



An den Grossen Rat

13.1788.01

BVD/P131788
Basel, 27. November 2013

Regierungsratsbeschluss
vom 26. November 2013

Ratschlag

Bebauungsplan „Hochhauszone Novartis Campus Plus, Teil 2“ (Areal Novartis Pharma AG)

Änderung des Bebauungsplans Nr. 187 für die „Hochhauszone Novartis Campus, Teil 1“ mit Einbettung in ein städtebauliches Leitbild für die gesamte Hochhausentwicklung innerhalb des Novartis Campus

Inhaltsverzeichnis

1. Begehren	3
2. Einleitung	3
3. Ausgangslage	6
3.1 Allgemein	6
3.2 Hochhauszone Campus Plus.....	7
4. Städtebauliche Einbettung	8
4.1 Verdichten des bestehenden Hochhausclusters.....	9
4.2 Hochhäuser entlang der Rheinfront.....	9
4.3 Baufeld Brückenkopf.....	10
4.4 Elsässerstrasse/Hüningerstrasse	11
5. Hochhauszone Campus Plus Teil 2	12
5.1 Städtebau	12
5.2 Gebäudehöhen	13
5.3 Erschliessung.....	15
6. Planerische Massnahmen.....	15
6.1 Betrachtungsperimeter.....	15
6.2 Planungsperimeter	16
6.3 Bebauungsplan und Vorschriften	17
6.4 Dienstbarkeiten	18
6.5 Mehrwertabgaben	19
7. Auflage- und Einspracheverfahren	19
Grossratsbeschluss.....	20

1. Begehren

Mit diesem Ratschlag beantragen wir Ihnen, den Bebauungsplan „Hochhauszone Novartis Campus Plus, Teil 2“ auf dem Novartis Campus Areal in Basel zu genehmigen.

Diese Massnahme dient als Voraussetzung für die Realisierung einer Bebauungsstruktur, die aus Gebäuden mit einer Regelhöhe von 23.5 und 40 m sowie mit Hochhäusern von 70, 100 und 120 m Höhe zusammengesetzt ist.

2. Einleitung

Seit 2001 transformiert die Novartis Pharma AG, nachfolgend Novartis genannt, ihr ehemaliges Werkareal St. Johann in einen Campus des Wissens. Sie verfolgt dabei die Strategie, einen Ort der Innovation und der Begegnung zu schaffen, auf dem die Konzernfunktionen Forschung, Entwicklung, Marketing und Verwaltung konzentriert sind. 2005 haben Novartis und der Kanton Basel-Stadt überdies eine Grundsatzvereinbarung (Grundsatzratschlag 06/03/18G vom 18. Januar 2006) abgeschlossen mit dem Ziel, den Novartis Campus zu arrondieren und besser in sein Umfeld zu integrieren.

Die Erneuerung des Werkareals folgt einem Masterplan, der von Prof. Vittorio M. Lam-pugnani entworfen wurde und seit 2002 kontinuierlich umgesetzt wird. Die generelle Gebäudehöhe der neuen Campus-Bauten ist mit 23.5 m bewusst niedriger gehalten, als das Zonenprofil innerhalb der Industriezone mit 40 m zulassen würde. Entlang der Rheinfront wird mit drei 65 m hohen Bauten (siehe Ratschlag 11.2099.01) neben der „Hochhauszone Campus Plus“ eine Ausnahme von dieser generellen Gebäudehöhe gemacht, um den Flächenbedarf der Novartis optimal abdecken zu können. Das Hochhausprojekt Asklepios 8, das erste dieser drei Hochhäuser, befindet sich zurzeit im Bau und wird 2014 fertiggestellt. Diese gewählten Gebäudeeinheiten, die neuen Freiräume und Parkanlagen, der grundsätzlich autofreie Campus sowie weitere Elemente sollen ganz gezielt die Kommunikation zwischen den Arbeitnehmern fördern und zu innovativen Ideen verhelfen.

Zur optimalen Nutzung der Fläche soll im Bereich der Hochhauszone, die ein Teilprojekt des Campus Plus Projektes darstellt, in den neuen Hochhäusern bisher örtlich und organisatorisch getrennte Funktionsgruppen zusammengefasst und neu organisiert werden. Die Betätigungensfelder Forschung und Entwicklung sowie Marketing rücken örtlich und organisatorisch näher zueinander und werden miteinander verflochten. Die Wege werden kürzer und die erwünschte Interaktion unter den Bereichen begünstigt. Die neuen Konzepte erfordern neue räumliche Abbildungen, welche konzentriertere und dichtere Bebauungsformen voraussetzen. Mangels Fläche müssen diese zwangsläufig in die Höhe entwickelt werden. Diese neue Bebauungsform erlaubt Novartis die Ansiedlung neuer Arbeitsplätze auf dem Campus.

Der Bebauungsplan für die „Hochhauszone Campus Plus“ wurde aus strategischen Gründen in zwei Etappen aufgeteilt. Der erste Teil wurde 2009 mit dem GR-Beschluss 09/02/06.1G rechtskräftig. Der vorliegende Bericht hat nun zum Ziel, den im ersten Verfahren vorgeschriebenen 2. Bebauungsplan festzusetzen, so dass für die Realisierung des gesamten Teilprojektes „Hochhauszone Campus Plus“ die gesetzliche Grundlage geschaffen wird.

Das Planungsverfahren zum städtebaulichen Bebauungsplan „Rheinfront“ mit Fokus auf das Hochhausprojekt Asklepios 8 wurde bereits am 18. April 2012 durch den Grossen Rat bewilligt. Dieser Bebauungsplan wurde vom 9. Mai bis 7. Juni 2011 gemeinsam mit dem hier vorliegenden zweiten Teil der Hochhauszone aufgelegt, um das vollständige Gesamtbild der Hochhausplanung des Novartis Campus der Öffentlichkeit aufzuzeigen. Zu beiden Planaufgaben wurden keine Einsprachen eingereicht.

Aufgrund interner Diskussionen zur Kollokation und zum zeitlichen Ablauf der verschiedenen Geschäftsfunktionen im Nordosten und Nordwesten des Areals wurde mit der Weiterleitung des 2. Teils der Hochhauszone an den Regierungsrat bis zu deren Klärung abgewartet. Die Realisierung des Campus Projektes kann aus heutiger Sicht in vier Entwicklungsphasen und Baubereiche mit folgenden Zeithorizonten unterteilt werden:

1. Fabrikstrasse	ab 2001	im Bau
2. Rheinfront	ab 2011	im Bau
3. Nordosten	ab 2015/20	in Planung
4. Nordwesten (Hochhauszone)	ab 2020	in Planung

Der Nordwesten mit der Hochhauszone Campus Plus stellt den vorerst letzten Entwicklungsschritt dar. Allerdings können auch ab 2020 geplante Projekte aufgrund dynamischer Entwicklungen schon früher zur Verwirklichung kommen, wofür ein baureifes Grundstück Voraussetzung ist. Der vorliegende Ratschlag dient somit zur Planungssicherheit möglicher Projekte im gesamten Bereich der Hochhauszone.

Übersicht über das Projekt Campus Plus mit seinen Teilprojekten:



Abbildung 1: Illustration wichtiger Teilprojekte. [Projektübersicht Stand 2013 „Neunutzung Hafen St. Johann – Campus Plus“]

- 1 Verlagerung des Hafens St. Johann (Transfer nach Kleinhüningen, Hafenbecken 2 und Auhafen in Muttenz per Ende 2009)
- 2 Rückbau des Hafens St. Johann (Gebäude abgebrochen, Bodensanierung Ende 2012 abgeschlossen)
- 3 Neugestaltung des Hafens St. Johann (Rheinuferpromenade Undine) (RRB Juni 2010; GRB Juni 2011)
- 4 Unterwerk Volta (Kaufvertrag unterschrieben März 2010; Baurechte zu Gunsten IWB / Kanton)
- 5 Baufeld Brückenkopf Dreirosen – Velo-/Fussgängerverbindung Voltamatte zum Rhein (Ratschlag für Velo-/Fussgängerverbindung voraussichtlich 2013)
- 6 Umfahrung Nord und Impropriation der Hüningerstrasse/Schiffmühlestrasse (Umfahrung Nord Januar 2009 eröffnet. Impropriation Hüningerstrasse April 2009. Verkauf Schiffmühlestrasse März 2010)
- 7 Neugestaltung Knoten Elsässerstrasse/Kohlenstrasse (GRB 10/15/12G April 2010)
- 8 Grundstück Elsässerstrasse/Hüningerstrasse – ehemals Wohnhäuser Elsässerstrasse (Pagageienhäuser) (Verkauf an Novartis Mai 2006)
- 9 Hochhauszone Campus Plus (Nordwesten) (Teil 1: GRB Januar 2009; Teil 2: dieser Ratschlag)
- 10 Areal 8 Muttenz/Klybeckinsel (nicht auf dem Plan dargestellt; Areal 8 Muttenz verkauft an Ultra-Brag Juni 2007)
- 11 Schorenareal (Rückzug Novartis, Neunutzung durch Wohnungsbau; nicht auf dem Plan dargestellt. Umsetzung Bauprojekte 2013/2014)

3. Ausgangslage

3.1 Allgemein

Betrachungsperimeter Hochhauszone Campus Plus

Der Betrachungsperimeter befindet sich im westlichen Teil des Novartis Campus und grenzt an die Elsässer- und Hüningerstrasse. Innerhalb des Betrachungsperimeters liegen 12 Baufelder. Im Vergleich zum ursprünglichen Perimeter des Bebauungsplans Teil 1 wurde im nordöstlichen Bereich ein weiteres Baufeld hinzugefügt.

Planungsperimeter Hochhauszone Teil 1

Innerhalb des ersten städtebaulichen Bebauungsplanverfahrens wurden zwei Hochhäuser im Norden rechtskräftig festgesetzt. Über den Bereich angrenzend an die Elsässer- und Hüningerstrasse sowie südlich der beiden Hochhäuser wurde eine Bebauungsplanpflicht gelegt, welche durch den hier vorliegenden zweiten Teil des Bebauungsplans erfüllt wird.

Planungsperimeter Hochhauszone Teil 2

Der Planungsperimeter beinhaltet ein weiteres Baufeld neben den schon rechtskräftigen Hochhäusern, dem bebauungsplanpflichtigen Bereich, dem bestehende Hochhaus am Kopf der Hüningerstrasse und dem Campanile.

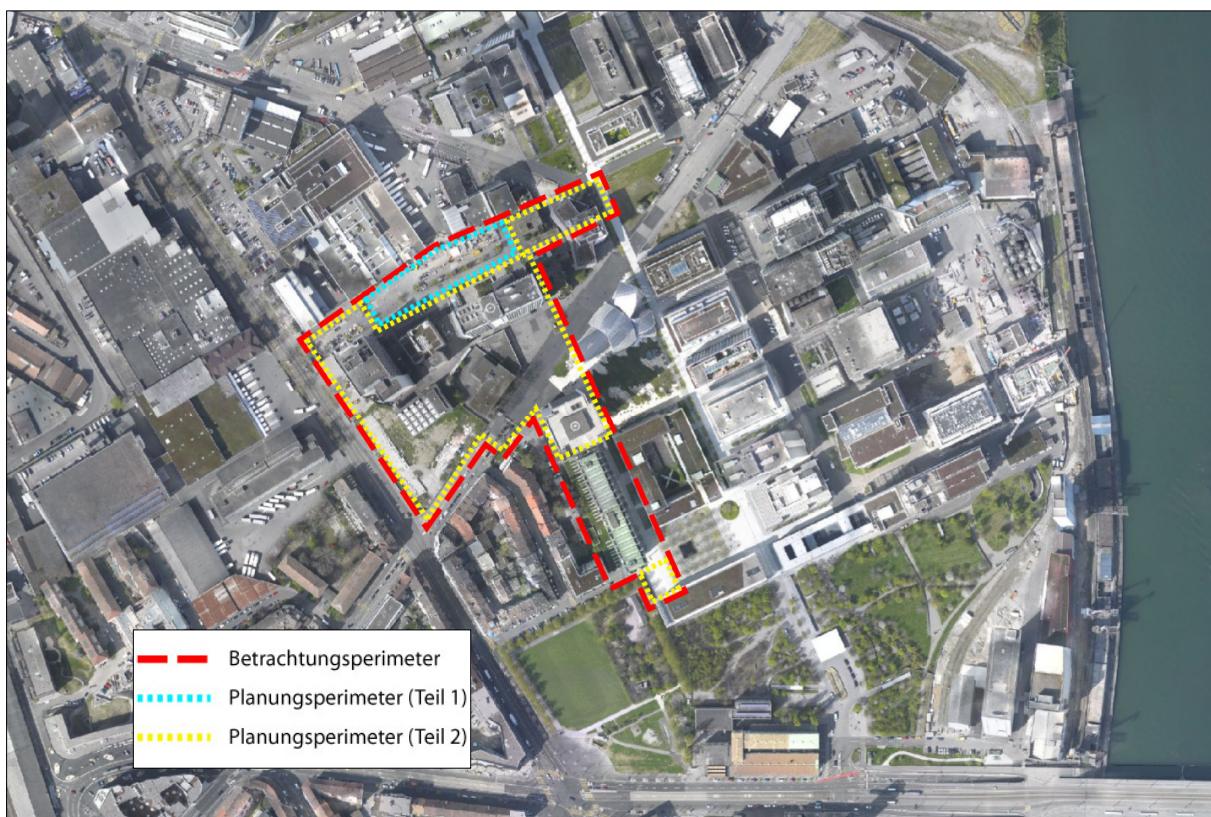


Abb. 2: Orthofoto Basel-Stadt 2010. Übersicht Betrachungs- und Planungsperimeter

3.2 Hochhauszone Campus Plus

Die Erarbeitung der gesamten Hochhauszone wurde durch den Novartis Masterplaner Vittorio Magnago Lampugnani geleistet, begleitet durch das Baudepartement des Kantons Basel-Stadt (BVD) und einer unabhängigen Expertengruppe bestehend aus:

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

Die Experten-Workshops fanden in zwei Phasen statt:

- Phase 1, November 2005 bis April 2006: Grundkonzeption
- Phase 2, Mai bis Juli 2007/Juli 2010: Festigung der städtebaulichen Konzeption und Überführung in den vorliegenden Bebauungsplan

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

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

Hochhauszone Campus Plus Teil 1

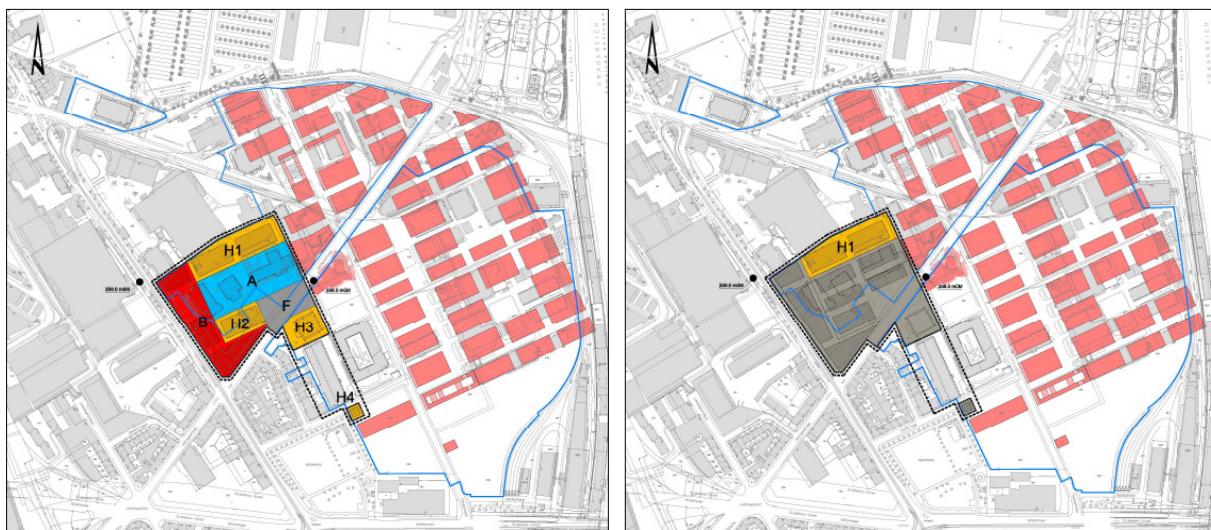


Abb. 3 und 4: ursprünglicher und rechtskräftiger Bebauungsplan Hochhauszone Teil 1 (kein Massstab, Plan genordnet)

Aufgrund bedeutender geschäftspolitischer Entscheidungen wurde das Bebauungsplanverfahren zur Hochhauszone zweigeteilt. Zum Zeitpunkt des Ratschlags evaluierte Novartis die Ansiedlung verschiedener neuer Funktionen. Diese sollten in direktem Zusammenhang mit den zukünftigen Nutzern der Hochhäuser im Bereich H1 stehen. Somit hatte die Ansiedlung

dieser Funktionen einen direkten Einfluss auf die Gestaltung und Werkplanung, die eine Überarbeitung des restlichen Bebauungsplanes bedingte. Ausserdem wirkte die zeitgleich laufende Impropriation der Hüningerstrasse entscheidend auf die weitere Planung der Hochhauszone ein.

Somit wurde mit dem, durch den GR am 7. Januar 2009 beschlossenen, ersten Bebauungsplan nur die Hochhauszone H1 mit zwei 120 m hohen Hochhäusern festgesetzt. Für die übrige Fläche innerhalb des Planungsperimeters wurde die Festsetzung eines weiteren Bebauungsplanes vorbehalten, welchem mit dem hier vorliegenden Bericht nachgekommen wird.

Strategische Anpassungen

Im Bebauungsplan Hochhauszone Teil 2 bestehen folgende Anpassungen zu den ursprünglichen Planungsgrundsätzen:

- Die 2008 angedachten „Pilot plants“ wurden aus internen Gründen an diesem Ort verworfen und auf dem Novartis Areal in der Industriezone Gärtnnerstrasse/Klybeck realisiert. An deren Stelle sind neu eine Grün- und Freiraumfläche vorgesehen.
- Bei den übrigen Gebäuden handelt es sich um normale Campusgebäude, deren Höhe zwischen 23.5 und 40 m variieren.
- Ergänzend zu den zwei schon festgesetzten Hochhäusern ist ein weiteres, drittes Hochhaus vorgesehen (vgl. Übersichtsplan).
- Die ehemalige Freihaltefläche F auf der nun improprierten Hüningerstrasse fällt weg.

Entwicklungen seit Festsetzung des Bebauungsplanes Teil 1

Die Planung der beiden gemäss Bebauungsplan Teil 1 bewilligten Hochhäuser wurde bis zur Umsetzungsreife ausgeführt. Wegen internen Überlegungen wurde allerdings die Ausführung dieser Bauprojekte bis auf Weiteres eingestellt. Dafür liegt der Fokus vielmehr auf der baulichen Entwicklung der Baufelder entlang der Rheinuferpromenade, da sich hier aufgrund der anstehenden Realisation der Rheinuferpromenade ein noch grösserer Entwicklungsdruck abzeichnet. Der Bebauungsplan dazu wurde mit dem Ratschlag 11.2099.01 am 18. April 2012 durch den Grossen Rat bewilligt.

4. Städtebauliche Einbettung

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

- Berücksichtigung der Lebensdauer der bestehenden Gebäude und ökonomische, zeitlich abgestimmte Aktivierung der freistehenden Arealteile.
- Einbettung der Hochhäuser in den bestehenden Hochhaus-Cluster unter Berücksichtigung der sich verändernden Skyline durch den Rückbau des Hafens St. Johann und der neuen Bebauungsstruktur entlang der „Rheinfront“.
- Einbettung in die städtische Umgebung, sowohl in Bezug auf die nahe Quartierstruktur als auch in Bezug auf die Fernwirkung aus Sicht der Stadt und den Nachbargemeinden.

- Erweiterbarkeit des Hochhaus-Clusters unter Berücksichtigung von mehreren Zukunftsvisionen des zur Verfügung stehenden Areals.

4.1 Verdichten des bestehenden Hochhausclusters

Die neuen Hochhäuser bilden zusammen mit den bestehenden einen verdichteten Hochhaus-Cluster. Bei der Setzung der Hochhäuser spielten die gegenseitige Wirkung und Abhängigkeit, der Übergang zum Quartier sowie die Fernwirkung aus Sicht des Stadtzentrums von Basel, von St. Louis, Hüningen und Weil am Rhein eine entscheidende Rolle. Auch die Entwicklungen entlang der neuen Rheinuferpromenade Elsässerrheinweg, mit Fokus auf die drei projektierten Hochhäuser entlang der Rheinfront (davon zurzeit Asklepios 8 in Bau) ergänzen die neue Silhouette der Stadt.



Abb. 5: Visualisierung Hochhauszonen und Rheinfront (Quelle: Herzog & de Meuron, Copyright Foto: Michael Fontana)

4.2 Hochhäuser entlang der Rheinfront

Die geplante und teilweise bereits in Realisierung begriffene Bebauung entlang der Rheinfront bildet die neue Fassade des Campus zum Rhein. Der Bebauungsplan sieht vor, dass zukünftig bis zu drei Hochhäuser mit einer maximalen Höhe von 65 m entlang des Rheins gebaut werden können. Das südöstliche Eckgebäude Asklepios 8 bildet mit seiner hochstehenden Architektur direkt an der Rheinuferpromenade den Auftakt. Die übrigen Campusgebäude entlang des Rheins sollen in Maximalhöhe von 23.5 m gebaut werden.

Diese neuen Hochhäuser entlang des Rheins spielen eine wichtige Rolle für das Hochhauskonzept des Novartis Campus. Sie ergänzen sich optimal mit der Hochhauszone und bilden einen hochwertigen Abschluss des Campus nach aussen. Zusammen mit der neuen Rheinuferpromenade Elsässerrheinweg wird ein hochwertiger und erlebnisreicher Aufenthaltsraum geschaffen. Auch entsprechen sie den Planungsgrundsätzen der Hochhausplanung der Stadt. Zusammen mit dem städtebaulichen Bebauungsplan Rheinfront wird die Hochhausplanung des Novartis Campus als ein in sich ergänzendes und schlüssiges Konzept ersichtlich.



Abb. 6: Visualisierung Hochhauszone und Rheinfront aus Sicht Dreiländerbrücke (Quelle: Herzog & de Meuron Architekten, Copyright: Michael Fontana)

4.3 Baufeld Brückenkopf

Das an der Dreirosenbrücke gelegene Brückenkopf-Areal stellt ein weiteres Teilprojekt des Gesamtprojektes Campus Plus dar. Dieses Areal war ursprünglich für die Errichtung eines Hochschulcampus vorgesehen. Die Gespräche über die Ansiedlung eines Forschungsinstituts der ETH haben bis Ende 2010 zu keinen konkreten Resultaten geführt. Da in den nächsten Jahren nicht mit der Realisierung von Hochbauten in diesem Gebiet zu rechnen ist, wurde diese Fläche gemäss Grundsatzvereinbarung im Zusammenhang mit dem Hafenrückbau von Bodenverunreinigungen gesäubert. Außerdem ist vorgesehen, die für die Hochschulnutzung reservierten 8'500 m² zusammen mit dem restlichen Hafenareal vom Kanton an die Novartis zu übergeben. Die Fläche soll vorläufig zur Erweiterung des Novartis Park Süd und einer attraktiven öffentlichen Velo- und Fussgängerverbindung von der Fabrikstrasse zum Rhein dienen.

Ein erstes Entwicklungskonzept für das Brückenkopf-Areal von Stump und Schibli Architekten sah drei markante Einzelbauten mit einer Höhe von je 32, 51 und 63 m vor. Unabhängig von diesem Projektvorschlag ist eine Bebauung dieses Areals aus städtebaulicher Sicht sinnvoll. Diese Einschätzung wird durch das Hochhauskonzept der Stadt Basel „Hochhäuser in Basel“ gestärkt, das hier eine punktuelle Akzentuierung des Flussraumes empfiehlt.

Unabhängig von den künftigen Entwicklungen des Hochschulstandorts Brückenkopf sollen die Fussgänger- und Velowege längs der Voltastrasse attraktiv und als neuer Freiraum für die Quartierbevölkerung und die Mitarbeitenden von Novartis gestaltet werden. Diese Verbindung stellt den Anschluss des St. Johann-Quartiers an die neue Rheinuferpromenade sicher. Zudem müssen über dieses Wegstück die Unterhalts- und Rettungsfahrzeuge zur Rheinuferpromenade, zu den Zugängen des unterirdischen Leitungstunnels Rhein sowie den Unterhaltsräumen der Stadtgärtnerei gelangen können. Die Fläche muss dementsprechend – speziell im Kontext zur ansteigenden Dreirosenbrücke – attraktiv gestaltet werden. Die zukünftige „Brückenkopfpromenade“ wird durch den Kanton Basel-Stadt in enger Kooperation mit Novartis gestaltet und ausgeführt. Dadurch wird garantiert, dass sowohl den Ansprüchen von Novartis (Gestaltung und Sicherheit) als auch den Bedürfnissen der Bevölkerung entsprochen wird.

4.4 Elsässerstrasse/Hüningerstrasse

Die Elsässerstrasse befindet sich bereits seit längerer Zeit in einem baulich unbefriedigenden Zustand. Zudem weist sie, als kantonale Veloroute, aufgrund der aktuellen Verkehrsflächenaufteilung zwischen motorisiertem Individualverkehr (MIV) und öffentlichem Verkehr (ÖV), keine Velomassnahmen auf. Weiter hat sich das Gebiet rund um die Elsässer- und Hüningerstrasse im Zusammenhang mit der Campusplanung (Schliessung Hüningerstrasse etc.) und der Eröffnung der Nordtangente so verändert, dass die Einstufung der betroffenen Straßenabschnitte in die übergeordnete Strassenettzhierarchie neu vorgenommen werden musste.

Der Ratschlag zur Strassenumgestaltung im Abschnitt der Elsässerstrasse zwischen der Endhaltestelle der Tramlinie 11 und Lichtstrasse sowie im Abschnitt der Hüningerstrasse zwischen Kraftstrasse und Lothringerplatz wurde mit einer Anpassung vom Grossen Rat am 6. April 2011 beschlossen. Bei dieser Umgestaltung wird eine ausgewogene Lösung in Bezug auf die Förderung des ÖV, des Velo- und Fussverkehrs sowie einer stadtverträglichen Abwicklung des verbleibenden MIV angeboten. Zudem bleibt die historische Idee der Baumallee bestehen. Das Projekt fügt sich im Norden verkehrstechnisch und gestalterisch an das Umgestaltungsprojekt des Knotens Elsässerstrasse/Kohlenstrasse/Schlachthofstrasse (Ratschlag 09.0766.01) und im Süden an die bereits realisierte Umgestaltung der Elsässerstrasse vom Voltaplatz bis zur Lichtstrasse an. Das Projekt ist mit der Umgestaltung der Lichtstrasse und der Voltamate abgestimmt. Die Strassenumgestaltung im Bereich der Elsässerstrasse Nord ist seit Herbst 2012 im Gange und wird bis voraussichtlich Sommer 2015 andauern. Zurzeit werden die Werkleitungen erneuert, die Hafenbahn zurückgebaut und der Straßenbau vorangetrieben.

5. Hochhauszone Campus Plus Teil 2

5.1 Städtebau

Das Novartis-Areal im St. Johann zeichnet sich bereits in seiner heutigen Ausprägung durch Hochhäuser aus. Die meisten der bestehenden Hochhäuser sind westlich der Fabrikstrasse im Nordwesten des Areals angeordnet.

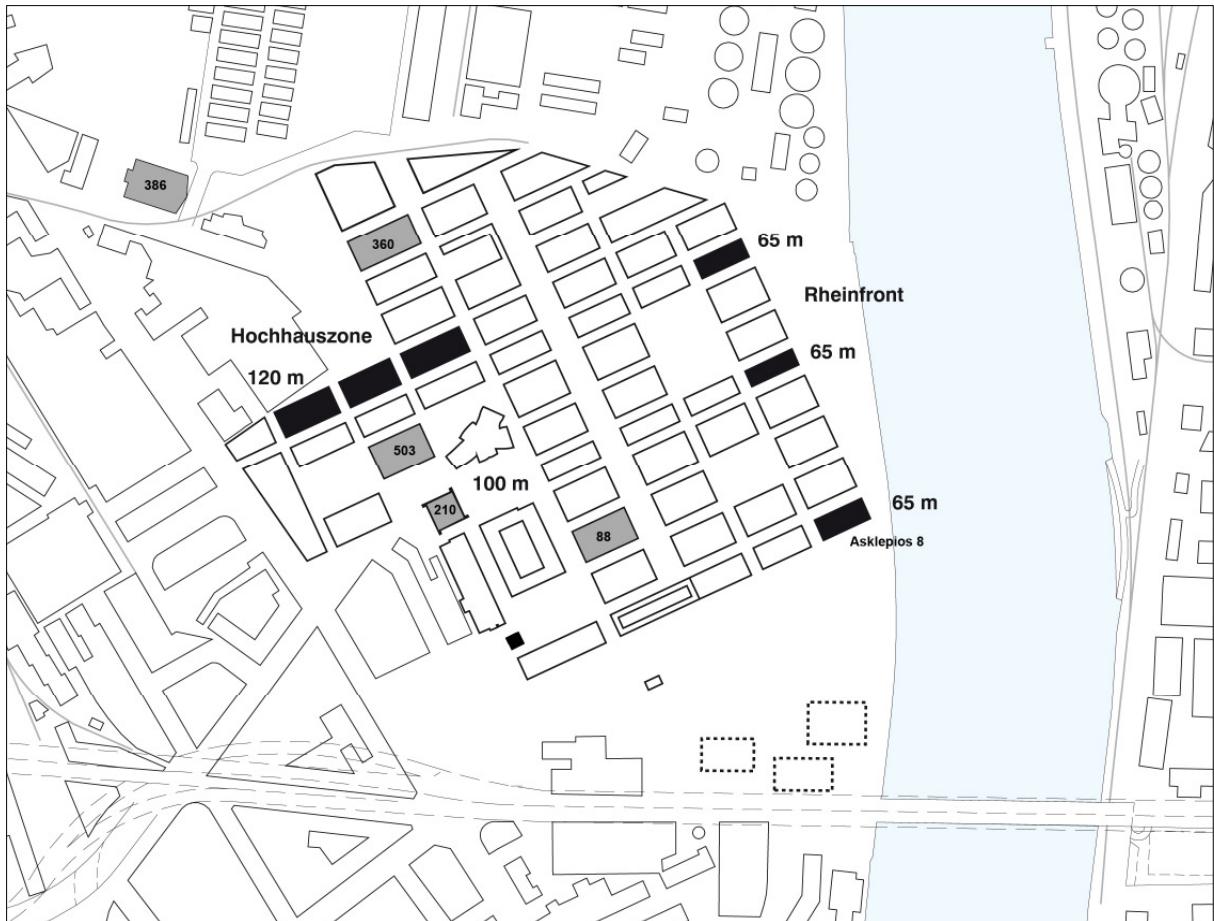


Abb. 7: Übersichtsplan Hochhäuser im Novartis Campus (Quelle: Herzog & de Meuron Architekten)

Die beiden Hochhäuser 386 (an der Landesgrenze, nördlich der Kohlenstrasse) und 360 (am Ende der Kohlenstrasse) werden weiterhin ihrem heutigen Zweck dienen und sind nicht Bestandteil der vorliegenden Planung. Die beiden Hochhäuser 503 und 210 in unmittelbarer Nähe zur ehemaligen Hüningerstrasse werden von der neuen Hochhauszone tangiert. Das schlanke Bürohochhaus 503 wird im Zuge der weiteren Entwicklung abgebrochen. In diesem Bereich wird eine Bebauung entsprechend der Zone 7 mit maximal 40 m Gebäudehöhe realisiert werden. Mit dem Bürohochhaus 210 wird demgegenüber längerfristig geplant: Die aktuelle Planung berücksichtigt dabei zwei Varianten. Zum einen die Aufstockung des bestehenden Hochhauses auf 100 m (siehe Abbildung 9), und zum anderen einen Neubau (siehe Abbildung 10) mit einer Gesamthöhe von 100 m.

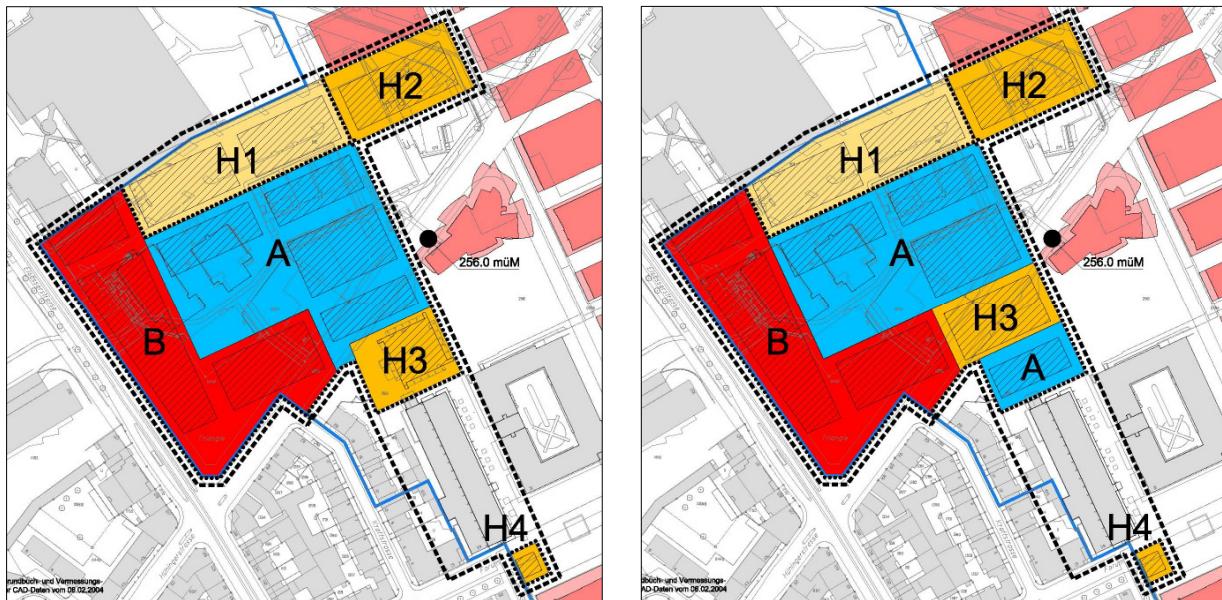


Abb. 8 und 9: Variante 1 und 2 des Baubereiches H3 (kein Massstab, Pläne genordnet)

Der Planungsperimeter der Hochhauszone grenzt im Bereich der Elsässerstrasse und der Hüningerstrasse an den öffentlichen Raum. Der Übergang zum Strassenraum und zur darauf folgenden Quartiersbebauung, die der Zone 5a (max. Gebäudehöhe: 24 m) zugeordnet ist, wird mit Respekt auf die Nachbarschaft ausgebildet. Dieser Baubereich (Baubereich B) kann entsprechend den Normhöhen des Campus-Masterplanes mit Gebäuden, die eine maximale Gebäudehöhe von 23.5 m ausweisen, bebaut werden. Der Baubereich entlang des öffentlichen Raums wurde bewusst als Pufferzone zu den dahinter liegenden Hochhäusern ausgebildet. Die Grenze des Baubereichs B entlang der Elsässerstrasse liegt unmittelbar an der heutigen Baulinie. Im Zuge der Projektierung konkreter Bauvorhaben kann mit der Auflage öffentlichkeitswirksamer Nutzungen der Erdgeschossflächen die Lage der Baulinie nach vorne verschoben werden.

5.2 Gebäudehöhen

Das Zusammenspiel der bestehenden und der projektierten Hochhäuser wird auch durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen berücksichtigt. So können die beiden Hochhäuser an der Arealgrenze zur Firma Bell (Baufeld H1) eine maximale Gebäudehöhe von 120 m erreichen, wie es im ersten Teil des Bebauungsplans zur Hochhauszone gesetzlich festgesetzt wurde. Auch die maximale Gebäudehöhe des neuen Hochhauses, welches an das östliche der beiden schon definierten Hochhäuser angrenzt (Baufeld H2), wird auf 120 m festgesetzt. Das bestehende Bürohochhaus 210 (Baufeld H3) kann auf 100 m aufgestockt oder mit einer maximalen Gebäudehöhe von 100 m neu erbaut werden.

Mit den bestehenden Hochhäusern ausserhalb des Perimeters, welche eine Gebäudehöhe von rund 75 m ausweisen, und den drei neu geplanten Hochhäusern entlang der Rheinfront mit einer maximalen Höhe von 65 m wird eine aufeinander abgestimmte, spannungsvolle Skyline erzielt. Als Sonderfall ist der Baubereich H4 zu lesen. In Anlehnung an die Ausbildung einer italienischen Piazza soll der Hauptplatz des Campus – zwischen dem Forum 3

und dem altehrwürdigen Hauptsitz (Forum 1) – mit einem Campanile ausgestattet werden. Die maximale Gebäudehöhe dieses schlanken Turms ist mit 70 m ausgewiesen.

Bei den Ausführungsplanungen der Hochhäuser ist dem Klima- und Umweltschutz gebührend Rechnung zu tragen; diese sind in Absprache mit den entsprechenden Fachstellen zu planen. Auch der Aspekt des Vogelschutzes muss in der weiteren Planung berücksichtigt werden.

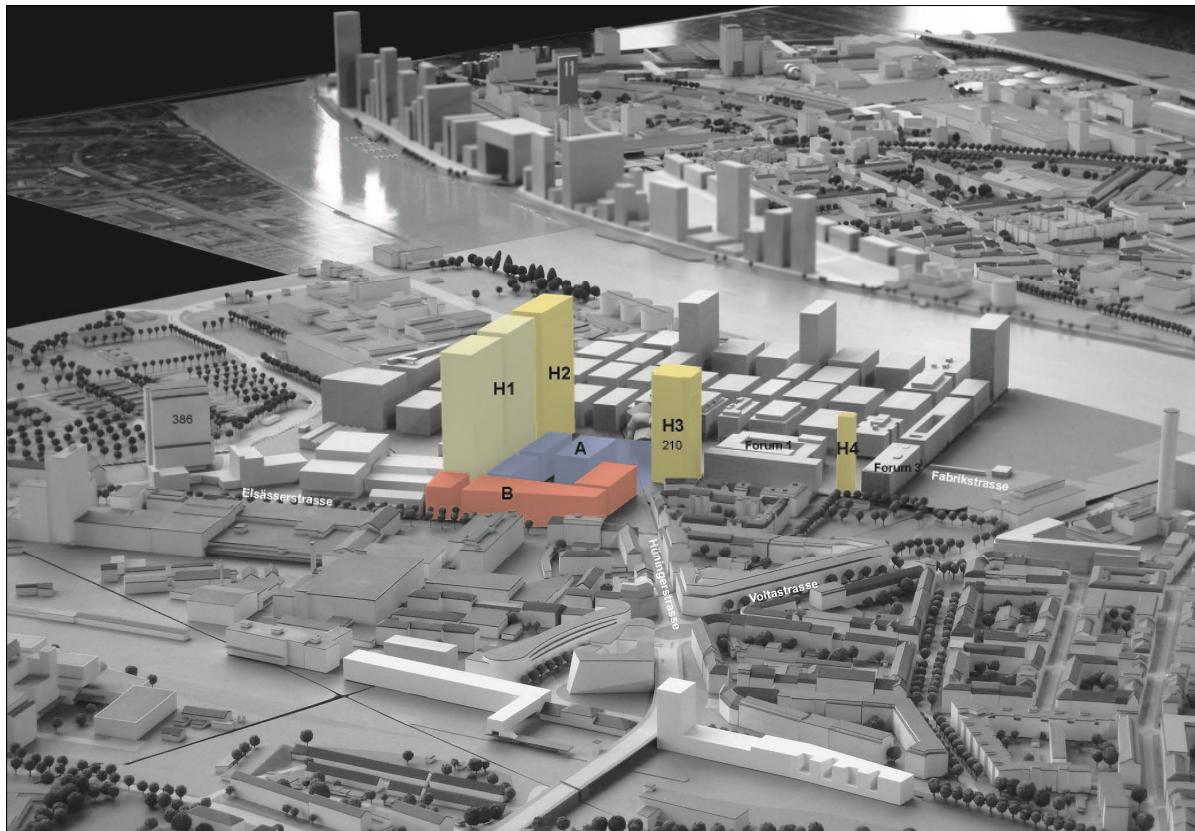


Abb. 10: Foto des Stadtmodells (Stand 2010), mit Bezeichnung der Baubereiche und Novartis-Gebäudenummerierung

BAZL-Sicherheitszonenplan

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

- Die geplanten Hochhäuser beeinträchtigen weder die heutigen Anflug- und Abflugschneisen der Euroairports, noch wird eine Anpassung der An- und Abflugprozedere nötig.

- - Die sicherheitsrelevante Bauhöhe liegt wesentlich höher als die vorgesehene. Es müssen auch hier keine bestehenden Regulationen angepasst werden.
- Durch den geplanten Novartis Hochhaus-Cluster werden die künftigen Ausbauten und Entwicklungsabsichten des Euroairport nicht eingeschränkt.

Die festgelegte Bauhöhe erfolgte aufgrund städtebaulicher Erwägungen, ökonomischen und arbeitsspezifischen Erfordernissen. Die definierten Gebäudehöhen der Hochhauszone Campus Plus werden durch einen revidierten Sicherheitszonenplan durch das BAZL als bewilligungsfähig ausgewiesen.

5.3 Erschliessung

Der Novartis Campus ist mit Ausnahme von Notfall- und Servicefahrzeugen grundsätzlich autofrei. Die Baufelder des vorliegenden Bebauungsplans sind Teil des Gesamtcampus Novartis, der mit der bestehenden Tiefgarage (Zugang ab Fabrikstrasse) und dem Parkplatz Huningue (auf dem Gebiet der Gemeinden Hüningen und St. Louis) über Parkierungsmöglichkeiten verfügt. Novartis regelt die Parkierung der Fahrzeuge der Mitarbeitenden über ein bestehendes Mobilitätskonzept. Zusätzlich ist sie auf Verbesserungen im öffentlichen Verkehr angewiesen, welche die Erreichbarkeit des Campus optimieren und die Anfahrtszeiten verkürzen.

Die Waren- und Servicelieferungen sowie der mit den Neubauten verbundene Baustellenverkehr funktionieren primär rückwärts über die Schlachthof- Kohlen- und Schiffmühlestrasse. Der Baustellenverkehr wird direkt auf die Nordtangente geführt, so dass keine Wohngebiete betroffen sind.

Der Hauptzugang zum Novartis Campus liegt im Süden an der Fabrikstrasse. Sämtliche Besucher erhalten an der Hauptporte den Besucherausweis, werden im Visitor Center empfangen und von dort an den jeweiligen Bestimmungsort geführt. Für Mitarbeitende der Novartis stehen weitere Eintrittsmöglichkeiten ins Firmenareal zur Verfügung. Via Drehtore oder besetzte Porten können Novartis-Angestellte zum Beispiel bei der Lichtstrasse, der Hüningerstrasse oder der Kohlenstrasse ins Areal gelangen. Der Nebeneingang an der Hüningerstrasse wird primär von Mitarbeitenden genutzt, die bei der Tramhaltestelle Hüningerstrasse aussteigen. Die Gestaltung des Strassenabschnitts Hüningerstrasse erfolgt entsprechend des GRB vom 6. April 2011 zur Neugestaltung der Elsässer- und Hüningerstrasse koordiniert vom Hochbau- und Planungsamt.

6. Planerische Massnahmen

6.1 Betrachtungsperimeter

Der Betrachtungsperimeter erstreckt sich über den gesamten Bereich der Hochhauszone Campus Plus. Auch der Bereich H1, der im Planungsverfahren zum Bebauungsplan „Hochhauszone Campus Plus Teil 1“ rechtskräftig festgesetzt wurde, wird in die Darstellung integriert.

riert, da alle Hochhäuser zusammen betrachtet werden und einem gemeinsamen städtebaulichen Konzept folgen.

6.2 Planungsperimeter

Der Planungsperimeter beinhaltet die Bereiche H2–H4 sowie die Bereiche A und B. Innerhalb der H-Bereiche sollen Hochhäuser entstehen. Dem gegenüber stehen die Bereiche A und B, welche sich innerhalb der in Zone 7 zulässigen Höhe befinden und als Puffer sowohl zwischen den Hochhäusern als auch zur Quartiersbebauung funktionieren.

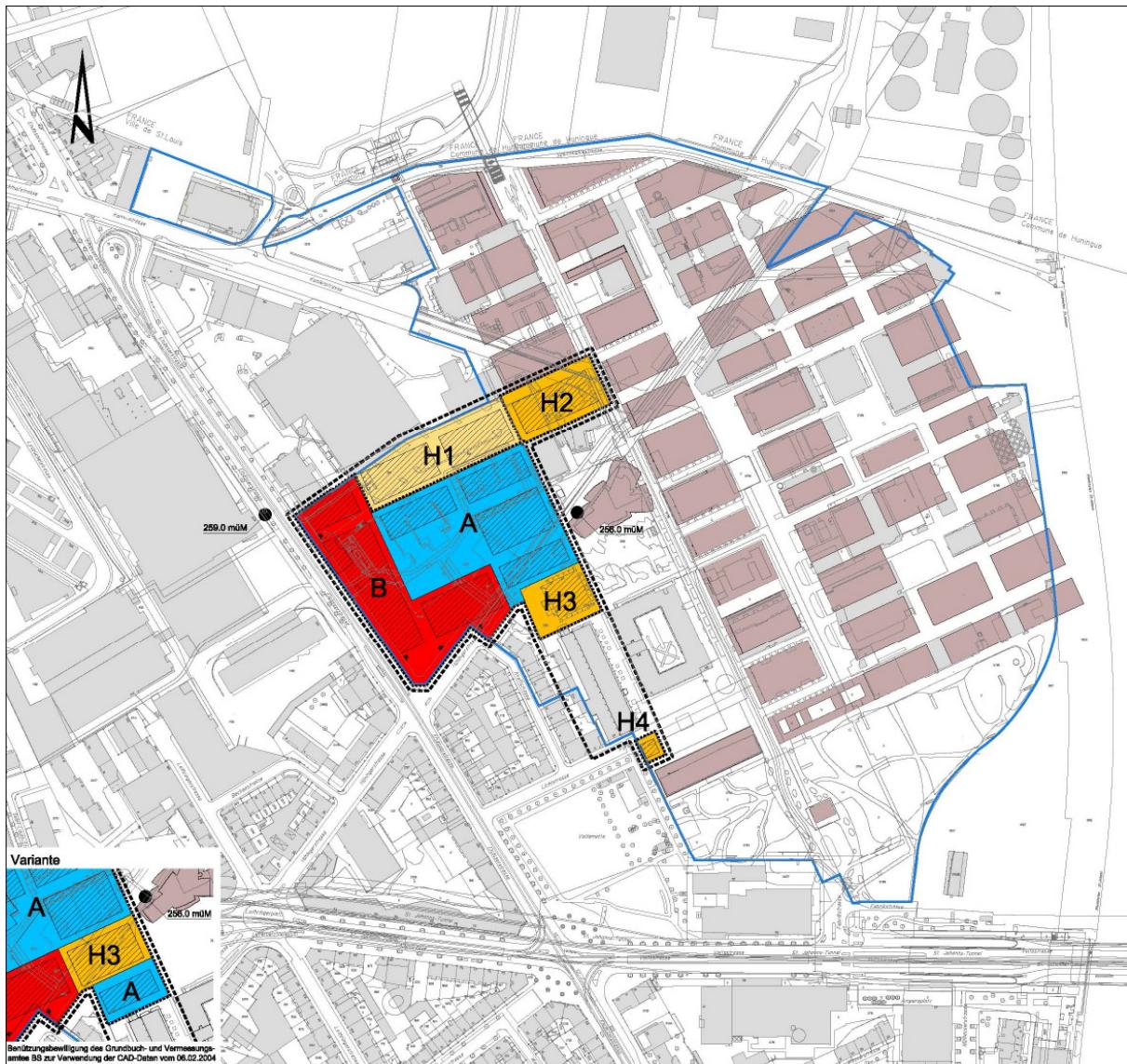


Abb. 11: Bebauungsplan 13'573 (kein Massstab, Plan genordet)

6.3 Bebauungsplan Teil 2 und Vorschriften

In der Zone 7 ist üblicherweise eine Höchsthöhe der Gebäude von 40 m zulässig. Um den zweiten Teil der Hochhauszone zu realisieren, müssen die dazu notwendigen baurechtlichen Rahmenbedingungen mittels eines Bebauungsplans gemäss §101 BPG geschaffen werden. Neben den Baubereichen sollen auch die maximale Gebäudehöhe und weitere Regelungen festgesetzt werden, die eine bessere Bebauung als gemäss Grundordnung (Zone 7) ermöglichen.

Zum Bebauungsplan Teil 2 werden folgende Vorschriften festgesetzt:

2.1 Baubereich A

Innerhalb des Baubereichs A gilt die zonenmässige Gebäudehöhe der Industrie- und Gewerbezone.

Der Bereich zwischen der Übergangszone B und den Hochhauszonen soll entsprechend der Zone 7 bebaut werden können. Diese Bestimmung gewährt der Novartis die Wahlfreiheit – wie überall sonst auf dem Campus-Areal – diese Fläche mit 23.5 m hohen Campus-Bauten zu bebauen oder die Wandhöhe entsprechend der Zone 7 auszunutzen.

2.2 Baubereich B

Innerhalb des Baubereichs B beträgt die maximale Wandhöhe 23.5 m.

Im Baubereich B, welches einseitig an den öffentlichen Raum und das umliegende Quartier stößt, soll die „normale“ Campus-Wandhöhe von 23.5 m zur Anwendung kommen. Dies stellt die Einbettung in die Quartierstruktur und den Übergang zu den Hochhäusern sicher. Das an die Parzellengrenze zur Firma Bell AG angrenzende Gebäude muss den analogen Störfallfaktor aufweisen wie die Hochhäuser im Baubereich H1.

2.3 Baubereich H2

Innerhalb des Baubereichs H2 beträgt die maximale Wandhöhe 120 m.

In der Zone 7 wird das Mass der baulichen Nutzung gesetzlich einzig durch die maximal zulässige Gebäudehöhe und am Zonenrand durch den Lichteinfallswinkel der Nachbarzone beschränkt. Vielmehr werden hier Gebäudemasse, Geschoss Höhen, Bautiefe und Bauabstände durch die spezifischen Anforderungen der neuen Nutzungsart (Industrie, Verwaltung, Forschung etc.) bestimmt. Das festgeschriebene Bauvolumen wurde in städtebaulichen Varianten geprüft und erhärtet.

2.4 Baubereich H3

- a) **Innerhalb des Baubereichs H3 beträgt die maximale Wandhöhe 100 m.**
- b) **Innerhalb des Baubereichs A gilt die zonenmässige Gebäudehöhe der Industrie- und Gewerbezone.**
- c) **Alternativ kann die Variante (vgl. Abb. 11) umgesetzt werden.**

Das bestehende Hochhaus wurde auf Basis des ehemaligen Hochbautengesetzes gebaut, welches innerhalb der Zone 7 keine Höhenbeschränkung vorsah. Die Novartis will aus heutiger Sicht am bestehenden Hochhaus festhalten und dieses unter Umständen aufstocken. Die Aufstockung sowie ein Neubau in unmittelbarer Nähe (vgl. Variante in Abb. 11) wurden in städtebaulichen Varianten geprüft und erhärtet.

Die jeweilige Restfläche, sowohl bei einer Aufstockung als auch bei einem Neubau, wird zum Baubereich A hinzugefügt. Hier entsteht Fläche für ein weiteres „normales“ Campusgebäude.

2.5 Baubereich H4

Innerhalb des Baubereichs H4 beträgt die maximale Wandhöhe 70 m.

Das schlanke Hochhaus, der „Campanile“ am Forum, ist Bestandteil der ursprünglichen Masterplanung von Prof. Vittorio Magnago Lampugnani. Im Rahmen der städtebaulichen Studien zur Hochhauszone wurde das Volumen in die Überlegungen eingebunden und kann mit dem vorliegenden Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden. Die Zone 7 würde nur eine Bauhöhe von 40 m gestatten.

2.6 Messpunkt

Der Messpunkt für die Wandhöhe ist die jeweilige Erschliessungsfläche auf dem Novartis Campus.

2.7 Aufbauten

Gegenüber den Gebäudefluchten sind untergeordnete Dachaufbauten (wie technische Aufbauten und Fluchttreppenhäuser) so weit zurückzuversetzen, dass sie ab den Linien, an denen die Gebäudewände ihren Höchststand erreichen, einen Winkel von 45°/360° einhalten.

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

3. Schlussbestimmungen

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

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

6.4 Dienstbarkeiten

Sämtliche Änderungen, Löschungen oder Eintragungen von Dienstbarkeiten werden durch das Grundbuch- und Vermessungsamt vollzogen. Diesbezügliche Kosten gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

6.5 Mehrwertabgaben

Eine allfällige Mehrwertabgabe richtet sich nach den §§ 120 ff des Bau- und Planungsgesetzes (BPG). Zuständig ist das Bau- und Verkehrsdepartement. Die Mehrwertabgabe ist erst bei Erstellung der zusätzlichen Geschossflächen zu entrichten.

Allfällige Erschliessungsbeiträge richten sich nach den §§ 164 ff des Bau- und Planungsgesetzes. Die Fälligkeit tritt grundsätzlich mit Rechtskraft des Bebauungsplans ein. Zuständig ist das Bau- und Verkehrsdepartement.

7. Auflage- und Einspracheverfahren

Vom 9. Mai 2011 bis 7. Juni 2011 lag folgender Entwurf öffentlich auf:

- Bebauungsplan mit Vorschriften

Mit der Planauflage wird gemäss § 116 Abs. 2 Bau- und Planungsgesetz auch eine Planungszone begründet.

Die Pläne und Vorschriften konnten werktags im Planungsamt, Rittergasse 4, 2. Stock, Ganghalle rechts, eingesehen werden. Telefonische Anfragen wurden während dieser Zeit unter der Telefonnummer 061 267 92 25 entgegen genommen. Die Unterlagen waren auch unter www.bvd.bs.ch einsehbar.

Einsprachen der Berechtigten und Anregungen der interessierten Öffentlichkeit zu dem Entwurf oder zur Planungszone waren bis am 7. Juni 2011 schriftlich und begründet an das Planungsamt, Rittergasse 4, 4001 Basel, einzureichen. Es sind keine Einsprachen eingegangen.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Guy Morin
Präsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin

Grossratsbeschluss

betreffend

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

Änderung vom

Der Grosse Rat des Kantons Basel Stadt, nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. vom sowie in den Bericht der Bau- und Raumplanungskommission Nr. vom, beschliesst:

I.

Der Grossratsbeschluss betreffend Bebauungsplan „Hochhauszone Novartis Campus Plus, Teil 1“ (Areal Novartis Pharma AG) vom 7. Januar 2009 wird wie folgt geändert:

Der Titel erhält folgende neue Fassung:

Grossratsbeschluss betreffend Festsetzung eines Bebauungsplans für das Areal Novartis Campus, Teil 1 und Teil 2

Ziff. II Titel erhält folgende neue Fassung:

II. Bebauungsplan für die Hochhauszone Novartis Campus Plus, Teil 1

Ziff. II 2.3 wird aufgehoben.

Es wird folgende neue Ziff. IIa eingefügt:

IIa. Bebauungsplan für die Hochhauszone Novartis Campus Plus, Teil 2

1. Der Bebauungsplan Nr. 13'573 des Planungsamts vom 28. April 2011 wird verbindlich erklärt.

2. Zum Bebauungsplan werden folgende Vorschriften erlassen:

2.1. Baubereich A

Innerhalb des Baubereichs A gilt die zonenmässige Gebäudehöhe der Industrie- und Gewerbezone.

2.2. Baubereich B

Innerhalb des Baubereichs B beträgt die maximale Wandhöhe 23.5 m.

2.3. Baubereich H2

Innerhalb des Baubereiches H2 beträgt die maximale Wandhöhe 120m.

2.4. Baubereich H3

- a) Innerhalb des Baubereichs H3 beträgt die maximale Wandhöhe 100 m.
- b) Innerhalb des Baubereichs A gilt die zonenmässige Gebäudehöhe der Industrie- und Gewerbezone.
- c) Alternativ kann die Variante umgesetzt werden.

2.5. Baubereich H4

Innerhalb des Baubereichs H4 beträgt die zulässige Wandhöhe 70 m.

2.6. Messpunkt

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

2.7. Aufbauten

Gegenüber den Gebäudefluchten sind untergeordnete Dachaufbauten (wie technische Aufbauten und Fluchttreppenhäuser) so weit zurückzuversetzen, dass sie ab den Linien, an denen die Gebäudewände ihren Höchststand erreichen, einem Winkel von 45° einhalten.

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

II.

Diese Änderung ist zu publizieren; sie unterliegt dem Referendum und wird nach Eintritt der Rechtskraft wirksam.

Rechtsmittelbelehrung

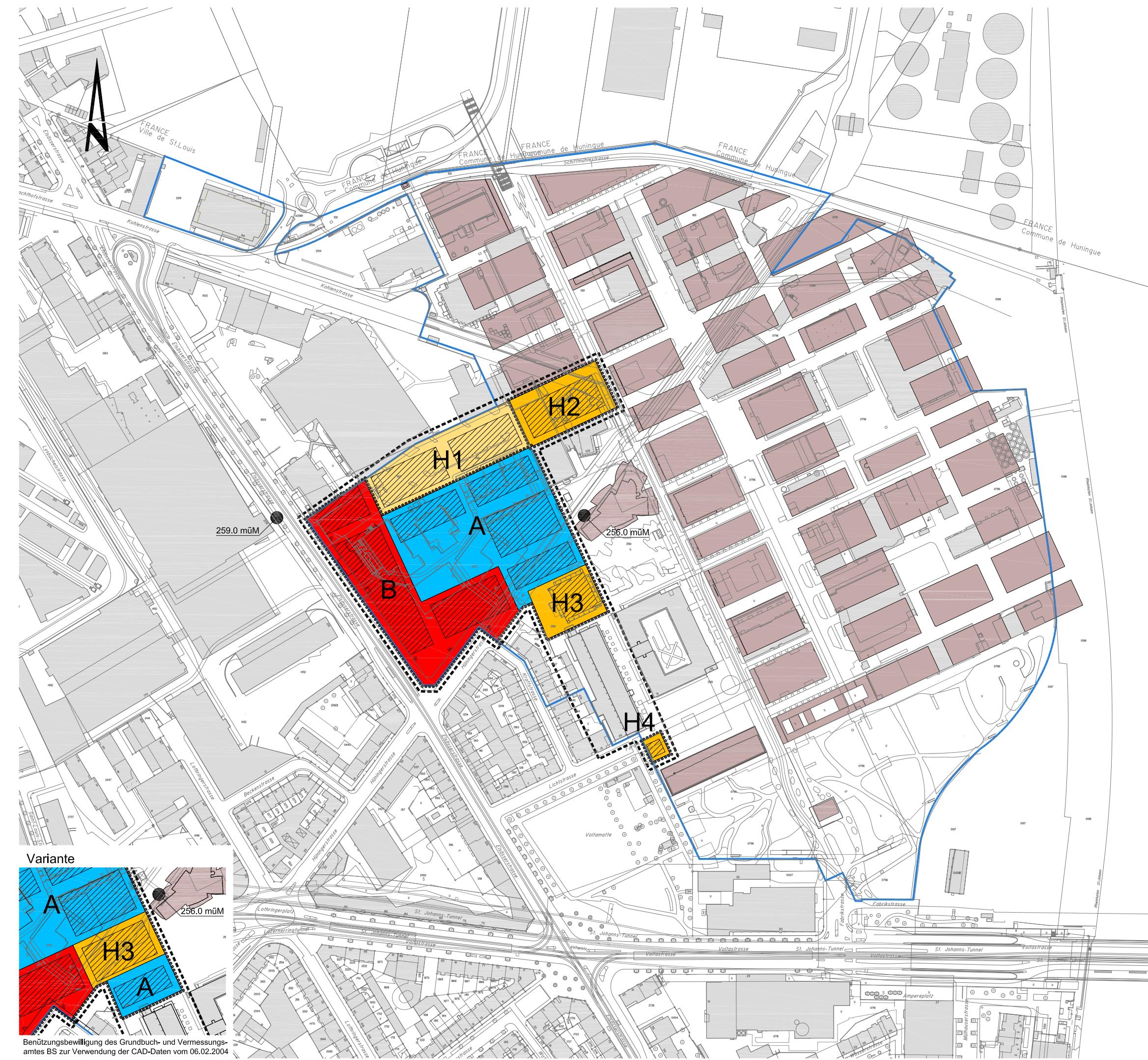
Gegen diesen Beschluss kann Rekurs beim Verwaltungsgericht erhoben werden. Neue Einwände sind ausgeschlossen, wenn sie bereits im Einspracheverfahren hätten vorgebracht werden können (§ 113 Abs. 4 Bau- und Planungsgesetz).

Der Rekurs ist innerhalb von zehn Tagen nach dem unbenützten Ablauf der Referendumsfrist oder, im Falle eines Referendums, nach der Annahme des Beschlusses in der Volksabstimmung, beim Verwaltungsgericht anzumelden. Innerhalb von 30 Tagen, vom gleichen Zeitpunkt an gerechnet, ist die Rekusbegründung 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 unter folgendem Link einsehbar:
www.grosserrat.bs.ch/?gnr=13.1788



Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt	Planungsamt
Städtebau & Architektur	
Novartis Campus	Datum 28.04.2011
Hochhauszone Campus Plus	Revision
Teil 2	Format A3
Bebauungsplan	Massstab 1:3'000
	Projektleiter wa / ka (AN)
	Zeichner b5 (AN)
	Archiv-Nr.
	Plan-Nr. 13'573
Rittergasse 4 CH-4001 Basel	Telefon 061 / 267 92 25
	Fax 061 / 267 67 43