



Grosser Rat des Kantons Basel-Stadt

Bau- und Raumplanungskommission

An den Grossen Rat

11.2099.02

Basel, 26. März 2012

Kommissionsbeschluss
vom 26. März 2012

Bericht der Bau- und Raumplanungskommission

zum

Ratschlag 11.2099.01 betreffend Bebauungsplan "Rheinfront" (Areal Novartis Pharma AG); Festsetzung eines Bebauungsplans für die neue Rheinfront des Novartis Campus mit Fokus auf das Hochhausprojekt Asklepios 8

Inhaltsverzeichnis

1. Auftrag und Vorgehen	3
2. Ausgangslage und Gegenstand der Vorlage	3
3. Erwägungen der Bau- und Raumplanungskommission	4
a) Bedeutung des Bebauungsplans im Gesamtkontext der Campus-Planung	4
b) Städtebau und öffentlicher Raum	5
c) Zeithorizont für die Realisierung	5
d) Energieeffizienz	5
4. Namensgebung	7
5. Schlussbemerkungen und Antrag	7
 Beschlussantrag	 8

1. Auftrag und Vorgehen

Am 8. Februar 2012 überwies der Grosse Rat den Ratschlag 11.2099.01 betreffend den Bebauungsplan "Rheinfront" zur Prüfung und Berichterstattung an seine Bau- und Raumplanungskommission (BRK).

Die BRK behandelte dieses Geschäft an mehreren Sitzungen. Sie nahm einen Augenschein und begutachtete den Planungssperimeter des vorgeschlagenen Bebauungsplans sowohl vor Ort als auch in der Perspektive vom Kleinbasler Rheinufer aus. Sie liess sich dabei vom Vorsteher des Bau- und Verkehrsdepartements (BVD), Herrn Regierungsrat Dr. Hans-Peter Wessels, über die zugrunde liegenden Absichten und Überlegungen des Regierungsrates informieren. Für die Beantwortung von Fragen standen während der Kommissionsberatung ferner die Herren Jürg Degen, Leiter der Abteilung Arealentwicklung und Nutzungsplanung im Planungsamt des Bau- und Verkehrsdepartements, und Thomas Waltert, Mitarbeiter derselben Abteilung, zur Verfügung.

Die BRK beantragt, dem Beschlussantrag des Regierungsrats zuzustimmen.

2. Ausgangslage und Gegenstand der Vorlage

Am 18. Januar 2006 fasste der Grosse Rat auf Antrag des Regierungsrates¹ und der BRK² den Beschluss betreffend Realisierung des Projekts "Neunutzung Hafen St. Johann - Campus Plus". Das Projekt "Neunutzung Hafen St. Johann - Campus Plus" soll Novartis³ die Möglichkeit geben, ihr Werkareal St. Johann zu erweitern und zu transformieren und dort einen Campus des Wissens, der Innovation und Begegnung mit mittelfristig rund 10'000 Arbeitsplätzen zu schaffen.

Seit der Beschlussfassung des Grossen Rates im Jahr 2006 erfolgte die Realisierung dieses Projektes in verschiedenen Teilprojekten, von denen einige bereits Gegenstand von weiteren Beschlüssen des Grossen Rates waren. Eine Übersicht über die verschiedenen Teilprojekte ist im Ratschlag 11.2099.01 auf S. 4 enthalten.

Insbesondere ist auf die Neugestaltung der Rheinuferpromenade im Bereich des Novartis Campus hinzuweisen. Für diese Neugestaltung wurde im Rahmen eines Wettbewerbs das Projekt "Undine" auserkoren. Der Grosse Rat bewilligte am 29. Juni 2011 die erforderlichen Mittel zur Realisierung dieses Projekts⁴. Der Planungssperimeter des hier interessierenden Bebauungsplans grenzt unmittelbar an den Perimeter des Projekts "Undine".

Schon im Bericht der Umwelt-, Verkehrs- und Energiekommission (UVEK) zu dieser Neugestaltung der Rheinuferpromenade⁵ wurde auf S. 5 ausgeführt, dass Novartis plant, das östliche Eckgebäude des Campus-Areals als 65 m hohes Hochhaus auszuführen, in dem ein erdgeschossiges, von der Rheinuferpromenade zugängliches öffentliches Restaurant vorgesehen ist. Dieses Gebäude wurde im vorerwähnten Bericht der UVEK noch als "Virchow 4" bezeichnet; heute nennt Novartis dieses Gebäude "Asklepios 8" (zur Namensgebung vgl. unten S. 7, Ziffer 4).

¹ Ratschlag des Regierungsrates Nr. 05.1445.01 vom 21. September 2005.

² Bericht der Bau- und Raumplanungskommission Nr. 05.1445.02 vom 19. Dezember 2005.

³ 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.

⁴ Ratschlag des Regierungsrates Nr. 10.0949.01 vom 2. Juni 2010 und Bericht der Umwelt-, Verkehrs- und Energiekommission Nr. 10.0949.02 vom 20. April 2011.

⁵ Bericht der Umwelt-, Verkehrs- und Energiekommission Nr. 10.0949.02 vom 20. April 2011.

Mit dem nun vorliegenden Bebauungsplan soll u.a. die rechtliche Grundlage für den Bau des Hochhauses Asklepios 8 geschaffen werden. Ferner sollen die Grundlagen für den künftigen Bau von zwei weiteren Hochhäusern (Virchow 12 und Virchow 18) geschaffen werden. Im Gegenzug soll mit dem Bebauungsplan die maximale Gebäudehöhe für die anderen im Planungssperimeter liegenden Gebäude von zurzeit 40 m (gesetzliche Maximalhöhe der an diesem Ort gegebenen Zone 7) auf 23,5 m reduziert werden.

Im Übrigen kann zur Darstellung des Gegenstands der Vorlage auf den vorliegenden Ratschlag Nr. 11.2099.01 verwiesen werden.

3. Erwägungen der Bau- und Raumplanungskommission

a) Bedeutung des Bebauungsplans im Gesamtkontext der Campus-Planung

Die Transformation des ehemaligen Werkareals zu einem Campus folgt einem Masterplan, der von Prof. Vittorio M. Lampugnani entworfen wurde und seit 2002 kontinuierlich umgesetzt wird. Die Gebäudehöhe der neuen Campus-Bauten ist gemäss Planung von Lampugnani in der Regel mit 23,5 m bewusst niedriger gehalten, als es in der gegebenen Zone 7 (Industriezone) zulässig wäre (40 m). Auch die Gebäudeabstände sind grösser, als es die Vorschriften der Zone 7 verlangen würden. Diese einheitlichen Volumina sollen durch eine Hochhauszone (Teil 1 und 2) unterbrochen werden, die sich im nordwestlichen Teil des Campusareals befindet und aus Gebäuden mit einer maximalen Höhe von 120 m besteht (vgl. Ratschlag Nr. 11.2099.01, S. 8; erst für einen Teil der vorgesehenen Hochhäuser besteht bereits eine vom Grossen Rat beschlossene Rechtsgrundlage, für den zweiten Teil wird dem Grossen Rat zu gegebener Zeit eine weitere Beschlussvorlage unterbreitet werden⁶).

Nun soll - entgegen der ursprünglichen Planung - in der geplanten Bebauungsreihe entlang des Rheins eine Bebauungsstruktur mit drei weiteren Hochhäusern à 65 m Höhe ermöglicht werden. Die Gebäudehöhe der anderen, dazwischen liegenden Gebäude soll weiterhin 23,5 m betragen. Diese Planung ist einerseits auf aktuelle Raumbedürfnisse von Novartis zurückzuführen, andererseits auch auf das Bedürfnis, für die Zukunft Optionen zur hohen Konzentration von Büroflächen oder anderen Funktionen in einzelnen Gebäuden zu haben.

Insgesamt wird es für Novartis und die beauftragten Architekten eine Herausforderung sein, die verschiedenen nun insgesamt vorgesehenen Hochhäuser so auszuführen, dass der in der Planung von Lampugnani angelegte Gesamtzusammenhang der Campus-Bebauung, der wesentlich auf der Einheitlichkeit der Gebäudehöhe beruht, nicht zu sehr in Frage gestellt oder aufgelöst wird. Auch mit dem Risiko, dass die hohen, teilweise turmartigen Gebäude die flächige Struktur des Campus erdrücken könnten, muss sehr vorsichtig und sorgsam umgegangen werden. Dabei stellen jedoch nicht in erster Linie die hier interessierenden drei neuen Hochhäuser die grösste Bedrohung dar, sondern eher die im nordwestlichen Teil des Campus vorgesehenen, bis 120 m hohen Gebäude; deren Wirkung wird allerdings durch die drei hier zur Diskussion stehenden neuen Gebäude verstärkt, da sie nicht mehr als einzige, am Rande des Areals stehende Gruppe erscheinen werden, sondern als Teil einer geradezu kranzartig um das ganze Areal angeordneten Reihe von Türmen (vgl. etwa die anschauliche Abbildung 4 im Ratschlag Nr. 11.2099.01, S. 10). Letztlich wird Novartis selbst entscheiden müssen, wie die im Campus benötigte Raumnutzung angeordnet und gestaltet werden soll; aufgrund der weitgehenden Beschränkung der Gebäudehöhe auf 23,5 m liegt insgesamt jedenfalls keine Übernutzung vor (ja nicht einmal eine Mehrnutzung, sondern eine deutlich geringere als die in Zone 7 maximal zulässige Nutzung).

⁶ Vgl. Bericht der Bau- und Raumplanungskommission Nr. 08.0990.02, S. 4, Ziffer 3.a.

b) Städtebau und öffentlicher Raum

In der Perspektive des ausserhalb des Campus stehenden Betrachters präsentiert sich der vorliegende Bebauungsplan in städtebaulicher Hinsicht als Gewinn. Insbesondere die Rheinuferfront wird durch die vorgesehene bauliche Gestaltung deutlich aufgewertet, insbesondere weil gleichzeitig die maximale Höhe der dazwischen liegenden Gebäude rechtsverbindlich auf 23,5 m limitiert wird. Die punktuelle Platzierung von drei Hochhäusern entlang des Rheinufers entspricht dem im Hochhauskonzept festgehaltenen Prinzip, wonach die Anordnung von hohen Gebäuden entlang des Flusslaufs grundsätzlich eine plausible und geeignete Raumgestaltung ist.

Das im Gebäude Asklepios 8 erdgeschossig vorgesehene Restaurant wird eine zusätzliche Aufwertung der Rheinuferpromenade ergeben.

Insgesamt kann dem vorliegenden Bebauungsplan unter den Aspekten des Städtebaus und der Gestaltung des öffentlichen Raums zugestimmt werden.

c) Zeithorizont für die Realisierung

Zu beachten ist, dass gemäss aktueller Planung von Novartis nicht alle Gebäude im Perimeter des vorliegenden Bebauungsplans in Kürze gebaut werden sollen. Das Gebäude Virchow 6 ist bereits erstellt. Das Gebäude Asklepios 8 soll in Kürze gebaut werden, ebenso die Gebäude Virchow 14 und 16. Die anderen Gebäude im Perimeter des vorliegenden Bebauungsplans werden erst später (möglicherweise erst in mehr als 10 oder 15 Jahren) realisiert. Das hat zur Folge, dass die Gesamtsilhouette aller im Bebauungsplan vorgesehenen Gebäude in Kürze nicht in dieser Form in Erscheinung werden wird, sondern dass teilweise der bestehende Baubestand, der u.a. aus ästhetisch wenig attraktiven Anlagen besteht, sichtbar bleiben wird. In städtebaulicher Hinsicht ist dies zu bedauern. Trotzdem wird der Gesamteindruck des Rheinufers gegenüber der Situation vor dem Rückbau des Rheinhafens St. Johann selbstverständlich enorm gewinnen; insgesamt ist daher die Entwicklung zu begrüßen, auch wenn die vollständige Erneuerung der Bausubstanz noch einige Zeit dauern wird.

d) Energieeffizienz

Die BRK nahm den vorliegenden Ratschlag zum Anlass, sich nach der Energieeffizienz des Novartis Campus zu erkundigen. Das BVD informierte die BRK über die zwischen Novartis und dem Kanton Basel-Stadt bestehenden diesbezüglichen Absprachen. Im Einzelnen kann aufgrund der Ausführungen des BVD Folgendes berichtet werden:

Der Kanton Basel-Stadt hat mit Novartis Pharma AG am 18. Dezember 2003 eine Vereinbarung betreffend die Festlegung und Überprüfung von Energiezielen abgeschlossen. Diese Vereinbarung (wie auch die folgenden Ausführungen) betrifft die neu erstellten Campus-Gebäude (nicht aber die bestehenden Gebäude). In dieser Vereinbarung verpflichtete Novartis sich zur Einhaltung konkret definierter Maximalverbrauchswerte für elektrischen Strom (inkl. Kühlung) und Wärme, die unter denjenigen Werten liegen, die den aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zugrunde liegen. Grundsätzlich neu und innovativ an dieser Vereinbarung ist die Regelung, dass der tatsächliche Energieverbrauch der Gebäude gemessen wird (und die entsprechenden Limiten eingehalten werden müssen), während die regulären gesetzlichen Grundlagen jeweils nur die Ausstattung der Gebäude regeln (Dimensionierung der Isolation, Energieeffizienz und Leistungsstärke der Anlagen etc.), aber keine verbindlichen und durchsetzbaren Regeln zum tatsächlichen Nutzerverhalten beinhalten.

Im Gegenzug erhielt Novartis weitgehende Flexibilität in dem Sinne zugesichert, dass die betreffenden Werte nur für das ganze Campus-Areal insgesamt eingehalten werden müssen, dass aber die verschiedenen Einzelgebäude je für sich alleine keine besonderen Werte einhalten müssen. Novartis kann damit frei über das ganze Areal planen und besonders energieeffiziente Gebäude mit weniger energieeffizienten Gebäuden kompensieren.

In der Praxis wird jeweils so vorgegangen, dass bei jedem neuen Gebäude festgelegt wird, wie viel Energie (Strom und Wärme) dieses Gebäude maximal verbrauchen darf. Dieser Maximalwert wird dann zum bestehenden, für das ganze Areal geltenden Maximalwert dazugechnet. Danach gilt wieder die Flexibilität über das ganze Areal.

In der genannten Vereinbarung wird ferner festgehalten, dass im Rahmen eines Monitoring-Systems der Energieverbrauch aller Gebäude überwacht und regelmässig dem Kanton mitgeteilt werden muss; Untermieter müssen mit entsprechenden Klauseln in den Untermietverträgen in das Monitoring-System einbezogen werden.

Falls Novartis die Zielwerte für den Energieverbrauch nicht einhalten kann, muss der Energiemehrverbrauch mit selbstproduzierter oder eingekaufter erneuerbarer Energie gedeckt werden; eine Überschreitung der Zielwerte in diesem Sinne ist aber nur bis maximal 7,5% des Gesamtenergieverbrauchs zulässig.

Die ersten 6 Gebäude mit den Baujahren 2005 bis 2009 wurden seit deren Bezug bereits einer erfolgreichen Betriebsoptimierung unterzogen, und sie erfüllen in der Summe die gestellten Anforderungen. Durch diese Optimierungen konnte der Verbrauch um annähernd 10 % reduziert werden. Bei den Gebäuden mit Baujahr 2010 ist diese Optimierung noch im Gange, bei den Gebäuden mit Baujahr 2011 startet die Optimierung im Jahr 2013. (Im Jahr 2011 konnte dieser Wert über alle Gebäude gemäss den aktuellen Messdaten nicht eingehalten werden, weil die Zielwerte um etwa 10% überschritten wurden. Dies wird nun wieder durch Betriebsoptimierungen der neueren Gebäude korrigiert werden.)

In der Praxis zeigt sich, dass heute ein neues Gebäude auf dem Novartis-Campus so gebaut werden kann, dass es ca. 20% weniger Energie verbraucht als ein durchschnittliches neues Bürogebäude an einem anderen Ort (obwohl alle neuen Gebäude auf dem Novartis-Campus mit einer Kühlung ausgestattet werden). Strom und Heiz- resp. Prozesswärme (meist Dampf) stammen heute weitestgehend von erneuerbaren Energieträgern, die CO₂-frei oder CO₂-reduziert sind (Strommix: Ökostrom aus 97,5% Wasserkraft, 1% Solarenergie und 1,5% Windkraft; Wärme wird aus Abfallverbrennung erzeugt). Ab dem Jahr 2012 werden die meisten Neubauten mit einem saisonalen Wärme-Kälte-Speicher (Geo-Speicher) ausgerüstet, der den Wärme- und Kältebedarf nochmals deutlich reduzieren sollte. Als ergänzende Massnahme wird bei allen Rohrleitungen eine erhöhte Wärmedämmung vorgesehen, und es wird eine nutzungsabhängige Steuerung der Gebäudeheizung eingebaut (Nacht- und Wochenendabsenkung). Die Kühlung/Rückkühlung erfolgt weitgehend mittels Rheinwasser. An allen Arbeitsplätzen werden Stromspar-Leuchtmittel eingesetzt; das Ein- und Ausschalten wird mit Bewegungsmeldern und Helligkeitssensoren gesteuert. Bei allen Geräten werden nur solche der jeweils besten Energieklasse angeschafft.

Zur Überprüfung und Überwachung der vereinbarten Vorgaben erstattet Novartis den Behörden des Kantons Basel-Stadt jährlich Bericht über den Energieverbrauch. Zudem werden intern die Energiekosten verursachergerecht verrechnet.

Als Ergänzung führt Novartis für ihre Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen intern "Awareness-Kampagnen" durch, um energiesparendes Verhalten zu fördern. Gegenstand dieser Kampagnen sind einfache, aber wirksame Massnahmen, die jede einzelne Person für sich selbst

umsetzen kann (Monitore ausschalten, Sonnenschutz an den Fenstern schliessen, Ladestationen ausstecken, künstliche Beleuchtung tagsüber ausschalten, Türen von Kühlschränken schnell wieder schliessen, Heizung nur so hoch wie nötig stellen, Papier doppelseitig ausdrucken, Fenster im Winter schliessen, Wasser sparsam verwenden etc.).

Allgemein gelte Novartis als das energieeffizienteste Unternehmen der Pharmabranche. Novartis bewiese sehr viel Engagement und unternehme grosse Anstrengungen, um möglichst sparsam mit Energie umzugehen.

4. Namensgebung

Der Strasse, an welcher der Planungssperimeter des vorliegenden Bebauungsplans liegt, gab Novartis den Namen "Virchow-Strasse", was auch die entsprechende Bezeichnung der an dieser Strasse liegenden Gebäude bestimmte. Die Namensgebung erfolgte in Erinnerung an den deutschen Arzt Rudolf Ludwig Karl Virchow (1821 - 1902). Von diesem ist der Ausspruch überliefert: "Die Medizin ist eine soziale Wissenschaft, und die Politik ist nichts weiter als Medizin im Grossen." Virchow gilt als Begründer der modernen Pathologie. Er beschrieb 1845 erstmals die Leukämie, vermutlich anhand eines Falles der chronischen myeloischen Leukämie (CML). Das wichtigste Medikament gegen CML ist Imatinib, besser bekannt unter dem Handelsnamen Glivec. Glivec ist eines der umsatzstärksten Produkte von Novartis.

Rechtwinklig zur Virchow-Strasse verläuft die Asklepios-Strasse, die nach dem griechischen Gott der Heilkunst benannt ist. An deren rheinseitigem Ende befindet sich das Gebäude Asklepios 8.

5. Schlussbemerkungen und Antrag

Die BRK beantragt dem Grossen Rat einstimmig, dem nachfolgenden Beschlussantrag zuzustimmen. Die BRK hat ihren Kommissionspräsidenten zum Sprecher bestimmt.

26. März 2012

Namens der Bau- und Raumplanungskommission

Der Präsident



Dr. Andreas C. Albrecht

Grossratsbeschluss

betreffend

Festsetzung eines Bebauungsplans für die Bebauung entlang der neuen Rheinfront des Novartis Campus mit Fokus auf das Hochhausprojekt Asklepios 8

(vom ...)

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. 11.2099.01 und in den Bericht seiner Bau- und Raumplanungskommission Nr. 11.2099.02, gestützt auf § 105 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999¹ und §§ 22 und 33 des Finanzhaushaltsgesetzes vom 16. April 1997², beschliesst:

I. Festsetzung eines Bebauungsplans

1. Der Bebauungsplan Nr. 13'572 des Planungsamts vom 28.04.2011 wird verbindlich erklärt.
2. Zum Bebauungsplan werden folgende Vorschriften erlassen:
 - 2.1 Baubereich A
 - a) Die Gebäude Asklepios 8 sowie Virchow 12 und 18 dürfen eine maximale Wandhöhe von 65 m aufweisen.
 - b) Die Gebäude Virchow 6, 8, 10, 14, 16 und 20 dürfen eine maximale Wandhöhe von 23.5 m aufweisen.
 - c) In einem Teilbereich unter dem ersten Vollgeschoss des Gebäudes Asklepios 8 ist eine öffentlich zugängliche Gastronomienutzung zulässig.
 - d) Das Meteorwasser im Bereich A ist gemäss der Vereinbarung mit dem Amt für Umwelt und Energie vom 24. August 2007, "Entwässerungskonzept Campus, Novartis AG", zu versickern.
 - 2.2 Baubereich B
 - a) Im Baubereich B dürfen zwei Nebengebäude für eine öffentlich zugängliche Gastronomienutzung erstellt werden. Die Dachoberkante muss unter dem ersten Vollgeschoss des Gebäudes Asklepios 8 liegen.
 - b) Der Bereich B dient als öffentlich zugängliche Freifläche, über die die gastronomische Nutzung im Gebäude Asklepios 8 und den Nebengebäuden erschlossen wird. Es sind ca. 50 ungedeckte Veloabstellplätze zu erstellen.

¹ SG 730.100.

² SG 610.100.

2.3 Messpunkt

Der Messpunkt für die Wandhöhe ist das jeweilige Erschliessungsniveau resp. das Haupteingangsniveau auf dem Novartis Campus.

2.4 Aufbauten

Gegenüber den Gebäudefluchten sind untergeordnete Dachaufbauten (wie technische Aufbauten und Fluchttreppenhäuser) so weit zurückzusetzen, dass sie ab den Linien, an denen die Gebäudewände ihre grösste Höhe erreichen, einem Winkel von 45°/360 einhalten.

3. Geringfügige Abweichungen, Ausnahmen

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

II. 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. Neue Einwände sind ausgeschlossen, wenn sie bereits im Einspracheverfahren hätten vorgebracht werden können (§ 113 Abs. 4 Bau- und Plangungsgesetz).

Der Rekurs ist innerhalb von zehn Tagen nach unbenütztem Ablauf der Referendumsfrist oder, im Falle eines Referendums, nach Annahme des Beschlusses in der Volksabstimmung 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.

Hinweis:

Pläne und Berichte zu diesem Beschluss sind im Internet unter der folgenden Adresse einsehbar:

www.grosserrat.bs.ch/?gnr=11.2099