung der Bewilligung der Inbetriebnahme abgenommen.

b. Parkplätze sind auf Basis der Parkplatzverordnung (PPV) zu berechnen.

Basis für die Berechnung der Parkplätze für den motorisierten Verkehr ist die gültige Parkplatzverordnung. Für einen Parkplatztransfer, der betreffend Anzahl das zonenzulässige Mass auf der Parzelle überschreitet, bedarf es nach wie vor eines Bebauungsplans (Bsp. Eisenbahnweg). Eine allfällige Tiefgarage ist eingebunden in das Mobilitätskonzept der Roche.

3.0 Geringfügige Abweichungen, Ausnahmen

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

Dies ist eine in Bebauungsplänen übliche Klausel, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplans ausnahmsweise geringfügige und konzeptkonforme Abweichungen zulässt.

7. Weitere Massnahmen zur Umsetzung

7.1 Dienstbarkeiten

Die bestehenden Dienstbarkeiten auf der Parzelle Nr. 383 (Südareal) Sektion 8 werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan nicht berührt. Die öffentliche Fusswegverbindung entlang der Grenzacherstrasse zum Solitude Park kann unter Umständen im Rahmen zukünftiger Planungen angepasst werden. Diesbezügliche Kosten gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

7.2 Mehrwertabgabe

Die Mehrwertabgabe richtet sich nach den §§ 120 ff des Bau- und Planungsgesetzes. Für den Vollzug ist das Bau- und Verkehrsdepartement zuständig.

8. Information und Auflageverfahren

Das überarbeitete Hochhausprojekt für den Bau 1 wurde am 17. Dezember 2009 präsentiert. Gleichzeitig wurde über das anstehende Bebauungsplanverfahren Grenzacherstrasse (Südareal) sowie die Rückstellung des Bebauungsplans Eisenbahnweg/Grenzacherstrasse und die Erarbeitung des Mobilitätskonzepts informiert. Die Nachbarschaft, Vertreterinnen und Vertreter der Quartiervereine sowie der Verkehrsclub der Schweiz (VCS) wurden zusätzlich zu Informationsanlässen eingeladen.

Die im Raumplanungsgesetz verankerte formelle Mitwirkung wird durch die öffentliche Planaufgabe gewährleistet. Vom 1. März bis 30. März 2010 lagen folgende Entwürfe öffentlich auf: Bebauungsplan mit Vorschriften (Auflagegegenstand), Bericht zur Planaufgabe, sowie orientierende Pläne, Visualisierungen und das Grün- und Freiraumkonzept. Der Bau 1 wurde ebenfalls im Stadtmodell gezeigt. Mit der Planaufgabe wird gemäss §116 Abs. 2 Bau- und Planungsgesetz eine Planungszone begründet.

9. Einspracheverfahren: formelle Behandlung

9.1 Einsprachelegitimation – gesetzliche Grundlagen

Gemäss § 110 Abs. 2 des Bau- und Planungsgesetzes ist zur Einsprache gegen Planentwürfe berechtigt, wer von der Planung persönlich berührt wird und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Änderung oder Ablehnung hat, und wer durch eine besondere Vorschrift zum Rekurs ermächtigt ist.

Legitimation der Privatpersonen: Als schutzwürdig gilt ein Interesse, das sich aus einer (räumlich) nahen Beziehung des Beschwerdeführers zum Gegenstand der Planung ergibt. Ein Interesse kann rechtlicher oder tatsächlicher Natur sein. Der Einsprecher muss aber von der geplanten Massnahme stärker als jedermann betroffen sein. Generell kommt dem Nachbarn (ob Eigentümer, Mieter oder Baurechtsnehmer) die Einsprachelegitimation zu, wenn er in einer für die vorgebrachte Rüge relevanten örtlichen Beziehung zum Objekt der Planungsmassnahme steht und der Ausgang des Verfahrens seine Interessen beeinträchtigen könnte.

Legitimation des Verkehrsclubs der Schweiz (VCS): Zwar ist der Verkehrsclub der Schweiz gemäss Verordnung über die Bezeichnung der im Bereich des Umweltschutzes sowie des Natur- und Heimatschutzes beschwerdeberechtigten Umweltschutzorganisationen vom 27. Juni 1990 (VBO, SR 814.076) zumindest als gesamtschweizerische Organisation als beschwerdeberechtigte Organisation aufgeführt, jedoch besteht dieses Beschwerderecht gegen Verfügungen der kantonalen oder Bundesbehörden nur für Planung, Errichtung oder Änderung von ortsfesten Anlagen, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäss Art. 9 USG erforderlich ist (Art. 55 USG). Das Beschwerderecht kantonalen Umweltschutzorganisationen ist gemäss § 48 USG ebenfalls nur bei Verfügungen über Planung, Errichtung oder Änderung von Anlagen, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung nötig ist, gegeben. Die vorliegende Nutzungsplanung untersteht jedoch nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, da sie vorläufig keinen zusätzlichen Parkraum aufweisen wird; demgemäss ist der VCS hinsichtlich dieser Nutzungsplanung nicht einsprachelegitimiert.

In diesem Zusammenhang von Bedeutung ist die Tatsache, dass diese Nutzungsplanung verschiedene Änderungen der Strassenführung bzw. der Parkplatzanordnung zur Folge haben kann. Da diese Änderungen jedoch vorliegend noch nicht bestimmt werden und deshalb kein Gegenstand der Planaufgabe gewesen sind, kann der VCS eine allfällige Einsprachelegitimation auch daraus nicht ableiten.

Demgemäss ist die schriftliche Eingabe des VCS als Anregung (§ 110 Abs. 4 BPG) durch die zuständigen Instanzen im Sinne der Mitwirkungsrechte gemäss Art. 4 RPG als eine Form des formalisierten rechtlichen Gehörs zu beantworten; hierbei kann die nutzungsplanerische Interessenabwägung gemäss Raumplanungsrecht durchaus zur Folge haben, dass sinnvolle Anträge aus Anregungen in die Nutzungsplanung einfließen, auch wenn bei den Antragstellern formell die Einsprachelegitimation nicht gegeben ist.

9.2 Eingegangene Schreiben (Einsprachen)

Innerhalb der Auflage- und Einsprachefrist sind gegen die vorliegenden Bebauungspläne mehrere Einsprachen (19 separate Schreiben) eingegangen. Für die nachfolgende Einsprachebearbeitung sind gleichlautende Schreiben jeweils unter einer Nummer zusammengefasst. Konkret lagen folgende, zum Teil gleich lautende Schreiben vor:

1. Simon Nötzli Marchand und Denise Marchand, Bergalingerstrasse 8, 4058 Basel, Einsprache vom 20. März 2010
2. Denise F. Högger-Grüniger Stachelrain 10, 4058 Basel, Einsprache vom 23. März 2010

3. Folgende drei gleichlautende Einsprachen:
 - a. Anna Brugnoni, Stachelrain 16, 4058 Basel, Einsprache vom 23. März 2010
 - b. Amadis Brugnoni, Stachelrain 16, 4058 Basel, Einsprache vom 23. März 2010
 - c. Gian Pietro Brugnoni, Stachelrain 16, 4058 Basel, Einsprache vom 23. März 2010
4. Madeleine Köchli-Bornand, Grenzacherstrasse 112, 4058 Basel, Einsprache vom 24. März 2010
5. Susanne und H. U. Gutzwiller, Bergalingerstr. 14, 4058 Basel, Einsprache vom 23. März 2010
6. Dr. med. Silvia Cueni, Alemannengasse 109, 4058 Basel, 26. März 2010
7. VCS beider Basel, Gellertstrasse 29, 4052 Basel, Einsprache vom 26. März 2010
8. Inge Gerstner, Peter Rot-Strasse 72, 4058 Basel, Einsprache vom 26. März 2010
9. Joëlle und Peter Gschwend, Bergalingerstrasse 13, 4058 Basel, Einsprache vom 28. März 2010
10. Heidi Gschwend, Bergalingerstr. 11, 4058 Basel, Einsprache vom 28. März 2010
11. Folgende zwei gleichlautende Einsprachen:
 - a. Richard D'Souza, Peter Rot-Strasse 22, 4058 Basel, Einsprache vom 29. März 2010
 - b. Michael D'Souza, Peter Rot-Strasse 22, 4058 Basel, Einsprache vom 29. März 2010
12. Folgende zwei gleichlautende Einsprachen:
 - a. Corinne Grütter, Grenzacherstrasse 114, 4058 Basel, Einsprache vom 28. März 2010
 - b. Dr. Thomas Grütter, Grenzacherstrasse 114, 4058 Basel, Einsprache vom 28. März 2010
13. Jacqueline Wendelspiess Jakob und Reto Jakob, Peter Rot-Strasse 24, 4058 Basel, Einsprache vom 27. März 2010
14. Felix Lachenmeier, Schwarzwaldallee 27, 4058 Basel, Einsprache vom 29. März 2010
15. Evelyn Alder und Urs Pfander, Alemannengasse 114, 4058 Basel, Einsprache vom 30. März 2010

10. Einspracheverfahren: materielle Behandlung

Anlass und Ziel der vorliegenden nutzungsplanerischen Massnahme (d.h. des Bebauungsplans) sind in den vorhergehenden Kapiteln bereits ausführlich beschrieben worden. Im Hinblick auf die Einsprachebehandlung werden die vorgebrachten Einsprachegründe bzw. Kritikpunkte vertieft behandelt. Der Übersicht willen werden die einzelnen Einsprachepunkte verschiedener Einsprecherinnen und Einsprecher zusammengefasst und themenbezogen behandelt. Selbst ohne Einsprachlegitimation sind die aufgeführten Anträge als Anregungen zu behandeln und in materieller Hinsicht darauf einzugehen. Die einzelnen Schreiben werden mit der oben genannten Kennzeichnung aufgeführt:

10.1 Höhe des Hochhauses und Schattenwurf

10.1.1 Reduktion der Gebäudehöhe auf maximal 140m

Die jeweils im Frühling und Herbst resultierende Beschattung durch den geplanten 175m hohen Turm bewirken einen immer wiederkehrenden Verlust an Wohnqualität und damit eine Wertminderung der Liegenschaft.

Schreiben 1, (5), 9, 10

Die Wohnqualität von Bauzonen ist im Bau- und Planungsgesetz des Kantons Basel-Stadt implizit in vieler Hinsicht enthalten, unter Anderem durch das Erfordernis der Einhaltung des Lichteinfallswinkels gegenüber Nachbarzonen und die Vermeidung des 2-Stunden Schattens auf andere Liegenschaften (weitere Rahmenbedingungen wären da: zonengemässe Frei- und Grünflächenerfordernisse, Belichtungs- und Lüftungsvorschriften, Raumhöhe). Die vorliegende Planung berücksichtigt diese Rahmenbedingungen. Aufgrund der Einhaltung der gesetzlichen Grundlagen kann daher nicht von einem Verlust an Wohnqualität gesprochen werden.

10.1.2 Beschattung der Fotovoltaik- und Kollektorenanlagen an der Bergalingerstrasse

Die neuen Beschattungsverhältnisse führen bei den auf den Dächern angebrachten Fotovoltaik- und Kollektorenanlagen zu entsprechenden Lichtverlusten. Die Energieeinbussen liegen ca. im Bereich von 1- 2% der Jahresleistung.

Schreiben 1, 9

Die Bergalingerstrasse und somit auch die sich auf dem Dach befindlichen Solaranlagen sind zu allen Jahreszeiten nicht vom 2-Stunden Schatten betroffen. Während den für die Solaranlagen relevanten Sommermonaten (April bis und mit August) werden die Solaranlagen gar nicht beschattet.

In den verbleibenden Monaten September bis und mit März sind die Solaranlagen weniger als 1 Stunde beschattet. Der Schatten trifft dann je nach Monat zwischen 15:00 – 16:00 MEZ erstmalig auf die Anlagen. Zu diesem Zeitpunkt ist der Sonnenstandswinkel < 30°.

10.1.3 Reduktion Gebäudehöhe wegen Einschränkung des Tageslichts

Das Hochhaus bedeutet eine Einbusse der Lichteinstrahlung und der Lebensqualität. Gegen Osten (d.h. gegen das Hochhaus) ausgerichtete Wohnräume würden wesentlich weniger Tageslicht erhalten, weil das geplante Hochhaus den Himmel massiv abdecken würde.

Schreiben 2, 6, 11, 13

Baurecht mit Lichteinfallswinkel: Aus baurechtlicher Sicht ist für die Wohnnutzung die Einhaltung des Lichteinfallswinkels von 45° relevant. Dies ist für den Bau 1 gegeben. Es ist daher keine Parzelle durch den Neubau des Bürohochhauses baurechtlich betroffen.

2-Stunden Schatten: Zusätzlich zum Einhalten des Lichteinfallswinkels fällt auch der sogenannte 2-Stunden Schatten nicht auf benachbarte Parzellen mit einer Wohnnutzung. Der 2-

Stunden Schatten fällt ausschliesslich auf Roche Arealgelände und auf Allmendflächen (Grenzacherstrasse).

Diffuse Strahlung: Der Himmel über einem Grundstück ist ca. viermal heller als der Himmel am Horizont. Die durch den Neubau von Bau 1 entstehende zusätzliche Abdeckung des Himmelsanteils ist gemessen an der ‚verbleibenden‘ Himmelsfläche gering. Von den Parzellen direkt in Richtung neues Roche Hochhaus Bau 1 geblickt (ca. nach Osten) beträgt der neu entstehende verbaute Himmelsanteil ca. 1-2 % der in diese Richtung orientierten Himmelsviertelkugel.

Direkte Strahlung: Im Sommer (21. Juni) beträgt die maximale Einschränkung des direkten Sonneneinfalls durch den geplanten Bau 1 auf die Parzelle Peter Rot-Strasse 22 um 08:00 morgens ca. 45 Minuten mehr als in der bereits bestehenden Situation mit dem Roche Hochhaus Bau 52.

10.1.4 Lage des östlichen Lichteinfallswinkels

Es ist nicht ersichtlich, warum zur Festlegung des Lichteinfallswinkels und der Bestimmung der Turmhöhe die Parzellengrenze am Beuggenweg angenommen wird und nicht die Grenze des Südareals zum Solitude-Park.

Schreiben 1, 9, 10

Die Lage des Lichteinfallswinkels orientiert sich an Parzellen in Bauzonen. Aus diesem Grund sind auch für dieses Projekt die Wohnparzellen (Zone 3) beginnend beim Beuggenweg und in der Grenzacherstrasse relevant. Der Solitude-Park ist der Grünzone zugeteilt. Für die Grünzone gelten keine Beschränkungen bezüglich des Lichteinfallswinkels, da diese generell nicht für Bauzwecke, sondern für die Anlage von Grünräumen bestimmt sind.

10.1.5 Kumulierter Schattenwurf und Lichtentzug

Schattenwurf Hochhaus: es handle sich um „kumulierten“ Schattenwurf im Zusammenhang mit anderen Bauten auf dem Roche Areal. Die Wohnqualität sei durch Schattenwurf und Lichtentzug beeinträchtigt.

Schreiben Nr. 8

Das Schattenwurfdiagramm für den Bau 1 zum Zeitpunkt der Tag- und Nachtgleiche (ca. 21.3 und 23.9.) lag der Planaufgabe bei. Die in der Einsprache genannte Liegenschaft ist zum Zeitpunkt der Tag- und Nachtgleiche weniger als eine Stunde beschattet.

Gemäss Gesetz gibt es keine Einschränkungen zur Beschattung, lediglich der 45°-Lichteinfallswinkel ist zu berücksichtigen. Der 2-Stunden Schatten ist zu jedem Zeitpunkt auf dem Roche-Areal und Allmendflächen (Grenzacherstrasse) und belastet die Liegenschaft somit zu keiner Jahreszeit.

10.1.6 Bebauungsplan anpassen wegen des 2-Stunden Schattens

Der Bebauungsplan sei insoweit anzupassen, dass zu keinem Zeitpunkt eine Beschattung der Liegenschaft an der Schwarzwaldallee von mehr als zwei Stunden stattfindet.

Schreiben Nr. 14

Der 2-Stunden Schatten fällt zu allen Jahreszeiten ausschliesslich auf das Roche-Areal selbst sowie Allmendbereiche (Grenzacherstrasse) und nicht auf andere private Parzellen. Dies wurde im entsprechenden Schattendiagramm vom kürzesten Tag (21. Dezember) geprüft.

Die im Planungsbericht gezeigte Darstellung entspricht den behördlichen Vorgaben. Der Schattenwurf wird üblicherweise nur bei Tag- und Nachtgleiche dargestellt. Die Darstellung vom 23. September ist identisch mit der vom Einsprechenden geforderten zum 21. März (beide Zeitpunkte zur Tag- und Nachtgleiche).

Gemäss aktueller Praxis des Verwaltungsgerichts Basel-Stadt gilt beim Schattenwurf der allgemeine Grundsatz, wie ihn das Bundesgericht in Ermangelung einer kantonalen Beschattungsvorschrift unter dem Gesichtspunkt der Eigentumsgarantie und des Willkürverbots aufgestellt hat. Danach wird der Schattenwurf eines Nachbarhauses als in der Regel zulässig betrachtet, wenn er bei Tag- und Nachtgleiche oder an einem mittleren Wintertag höchstens 2 Stunden dauert.

10.1.7 Lichtverschmutzung bei Nacht durch Hochhäuser

Neben dem Bau 1 würden weitere Hochhäuser ins Auge gefasst mit den entsprechenden Begleiterscheinungen eines Lichtentzugs bei Tag und eine zu erwartenden Lichtverschmutzung bei Nacht.

Schreiben Nr. 3,

Zusätzliche Hochhäuser nebst dem Bau1, welche zu einer vermehrten Lichtverschmutzung führen könnten, sind im vorliegenden Bebauungsplan nicht beabsichtigt (siehe auch Punkt 10.1.8). Generell ist die Aussenbeleuchtung von Gebäuden Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens und nicht von Bebauungsplänen. Massnahmen betreffend Aussenbeleuchtung im Sinne der "Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen" des Bundesamtes für Umwelt von 2005 werden somit im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für den Bau 1 geprüft werden. In diesem Verfahren kann die Stadtbildkommission bei geplanten Bauvorhaben entsprechende Auflagen machen.

10.1.8 Höhenbegrenzung von 40m für Baufeld 2

Die Vorschrift 2.2 lit. b (Baufeld 2: weiteres Planungsverfahren) im Entwurf des Grossratsbeschluss sei anzupassen mit folgender Ergänzung:und eine maximale Gebäudehöhe von 40m einzuhalten. (für Gebäude des Baufelds 2, Anm. der Verf.)

Schreiben Nr. 3, 4, 11, 12, 13

Für das Baufeld 2 werden nur die Grundsätze zur Erstellung eines zukünftigen Bebauungsplans festgelegt. Gebäudehöhen werden erst im konkreten Bebauungsplan für das Baufeld 2 festgelegt, wenn auch Projektabsichten vorliegen. Wie hoch dort generell zukünftige Bauten sein sollen, wird in einer separaten Studie zu untersuchen sein. Dabei werden die übergeordneten Vorgaben der Roche Arealentwicklung - wie Verdichtung entlang der Grenzacherstrasse und visuelles Öffnen zum Rhein – zu berücksichtigen sein. Eine über die 40m hinausgehende Gebäudehöhe wird allerdings nicht vorausgesetzt.

Der Bebauungsplan für das Baufeld 2 wird zu gegebener Zeit öffentlich aufgelegt. Konkrete Festlegungen im Baufeld 2 machen im Rahmen dieses Verfahrens deshalb keinen Sinn. Solange dieser oben erwähnte ergänzende Bebauungsplan nicht festgelegt ist, gilt im genannten Baufeld 2 nach wie vor die Regelbauweise, welche eine maximale Gebäudehöhe von 40m vorsieht. Eine entsprechende Vorschrift im vorliegenden Bebauungsplan auf 40m Gebäudehöhe für das Baufeld 2 ist daher nicht sinnfälliger, da die maximale Gebäudehöhe von 40m nach wie vor gilt.

10.1.9 Erdbebensicherheit

Der geplante (und angepasste) Bau 1 sei erdbebensicher zu erstellen. Vorgaben dazu würden fehlen.

Schreiben Nr. 14

Die Bauweise für Hochbauten bezüglich Erdbebensicherheit ist in den entsprechenden Gesetzen und Normen geregelt. Der Nachweis der Erdbebensicherheit ist Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens. Roche wird jedoch von sich aus das geplante Gebäude über die gesetzlichen Bestimmungen hinaus auslegen und bauen.

10.2 Verkehr und Erschliessung

10.2.1 Erschliessung und Verkehrskonzept

Der Bebauungsplan sowie der Planungsbericht seien bezüglich Verkehrskonzept und Mobilitätskonzept absolut ungenügend und anzupassen, in dem den Interessen der Anwohnerinnen und Anwohner und der Quartierbevölkerung in verbindlicher Form Beachtung geschenkt wird.

Schreiben Nr. 1, 3, 6, 7, 11, 13, 15

Als Resultat der letzten Planaufgabe Südareal inkl. Parking Eisenbahnweg und Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) wird das behördlich geforderte Mobilitätskonzept Roche zum Zeitpunkt des Baubeginns für den Bau 1 erstellt. Das Mobilitätskonzept betrifft den Roche Standort Basel und Kaiseraugst. Die Ziele des Konzepts sind im Planungsbericht formuliert: Förderung des Langsamverkehrs und des öffentlichen Verkehrs sowie Optimierung des notwendigen motorisierten Individualverkehrs.

Der vorliegende Bebauungsplan Südareal beinhaltet keine Parkieranlage für Personenkraftwagen (PKW). Sollte eine solche Parkieranlage geplant werden, würde im Rahmen eines separaten Bebauungsplanverfahrens ggf. ein Verkehrsgutachten und ggf. Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) (über 500 Parkplätze) ausgelöst. Die heutigen PKW-Parkieranlagen der

Roche sind bereits an ihrer maximalen Kapazität angelangt und werden somit voraussichtlich auch nicht mehr Verkehr (MIV) erzeugen. Roche prüft die verschiedenen PW-Parkierungsmöglichkeiten. Neben dem Parking am Eisenbahnweg werden auch weitere PW-Parkplätze zur Anmietung untersucht. Das sich derzeit in Überarbeitung befindende Parkplatzreglement von Roche regelt zudem, welche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter überhaupt mit dem Privatauto auf das Roche-Areal einfahren können.

Der Ausbau des öffentlichen Verkehrs (ÖV) liegt in der Verantwortung des Kantons, der hier Massnahmen prüft, um die zusätzlichen Mitarbeiterverkehre von Roche insbesondere quartiersverträglich abzuwickeln. Das durch Roche vorzulegende Mobilitätskonzept mit den in der Verantwortung von Roche liegenden Massnahmen zur Förderung der Nutzung des ÖV, des Fuss- und Veloverkehrs sowie der effektiveren Nutzung des MIV (z.B. durch Fahrgemeinschaften, Parkraumbewirtschaftung) unterstützt die Verlagerung auf die umweltfreundlichen Verkehrsmitteln und damit eine quartiersverträgliche Abwicklung der zusätzlichen Mitarbeiterverkehre.

Ein explizites Gesamtverkehrskonzept für das Quartier ist nicht vorgesehen, wohingegen in Abstimmung zwischen Kanton und Roche Massnahmen entwickelt werden, die sowohl die Bedürfnisse der Bewohnerschaft des Quartiers als auch die möglichst umweltverträgliche Abwicklung der zusätzlichen Mitarbeiterverkehre zum Ziel hat. Im Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) zur Planaufgabe Südareal und Eisenbahnweg im Jahr 2008 liegen alle Informationen über den Mehrverkehr infolge potentieller PW-Parkings auf dem Südareal oder der Parzelle Eisenbahnweg vor.

10.2.2 Leitlinien festlegen für ein umwelt- und quartiersverträgliches Mobilitätskonzept

In den Sonderbauvorschriften seien Leitlinien für ein umwelt- und quartiersverträgliches Mobilitätskonzept festzulegen. Leitlinien sollen sicherstellen, dass das Konzept umweltrelevanten Aspekten genügt und die Quartiere vor Fremdverkehr schützt. Es dürfe nicht nur Bedürfnisse der Bauherrschaft berücksichtigen.

Schreiben Nr. 7, 15

Gesetzliche Grundlage des Mobilitätskonzepts von Roche stellt der Luftreinhalteplan beider Basel dar. Die Inhalte des durch Roche gemeinsam mit dem Baubeglehen vorzulegenden Mobilitätskonzepts sind dem Planungsbericht zu entnehmen: „aufeinander abgestimmte Massnahmen im Bereich der Förderung des Langsamverkehrs und des öffentlichen Verkehrs sowie die Optimierung des notwendigen motorisierten Individualverkehr“ (siehe 2.5 Erschliessung). Das Mobilitätskonzept der Roche wird für den gesamten Standort Roche Basel, zu dem auch Kaiseraugst gehört, erstellt und soll sowohl den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Roche dienen als auch die quartiersverträgliche Abwicklung der zusätzlichen Mitarbeiterverkehre unter Berücksichtigung der vorhandenen öffentlichen Verkehrsinfrastruktur unterstützen.

10.2.3 Mobilitätskonzept Definition, was „weitgehend umgesetzt“ bedeutet.

Es sei zu definieren, wann die verbindlichen Massnahmen als „weitgehend“ umgesetzt gelten. Es sei nicht ersichtlich, nach welchen Kriterien die flankierenden Massnahmen als weitgehend umgesetzt gelten.

Vorschlag der Einsprachen Nr. 3, 6, 13: die Massnahmen müssten bis zur Inbetriebnahme zu 80% umgesetzt sein.

Schreiben Nr. 3, 6, 7, 11, 13

Die Verantwortlichkeit für die Umsetzung von diversen Massnahmen im Umfeld der Roche, insbesondere die Erstellung von ÖV-Infrastruktur liegt ausschliesslich oder in Teilen beim Kanton Basel-Stadt. Die dazu notwendigen Verfahren und Bewilligungen sind für die Bauherrschaft Roche nicht kontrollierbar, da sie neben den zuständigen Behörden z.T. auch durch das Parlament bestimmt werden. Was die PW-Parkierung anbelangt, muss die Parkungslösung mit der Inbetriebnahme des Bau 1 umgesetzt sein; dies ist auch im Interesse von Roche.

Davon unabhängig sind jedoch weitere infrastrukturelle, betriebliche und organisatorische Massnahmen zur Förderung der Nutzung des ÖV (z.B. finanzielle Unterstützung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter respektive Parkraumbewirtschaftung), des Velo- und Fussverkehrs (z.B. Veloabstellanlagen auf dem Betriebsgelände gemäss Richtlinie Veloparkierung), aber auch der besseren Ausnutzung der PW-Stellplätze (z.B. durch Förderung von Fahrgegemeinschaften), die in der ausschliesslichen Verantwortung von Roche liegen und zu deren Umsetzung zum Zeitpunkt des Baubeginns zumindest ein konkreter Umsetzungsplan vorliegen muss, vorzusehen. Eine Realisierung dieser Massnahmen ist Roche bis zur Inbetriebnahme des Baus daher auf jeden Fall möglich.

Zur Berücksichtigung der Einsprache wird daher eine Änderung des aufgelegten Textes des Bebauungsplans vorgeschlagen: der Begriff „weitgehend umgesetzt“ wird gestrichen und es folgt stattdessen eine inhaltliche Erläuterung im oben genannten Sinn: *„Das Gebäude darf nur in Betrieb genommen werden, sofern die im Mobilitätskonzept auf den Zeitpunkt der Inbetriebnahme ausgerichteten Massnahmen, welche in der Verantwortung von Roche sind, umgesetzt sind.“*

10.2.4 Jahrelanger Bauverkehr

Der Einfluss des massiv erhöhten Verkehrsaufkommens (unter anderem jahrelanger Bauverkehr, privater Verkehr und öffentlicher Verkehr) auf die Anwohnerinnen und Anwohner würde ausser Acht gelassen.

Schreiben Nr. 2, 3, 6, 11, 13

Der Bebauungsplan zeigt das Potenzial der langfristigen Entwicklung des Roche Areals und soll der Firma wie der Öffentlichkeit Rechtssicherheit für die bauliche Entwicklung geben. Die Geschichte des Areals zeigt eindrücklich, dass in den ca. 110 Jahren seines Bestehens Roche sehr kontinuierlich am Standort gewachsen ist und gebaut hat. Da Roche die Bauten fortlaufend nummeriert, ist der sich derzeit in Bau befindende Bau 97 also der 97-ste Bau auf dem Areal, wobei es wenige Nummern gibt, die nie realisiert wurden. Dieser Rhythmus,

im Schnitt fast jedes Jahr einen Bau zu realisieren, hält Roche zurzeit nicht aufrecht und es ist auch nicht geplant, jedes Jahr einen Neubau zu erstellen. Vielmehr wurde in letzter Zeit sehr viel Geld in Umbauten und Sanierungen investiert. Das Bild der Grossbaustelle ist demnach eine verzerrte Wahrnehmung. Roche ist sich bewusst, dass jeweils für die direkten Nachbarn ein Neubauprojekt während der Bauzeit eine Belästigung ist. Sie gilt aber nicht gleichzeitig für alle Nachbarn rings um das Areal. Objektiver und realistischer betrachtet gilt eher das Bild, dass Roche das Areal kontinuierlich und dauernd weiterentwickelt und bei Bedarf auch einen Neubau realisiert. In den 60-er Jahren war der Baustellenzustand für die Nachbarn des Areals wesentlich massiver als heute und in Zukunft.

10.2.5 Geeignete Parkierungslösung als Bestandteil des Baubeglehrens

Eine geeignete Lösung für die Parkierung samt flankierender Massnahmen sei mit dem Mobilitätskonzept bereits als Bestandteil des Baubeglehrens nachzuweisen.

Schreiben Nr. 7

Im Kanton Basel-Stadt gibt es keine Erstellungspflicht für PW-Parkplätze. Vielmehr ist die Obergrenze von Parkplätzen durch die Parkplatzverordnung festgelegt. Auch das vorzulegende Mobilitätskonzept führt zu keiner Anhebung dieser Anzahl. Die Erstellung von Veloabstellplätzen ist hingegen gemäss entsprechender Richtlinie des Bauinspektorats in Abhängigkeit von der zusätzlichen Bruttogeschossfläche bzw. Arbeitsplatzanzahl beim Baubeglehen nachzuweisen.

Gemäss der Zielsetzung des Mobilitätskonzepts muss Roche selbst ein grosses Interesse an einer geeigneten Lösung der Parkierungsfrage für nicht verlagerbaren MIV sowie an Abstellplätzen für den Veloverkehr haben.

10.2.6 Die Parkplätze seien auf Basis der Parkplatzverordnung zu berechnen.

Die Parkplatzverordnung sei anzuwenden, wie dies im Planungsbericht aufgeführt sei. Die Berücksichtigung des Mobilitätskonzepts dürfe nicht zu einer Aufweichung der Parkplatzverordnung führen.

Schreiben Nr. 7

Die Parkplatzverordnung ist die gesetzliche Grundlage für die Erstellung von PW-Abstellplätzen und legt die Obergrenze für die Anzahl Parkplätze fest, dies ist auch im Entwurf des Bebauungsplans so eindeutig ausgeführt. Daran ändert auch das zu erstellende Mobilitätskonzept nichts.

Der Antrag wird durch Streichung des Bezugs zum Mobilitätskonzept in der entsprechenden Vorschrift berücksichtigt.

10.2.7 UVP infolge erhöhtem Verkehrsaufkommen

Es sei aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

Schreiben Nr. 14

Der Bebauungsplan und das Bauvorhaben Bau 1 sind nicht UVP-pflichtig, da der Bebauungsplan Südareal keine Parkierung festlegt. Ein Mehrverkehr kommt erst mit neuen und zusätzlichen Parkplätzen zustande und ist somit Gegenstand eines anderen Verfahrens. Ein Projekt für die Parkierung ist gemäss Umweltschutzgesetzgebung ab 500 Parkplätzen UVP-pflichtig und muss entsprechende Verfahren durchlaufen.

10.2.8 Mobilitätskonzept zusammen mit Erlass Bebauungsplan

Das Mobilitätskonzept müsse zum Zeitpunkt des Erlass des Bebauungsplans vorliegen, so dass gewährleistet sei, dass auch die Interessen der Anwohnerinnen und Anwohner und der Quartierbevölkerung genügend berücksichtigt seien.

Schreiben Nr. 15

Mit dem Bebauungsplan wird erst die Rechtsgrundlage für das Baugesuch geschaffen; ohne nachfolgende Baubewilligung kann jedoch noch nichts gebaut werden. Erst mit dem Baubegleichen wird die Realisierung des Gebäudes konkret, deshalb werden zu diesem Zeitpunkt die konkreten Massnahmen aufgezeigt.

Mit Publikation des Baugesuchs wird die Einsprachemöglichkeit der Öffentlichkeit gegen das konkrete Bauprojekt möglich sein.

10.2.9 Zwingende Erstellung von Parkplätzen

Es sei inakzeptabel, dass ein Gebäude dieser Grössenordnung gebaut werden soll, ohne dass auf diesem Baufeld dazugehörige Parkplätze erstellt werden müssen.

Schreiben Nr. 15

Das Bau- und Planungsgesetz des Kantons Basel-Stadt kennt keine PW-Parkplatz-Erstellungspflicht. Die Parkplatzverordnung des Kantons Basel-Stadt beschränkt aus Umweltschutzgründen die maximal zulässige Anzahl der PW-Parkplätze, aber legt kein Minimum fest. Allerdings ist für den durch das Vorhaben voraussichtlich steigenden Parkplatzbedarf bis zur Inbetriebnahme des Roche Hochhauses ein entsprechendes Angebot bereitzustellen bzw. möglichst grosse Anteile des motorisierten Individualverkehrs auf andere Verkehrsmittel zu verlagern.

Die Erstellung von Veloabstellplätzen auf Betriebsgelände ist hingegen gemäss entsprechender Richtlinie in Abhängigkeit von der zusätzlichen Bruttogeschossfläche bzw. Arbeitsplatzanzahl beim Baubegleichen nachzuweisen.

10.3 Weitere Punkte

10.3.1 Streichung Vorschrift über geringfügige Abweichungen, Ausnahmen

Es sei unnötig dem zuständigen Bau- und Verkehrsdepartement einen zusätzlichen Freipass zu weiteren Änderungen am vorliegenden Beschluss einzuräumen.

Schreiben Nr. 2, 3, 6, 11, 13

Hierbei handelt es sich um die in Bebauungsplänen übliche Ausnahmeklausel. Bei Bebauungsplänen dient das Instrument der Ausnahmegewilligung dazu, im Einzelfall Härten und offensichtliche Unzweckmässigkeiten zu vermeiden, wie sie bei der Anwendung von naturgemäss generalisierenden gesetzlichen Regelungen vorkommen können. Nur wenn die strikte Anwendung der Norm zu einem offensichtlich ungewollten Ergebnis führen würde, das einem wirklichen Sonderfall gleichkommt, können die Voraussetzungen als erfüllt erachtet werden. Dabei sind an die Anforderungen des sachlich begründeten Bedürfnisses nach einer Ausnahmegewilligung hohe Anforderungen zu stellen. Es dürfen dadurch keinesfalls Abweichungen von Bebauungsplänen zugelassen werden, welche mit der Konzeption der Bebauungspläne nicht zu vereinbaren sind. Danach sind Ausnahmegewilligungsklauseln bei Bebauungsplänen beim Vollzug sehr enge Grenzen gesetzt, dies umso mehr als die im vorliegenden Bebauungsplan vorgeschlagene Konzeption wie erwähnt hinreichend präzise ist. Die Interessen der Nachbarschaft dürfen durch Ausnahmegewilligungen nicht tangiert sein.

10.3.2 Erhebung der Mehrwertabgabe

Der Bebauungsplan sage nichts über die Abgeltung der Mehrwertabgabe aus. Es würde lediglich auf die Regelung gemäss §§120 ff des Bau- und Planungsgesetzes verweisen. Dieser Vorgang solle nicht über das Bau- und Verkehrsdepartement abgehandelt werden; die Mehrwertabgabe bedürfe einer speziellen Regelung im Bebauungsplan.

Schreiben Nr. 11

Die Mehrwertabgabe ist in §§ 120 ff des Bau- und Planungsgesetzes abschliessend geregelt und soll bzw. kann nicht aufgrund des Bebauungsplans anders geregelt werden. Gemäss §122 Abs. 2 wird die Mehrwertabgabe dann erhoben, wenn mit der Erstellung der Gebäude begonnen wird, die zusätzliche Geschossflächen enthalten. Die Mehrwertabgabe richtet sich also nach der realisierten Mehrnutzung und nicht nach der im Rahmen von Bebauungsplänen geplanten Mehrnutzung. Somit wird die Mehrwertabgabe auf der Grundlage der Projekte im Rahmen der anstehenden Baubewilligungsverfahren festgelegt. Im Sinn der Rechtsgleichheit wird die Mehrwertabgabe gemäss den üblichen Kriterien durch das Bau- und Verkehrsdepartement erhoben werden. Die effektive Höhe der Mehrwertabgabe wird nach der Eingabe des Baugesuchs mit einer entsprechenden Verfügung festgesetzt.

11. Abwägung raumwirksamer Interessen

Planungsaufgaben, dazu gehören auch Bebauungspläne, haben sich gemäss § 93 Bau- und Planungsgesetz nach den Zielen und Grundsätzen des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Art. 1, 3 und 4 RPG) zu richten; zudem ist eine Interessenabwägung in der Begründung der Beschlüsse vorzunehmen (Art. 1-3 RPV). Die Abwägung der raumwirksamen Interessen kann den Kapiteln 2 bis 10 entnommen werden.

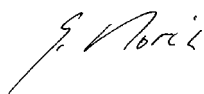
Die Mitwirkung der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG) wurde gemäss den Ausführungen in Kapitel 10 sichergestellt. Die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG), der kantonale Richtplan (Art. 8 RPG) sowie die Umweltschutzgesetzgebung werden durch das Vorhaben nicht in widersprechender Weise berührt.

12. Antrag

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

Gestützt auf unsere Ausführungen beantragen wir dem Grossen Rat die Annahme der nachstehenden Beschlussentwürfe.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Guy Morin
Präsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin

Beilagen

- Bebauungsplan Nr. 13'428
- Entwurf Grossratsbeschluss Grenzacherstrasse (Südareal) mit (K+C) des JSD
- In der öff. Planaufgabe eingegangene Schreiben (Einsprachen) (im Grossratssaal aufliegend)
- Grün- und Freiraumkonzept (im Grossratssaal aufliegend)

Grossratsbeschluss

betreffend

Festsetzung eines Bebauungsplans Grenzacherstrasse (Südareal), Areal F. Hoffmann-La Roche, Basel und Abweisung von Einsprachen

(vom [Hier Datum eingeben])

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt beschliesst, gestützt auf §§ 101 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes vom 17. November 1999¹ und nach Einsicht in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. und in den Bericht Nr. [Hier Nummer des GRK-Berichts eingeben] der [Hier GR-Kommission eingeben]-Kommission:

I. Festsetzung eines Bebauungsplans

1. Der Bebauungsplan Nr. 13'428 des Hochbau- und Planungsamts vom Dezember 2009 wird verbindlich erklärt.
2. Zum Bebauungsplan werden folgende Vorschriften erlassen:

2.1 Baufeld 1

- a. Im Baufeld 1 sind innerhalb der Mantellinien sowie innerhalb der definierten Lichteinfallswinkel maximal 77'000 m² oberirdische Bruttogeschossfläche zulässig. Die maximale Gebäudehöhe des Hochhauses ist ab Niveaupunkt 180 m.
- b. Der Bereich 1a zwischen dem bestehenden und dem geplanten Hochhaus ist von geschlossenen Bauten und Bauteilen mit einem minimalen Abstand von 5 m freizuhalten. Offene Bauten und Bauteile wie Vordächer, Unterstände und Gestaltungselemente sind zulässig.
- c. Entlang der Grenzacherstrasse ist das Erdgeschoss gemäss dem schraffierten Bereich mindestens 2 m von der Parzellengrenze zurückzusetzen. Stützen sind zulässig.

2.2 Baufeld 2: Weiteres Planungsverfahren

- a. Im Baufeld 2 (schraffierte Fläche) und seinen Randbereichen ist die Festsetzung eines weiteren Bebauungsplans vorgeschrieben. Der Perimeter des entsprechenden Bebauungsplans ist gemäss dem realisierten Hochhaus auf dem Baufeld 1 festzulegen.
- b. Die künftige Bebauung innerhalb des Baufelds 2 soll durch ihre hochwertige Gestaltung und Architektur eine gute städtebauliche Gesamtwirkung sicherstellen und eine hochwertige Aussenraumgestaltung aufweisen. Dabei sind auch Zwischenstände zu berücksichtigen.

¹ SG 730.100.

c. Für das weitere Planungsverfahren sind folgende Grundsätze massgebend:

1. Verdichtung entlang der Grenzacherstrasse: Die Nutzungen werden entlang der Grenzacherstrasse konzentrierter vorgesehen als im übrigen Perimeter des Bau-felds.
2. Städtebauliche Abschlüsse: Für das Stadtbild ist die zukünftige Bebauung ge-genüber dem Solitude-Park und der Rheinuferpromenade von grosser Bedeu-tung. Die Gebäude müssen hohe städtebauliche Anforderungen erfüllen.
3. Anteil Freiflächen: Die Konzentration der Nutzungen auf wenige Volumen ermög-licht grosszügige, qualitativ hochwertige Grün- und Freiflächen mit Durchblicken zum Rhein.
4. Umgang mit bestehender Bausubstanz: Ein sachgerechter Erhalt der Bausub-stanz des Bau 27 ist unter dem Vorbehalt der betrieblichen Anforderungen und der Verhältnismässigkeit im Rahmen des weiteren Planungsverfahrens zu klären.
5. Abstimmungsbedarf: Die Gestaltung und Nutzung der Randzonen sind mit der angrenzenden Gestaltung der öffentlichen Grün- und Strassenräume abzustim-men.

2.3 Baufeld 3

- a. Der Bau 21 im schraffierten Bereich 3a ist strukturell und in der äusseren Erscheinung zu erhalten. Die Tragkonstruktion soll substantiell erhalten bleiben und das Erscheinungs-bild beibehalten oder möglichst genau rekonstruiert werden. Zudem sollen die wesentli-chen Elemente der inneren Gebäudeorganisation sowie der Gestaltung der Raumhüllen beibehalten oder möglichst genau rekonstruiert werden, wobei sicherheitstechnische An-forderungen zu gewährleisten sind.
- b. Die Bauten 52 und 71 im schraffierten Bereich 3b sind strukturell und in der äusseren Erscheinung zu erhalten. Die Tragkonstruktion soll substantiell erhalten bleiben und das Erscheinungsbild unter Berücksichtigung des umgebenden Bestandes beibehalten wer-den.

2.4 Generelle Gebäudebestimmungen

- a. Technische, witterungsgeschützte Aufbauten über dem obersten Vollgeschoss werden vollumfänglich an die zulässige oberirdische Bruttogeschossfläche angerechnet.
- b. Als massgebendes Terrain gilt der Niveaupunkt 257,86 m.ü.M.

2.5 Erschliessung

- a. Zum Zeitpunkt der Baueingabe für das Hochhaus auf dem Baufeld 1 (Bau 1) muss ein Mobilitätskonzept vorgelegt werden. Bis zum Baubeginn ist durch die Bauherrschaft eine geeignete Lösung der Parkierung mit flankierenden Massnahmen basierend auf dem

Mobilitätskonzept auszuarbeiten und mit den zuständigen Behörden abzustimmen. Das Gebäude darf nur in Betrieb genommen werden, sofern die im Mobilitätskonzept auf den Zeitpunkt der Inbetriebnahme ausgerichteten Massnahmen, welche in der Verantwortung von Roche sind, umgesetzt sind.

- b. Parkplätze sind auf Basis der Parkplatzverordnung (PPV) zu berechnen

3.0 Geringfügige Abweichungen, Ausnahmen

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:

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 Einsprecherinnen und Einsprechern 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 Einsprecherinnen und Einsprechern 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 der Rekurrentin oder des Rekurrenten 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.