



Grosser Rat des Kantons Basel-Stadt

Bau- und Raumplanungskommission (BRK)

An den Grossen Rat

23.1509.02

Bau- und Raumplanungskommission
Basel 28. August 2025

Kommissionsbeschluss vom 28. August 2025

Bericht der Bau- und Raumplanungskommission

zum

Ratschlag

betreffend

«Areal F. Hoffmann-La Roche AG – Bebauungsplan Grenzacherstrasse (Südareal)»

Zonenänderung, Aufhebung eines Bebauungsplans, Festsetzung eines neuen Bebauungsplans, Linienänderung sowie Abweisung von Einsprachen im Bereich Grenzacherstrasse, Solitude-Park und Solitude-Promenade (Roche Südareal)

sowie

Bericht der Kommissionsminderheit

sowie

Mitbericht der Umwelt-, Verkehrs- und Energiekommission (UVEK)

Inhaltsverzeichnis

Teil I. BERICHT DER GESAMTKOMMISSION.....	3
1. Begehren.....	3
2. Ausgangslage.....	3
3. Auftrag und Vorgehen	4
4. Kommissionsberatung.....	4
4.1 Allgemeine Einschätzung	4
4.2 Anhörungen	4
4.2.1 Verwaltung	4
a. Erste Anhörung	4
b. Stadtgärtnerei	6
c. Kantonale Denkmalpflege.....	6
4.2.2 F. Hoffmann-La Roche AG.....	7
a. Erste Anhörung	7
b. Zweite Anhörung.....	8
4.2.3 Heimatschutz Basel.....	9
4.2.4 Verein Hauseigentümer & Anwohner Wettsteinquartier	9
4.2.5 Herzog & de Meuron Basel Ltd.....	10
4.3 Aufteilung der Kommission.....	11
Teil II. BERICHT DER KOMMISSIONSMehrHEIT.....	13
5. Haltung der Kommissionsmehrheit.....	13
5.1 Rückfragen an die Verwaltung	13
5.2 Anhörung FRIEDLIPARTNER AG	13
5.3 Erwägungen der Kommissionsmehrheit.....	14
a. Öffentliche Durchwegung des neuen Parks	15
b. Verbreiterung der Solitude-Promenade	16
c. Erstellung, Unterhalt und Betrieb des Gebäudes	16
d. Erhalt des Baus 52.....	17
5.4 Abweisung von Einsprachen	20
6. Antrag der Kommissionsmehrheit.....	20
TEIL III. BERICHT DER KOMMISSIONSMINDERHEIT.....	25
7. Grundsätzliche Haltung der Kommissionsminderheit.....	25
7.1 Zu einzelnen Abänderungsanträgen der Kommissionsmehrheit im Vergleich zum Ratschlag des Regierungsrats Durchwegung Roche-Südareal.....	26
a. Bau 52.....	27
b. Erhalt und Unterschutzstellung anderer Gebäude von Roche	27
c. Solitude-Promenade	28
7.2 Ergebnis.....	28
8. Antrag der Kommissionsminderheit	29

Beilagen:

- Entwurf Grossratsbeschlüsse
- Mitbericht der Umwelt-, Verkehrs- und Energiekommission (UVEK)

Teil I. BERICHT DER GESAMTKOMMISSION

1. Begehren

Der Regierungsrat beantragt mit dem Ratschlag 23.1509.01 die Zonenänderung, die Aufhebung eines Bebauungsplans, die Festsetzung eines neuen Bebauungsplans, die Linienänderung sowie die Abweisung von Einsprachen im Bereich Grenzacherstrasse, Solitude-Park und Solitude-Promenade (Roche Südareal) zu genehmigen.

Die Planungsmassnahmen sind die Voraussetzung dafür, dass die F. Hoffmann-La Roche AG (Roche) das Südareal nach dem Umzug der Forschung ins Nordareal weiterentwickeln kann. Nach dem Rückbau diverser Gebäude soll in einem ersten Schritt eine grosszügige Grünanlage geschaffen werden. Zudem soll ein neues Gebäude im Park mit Besucher- und Mitarbeiternutzungen errichtet sowie die planerische Grundlage für ein drittes Hochhaus (Bau 3) gesichert werden.

2. Ausgangslage

Roche hat ihren Konzernsitz an der Wettsteinallee in den vergangenen zwanzig Jahren erheblich verdichtet. Hierzu wurden die Grundlagen in Bebauungsplänen geschaffen (für die Wettsteinallee im Jahr 2008, für das Südareal im Jahr 2010 und das gesamte Nordareal im Jahr 2016). Der 178 Meter hohe Bau 1 auf dem Südareal und der 205 Meter hohe Bau 2 auf dem Nordareal sind sichtbare Zeichen dieser Entwicklung. Ziel der Verdichtung war es, der steigenden Anzahl Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter attraktive und zeitgemässe Arbeitsplätze anzubieten. Zudem sollten die über die Stadt verteilten Arbeitsplätze an einem Standort konzentriert werden. Neben den beiden Hochhäusern wurde ferner entlang der Grenzacherstrasse im Rahmen des Bebauungsplans Nordareal ein neues Forschungs- und Entwicklungszentrum erstellt. Das Zentrum ersetzt die älteren Forschungsgebäude aus den Jahren 1940 bis 1970 des Südareals, die leer stehen und nicht mehr genutzt werden.

Roche hat sich in den letzten Jahren intensiv mit der Zukunft des Südareals auseinandergesetzt. Dabei standen nicht nur die künftigen Bedürfnisse des Unternehmens im Fokus, sondern auch der Umgang mit dem historisch wertvollen baulichen Erbe. Das Direktionsgebäude Bau 21, das Hochhaus Bau 52 und das Produktionsgebäude Bau 27 sind Zeugen ihrer jeweiligen Zeit und ihrer Funktion. So wurde in enger Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege und gestützt auf unabhängige Gutachten die Schutzwürdigkeit sowie die Schutzfähigkeit dieser drei Gebäude untersucht und beurteilt. Aufgrund der Untersuchungen kam der kantonale Denkmalrat im Herbst 2021 zum Schluss, dass zwar die Schutzwürdigkeit aber nicht die Schutzfähigkeit der Gebäude Bau 27 und Bau 52 gegeben seien. Gleichzeitig wurde mit Roche das Einvernehmen erzielt, dass Bau 21 sowie Bau 29 und 67 auf dem Nordareal unter Denkmalschutz gestellt werden sollen, da hier Schutzwürdigkeit und Schutzfähigkeit gleichermaßen gegeben sind. Losgelöst davon entschied sich das Unternehmen, dass der Bau 27 nicht abgerissen, sondern um 16 Meter zur Grenzacherstrasse verschoben und erhalten bleiben soll.

Der umfassende Entwicklungsplan für das Gesamtareal von Roche an der Grenzacherstrasse, der auch die Grundlage für die Planung des Nordareals bildete, sieht für das Südareal eine Konzentration auf globale Funktionen und Administration vor. Städtebaulich sah der Entwicklungsplan 2015 noch die Ergänzung von Bau 1 durch drei weitere, weniger hohe, Hochhäuser vor. Die Überprüfung des Entwicklungsplans in den letzten Jahren hat jedoch gezeigt, dass ein einziges weiteres Hochhaus – Bau 3 – den Bedürfnissen von Roche besser Rechnung trägt. Gleichzeitig soll ein grosszügiger Grünraum geschaffen werden. Dank dieser städtebaulichen Konzeption könnte das heute ober- und unterirdisch mehrheitlich bebaute Südareal entsiegelt werden. Zudem besteht ein grösserer Spielraum bei der anstehenden Neugestaltung der Solitude-Promenade.

Im ersten Schritt der baulichen Umsetzung würden die Bürogebäude Bau 52 und Bau 71 sowie die Forschungsgebäude des Südareals rückgebaut, ein neues Gebäude im Park mit Besucher- und Mitarbeiternutzungen sowie der Grün- und Freiraum realisiert. Für die Realisierung von Bau 3 besteht aktuell laut Aussagen der Roche kein Bedarf. Eine allfällige Projektierung von Bau 3 kommt erst in Betracht, wenn sich der aktuelle Entwicklungsschritt im Nordareal gefestigt hat und sich ein weiter steigender Arbeitsplatzbedarf abzeichnet.

Die detaillierten Ausführungen des Regierungsrats sind dem Ratschlag zu entnehmen.

3. Auftrag und Vorgehen

Der Grosse Rat hat der Bau- und Raumplanungskommission (BRK) den Ratschlag Nr. 23.1509.01 am 6. Dezember 2023 zur Beratung überwiesen. Die BRK ist auf den Ratschlag eingetreten und hat diesen an 11 Sitzungen beraten. An den Beratungen haben seitens Bau- und Verkehrsdepartement dessen Vorsteherin, der Kantonsbaumeister, der Projektleiter Städtebau, der kantonale Denkmalpfleger, der Leiter Stadtgärtnerei sowie der Projektleiter Parks & Grünanlagen der Stadtgärtnerei teilgenommen. Die Kommission hat im Rahmen der Beratung zudem eine Delegation der F. Hoffmann-La Roche AG (Roche), von Herzog & de Meuron Basel Ltd (HdM), Vertreter des Vereins Hauseigentümer & Anwohner Wettsteinquartier und des Heimatschutzes Basel angehört.

4. Kommissionsberatung

4.1 Allgemeine Einschätzung

Die Roche weist seit Gründung des Konzerns im Jahre 1896 eine äusserst enge Verflechtung mit der Stadt Basel auf. Der Hauptsitz des weltweit agierenden Roche-Konzerns, welcher heute zu den bedeutendsten Pharma-Unternehmen gehört, liegt seit jeher im Kleinbasel. Ursprünglich auf der grünen Wiese gebaut, ist er heute auf drei Seiten von Wohngebieten umgeben. Dieser Umstand führte dazu, dass sich das Unternehmen nicht mehr wie in seiner Anfangszeit nach Belieben ausdehnen kann, sondern nach innen entwickeln muss. Mit Bau 1 und Bau 2 sowie dem neuen Forschungs- und Entwicklungszentrum ist diese Verdichtung entlang der Grenzacherstrasse bereits weit fortgeschritten.

Mit dem Bebauungsplan, welcher dem Ratschlag 23.1509 zugrunde liegt, möchte das Unternehmen Roche nun den letzten Teil ihres Betriebsgeländes ihren aktuellen Bedürfnissen anpassen. Dabei steht die BRK der Roche und ihren Interessen und Entwicklungsplänen, wohlwissend um ihre Verdienste für die Stadt und den Kanton, wohlwollend gegenüber. Dennoch sah sich die Kommission dazu veranlasst, das Vorhaben der Roche unter verschiedenen Aspekten genauer zu beleuchten. Dabei spielten nicht nur bauliche und wirtschaftliche Überlegungen eine wesentliche Rolle, sondern vielmehr waren ökologische, gesellschaftliche und denkmalpflegerischere Aspekte bei den Beratungen massgebend. Insbesondere der vorgesehene Abriss des schutzwürdigen Bau 52, wie auch die Situation entlang der Solitude, sorgte für kontroverse Diskussionen.

4.2 Anhörungen

4.2.1 Verwaltung

a. Erste Anhörung

Anlässlich der initialen Vorstellung der wesentlichen Aspekte des Ratschlags wiesen die Vertreterin und Vertreter des BVD auf den Umstand hin, dass die Roche sich insbesondere in den letzten

zwanzig Jahren erheblich auf dem Stadtgebiet weiterentwickelt hat. Mittels angepassten Bebauungsplans für das Südareal möchte die Roche ihre Bebauung nochmals verdichten und das Stadtklima mit einem neu geschaffenen Park verbessern. Mit diesem Vorhaben bekenne sich der Konzern klar zum Standort Basel, was sehr erfreulich sei.

Das Verfahren, welches in den vorliegen Bebauungsplan mündete, sei sehr intensiv gewesen. Gemeinsam seien verschiedene städtebauliche Muster diskutiert, verworfen und angeschaut worden. Wichtig sei, dass mit dem Bestand gearbeitet werde, die Übergänge zum umliegenden Quartier sorgfältig mitgedacht und zur Grenzacherstrasse hin verdichtet werde. Die aktuelle Bruttogeschoßfläche von 170'400 m² auf dem Südareal soll gleichbleiben, die BGF der zurückgebauten Gebäude sollen künftig in einem Bau – sofern Bau 3 realisiert wird – konzentriert werden, was maximalen Freiraum schaffen werde.

Im Zuge des Verfahrens zur Ausarbeitung des Bebauungsplans habe es tiefgreifende Abklärungen bautechnischer und denkmalpflegerischer Natur gegeben (unter anderem mit einem vom Bundesamt für Kultur akkreditierten Experten). Demnach seien mehrere Bauten auf dem Areal grundsätzlich schutzwürdig. Eine Sanierung würde aber grössere Eingriffe bedingen, wodurch sich die Frage stelle, ob das Gebäude noch als Zeitzeuge gelten könne, wenn dieses gänzlich ausgehölt und neu verkleidet werden müsse.

Die Forschungsgebäude auf dem Südareal stehen heute weitestgehend leer, da die Roche die Forschungsabteilungen in den neuen Forschungsgebäuden untergebracht hat. Diese seien auf die Bedürfnisse der Wissenschaft der 1970er-Jahre ausgelegt gewesen, was eine Umnutzung sehr schwer realisierbar mache, für eine Nutzung als Büro etwa weisen sie zu wenig Tageslicht auf. Anders als beispielsweise der Bau 21 weisen diese Gebäude keinen nennenswerten baukulturellen- und historischen Wert auf. Zudem weist die Roche keinen Bedarf für die Räumlichkeiten auf.

Die Qualität des Bürohochhauses Bau 52 sei eine andere. Aus denkmalpflegerischer Sicht sei es bedauerlich, dass das Hochhaus abgerissen werden solle, da es grundsätzlich einen grossen Schutzwert aufweise. Das Gebäude könne aber nicht mit den Bedürfnissen der Roche und mit einem angemessenen Aufwand saniert respektive in Einklang gebracht werden. Auch von Seiten der Roche hätten ernsthafte Absichten bestanden, den Bau 52 zu erhalten. Die Büros seien jedoch sehr klein und weisen ein schlechtes Nutzungsverhältnis auf (viel Flur- und wenig Bürofläche) und es gebe Probleme mit dem Brandschutz, dem Erdbebenschutz und nur ein nutzbares Treppenhaus. In der Summe führen die einzelnen Ertüchtigungsmassnahmen dazu, dass es tiefgreifende Eingriffe bräuchte, um das Gebäude erhalten zu können. Von einem Denkmal könne aufgrund der Eingriffstiefe dann nicht mehr die Rede sein. Grundsätzlich könne jedes Gebäude erhalten und ertüchtigt werden. Es sei jedoch stets eine Frage der Verhältnismässigkeit. Im Laufe des Verfahrens wurde zudem ein unabhängiger Experte eingesetzt, der die Schutzwürdigkeit bestätigte, die Schutzfähigkeit aber aufgrund der Eingriffstiefe in Frage stellte. So habe der Denkmalrat nach langem Prozess die Schutzfähigkeit von Bau 52 verneint. Der Entscheid sei von niemandem auf die leichte Schulter genommen worden. Der Abriss des Baus ermögliche es jedoch, das Areal zur Grenzacherstrasse hin im Sinne eines Ankunftsports zu öffnen. Sobald alle Umzugsarbeiten abschlossen und der Grossratsbeschluss in Rechtskraft erwachsen sei, werde die Roche mit den (Abbruch-)Arbeiten beginnen.

Das Thema Graue Energie sei bei den Überlegungen zum Bau 52 nicht wesentlich gewesen. Es sei dem Kanton ein Anliegen, dass nicht sinnlos Graue Energie vernichtet werde. Das Areal gehöre jedoch einer Firma, welche gewisse Bedürfnisse aufweist. Bei den Gebäuden entlang der Rheinfront habe sich jedoch die Frage gestellt, ob diese weiterhin leer stehengelassen oder abgerissen werden sollen. Die Abwägung, ob leerstehende Gebäude oder die Schaffung eines neuen Parks mehr zu einem positiven Stadtklima beiträgt, sei jedoch eindeutig.

Der bestehende Bebauungsplan von 2010, mit welchem Bau 1 ermöglicht wurde, sieht vor, dass für die weitere Entwicklung des Areals ein neuer Bebauungsplan erarbeitet werden müsse. Daher müsse zuerst der neue Bebauungsplan verabschiedet werden, bevor die Gebäude abgebrochen werden dürfen. Der Roche könne zudem nur mittels Bebauungsplans zugesichert werden, dass das Nutzungsmass auf dem Südareal nach dem Abbruch von Gebäuden wieder das heutige Niveau erreichen darf.

b. Stadtgärtneri

Die Solitude-Promenade ist eine beliebte und häufig genutzte Arbeits- und Freizeitroute entlang des rechten Rheinufers in Basel. Die beengten räumlichen Verhältnisse zwischen Schaffhauserrheinweg und Grenzacher-Promenade führen dabei zu gegenseitigen Beeinträchtigungen des Fuss- und Veloverkehrs. Mittels Wettbewerbs wurde daher ein umsetzbarer Projektvorschlag zur Verbesserung der Situation gesucht. Der BRK wurden die Resultate des Wettbewerbs im Rahmen der Beratung des Ratschlags 23.1509.01 vor deren Veröffentlichung vorgestellt. Hintergrund ist, dass die Festsetzung des Bebauungsplans für das Roche Südareal für die Ausgestaltung der Solitude-Promenade wichtig ist. Auf Einzelheiten des Gewinnerprojekts¹ wird an dieser Stelle nicht eingegangen.

Die Vertreter der Stadtgärtneri betonten, dass die Parameter des Wettbewerbs auf Basis des aktuellen Zustands definiert wurden. Das Projekt könne jedoch ohne Weiteres auf eine weitere Öffnung des Roche-Areals reagieren. Die Roche habe in der Vergangenheit signalisiert, dass bei einer Öffnung des Areals über eine Ausweitung der Promenade diskutiert werden könnte. Es habe Projektideen im Wettbewerb gegeben, welche das Roche-Areal bei der Planung kategorisch ausgeschlossen haben. Eine Lösung, welche alle Optionen offenlasse und bei welcher während der Umsetzung des Projekts noch während der Bauphase reagiert werden könne, sei wünschenswert. Das Siegerprojekt weise diesbezüglich viele Optionen auf. Die Roche sei zudem im Beurteilungsgremium des Wettbewerbs vertreten und die Vergabe des ersten Platzes ein einstimmiges Ergebnis gewesen.

c. Kantonale Denkmalpflege

Um den Entscheid der Entlassung von Bau 52 aus dem kantonalen Inventar der schützenswerten Bauten besser nachvollziehen zu können, lud die BRK den kantonalen Denkmalpfleger zu einer Anhörung ein.

Der Vertreter des BVD führte aus, dass die Roche und die kantonale Denkmalpflege einen einjährigen Prozess hinter sich hätten, bevor der Bau 52 aus dem Inventar entlassen wurde. Nachdem bemerkt worden sei, dass beim Erarbeiten des Bebauungsplans die verschiedenen Gebäude beliebig behandelt wurden, habe die Denkmalpflege darauf bestanden, dass in einem Prozess aufgezeigt werden müsse, wie es um die Schutzfähigkeit der einzelnen Bauten steht. Die Roche habe sich darauf eingelassen. Folglich seien in Begleitung von HdM Studien erarbeitet worden, um zu eruieren, wie die Inventarwerte geschont werden können. Parallel dazu wurde abgeklärt, wie schutzfähig die Gebäude sind. Dabei habe sich gezeigt, dass insbesondere Bau 52 nicht einfach zu beurteilen sei. So müsste für die Erdbebenentüchtigung eine Betonscheibe im Erdgeschoss eingezogen werden, welche die Halle förmlich zerschneiden würde. Zudem müsste im Innenraum eine zweite Fassadenschicht erstellt werden, was die Räume erheblich verkleinern würde. Weiter gebe es zur Grenzacherstrasse hin eine Brandschutztreppe, welche nicht mehr als Fluchtweg anerkannt werde. Zusätzlich zur Asbestbelastung weist das Gebäude erhebliche energetische Defizite auf. Letztlich habe sich im Laufe des Prozesses herauskristallisiert, dass bei einer Unterschutzstellung nur das Betonskelett in Originalsubstanz erhalten werden könne. Der Rest des Gebäudes müsste rekonstruiert werden, was die Schutzfähigkeit von Bau 52 in Frage stellt. Dies wurde auch im Gutachten eines unabhängigen, vom Bundesamt für Kultur akkreditierten Experten bestätigt. Mit den Eingriffen in die Erdgeschoss halle würde ein erheblicher

¹ <https://www.bs.ch/bauprojekte/tiefbauprojekte/projektwettbewerb-solitude-promenade>

architektonischer Verlust einhergehen. Zudem sei die äussere Wirkung des Gebäudes ebenfalls marginalisiert worden, da das Gebäude seit der Erstellung von Bau 1 städtebaulich stark an Wert verloren habe. Wenn Bau 52 abgerissen würde, würde das wohl kaum wahrgenommen werden. Früher sei das Bürohochhaus Bau 52 noch das herausragende bauliche Merkmal der Roche am Rhein gewesen. Aus diesen Überlegungen heraus habe der Denkmalrat entschieden, das Gebäude nicht unter Schutz zu stellen.

Mit der Roche habe man sich darauf verständigt, dass eine Gesamtbetrachtung des Areals sinnvoll ist. Die Diskussion um den Erhalt einzelner weiterer Gebäude sei nicht erwünscht. Für die Bauten 29, 31 und 67 sei jedoch ein Schutzvertrag erstellt worden.

Die von der Roche angesetzten Standards zur Erdbebenertüchtigung seien definitiv höher als üblich, würden aber ihren konzerninternen Standards entsprechen. Das betreffe in erster Linie die Betonscheibe, welche im Erdgeschoss eingesetzt würde. Bei ähnlich gelagerten Fällen zeige die Erfahrung zudem, dass Fassaden zumeist total ersetzt werden müssen. Dies, da Fassaden in den 1950er-Jahren auf «Schmalheit und Dünne» optimiert wurden. Daher müssten wohl die Fenster und die gesamte Fassade erneuert respektive aufgedoppelt werden.

Letztlich könne jedes Gebäude erhalten und saniert werden. Es sei jedoch immer eine Frage der Verhältnismässigkeit. Substanzerhalt sei der innere Kern der Aufgabe des Denkmalschutzes. Die Schaffung einer «Walt Disney-Welt» sei aus Sicht des Denkmalschutzes unsinnig. Man könnte den Bau 52 jedoch erhalten, wenn die Nutzung angepasst würde. Man könne aber nicht vom Eigentümer erwarten, dass dieser die Nutzung des Gebäudes nach den Bedürfnissen des Denkmalschutzes ausrichtet. Sollte der Grosser Rat den Bau 52 unter Schutz stellen, müsse das Parlament auch benennen, welcher Schutzmfang gewünscht ist.

4.2.2 F. Hoffmann-La Roche AG

a. Erste Anhörung

Die Vertreter der Roche wiesen auf die grosse Wichtigkeit der Umsetzung des Bebauungsplans für die Roche hin. Die Roche sehe sich als Teil der Stadt, welche in den letzten 125 Jahren regelrecht um die Roche herum gewachsen sei. In diesem Sinne sei der Bebauungsplan sehr sorgfältig ausgearbeitet worden.

Die Ausarbeitung des Bebauungsplans hat 2018 begonnen. Die Vorhaben von Roche seien eng mit den kantonalen Fachstellen und der Denkmalpflege koordiniert und abgestimmt worden. Der Konzern agiere nicht allein, sondern im Kontext der Bedürfnisse der Stadt. Die Roche wolle das Südareal weiterentwickeln, da die Forschungsgebäude aus den 1960er-Jahren nicht mehr dem Stand der Technik entsprechen und mittlerweile leer stehen würden. Daher habe sich die Roche um die Aktualisierung des Bebauungsplans bemüht. Die Bruttogeschossfläche, welche maximal erstellt werden dürfe, werde sich nicht verändern. Die Roche wolle demnach nicht mehr bauen, sondern anders. Zudem sei zentral, dass der Untergrund des Areals, welcher viel, auch alte Technik (Rheinwasserversorgung sowie Heizungs- und Kältezentralen) beherbergt, erneuert werden könne. Diese Anlagen versorgen sowohl das Nord- als auch das Südareal.

Der Bau 3 sei heute noch eine Vision. Es gebe kein konkretes Projekt, da derzeit kein Bedarf für Zusatzflächen bestehe. Der Bebauungsplan zeige lediglich die langfristige Perspektive für das Areal auf. Falls der Bau erstellt würde, müsste sich dieser gut in das bestehende Gefüge einfügen. Es gehe der Roche um Planungs- und Rechtssicherheit für eine langfristige Entwicklung des Standorts.

Zur Frage der grauen Emissionen von Neubauten könne sich die Roche dem Umstand, dass die verursachten Emissionen für den Bau der Hochhäuser 1 und 2 noch für 55 weitere Jahre kompensiert werden müssen, nicht verschliessen. Die Roche habe sich ambitionierte Netto-Null-

Ziele gesetzt. Auch Kreislaufwirtschaft geniesse bei der Roche eine hohe Priorität. Die Roche sei mit vielen umgesetzten Projekten weiter gegangen, als dies gesetzlich notwendig wäre, um letztlich sogar einen positiven Beitrag ans Klima leisten zu können.

2010 sei das Ziel formuliert worden, den Bau 52 zu erhalten. 2019 sei anlässlich eines konkreten Verfahrens mit der Denkmalpflege und einem externen Partner festgestellt worden, dass ein hoher und letztlich unverhältnismässiger Aufwand mit der Instandhaltung des Gebäudes verbunden wäre. Die Studien seien zum Schluss gekommen, dass nur der Betonkern erhalten werden könne. Das Gebäude mit Materialen aus der heutigen Zeit zu rekonstruieren, sei verworfen worden. Zudem sei man zur Erkenntnis gekommen, dass die Öffnung des Areals der Belassung der Hofsituation vorzuziehen sei. Wo dies als sinnvoll erachtet werde, wolle die Roche alte historische Gebäude nach Möglichkeit dennoch erhalten.

Der neue Park werde auf jeden Fall realisiert. Es gebe im Untergrund jedoch viel Infrastruktur, welche für die Roche betriebsnotwendig sei. Es werde jedoch kein öffentlicher Park, da Sicherheit- und Geheimhaltungsaspekte eingehalten werden müssen. Die Roche versicherte der Kommission im Rahmen der Beratung, keine Fördermittel aus dem Mehrwertabgabefonds zu beantragen.

Im Rahmen einer Begehung wurde der BRK sowohl der Bau 52 als auch die technische Infrastruktur im Untergrund des Südareals vorgestellt.

b. Zweite Anhörung

Nach der Begehung und der Beantwortung schriftlicher Fragen der Kommission kam es zu einer zweiten Anhörung der Delegation der Roche. Hierbei ging es vor allem um die Frage des Erhalts von Bau 52.

Die Delegation der Roche führte aus, dass es einen Zusammenhang zwischen dem Bau 52 und dem Ziel der Nachhaltigkeit und der CO2-Neutralität gebe. Der Bau 52 werde mit Dampf beheizt und verbrauche so viel Energie wie die Produktionsgebäude 29 und 31 zusammen. Der Abbruch von Bau 52 würde die Roche bei der Erreichung ihrer CO2-Ziele wesentlich unterstützen. Nicht möglich sei, den Bau 52 einfach stillzulegen, um Emissionen zu reduzieren. Die gesamte Infrastruktur des Areals müsse erneuert werden. Der Abbruch von Bau 52 würde dies erleichtern, da sich unter dem Gebäude Teile dieser Infrastruktur befinden.

Um das Gebäude zu erhalten und einer anderen Nutzung zuzuführen, müsste gemäss Aussage der Delegation von Roche sehr viel investiert werden. Gewisse Teile des Baus sind am Ende ihres Nutzungszyklusses angekommen. Mit dem Einsatz von viel Geld liesse sich alles machen. Der Bau 52 weise jedoch eine unflexible Geometrie auf und lasse sich kaum umnutzen. Das Gebäude müsse zudem im Rahmen der Gesamtstrategie verstanden werden und diese werde nicht nur wirtschaftlich bestimmt. CO2-Neutralität werde mehr und mehr Gewicht beigemessen und diene auch dazu, Produktion in Hochpreisländern wie der Schweiz zu halten oder anzusiedeln. Die Bauten 29, 31 und 67 sind geschützt und sollen es auch bleiben. Dies zeige, dass Denkmalschutz für Roche wichtig ist und entsprechende Anstrengungen für den Erhalt von Gebäuden unternommen werden.

Betreffend Störfallverordnung wurde festgehalten, dass in Zukunft immer noch störfallrelevante Anlagen auf dem Areal sein werden. Es werde weiterhin zwei Wärme/Kältezentralen mit Ammoniaknutzung geben. Diese Nutzung zwinge zur Einhaltung der Störfallverordnung. Dazu müsse gemäss Störfallverordnung ein Perimeter von 50 Metern um jede Anlage gesichert werden. Da bekannt sein müsse, wer sich auf dem Areal aufhält, könnten diese Bereiche nicht geöffnet werden.

Die Vertreter der Roche legten dar, dass sie gerne bereit sind, bei der Realisierung der neuen Solitude-Promenade Hand zu bieten.

4.2.3 Heimatschutz Basel

Die Vertreter des Heimatschutz Basel setzen den Fokus ihrer Kritik auf den Abriss von Bau 52. Ihr vorliegendes Ziel umschrieben die Vertreter des Vereins mit dem integralen und möglichst andauernden Erhalt von Bau 52.

Der Bau zählt zu den ersten Hochhäusern der Schweiz mit einer Vorhang-Fassade nach amerikanischem Vorbild und prägte als gleichermassen feingliedrig wie gekonnt proportionierte, elegante und städtebaulich stimmig platzierte Höhendominante das Gesamtareal und die Stadtsilhouette wesentlich mit. Die Schutzwürdigkeit des Gebäudes sei daher unbestritten. Die Schutzfähigkeit sei, je nach hinterlegter Norm, gegeben oder bestritten. Aus Sicht des Heimatschutzes sei sie gegeben. Somit gelte es zwischen dem Erhalt eines Denkmals der Basler und Schweizer Baugeschichte und dem Repräsentationsbedürfnis der Roche abzuwegen. Die technischen Aspekte betreffend Schutzfähigkeit seien laut Gutachten gegeben (Erdbebensicherheit nach SIA-Norm mit vertretbarem Aufwand erreichbar; Brandschutz grundsätzlich erreichbar; Statik, keine Mängel; Energie, Modernisierung der Fassade denkmalverträglich möglich; Schadstoffe, Asbestsanierung möglich.).

Der Heimatschutz unterbreitete folglich vier Vorschläge, wie der Bebauungsplan ergänzt werden könnte, wovon nur jener betreffend den Erhalt des Bau 52 an dieser Stelle genannt werden soll. Demnach soll der Bau 52 nicht unter Schutz gestellt werden, aber eine «Schon-Vereinbarung» als Auflage im Bebauungsplan festgehalten werden. Der Bau müsse mindestens zehn Jahre erhalten bleiben. Hinter dieser Idee stecke die Hoffnung, dass man sich in dieser Zeit den ökologischen Aspekten eingehender widmen könne.

4.2.4 Verein Hauseigentümer & Anwohner Wettsteinquartier

Die Vertreter des Vereins Hauseigentümer & Anwohner Wettsteinquartier (HEAW) legten anlässlich der Anhörung ihre Standpunkte zum Bauvorhaben der Roche dar. Der HEAW vertritt Personen, welche in der ersten und zweiten Baureihe rund um das Roche-Areal wohnen. Dem Verein geht es um die Interessenswahrung der Anwohnerschaft und nicht um die Verhinderung der Entwicklung der Roche auf dem Areal. Dennoch stammt die Mehrzahl der Einsprachen zum Bebauungsplan aus den Reihen des Vereins. Die Kritik des Vereins bezieht sich auf nachfolgende Aspekte:

- Wesentlich sei, dass mit dem Bebauungsplan «die Lizenz» zur Errichtung des dritten Turms Bau 3 erteilt werde. Alle anderen Aspekte des Vorhabens könnten auch ohne den Bebauungsplan umgesetzt werden.
- Die Arbeitsplätze der Gebäude, welche abgerissen werden sollen, wurden bereits in den neu erstellten Gebäuden auf dem Nordareal integriert. Mit Umsetzung des Bebauungsplans würde somit zusätzlicher Platz für 2000 - 2500 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter geschaffen.
- Zudem gebe es keine Umweltverträglichkeitsprüfung und kein Verkehrskonzept für die Erstellung von Bau 3. Die Angaben im Bebauungsplan beziehen sich auf die aktuelle Anzahl Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Roche.
- Der Abriss der Gebäude werde zudem als grobe und massive Vernichtung von Grauer Energie gewertet, was im Widerspruch zu den kantonalen Vorgaben stehe.
- Das Argument, dass die Bestandsgebäude nicht als Büroflächen genutzt werden können, sei unsinnig. Die Roche wisse zudem nicht, ob der Bau 3 jemals erstellt werde.
- Weiter würde der Bau 3 noch mehr Schattenwurf verursachen. Gemäss Simulationen des BVD befindet sich dieser zwar hinsichtlich der Tag-und-Nacht-Gleiche im Rahmen des rechtlich Zulässigen. In rund der Hälfte aller Tage im Jahr würde im «Ost-Quartier» nach Umsetzung des Baus jedoch mehr Schatten herrschen als heute. Die PV-Anlagen würden somit mehr beschattet. Die finanziellen Einbussen wolle die Roche nicht kompensieren.

Weiter verwiesen die Vertreter des Vereins darauf, dass bereits vor längerer Zeit vereinbart worden sei, die Verhältnisse auf der Solitude-Promenade zu verbessern. Roche habe eine

Zusammenarbeit mit dem Kanton zugesichert. Bei der konkreten Ausarbeitung des Projekts habe die Roche jedoch verlautbaren lassen, dass sie keine Flächen ihres Geländes zur Verfügung stellen werde. Zudem werde der neu geschaffene Park – entgegen den ursprünglichen Absichten – der Öffentlichkeit nicht zugänglich sein. Die Roche verschanze sich diesbezüglich hinter der Störfallverordnung. Nach Umsiedlung der Laborflächen gebe es jedoch keine Arbeitsplätze mehr, welche der Störfallverordnung unterliegen.

Letztlich machten die Anhörungsgäste auf die mittlerweile jahrzehntelangen massiven Lärm- und Umweltbelastungen für das Quartier aufmerksam. Insbesondere die letzten sieben Jahre seien für die Anwohnerschaft kaum erträglich gewesen. Sobald ein Grossprojekt abgeschlossen worden sei, sei gleich der nächste Bau in Aussicht gestellt worden.

Auf Gesprächskanäle mit der Roche angesprochen legten die Vertreter des Vereins dar, dass es eine Nachbarschaftspflege der Roche gebe, die für das gesamte Quartier verantwortlich zeichne. Die Anwohnerinnen und Anwohner der ersten und zweiten Baureihe würden jedoch eine andere, engere Nachbarschaft zum Konzern aufweisen. Der Kontakt seitens Roche bestehe, aber es werde nicht auf die Argumente der Anwohnerschaft eingegangen. Bis und mit Umsetzung des Bebauungsplans Nordareal habe ein guter Kontakt zur Roche bestanden. Seit Auflage des Bebauungsplans Südareal sei das Verhältnis nicht mehr konstruktiv.

4.2.5 Herzog & de Meuron Basel Ltd.

Die Anhörung des Architekturbüros Herzog & de Meuron Basel Ltd (HdM) fand im Anschluss an die Aufteilung der Kommission statt, jedoch mit der ganzen BRK. Im Zuge dieser Anhörung wiesen die Vertreter von HdM nochmals auf die spezielle städtebauliche Konstellation und die bauliche Entwicklung der Roche in den letzten knapp 130 Jahren inmitten der Stadt hin. Der wichtigste Meilenstein der baulichen Geschichte des Areals sei wohl der nachhaltige Bebauungsplan von Otto Rudolf Salvisberg von 1940. Die Baufelder (30 mal 60 Meter) haben noch heute ihre Gültigkeit. Gewisse Aspekte dieses Bebauungsplans seien bei der Vision 2000 von HdM für das Roche-Areal miteingeflossen.

Folglich wurde der Plan entwickelt, die BGF in Form von Türmen anzurufen, um auf dem Boden mehr Frei- und Grünflächen zu schaffen. Im Laufe der Zeit sind drei wesentliche Bebauungspläne ausgearbeitet worden (Wettsteinallee (2007), Nordareal (2015) und Südareal (2025)). Die Schutzverträge für die Gebäude 21, 29 und 67 seien parallel zu den Bebauungsplänen ausgearbeitet worden. Der Bau 3 solle potenziell gleichviel BGF aufweisen, wie die aktuell leerstehenden Bebauungen. Nebst der Schaffung von mehr Frei- und Grünfläche solle der Bau das Areal visuell öffnen und verdichten.

Beim Bau 52 habe sich die Frage der Eingriffstiefe der Massnahmen für dessen Erhalt gestellt. Bei einer Sanierung seien die Statik, die Erdbebensicherheit, der Brandschutz, die Sicherheit, die Gebäudehülle, die Haustechnik, die Sanitäranlagen und die Nutzung des Gebäudes von Belang. Im Rahmen der Anhörung wurde insbesondere auf die Bereiche Gebäudehülle und Erdbebensicherheit eingegangen. Eine Erdbebenertüchtigung sei zwingend nötig, da das Hochhaus darauf ausgelegt sei, dass Menschen im obersten Stock arbeiten. Deren Sicherheit geniesst absolute Priorität. Die Massnahmen zur Erbebensicherheit würden einen erheblichen Eingriff in die Gebäudesubstanz nach sich ziehen (Massnahmen nach Koller für maximale Standorterdbeben). Die Tiefe des Eingriffs basiert auf den Wünschen des Eigentümers, da das gesamte Areal den höchsten Erdbebenstandards entsprechen soll. Eine Erdbebenertüchtigung nach SIA wäre jedoch grundsätzlich möglich. Die Gebäudehülle (Curtain-Wall-Fassade) müsse zwingend ersetzt werden, was die neue Fassade ungleich schwerer machen und ihre Beschaffenheit verändern würde. Ob die neue Fassade so aussehen würde wie die alte, sei zudem fraglich.

Würde das Gebäude weiter ertüchtigt, würde die nutzbare Gebäudefläche zudem weiter sinken. Letztlich würden bei einer Totalsanierung, je nach Eingriffstiefe, ca. 80 – 90 Prozent des Gebäudes ersetzt werden müssen. Der Abbruch und Wiederaufbau des Gebäudes wären in letzter Konsequenz wohl kostengünstiger als eine umfassende Sanierung. Der Rückbau sei zudem klimaschonend, da das Gebäude energetisch problematisch ist. Die Kriterien bezüglich schützenswerter Bauten, welche vom Bund stammen, können ebenso nicht eingehalten werden. Daher sei ein integraler Erhalt nicht realistisch respektive nicht verhältnismässig. Städtebaulich könnte der Bau 52 stehen bleiben, auch wenn er durch die Neubauten eine marginalisierte Rolle aufweist.

Es sei technisch dennoch möglich, den Bau 52 zu erhalten. Der Erhalt von Gebäuden müsse jedoch auch immer sinnhaft sein. Es stelle eine grosse Verantwortung für Architekten dar, für oder gegen den Abbruch von Gebäuden zu plädieren. Es seien immer Güterabwägungen und die Wahrung von Verhältnismässigkeit, die zum finalen Entscheid führen. Die Entscheidungsgrundlagen seien glaubhaft und wissenschaftlichen fundiert.

Ganz anders verhalte es sich beim Bau 27, welcher städtebaulich kaum sichtbar ist. Für dessen Erhalt müsse viel weniger rückgebaut werden als beim Bau 52. Das Verhältnis zwischen BGF und nutzbarer Fläche sei wesentlich besser, da der Bau 27 kein Hochhaus ist. Um für den Bau 3 Platz zu schaffen, soll der Bau 27 an die Grenzacherstrasse verschoben werden.

4.3 Aufteilung der Kommission

Nach Abschluss der Anhörungen folgten die ersten kommissionsinternen Diskussionen. Hierbei wurden bereits erste Kommissionsanträge formuliert. Die Roche wurde folglich mit diesen (vgl. hierzu 5.3) konfrontiert. Die Forderungen konzentrieren sich in erster Linie auf eine öffentliche Durchwegung des neuen Parks, einer Verbreiterung der Solitude-Promenade sowie den Erhalt von Bau 52.

Die Roche wurde mit den Forderungen schriftlich und mündlich konfrontiert. Die Delegation der Roche zeigte Verständnis für die Anliegen von Teilen der Kommission. Aufgrund des laufenden Betriebs sei mit Verweis auf die Störfallverordnung eine Durchwegung des Areals jedoch nicht möglich. Aus Sicht der Roche spreche – nach sechs Jahren Planung, der Erstellung verschiedener Gutachten, dem Bezug der Städteplanung sowie unter Berücksichtigung des Netto-Null-Ziels und der Wirtschaftlichkeit des Konzerns – zudem wenig für den Erhalt von Bau 52. Der Erhalt des Baus sei für die Roche nicht zielführend, da der Konzern keine Verwendung für diesen habe. Das Roche-Areal soll zudem bis 2030 klimaneutral sein. Der Bau 52 stehe diesem Ziel diametral entgegen, da er hohe Emissionen im Betrieb verursache. Die gebundene graue Energie von Bau 52 entspreche etwa zwei Jahren Betrieb, wobei die Umrüstung auf ein erneuerbares Heizsystem grundsätzlich möglich wäre.

Die Roche erklärte sich gegenüber der BRK bereit, die Solitude-Promenade östlich von Bau 21 auf Höhe entlang des Süd-Areals zulasten der Roche um bis zu drei Meter zu verbreitern und mit einer Dienstbarkeit zu versehen. Dieses Angebot stand unter der Voraussetzung, dass der Bebauungsplan nicht mit zusätzlichen Auflagen beschwert würde. Die Kommissionsmehrheit begrüsste zwar dieses Entgegenkommen sehr, war aber nicht bereit, auf andere Anliegen zu verzichten, da der Bebauungsplan ihrer Ansicht nach erhebliche Mängel aufweise. In der Folge teilte sich die Kommission in eine Mehrheit und eine Minderheit.

Neben einem allgemeinen Teil, welcher die Beratungen der Gesamtkommission abbildet, wird die Position der Mehrheit im nachfolgenden Teil dargelegt, während die Kommissionsminderheit ihre Sicht in einem separaten Bericht darstellt.

Der Kommissionsmehrheit gehören an: Ivo Balmer, Salome Bessenich, Fina Girard, Daniel Gmür, Maria Schäfer, Jo Vergeat, Tonja Zürcher.

Der Kommissionsminderheit gehören an: Christoph Hochuli, Michael Hug, Pascal Messerli, Gabriel Nigon, Bülent Pekerman, Silvia Schweizer.

Der erste Teil des vorliegenden Berichts (bis und mit Kapitel 4.3 wurde von der Gesamtheit der Kommissionsmitglieder einstimmig beschlossen.

Teil II. BERICHT DER KOMMISSIONSMEHRHEIT

5. Haltung der Kommissionsmehrheit

Die Kommissionsmehrheit schätzt das Engagement der Roche in Basel und ist sich ihrem grossen Stellenwert für die ganze Region bewusst. Sie begrüsst insbesondere auch die ambitionierten Klimaziele, die sich das Unternehmen gesetzt hat und anerkennt, dass es sich bei einer industriell-gewerblichen Arealentwicklung mitten im Wohnquartier um eine herausfordernde Ausgangslage handelt, in der viele, teils auch widersprüchliche Interessen abzuwegen sind. Aus der Perspektive der Kommissionsmehrheit ist es unabdingbar, alle Grundeigentümerschaften nach gleichem Massstab zu messen. Die Anforderungen an Bebauungspläne sind dabei immer wieder dieselben, etwa eine Mitwirkung der betroffenen Bevölkerung, ambitionierte Klimavorgaben, die über das gesetzlich geforderte hinausgehen, die Schaffung öffentlicher Grünräume und die Wahrung gemeinnütziger Interessen im Gegenzug dafür, dass eine Bauherrschaft über das gesetzliche Mass hinaus planen und bauen darf.

5.1 Rückfragen an die Verwaltung

Zu Beginn der Beratung der Kommissionsmehrheit wurden einige klärende Fragen an das BVD gestellt, welche schriftlich beantwortet wurden. Die Fragen und Antworten werden nachfolgend abgebildet.

BRK: Ist es möglich mit dem gültigen Bebauungsplan aus dem Jahr 2010 Gebäude auf dem Areal abzureißen? Falls Ja, welche Gebäude dürfen abgerissen werden? Falls Nein, wieso nicht, bzw. welche Gebäude nicht?

BVD: Nur Bau 1 dürfte aktuell mit Sicherheit abgebrochen werden. Für Veränderungen im Baufeld 2 verlangt der bestehende Bebauungsplan zuerst ein zweites Planungsverfahren. Bis zum zweiten Bebauungsplan wirkt der Bebauungsplan ähnlich einer Planungszone. Alle massgeblichen Veränderungen (auch Abbruch) würden das zweite Planungsverfahren präjudizieren. Sie sind daher nicht möglich. Im Baufeld 3 sind bereits im bestehenden ersten Bebauungsplan Anforderungen zum Erhalt der Gebäude formuliert. Hier könnte daher heute ebenfalls nichts abgebrochen werden.

BRK: Die Anwohnerinnen und Anwohner bemängeln, dass es für den Turm 3 weder ein Verkehrskonzept noch eine Umweltverträglichkeitsprüfung gibt. Ist dem so und werden diese Dokumente noch erarbeitet?

BVD: Da sich durch den Bebauungsplan Südareal an der zulässigen BGF (in der Variante des RR) nichts ändert, besteht auch keine UVP-Pflicht. Zudem werden keine Aussagen zu Parkings gemacht. Daher brauchte es auch kein Verkehrsgutachten. Die Verdichtung im Gesamtareal erfolgte ausschliesslich mit dem Bebauungsplan Nordareal, wo es eine UVP und ein Verkehrsgutachten gab. Das Verkehrsgutachten hat aufgrund der unveränderten BGF für das Gesamtareal auch heute noch Gültigkeit. Mit einer allfälligen Erhöhung der BGF durch den Erhalt von Bau 52 wäre nach wie vor keine UVP-Pflicht gegeben, da die Schwelle für eine «wesentliche Änderung» gemäss der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erreicht würde.

5.2 Anhörung FRIEDLIPARTNER AG

Das Obergutachten zur Frage der denkmalpflegerischen Beurteilung der Bauten auf dem Südareal wurde von FRIEDLIPARTNER AG² erstellt. Konkret handelt es sich dabei um eine unabhängige fachliche Beurteilung der «Projektstudie Roche Süd - Bau 3» aus dem Jahr 2021. Die Beurteilung fokussiert auf den Bau 27 und den Bau 52. Die Mehrheit der BRK lud den für die Beurteilung

² <https://www.friedlipartner.ch/>

verantwortlichen Experten zu einer Anhörung ein. Der Experte schilderte im Zuge der Anhörung das Vorgehen und die wesentlichen Schlussfolgerungen seiner Untersuchungen.

Der Experte legte dar, dass es sich dabei nicht um ein klassisches Gutachten handle. Im Bericht werden lediglich die zahlreichen bereits vorhandenen Gutachten zusammengefasst und bewertet sowie die Ergebnisse des dialogischen Prozesses festgehalten. Für erschwerende Verhältnisse sorgte der Umstand, dass der Auftrag in der ersten Phase der Coronapandemie umgesetzt werden musste. Aufgrund der nationalen Auflagen durften die beiden Gebäude nicht von externen Gutachtern betreten werden.

Das denkmalpflegerische Gutachten stellte die Basis seiner Arbeit dar. Demnach ging es zunächst um die Prüfung des Erhalts von Bau 52. Er kam schnell zur Erkenntnis, dass die projektierten Eingriffe – wovon nicht alle zwingend notwendig seien – das Gebäude sehr stark verändern würden. Die Eingriffstiefe liege vor allem bei der Erdbebenertüchtigung weit über den gesetzlichen Anforderungen. Die Roche möchte jedoch auf dem Areal die maximalen Vorgaben umsetzen. Das Gebäude ist ferner, wie alle Gebäude aus dieser Zeit, in hohem Masse mit Asbest belastet. Es gebe zwar kein Gesetz, welches dazu verpflichte, alle Schadstoffe aus dem Gebäude zu entfernen, die Praxis sehe aber oft anders aus.

Der Erhalt von Bau 52 nach den Massstäben der Roche würde demnach dazu führen, dass kein Stein mehr auf dem anderen bleiben würde. Vom Bau würde nur noch das Gerippe stehen gelassen. Demnach könnte das Gebäude erhalten werden, aber es würde letztlich nur eine Kopie des Originals sein. Es sei jedoch nicht die Intention des Denkmalschutzes, einen Bestandesbau mit heutiger Technik zu rekonstruieren, um einen Bau aus den 1950-Jahren zu simulieren.

Er zog das Fazit, dass das Gebäude zwar schutzwürdig und auch umbaufähig, aber nicht schutzfähig sei, da das ganze Gebäude gewissermassen neu erstellt würde. Die Schutzfähigkeit korrespondiert folglich immer mit der Tiefe der Eingriffe. Ob mit weniger tiefgreifenden Massnahmen die Schutzfähigkeit erhalten bliebe, könne nicht abschliessend beurteilt werden. Dazu bedürfte es einer Testplanung, um die konkreten Möglichkeiten abzuklären. Eine solche vertiefte Auseinandersetzung mit der Bausubstanz sei ihm jedoch nicht bekannt. Hinzu komme, dass Bau 52 durch die Nähe von Bau 1 und 2 städtebaulich stark gelitten und seine prägende städtebauliche Setzung als Solitär verloren habe.

5.3 Erwägungen der Kommissionsmehrheit

Die BRK-Mehrheit stellte zu Beginn der Beratung in Frage, wie nachhaltig es ist, so viele Gebäude abzureissen, um anschliessend gleich viel Bruttogeschoßfläche neu zu bauen. Dieser Aspekt wird in zahlreichen Einsprachen wie auch in einer öffentlichen Petition³ kritisiert. Nach Ansicht der BRK-Mehrheit steht eine derartige Arealentwicklungsstrategie im Kontrast zu aktuellen Bemühungen, vermehrt im und mit dem Bestand zu entwickeln, wie dies etwa auch die Nachhaltigkeits-Strategie der Roche selbst vorsieht. Nicht nur Bau 52 ist von denkmalpflegerischem Interesse, auch die gesamte Bebauung entlang des Rheins ist mit dem Erhaltungsziel A (Erhalten der Substanz, Abbruchverbot) im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder ISOS eingetragen.

Es handelt sich beim vorliegenden Geschäft viel eher um einen «Abrissplan» als um einen «Bebauungsplan». Dieser Eindruck wird zusätzlich verstärkt durch den Umstand, dass die Roche mehrfach darauf hinwies, dass aktuell und in absehbarer Zukunft kein Bedarf an einer Realisierung von Bau 3 bestehe. Nach Auffassung der BRK-Mehrheit entspricht es nicht dem Sinn und Zweck eines Bebauungsplans, auf Vorrat Baufelder, Maximalhöhen, Bruttogeschoßflächen und Abstände für Bauten zu definieren, die gar nicht realisiert werden sollen. Des Weiteren ist für die BRK-Mehrheit nicht nachvollziehbar, wieso der Bebauungsplan im Gegensatz zur etablierten Praxis kein

³ https://www.change.org/p/refit-reuse-recycle-rettet-die-basler-roche-bauten?utm_source=share_petition&utm_medium=custom_url&recruited_by_id=e83e6010-1859-11eb-b706-ef8a40bff6a7

qualitätssicherndes Varianzverfahren vorschreibt, sondern die Roche in Direktvergaben Städtebau betreiben kann.

Ganz grundsätzlich bemängelt die BRK-Mehrheit, das im Rahmen der Erarbeitung des Entwicklungs- und Bebauungsplans Südareal kein Mitwirkungsverfahren stattgefunden hat. Insbesondere die Anliegen der Anwohnenden und der Nachbarschaft, die nun in den zahlreichen Einsprachen zu Wort kommen, hätten sinnvollerweise in einem solchen Verfahren Gehör erhalten sollen. Bau 3 wäre bei seiner Realisierung das höchste Hochhaus der Schweiz, wie schon Bau 1 und Bau 2 zuvor. Die BRK-Mehrheit ist überzeugt, dass die Bevölkerung im Gegenzug dafür erwartet, dass auch öffentliche Interessen angemessen berücksichtigt werden. Insbesondere die Frage der Zugänglichkeit des neuen Parks und die seit Jahren höchst problematische Verkehrssituation entlang der Solitude-Promenade sind aus Sicht der BRK-Mehrheit nicht zufriedenstellend beantwortet.

Letztlich hat sich die Kommissionsmehrheit trotz dieser grundsätzlichen Kritik am Bebauungsplan aber dazu entschieden, auf einige wenige Aspekte zu fokussieren, welche dennoch eine weitere Entwicklung des Roche-Areals im Sinne des Entwicklungsplans und der Projektstudien zum Südareal ermöglichen. Sie ist überzeugt, dass die weitere Entwicklung der Roche am Standort Basel auch mit den vorliegenden Anpassungen am Bebauungsplan gelingt. Die Anpassungen betreffen eine Durchwegung des neuen Solitude-Parks, die Verbreiterung der Solitude-Promenade, Erstellung und Betrieb neuer Gebäude sowie den Erhalt von Bau 52.

a. Öffentliche Durchwegung des neuen Parks

Der Bebauungsplan ermöglicht der Roche den Abriss der Gebäude entlang der Solitude-Promenade und die Erstellung eines Parks, ohne zukünftig auf Bauvolumen verzichten zu müssen. Innerhalb des Südareals entstehen gemäss dem Ratschlag der Regierung durch die Parkanlage mit Bäumen neue thermische Entlastungsflächen, welche als Aufenthaltsflächen vorgesehen sind. Es ist jedoch nicht vorgesehen, dass der Park durch die Bevölkerung genutzt werden kann. Er wäre ausschliesslich für Mitarbeitende und allenfalls Gäste der Roche zugänglich. Aus Sicht der BRK-Mehrheit würde dadurch eine grosse Chance vertan, mehr öffentliche Grünflächen und Erholungsräume zu schaffen und der breiten Öffentlichkeit einen Ausgleich für die starke vertikale Verdichtung zu bieten.

Die Roche hat dennoch glaubhaft dargelegt, dass eine vollständige Öffnung des Parks für die Bevölkerung aufgrund der unter dem Park geplanten zwei Wärme-/Kältezentralen mit Ammoniaknutzung und der damit verbundenen Einschränkungen durch die Störfallverordnung nicht möglich ist. Wo diese Zentralen genau platziert würden, sei jedoch noch offen. Die BRK-Mehrheit ist daher überzeugt, dass es trotz dieser Wärme-/Kältezentralen möglich ist, unter Berücksichtigung der notwendigen Sicherheitsabstände einen öffentlichen Fussweg und Aufenthaltsorte für die Bevölkerung einzuplanen. Wo diese genau zu liegen kommen, muss Teil der künftigen Planung sein, weshalb bewusst eine sehr offene Formulierung gewählt wird.

Entscheidend für die Nutzungsqualität des Parks für die Bevölkerung ist aus Sicht der BRK-Mehrheit nicht die Wegverbindung, sondern die nutzbare Fläche und die Aufenthaltsqualität. Bei der weiteren Planung soll daher darauf geachtet werden, dass der öffentliche Fussweg durch das Areal möglichst grosszügig ausfällt und nutzbare Parkflächen mit hoher Aufenthaltsqualität miteinschliesst. Längerfristig soll zudem darauf hingearbeitet werden, einen möglichst grossen Teil der Parks für die Öffentlichkeit zu öffnen.

Der Bebauungsplan soll wie folgt ergänzt werden:

2.1 Allgemeine Bestimmungen

e. (neu) Von der Grenzacherstrasse zur Solitude-Promenade ist unter Berücksichtigung der Störfallverordnung ein möglichst grosszügiger öffentlicher Fussweg durchs Areal zu erstellen und zu betreiben. Dieser ist durch eine entsprechende Dienstbarkeit im Grundbuch zu sichern.

b. Verbreiterung der Solitude-Promenade

Die Solitude-Promenade ist aufgrund ihrer starken Nutzung durch den Fuss- und Veloverkehr bei gleichzeitig schmaler Breite ein Verkehrshotspot der Stadt Basel. Um die Wege der Fussgängerinnen und des Veloverkehrs zu entflechten, sind dringend Verbesserungen nötig. Das öffentliche Interesse an einer solchen Lösung ist gross. Die Umgestaltung des Südareals der Roche, welches direkt an die Solitude-Promenade grenzt, bietet die Möglichkeit, eine echte Verbreiterung zu realisieren. Die Vertreterinnen der Roche haben sowohl in den Kommissionsberatungen als auch in der Grundsatzvereinbarung betreffend bauliche Entwicklung des Roche-Areals Basel mehrfach zugesichert, eine Lösung zu bieten. Vor dem Hintergrund des grossen Entgegenkommens des Kantons im neuen Bebauungsplan sieht es die BRK-Mehrheit als zwingend und logisch an, dieses zugesicherte Entgegenkommen verbindlich im Bebauungsplan festzuhalten.

Angesichts der hohen Nutzung und der Dringlichkeit für eine befriedigende Lösung an der Solitude-Promenade kommt die BRK-Mehrheit zum Schluss, dass eine Garantie für eine entsprechende Verbreiterung der Solitude-Promenade und die dazugehörigen öffentlichen Wegrechte verbindlich in die Bestimmungen des Bebauungsplans aufgenommen werden müssen.

Der Bebauungsplan soll wie folgt ergänzt werden:

2.1 Allgemeine Bestimmungen

f. Die Gestaltung und Nutzung der Randzone gegen die Solitude-Promenade ist mit der Gestaltung der öffentlichen Grün- und Strassenräume abzustimmen. Dabei wird die notwendige Fläche für die normenkonforme Verbreiterung der Solitude-Promenade ohne Auskragungen mit einem öffentlichen Wegrecht versehen und durch eine entsprechende Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert.

c. Erstellung, Unterhalt und Betrieb des Gebäudes

Die BRK-Mehrheit begrüßt die Bestrebungen der Roche, bis 2030 eine CO₂-neutrale Energieversorgung sowie bis 2045 Netto-Null-Emissionen in Scope 1, 2 und 3 zu erreichen. Zur Erreichung der kantonalen, nationalen und internationalen Klimaziele nehmen die Erstellungsemisionen bei Neubauten eine zunehmend wichtigere Rolle ein. Der vorhergegangene Bebauungsplan Grenzacherstrasse (Südareal) wurde 2010 und damit vor der Verankerung des Netto-Null-Ziels bis 2037 verabschiedet und beinhaltete folglich noch keine Bestimmungen zur Reduktion der Erstellungsenergie. Mit der Einsetzung eines neuen Bebauungsplans für das Südareal erachtet es die BRK-Mehrheit als konsequent und zukunftsweisend, die Bestimmungen des Bebauungsplans auf die kantonale Klimaschutz-Zielsetzung anzupassen, und dabei über die Betriebsenergie hinaus auch die Erstellungsenergie zu berücksichtigen.

Im Zuge der Umsetzung der Klimaschutzstrategie 2037 ist die Einführung von Grenzwerten für graue Treibhausgasemissionen im Hochbau vorgesehen. Dazu gehört insbesondere die Förderung des Weiterbauens im Bestand. Diese Priorisierung ist auf dem Roche Südareal nicht vorgesehen, sodass mit dem Abriss der «Rheinfront» gebundene graue Energie verloren geht, während durch die Erstellung der geplanten Neubauten von erneuten hohen CO₂-Emissionen auszugehen ist.

Dabei ist anzumerken, dass insbesondere bei der Erstellung eines Hochhauses, wie in Baufeld 3 vorgesehen, hohe Treibhausgasemissionen im Verhältnis zur Energiebezugsfläche anfallen. Dies, da die technischen Anforderungen an die Konstruktion mit zunehmender Höhe steigen, was sich in der Materialität und Nutzflächeneffizienz niederschlägt.

Für die BRK-Mehrheit sollen die erforderlichen Überlegungen zu Nachhaltigkeit und CO₂-Neutralität daher über Betriebsenergie und Re-Use hinausgehen und direkte wie auch indirekte Treibhausgasemissionen in der Arealentwicklung ganzheitlich betrachtet werden. Im Bebauungsplan soll daher ein entsprechender Nachweis zur Minimierung der direkten und indirekten Treibhausgas-Emissionen und zu ressourcenschonendem und effizientem Umgang mit Energie festgeschrieben werden. Die BRK-Mehrheit stützt sich dazu auf die inhaltlich sehr offene Formulierung bereits verabschiedeter Bebauungspläne wie beispielsweise denjenigen des Areal Wolf oder des Areal Nauentor.

Der Bebauungsplan soll wie folgt ergänzt werden:

2.1 Allgemeine Bestimmungen

g. Mittels eines Energiekonzepts ist aufzuzeigen, wie die Energieversorgung des Südareals CO₂-Neutral erfolgt. Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren ist das Konzept vorzulegen und die Umsetzung der darin definierten Massnahmen aufzuzeigen. Erstellung, Unterhalt und Betrieb des Gebäudes in Baufeld B und für Bau 124 haben ressourcenschonend und effizient zu erfolgen. Mit dem Baugesuch ist ein Nachweis vorzulegen, dass die Treibhausgasemissionen Richtung Netto-Null minimiert werden. Dabei sind alle direkten und indirekten Emissionen in die Bilanz aufzunehmen. Es sind keine energiebedingten betriebsbedingten Treibhausgasemissionen zulässig. Strengere gesetzliche Vorgaben gehen diesen Bestimmungen vor.

d. Erhalt des Baus 52

Die BRK-Mehrheit hat sich im Verlauf der Beratung dazu entschieden, ihren Fokus zur Frage des Umgangs mit dem Bestand auf den Bau 52 zu legen. Dies aus mehreren Gründen: Zum einen wird Bau 52 zweifelsfrei von allen Beteiligten als schutzwürdig angesehen. Zudem handelt es sich bei Bau 52 – im Gegensatz zu den anderen Gebäuden im Südareal, die abgerissen werden sollen – seit jeher um ein Bürogebäude, das vergleichsweise einfach an heutige Bedürfnisse angepasst werden könnte. Die Gutachten belegen, dass eine energetische Sanierung wie auch die Anpassung von heutigen Einzelbüros zu Grossraumbüros dank der Flexibilität der Grundrisse gut möglich wäre.

Die Argumentation seitens Roche, dass der Bau aufgrund der hohen Betriebsemisionen und zur Erreichung des Netto-Null-Ziels abgerissen werden müsse, ist für die Kommissionsmehrheit äusserst fragwürdig. Hohe Emissionen im Betrieb sind kein Grund dafür, Gebäude abzureißen und die darin gespeicherten grauen Emissionen zu vernichten. Viel eher sind hohe Betriebsemisionen ein Grund dafür, das Heizsystem auf erneuerbare Quellen umzurüsten, was laut Gutachten problemlos möglich ist.

Hinzu kommt, dass ein Erhalt von Bau 52 mit seiner kleinen Grundfläche von rund 15 x 30 m auch der städtebaulichen Idee eines offenen durchgrünten Südareals nicht im Wege stehen würde. Im Gegenteil, es scheint der BRK-Mehrheit, dass Roland Rohn mit seinem Büroturm bereits Ende der 1950er Jahre die heutige Vision des entlang der Grenzacherstrasse nach oben verdichteten Büroareals vorweggenommen hatte. Anstelle des schutzwürdigen Rohn-Turms ist in den aktuellen Plänen des Südareals eine Autovorfahrt geplant. Damit durch den Erhalt von Bau 52 die weitere Entwicklung des Südareals inklusive der Erstellung von Turm 3 nicht beeinträchtigt wird, ist die BRK-Mehrheit zudem bereit, die insgesamt zulässige Bruttogeschossfläche auf dem Südareal um die BGF von Bau 52 zu erhöhen.

Die Kommission hat sich sehr darum bemüht, mit der Grundeigentümerin eine einvernehmliche Lösung zu finden. Zahlreiche Anhörungen und Treffen führten aber zu keinen nennenswerten Lösungsansätzen. Ein konsensualer Erhalt hätte vergleichsweise formlos in der jetzigen Formulierung weitergeführt werden können. So steht im Bebauungsplan für das Südareal von 2010, der anlässlich des Baus von Bau 1 erlassen wurde und aktuell in Kraft ist: «**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.**» Dies war 2010 eine der zentralen Bedingungen für den Bau 1, der nur wenige Meter hinter Bau 52 errichtet wurde.

Da kein Konsens gefunden werden konnte, muss sich die BRK-Mehrheit für den Erhalt von Bau 52 im Bebauungsplan auf eine gesetzliche Grundlage abstützen. Das Denkmalschutzgesetz ist die einzige gesetzliche Grundlage, die den Erhalt von Gebäuden sicherstellen kann. Vorteil einer formellen Unterschutzstellung – im Gegensatz zur bisher geltenden allgemeinen Erhalts-Bestimmung im Bebauungsplan Südareal von 2010 – ist, dass die Grundeigentümerin bei einer Sanierung auch Denkmalsubventionen beantragen kann und sie vom Staat somit für die zusätzlichen Auflagen entschädigt wird. Für einen Eintrag ins Denkmalverzeichnis muss gemäss aktueller Basler Rechtsprechung neben der Schutzwürdigkeit, die bei Bau 52 unbestritten ist, auch die Schutzfähigkeit gegeben sein.

Schutzfähigkeit Bau 52

Im Bericht des Regierungsrates zur Frage der Schutzfähigkeit von Bau 52 und 27 steht, dass «die Erhaltens- und Schutzfähigkeit von Bau 27 und Bau 52 nicht gegeben ist. Erhalt und Weiternutzung der Gebäude sind aus bautechnischen Gründen und aufgrund der Kontamination mit Schadstoffen nicht verhältnismässig.»

Im Gegensatz dazu zeichnet das Obergutachten von Friedli Partner zur Frage der Schutzfähigkeit der Bauten 27 und 52 ein weitaus differenzierteres Bild. Für Bau 52 führt der Bericht aus, der Bestand sei in gutem Allgemeinzustand, es gebe statisch keine Bedenken und sowohl eine hundertprozentige Erdbebenertüchtigung nach SIA 261 wie auch eine energetische Sanierung der Fassaden sei möglich, auch unter Beibehaltung einer schlanken und gebäudetypischen Konstruktionsweise. Weiter weist der Bericht darauf hin, dass die Flächenbilanz von Bau 52 besser sei, als von der Roche behauptet (60% statt 50% Hauptnutzfläche zu Geschossfläche), die Investitionskosten pro m² deutlich geringer wären als bei einem Neubau, und dass bei einer «angemessenen Berücksichtigung und Gewichtung aller relevanten Nachhaltigkeitsaspekte der Nachhaltigkeitsvergleich zu Gunsten des Erhalts der Gebäude ausfallen würde.» Das Gutachten hält fest: «Die umfangreichen technischen Dokumentationen und Untersuchungen zeigen, dass im Grundsatz die Schutzfähigkeit der Gebäude Bau 27 und Bau 52 im Hinblick auf Einzelaspekte angenommen werden kann. Im Grundsatz sind eine Modernisierung und Umnutzung beider Gebäude somit technisch möglich und umsetzbar.»

Problematisch eingestuft werden jedoch folgende drei Punkte: Erstens der Brandschutz bzw. die Fluchtwegsituation, die zwar lösbar ist, aber zwangsläufig mit Eingriffen in den Bestand einhergeht; zweitens die nötige Schadstoffsanierungen und damit einhergehend den Verlust originaler Bausubstanz' sowie drittens die Eingriffstiefe in den Bestand, die sich aus den Höchstanforderungen an die Erdbebenertüchtigung ergeben, welche sich die Roche selbst auferlegt hat. In der Summe ergibt sich dadurch aus Sicht des Experten eine Eingriffstiefe in den Bestand, die dazu führt, dass Bau 52 zu grossen Teilen eine Rekonstruktion wäre, was dem Denkmalcharakter widerspricht. Aus diesem Grund – und nicht etwa, weil das Gebäude nicht mehr nutzbar, umbaubar oder erhaltbar wäre – stellt das Gutachten zum Schluss die Schutzfähigkeit in Frage, verneint diese aber nicht.

Aus Sicht der BRK-Mehrheit sollten diese Punkte aber nicht zu einem Abriss eines zweifelsfrei schutzwürdigen und erhaltensfähigen Gebäudes führen. Insbesondere stört sich die BRK-Mehrheit daran, dass die Schutzfähigkeit aufgrund von freiwilligen und selbstaufgerlegten Anforderungen an

die Erbebenentüchtigung – welche den weltweit höchsten Anforderungen für Neubauten entsprechen und weit über das gesetzliche Mass oder die Schweizer Normen hinausgehen – in Frage gestellt wird. Dies führt nach Ansicht der BRK-Mehrheit zu einem Schlupfloch in der Beurteilung von Denkmälern, könnte sich doch jede Bauherrschaft selbst zu Anforderungen verpflichten, die unmöglich im Bestand zu erfüllen sind.

Was die Frage des Verlusts von originaler Bausubstanz infolge einer Sanierung angeht, ist für die BRK-Mehrheit zwar nachvollziehbar, dass die Denkmalpflege sich einen hohen Anteil an Originalsubstanz wünscht, erachtet diesen Anspruch jedoch bei Bauten aus dieser Bauzeit für problematisch. Fast alle Bauten aus den 1950er- bis in die 1990er-Jahre sind mit Schadstoffen belastet, insbesondere mit Asbest. Eine Unterschutzstellung sollte durch eine Schadstoffbelastung nicht verunmöglicht werden, viel eher sollte eine sorgfältige Sanierung durch Fachleute begleitet und durch Denkmalsubventionen unterstützt werden. Auch andere Bürogebäude aus dieser Bauzeit sind belastet und können dennoch saniert und unter Schutz gestellt werden – etwa das Lonza-Hochhaus oder das Ciba-Hochhaus K125 im Klybeck direkt am Rhein.

Ferner ist für die BRK-Mehrheit auch das Argument, dass Bau 52 zu stark von Bau 1 bedrängt werde, kein Grund für eine Neubeurteilung des Denkmalcharakters von Bau 52. Dies auch aufgrund der Verknüpfung des Erhalts von Bau 52 und der Erstellung von Bau 1 im Bebauungsplan Südareal von 2010. Zweifelsfrei steht Bau 52 nicht mehr wie zur Fertigstellung 1960 als Solitär da, sondern ist inzwischen Teil eines Hochhaus-Clusters geworden, wie seit Beginn der Planung für die weitere Arealentwicklung der Roche klar war. Dies aber nun als Argument gegen den Erhalt von Bau 52 anzuführen, scheint der BRK-Mehrheit falsch. Auch andere geschützte oder schützenswerte Basler Hochhäuser – wiederum Lonza-Hochhaus und K125 – sollen in den kommenden Jahren in Arealentwicklungen mit neuen Hochhäusern eingebunden werden, was aus Sicht der BRK-Mehrheit dem Wunsch nach einer Weiterentwicklung der Stadt mit dem Bestand entspricht. Hinzu kommt, dass Bau 52 aus der Ferne – etwa von der Pfalz, Wettsteinbrücke oder dem St. Alban-Rheinufer – in seiner städtebaulichen Wirkung nach wie vor zur Geltung kommt. Fast schon sinnbildlich zeigt dieser den Quantensprung, der architektonisch und auch industriell zwischen den 1960er- und den 2010er Jahren liegt.

Aufgrund dieser Erwägungen hat sich die BRK-Mehrheit entschieden, Bau 52 ins Denkmalverzeichnis einzutragen und somit unter Schutz zu stellen, da sie die inhaltlichen Anforderungen für einen Eintrag als ausreichend gegeben ansieht. Sie hat sich entschieden, den Schutzmfang beim Bau 52 – analog zur bislang geltenden Formulierung im Bebauungsplan Südareal – auf die Struktur sowie die äussere Erscheinung zu beschränken, wobei Eingriffe für die Sicherstellung von Fluchtwegen explizit zulässig sind. Dies erlaubt der Roche, die Innenräume von Bau 52 frei nach ihren aktuellen Ansprüchen zu sanieren und umzubauen.

Damit durch den Erhalt von Bau 52 die weitere Entwicklung des Südareals inklusive der Erstellung von Turm 3 nicht beeinträchtigt wird, soll zudem die insgesamt zulässige Bruttogeschoßfläche auf dem Südareal um die BGF von Bau 52 erhöht werden.

Der Bebauungsplan soll wie folgt ergänzt werden:

2.7 Baufeld E

- a. Das Gebäude in Baufeld E (Bau 52) wird ins kantonale Denkmalverzeichnis eingetragen. Bau 52 ist strukturell und in der äusseren Erscheinung zu erhalten. Anpassungen zur Sicherstellung der Fluchtwägen sind zulässig.
- b. Die insgesamt zulässige Bruttogeschoßfläche gemäss Ziffer 2.1. a) wird um die Bruttogeschoßfläche von Bau 52 erhöht, sodass der Erhalt von Bau 52 die weitere Entwicklung des Südareals nicht beeinträchtigt.

5.4 Abweisung von Einsprachen

Die Kommission prüfte die Anliegen der Einsprechenden nach den Anhörungen und der von der Verwaltung im Ratschlag darlegten Aspekte. Die Mehrheit der BRK folgt den Ausführungen im Ratschlag zur Abweisung der Einsprachen, sofern diese nicht in ihren Anträgen aufgegriffen wurden.

6. Antrag der Kommissionsmehrheit

Die BRK-Mehrheit beantragt dem Grossen Rat gestützt auf ihre Ausführungen einstimmig mit 7 Stimmen, den nachfolgenden Grossratsbeschluss anzunehmen.

Die BRK-Mehrheit hat diesen Bericht am 28. August 2025 einstimmig mit 7 Stimmen verabschiedet und Salome Bessenich zu ihrer Sprecherin bestimmt.

Im Namen der Mehrheit der Bau- und Raumplanungskommission

Salome Bessenich, Vize-Präsidentin

Beilagen:

- Entwurf Grossratsbeschluss der Kommissionsmehrheit
- Mitbericht der Umwelt-, Verkehrs- und Energiekommission (UVEK)

Grossratsbeschluss

betreffend

Zonenänderung, Aufhebung eines Bebauungsplans, Festsetzung eines neuen Bebauungsplans, Linienänderung sowie Abweisung von Einsprachen im Bereich Grenzacherstrasse, Solitude-Park und Solitude-Promenade (Roche Südareal)

(Vom [Datum eingeben])

Der Grosser Rat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf die §§ 101, 105 und 106 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999⁴, nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. 23.1509.01 vom 15. November 2023 sowie in den Bericht der Bau- und Planungskommission Nr. 23.1509.02 vom 28. August 2025, beschliesst:

I. Zonenänderung

Der Zonenänderungsplan Nr. 14'395 von Städtebau & Architektur vom 24.10.2022 wird genehmigt.

II. Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 193

Der Grossratsbeschluss betreffend Festsetzung eines Bebauungsplans Grenzacherstrasse (Südareal), Areal F. Hoffmann-La Roche, Basel vom 20. Oktober 2010 wird aufgehoben.

III. Festsetzung eines Bebauungsplans

1. Der Bebauungsplan Nr. 14'393 von Städtebau & Architektur vom 24.10.2022 (Revision vom 11.6.2025) wird verbindlich erklärt.
2. Der Bebauungsplan beinhaltet folgende Vorschriften:
 - 2.1 Allgemeine Bestimmungen
 - a. Die insgesamt zulässige Bruttogeschossfläche beträgt maximal 170'400 m².
 - b. Zulässig sind Arbeitsnutzungen sowie die zum Betrieb notwendigen weiteren Nutzungen wie Büro, Labor, Gastronomie und Logistik.
 - c. Der Aussenraum zwischen den Baufeldern ist nach einem übergeordneten Konzept qualitativ hochwertig zu gestalten. Zulässig sind die zur Ausstattung von Grün- und Freiflächen üblichen Bauten und Anlagen sowie Erschliessungswege.
 - d. Mindestens 50 % der Freifläche ist unter Berücksichtigung ökologischer und stadtclimatischer Aspekte als qualitativ hochwertige Grünanlage zu gestalten. Grünflächen über Untergeschossen sind mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,5 m zu überdecken.
 - e. Von der Grenzacherstrasse zur Solitude-Promenade ist unter Berücksichtigung der Störfallverordnung ein möglichst grosszügiger öffentlicher Fussweg durchs Areal zu erstellen und zu betreiben. Dieser ist durch eine entsprechende Dienstbarkeit im Grundbuch zu sichern.
 - f. Die Gestaltung und Nutzung der Randzone gegen die Solitude-Promenade ist mit der Gestaltung der öffentlichen Grün- und Strassenräume abzustimmen. Dabei wird die notwendige Fläche für die normenkonforme Verbreiterung der Solitude-Promenade ohne Auskragungen mit einem öffentlichen Wegrecht versehen und durch eine entsprechende Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert.

⁴ SG 730.150.

- g. Mittels eines Energiekonzepts ist aufzuzeigen, wie die Energieversorgung des Südareals CO2-Neutral erfolgt. Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren ist das Konzept vorzulegen und die Umsetzung der darin definierten Massnahmen aufzuzeigen. Erstellung, Unterhalt und Betrieb des Gebäudes in Baufeld B und für Bau 124 haben ressourcenschonend und effizient zu erfolgen. Mit dem Baugesuch ist ein Nachweis vorzulegen, dass die Treibhausgasemissionen Richtung Netto-Null minimiert werden. Dabei sind alle direkten und indirekten Emissionen in die Bilanz aufzunehmen. Es sind keine betriebsbedingten Treibhausgasemissionen zulässig. Strengere gesetzliche Vorgaben gehen diesen Bestimmungen vor.
- h. Mittels eines Mobilitätskonzepts ist die umweltfreundliche Verkehrsmittelnutzung zu bevorzugen. Es ist jeweils im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens über den Stand der Umsetzung zu berichten.
- i. Von der gemäss Gesetzgebung und Norm vorgesehenen Aufteilung der Veloparkplätze in Kurz- und Langzeitparkplätze kann abgewichen werden. Es sind jedoch mindestens 5 % der zu erstellenden Veloabstellplätze als Kurzzeitparkplätze anzurufen.
- j. Die maximale Höhe darf in den Baufeldern A und B auch nicht durch technische und sicherheitsrelevante Anlagen überschritten werden. Die Baufeldgrenzen dürfen nicht durch vorragende Bauteile überschritten werden.
- k. Als massgebendes Terrain gilt der Niveaupunkt 257,86 m ü. M.

2.2 Baufeld A

- a. Im Baufeld A 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. Bei der Ausführung des Hochhauses müssen in Bezug auf die Außenwirkung in gestalterischer Hinsicht die im Ratschlag Nr. 10.1156.01 enthaltenen Projektstudien wegleitend berücksichtigt werden.
- b. Entlang der Grenzacherstrasse ist das Erdgeschoss gemäss dem schraffierten Bereich mindestens 2 m von der Parzellengrenze zurückzuversetzen. Stützen sind zulässig.
- c. Technische, witterungsgeschützte Aufbauten über dem obersten Vollgeschoss werden vollumfänglich an die zulässige oberirdische Bruttogeschoßfläche angerechnet.

2.3 Baufeld B

- a. Im Baufeld B ist innerhalb der Mantellinien sowie innerhalb der definierten Lichteinfallswinkel gestützt auf ein qualitätssicherndes Verfahren ein Gebäude mit einer Bruttogeschoßfläche von 81'000 m² und einer Höhe von 221 m zulässig. Die Anzahl Vollgeschosse ist frei. Dachgeschosse sind keine zulässig.
- b. In Baufeld B ist innerhalb des im Plan schraffiert dargestellten Bereichs eine Auskragung ab einer minimalen Höhe von 10 m zum Rhein hin zulässig.

2.4 Bau 124

Zwischen den Baufeldern ist eine Nutzung mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 1'500 m² und einer BGF von insgesamt maximal 4'000 m² zulässig. Zulässig sind Besucher-, Mitarbeiter- und publikumsorientierte Nutzungen sowie die zum Betrieb des Gebäudes notwendigen weiteren Nutzungen. Die Lage orientiert sich an der im Plan dargestellten Fläche. Die Nutzung muss sich sehr gut in den Außenraum und insbesondere in die Grünanlage einordnen. Abweichungen von der zulässigen Höhe sind gestützt auf das Resultat eines qualitätssichernden Verfahrens zulässig.

2.5 Baufeld C

In Baufeld C darf der Kern von Bau 27 angeordnet werden. Es darf kein eigenständiger Neubau erstellt werden. Die zur Wiederherstellung von Bau 27 notwendigen baulichen Massnahmen sind zulässig.

2.6 Baufeld D

Die Zulässigkeit baulicher Massnahmen im Baufeld D richtet sich nach den Vorgaben, die sich aus der Unterschutzstellung gemäss Denkmalverzeichnis ergeben.

2.7 Baufeld E

- a. Das Gebäude in Baufeld E (Bau 52) wird ins kantonale Denkmalverzeichnis eingetragen. Bau 52 ist strukturell und in der äusseren Erscheinung zu erhalten. Anpassungen zur Sicherstellung der Fluchtwege sind zulässig.
- b. Die insgesamt zulässige Bruttogeschoßfläche gemäss Ziffer 2.1. a) wird um die Bruttogeschoßfläche von Bau 52 erhöht, sodass der Erhalt von Bau 52 die weitere Entwicklung des Südareals nicht beeinträchtigt.

2.8 Verhältnis zum Schutzvertrag

Dieser Bebauungsplan ersetzt den Bebauungsplan Nr. 193 und tritt an seiner Stelle in Kraft. Sofern der Schutzvertrag vom 21. Juni 2022 auf den Bebauungsplan Nr. 193 verweist, gilt dieser Bebauungsplan an seiner Stelle.

3. Das zuständige Departement kann Abweichungen vom Bebauungsplan zulassen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt wird.

IV. Änderung von Baulinien

Der Linienplan Nr. 14'396 von Städtebau & Architektur vom 24.10.2022 wird genehmigt.

VI. Publikation

Dieser Beschluss ist zu publizieren. Er unterliegt dem Referendum und tritt am fünften Tag nach der Publikation des unbenutzten Ablaufs der Referendumsfrist oder im Falle einer Volksabstimmung am fünften Tag nach Publikation der Annahme durch die Stimmberechtigten in Kraft.

VII. Abweisung von Einsprachen

Die im Ratschlag Nr. 23.1509.01 in Kapitel 8 aufgeführten Einsprachen werden abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Beschluss kann Rekurs beim Verwaltungsgericht erhoben werden. Neue Einwände sind ausgeschlossen, wenn sie bereits im Einspracheverfahren hätten vorgebracht werden können.

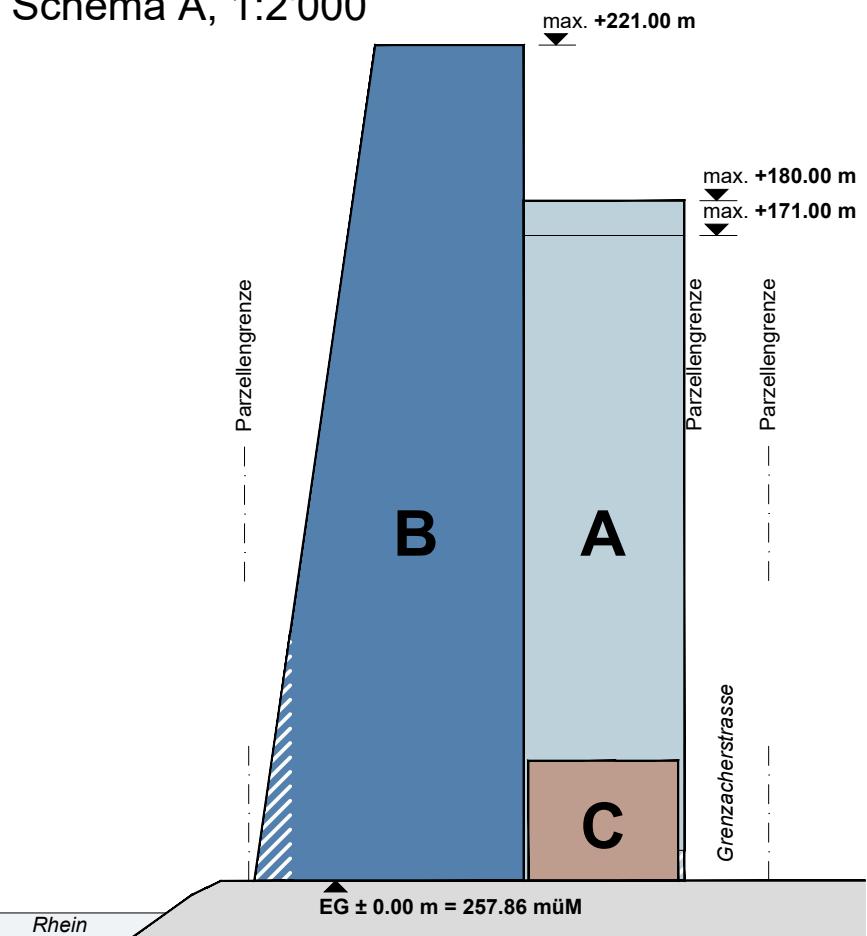
Den Einsprecherinnen und Einsprechern ist dieser Beschluss zusammen mit dem zugrundeliegenden Ratschlag und dem dazu ergangenen Bericht der Bau- und Raumplanungskommission als Einspracheentscheid persönlich zuzustellen. Die Zustellung erfolgt nach unbenütztem Ablauf der Referendumsfrist oder, im Falle 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 angerechnet, ist die Rekusbegründung einzureichen, welche die Anträge der Rekurrentin oder des Rekurrenten und deren Begründung mit Angabe der Beweismittel zu enthalten hat.

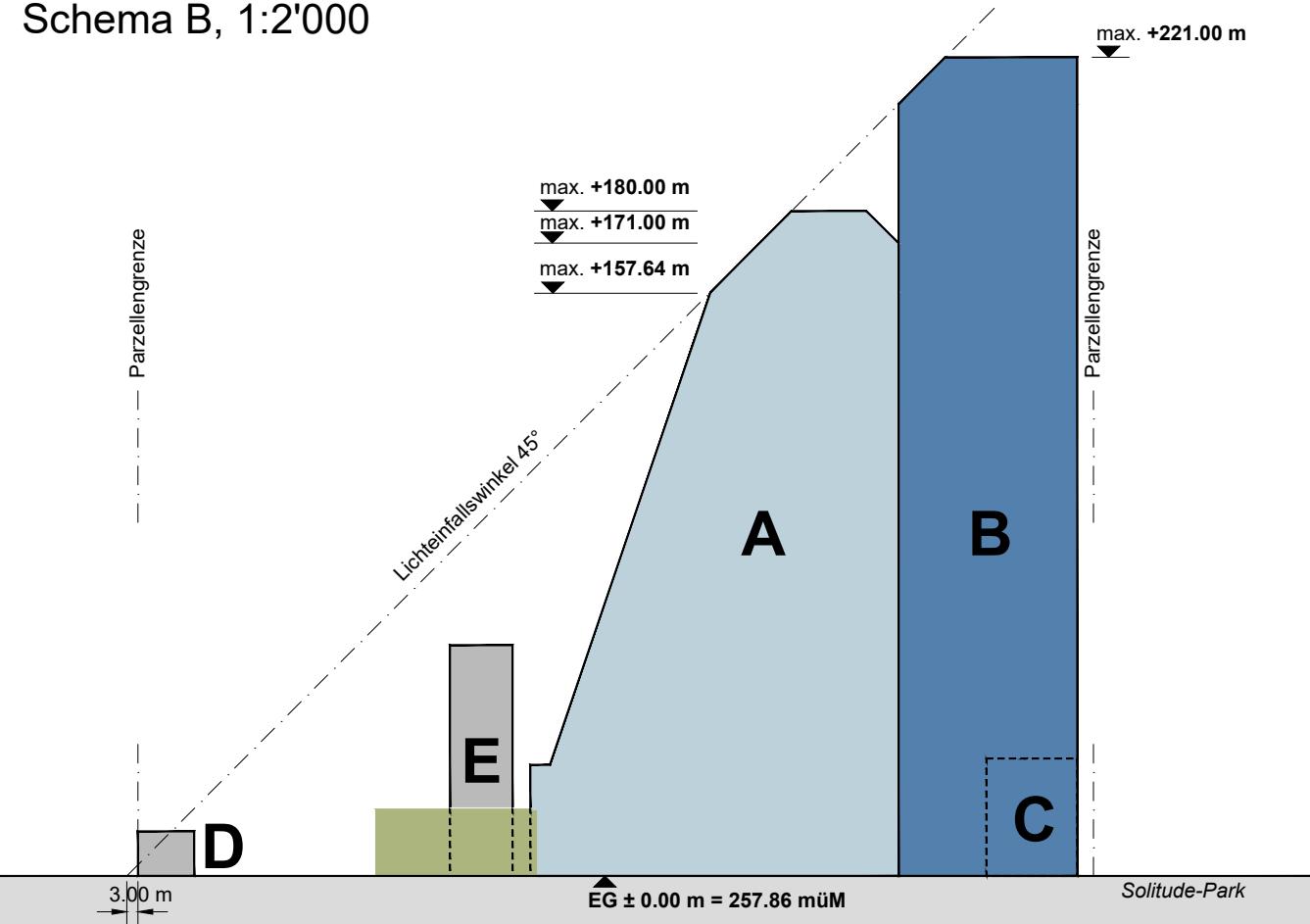
Bei völliger oder teilweiser Abweisung des Rekurses können die amtlichen Kosten, bestehend aus einer Spruchgebühr sowie den Auslagen für Gutachten, Augenscheine, Beweiserhebung und andere besondere Vorkehren, der Rekurrentin oder dem Rekurrenten ganz oder teilweise auferlegt werden.

Hinweis: Pläne und Berichte zu diesem Beschluss sind unter folgendem Link einsehbar:
<http://www.grosserrat.bs.ch/ratsbetrieb/geschaefte/200112886>

Schema A, 1:2'000



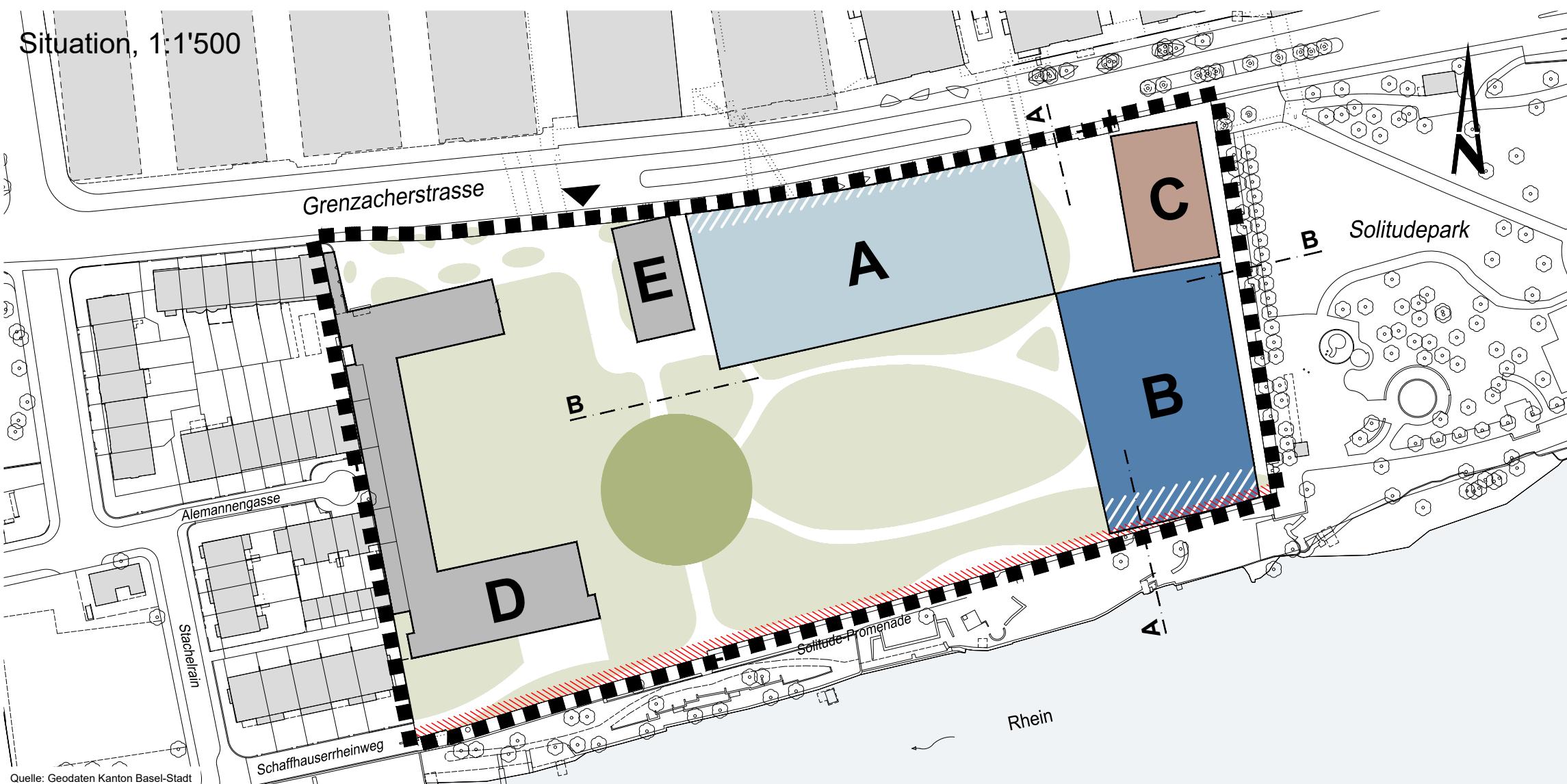
Schema B, 1:2'000



■ ■ ■ ■ Planungsperimeter

- Baufeld A (Bau 1)
- Baufeld A (Versatz Erdgeschoss)
- Baufeld B (Bau 3)
- Baufeld B (Auskragung)
- Baufeld C (Bau 27)
- Baufeld D (Bau 21)
- Baufeld E (Bau 52)
- Zu- und Wegfahrt
- öffentliches Wegrecht
- orientierende Lage Bau 124

Situation, 1:1'500



Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

Städtebau & Architektur

► Städtebau

F. Hoffmann - La Roche AG

Südareal

Bebauungsplan

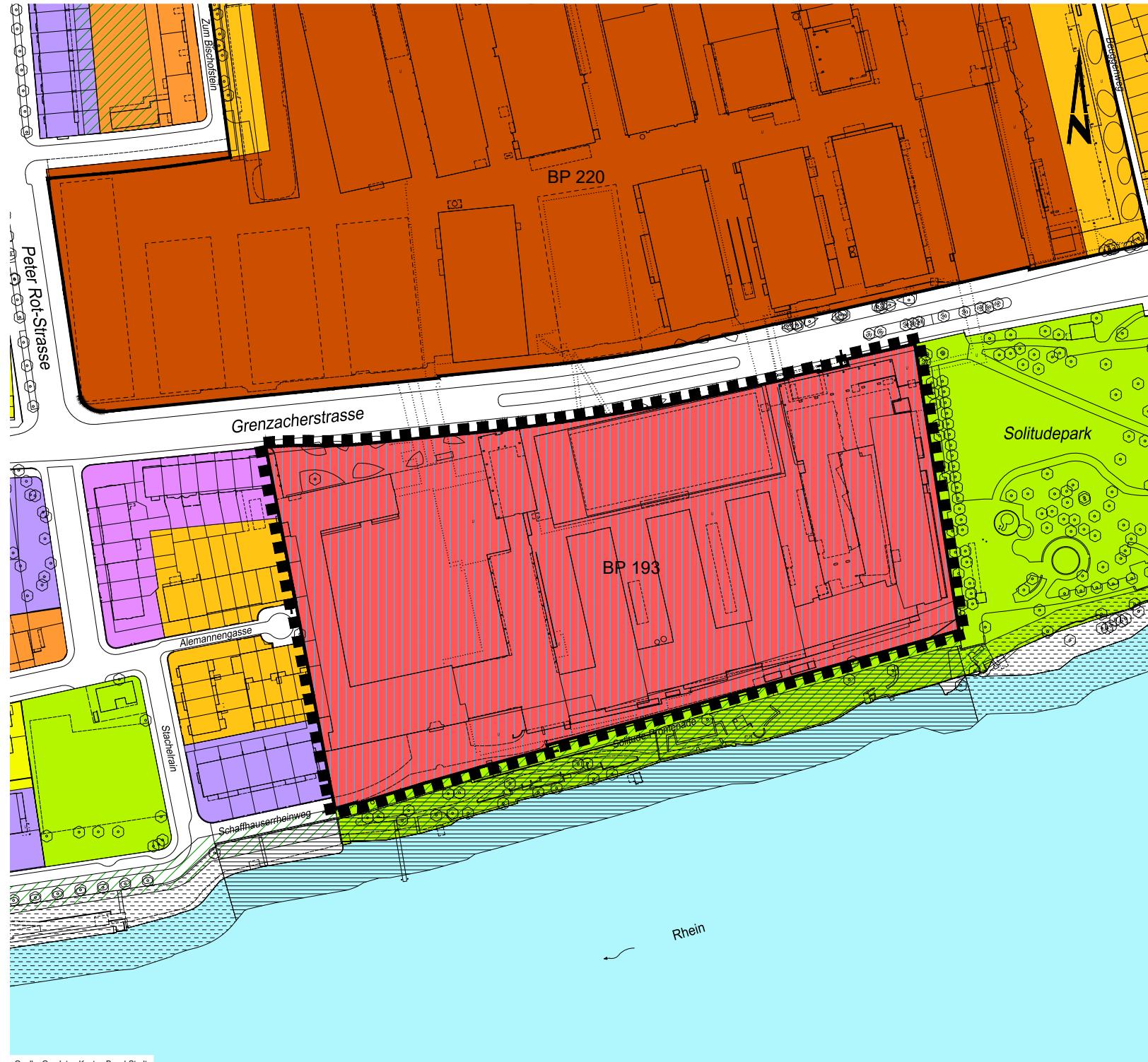
Datum	24.10.2022
Revision	11.06.2025
Format	A3
Massstab	1:1'500 / 1:2'000
Projektleiter	fe
Zeichner	bö
Archiv-Nr.	
Plan Nr.	14'393

Münsterplatz 11

CH-4001 Basel

Telefon 061 / 267 92 25

bvdsa@bs.ch



■■■■■	Planungsperimeter
■■■■■	Zone 2
■■■■■	Zone 3
■■■■■	Zone 4
■■■■■	Zone 5a
■■■■■	Zone 5
■■■■■	Schutzzone
■■■■■	Schonzone
■■■■■	Grünanlagenzone
■■■■■	Industrieerleichterung
■■■■■	Baumschutz
■■■■■	Naturschutzzone
■■■■■	Naturschonzone
■■■■■	Bebauungspläne
■■■■■	Gewässer

0 25 50m

Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt
Städtebau & Architektur
► Städtebau

F. Hoffmann - La Roche AG
Südareal

Zonenänderungsplan
Bestehende Zonen

Datum	24.10.2022
Revision	
Format	A3
Massstab	1:1'500
Projektleiter	fe
Zeichner	b6
Archiv-Nr.	
Plan Nr.	14'394





— Baulinie bestehend
- - - Baulinie aufgehoben

0 25 50m

 Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt
 Städtebau & Architektur
 ► Städtebau

F. Hoffmann - La Roche AG Südareal

Baulinienplan

Datum	24.10.2022
Revision	
Format	A3
Maßstab	1:1500
Projektleiter	fe
Zeichner	b6
Archiv-Nr.	
Plan Nr.	14'396

TEIL III. BERICHT DER KOMMISSIONSMINDERHEIT

7. Grundsätzliche Haltung der Kommissionsminderheit

Die Kommissionsminderheit befürwortet den vorliegenden Ratschlag «Areal F. Hoffman-La Roche AG – Bebauungsplan Grenzacherstrasse (Südareal)» und würdigt es positiv, dass sich die F. Hoffmann-La Roche AG (Roche) langfristig zum Standort Basel bekennt und weiterhin im Kanton investieren möchte. Die Roche hat wirtschaftlich, sozialpolitisch, gesellschaftlich und historisch eine hohe Bedeutung für Basel. Mit dem vorliegenden Ratschlag werden wirtschaftliche Interessen, soziale Ziele sowie der Nachhaltigkeitsgedanke zusammengeführt, womit für alle Beteiligten ein Mehrwert entsteht.

Die Roche beschäftigt weltweit über 100'000 Mitarbeitende, davon rund 11'900 Personen am Standort Basel/Kaiseraugst. Das 1896 in Basel gegründete Familienunternehmen hat in der Region eine historische Tradition. Roche ist gewillt, diese Tradition fortzusetzen und hat sich insbesondere auch in den letzten zwei Jahrzehnten stark zum Standort Basel bekannt. Mit Bebauungsplänen für die Wettsteinallee im Jahr 2008, für das Südareal im Jahr 2010 und das gesamte Nordareal im Jahr 2016 wurden die Grundlagen für eine starke bauliche Verdichtung geschaffen. Der 178 m hohe Bau 1 auf dem Südareal und der 205 m hohe Bau 2 auf dem Nordareal sind sichtbare Zeichen einer wichtigen Entwicklung. Die nun vorliegenden Planungsmassnahmen dienen dazu, den Rahmen für diese langfristige Entwicklung des Südareals zu spannen. Mit einer Zonenänderung wird die Grundzone analog zum Nordareal den aktuellen Verhältnissen angepasst. Mit einem Bebauungsplan wird das heute schon bestehende Nutzungsmass so umverteilt, dass ein grosszügiger Grün- und Freiraum entstehen kann, ohne dass Roche auf die bestehenden Nutzflächen langfristig verzichten muss. Dieses klare Bekenntnis ist ein wichtiger Schritt für den Wirtschafts- und Forschungsstandort Basel und somit aus Sicht der Kommissionsminderheit sehr begrüssenswert.

Der Pharmastandort Basel zählt zu den wichtigsten wirtschaftlichen und forschungsbezogenen Zentren der Schweiz. Er steht für Innovation, Spitzenmedizin, hochqualifizierte Arbeitsplätze und Wohlstand. Doch diese Erfolgsgeschichte ist kein Selbstläufer. Es ist eine politische Verantwortung, diesen Standort nicht nur zu würdigen, sondern auch zukunftsähig zu gestalten. Nicht zuletzt die Debatte über die Einführung der OECD-Mindeststeuer hat eindrücklich aufgezeigt, dass die internationale Konkurrenz nicht schlafend und der Standortwettbewerb in den nächsten Jahrzehnten eine grosse Herausforderung für den Kanton Basel-Stadt sein wird. Andere Länder investieren gezielt in ihre Life-Sciences-Branchen, bauen regulatorische Hürden ab und werben aktiv um Unternehmen und Talente. Wenn sich der Kanton Basel-Stadt auf den Erfolgen der Vergangenheit ausruht, riskiert er, den Anschluss zu verlieren. Was heute noch selbstverständlich scheint – Investitionen, Arbeitsplätze, Innovationskraft – kann morgen bereits abgewandert sein. Deshalb braucht es eine klare politische Haltung: Der Pharmastandort Basel ist kein Nice-to-have, sondern ein strategischer Pfeiler unserer Wirtschaft und unseres Wohlstands. Wir müssen Bedingungen schaffen, die Investitionen weiterhin ermöglichen und attraktiv machen – durch verlässliche Rahmenbedingungen, gezielte Förderung von Forschung und Entwicklung sowie durch eine kluge Standortpolitik, die Unternehmen, Fachkräfte und Innovation zusammenbringt. Basel muss auch in Zukunft ein attraktiver Wirtschafts- und Forschungsstandort bleiben. Das gelingt nur mit Weitsicht, Entschlossenheit – und der Bereitschaft, für diesen Standort mit Überzeugung einzustehen.

Roche hat sich ambitionierte Klimaziele gesetzt: Bis 2030 sollen die betrieblichen Treibhausgasemissionen (Scope 1 und 2) auf Netto-Null reduziert werden, bis 2050 strebt das Unternehmen eine vollständige Klimaneutralität inklusive der gesamten Wertschöpfungskette (Scope 3) an. Ein zentraler Bestandteil dieser Strategie ist der konsequente Fokus auf nachhaltiges, energieeffizientes und ressourcenschonendes Bauen.

Am Standort Basel setzt Roche diese Ziele mit Neubauten nach international anerkannten Umweltstandards um. So sind beispielsweise der Bau 1 nach Minergie-Standard und der Bau 2 mit LEED-Gold-Zertifizierung Vorzeigeprojekte, die den Energieverbrauch im Vergleich zu herkömmlichen Gebäuden um bis zu 70 % reduzieren. Roche ist aufgrund ihrer ambitionierten Klimaziele kontinuierlich gefordert, die neuesten und effizientesten Baustandards umzusetzen. Nur durch den Einsatz modernster Technologien und innovativer Bauweisen – wie Minergie-P, LEED Platinum oder Passivhaus-Standards – kann das Unternehmen den Energieverbrauch und die CO₂-Emissionen nachhaltig minimieren. Die permanente Aktualisierung der Bauweise gewährleistet, dass die Umweltbilanz der Gebäude über ihren gesamten Lebenszyklus optimiert bleibt und langfristige Nachhaltigkeitsziele eingehalten werden. Darüber hinaus fördert Roche nachhaltige Mobilitätskonzepte wie den Ausbau von Veloinfrastruktur, Elektromobilität und die Nutzung des öffentlichen Verkehrs. Die verdichtete Entwicklung des Campus trägt zudem zur Minimierung des Flächenverbrauchs bei. Diese Massnahmen stehen im Einklang mit der Klimastrategie Basel-Stadt 2037 und verdeutlichen, wie Unternehmen mit klarem ökologischem Commitment die Ziele der öffentlichen Hand wirksam unterstützen können.

Das Parlament würde insgesamt ein sehr schlechtes Signal gegenüber der Roche sowie dem Pharma- und Wirtschaftsstandort aussenden, wenn der Bebauungsplan zu stark zuungunsten der Eigentümer abgeändert wird. Es gilt darauf hinzuweisen, dass sich die Roche seit Jahren mit dem eigenen Areal auseinandergesetzt hat und bei sämtlichen Anliegen der Kommissionsmehrheit wirtschaftliche, ökologische und sicherheitsrelevante Interessenabwägungen vorgenommen hat. Es wäre problematisch und würde sämtlichen rationalen Fakten widersprechen, wenn das Parlament im allerletzten Moment diese Planungen über Bord wirft und eigene Ziele im Bebauungsplan manifestiert.

7.1 Zu einzelnen Abänderungsanträgen der Kommissionsmehrheit im Vergleich zum Ratschlag des Regierungsrats Durchwegung Roche-Südareal

Die Kommissionsminderheit erachtet eine Durchwegung des Areals grundsätzlich als städtebaulich wünschenswert, sieht jedoch keinen Anlass, diese in Form einer rechtlich verbindlichen Dienstbarkeit im Grundbuch festzuschreiben. Das Roche-Südareal befindet sich im Privateigentum und eine Dienstbarkeit würde die Eigentumsrechte stark beeinträchtigen, was einer materiellen Enteignung gleichkäme. Roche ist eine langjährige, verlässliche Partnerin des Kantons in städtebaulichen Fragen. Die Einführung einer Dienstbarkeit in dieser Phase des Projekts würde ein Signal des Misstrauens senden – obwohl bisherige Planungsprozesse durch Kooperation geprägt waren. Die Kommissionsminderheit spricht sich daher für eine vertrauensbasierte Lösung aus. Ein positives Beispiel dafür ist der Solitude-Park, welcher auf einer Baurechtsparzelle der Roche liegt und seit Jahren freiwillig öffentlich zugänglich gehalten und hochwertig unterhalten wird.

Ebenso muss die notwendige Flexibilität im Planungsverlauf berücksichtigt werden. Eine öffentlich-rechtlich gesicherte Durchwegung kann – je nach Verlauf, Nutzung oder Sicherheitsanforderungen – den Handlungsspielraum für künftige Projektetappen erheblich einschränken. Die Festsetzung einer Dienstbarkeit über den Bebauungsplan widerspricht diesem Ansinnen. Die Planung soll weiterhin auf neue Erkenntnisse, technische Anforderungen oder betriebliche Belange Rücksicht nehmen können. Hinzu kommt, dass das betroffene Gebiet unter die schweizerische Störfallverordnung fällt. In diesem Kontext kann eine Dienstbarkeit rechtlich und betrieblich problematisch sein, insbesondere wenn Sicherheitszonen verändert oder erweitert werden müssen. Planungshoheit und betriebliche Risikovorsorge müssen hier vorrangig behandelt werden. Zusammenfassend hält die Minderheit fest, dass eine Durchwegung unter städtebaulichen Gesichtspunkten begrüssenswert wäre, ihre rechtliche Verankerung in Form einer Dienstbarkeit im Grundbuch jedoch ein unverhältnismässiger Eingriff in die Eigentumsrechte von Roche darstellt. Die Kommissionsminderheit ist der Meinung, dass die Eigentümerschaft in der Vergangenheit mehrfach aufgezeigt hat, dass sie die Quartierinteressen ernst nimmt und für sinnvolle Lösungen Hand bietet. So soll weiterhin im Dialog unter Mitwirkung der relevanten Stakeholder eine Weiterentwicklung des Areals erfolgen.

a. Bau 52

Bau 52, das 1960 errichtete Roche-Hochhaus des Architekten Roland Rohn ist ein charakteristisches Zeugnis der modernen Bürohochhaus-Architektur der Nachkriegszeit in der Schweiz. Mit seiner klaren, vertikalen Formensprache, der grün gefassten Curtain-Wall, den bodentiefen Thermopane-Fenstern und dem markant zurückspringenden Sockel nimmt Bau 52 innerhalb des Werkes von Rohn wie auch im Kontext der Schweizer Hochhausentwicklung eine bedeutende Stellung ein. Er interpretiert den Typus des vertikalen Geschäftshauses nach amerikanischem Vorbild und verweist auf internationale Vorbilder wie das Lever House oder das Seagram Building in New York. Diese baukulturellen Qualitäten werden durch die Kommissionsminderheit nicht in Frage gestellt. Die Schutzwürdigkeit von Bau 52 stand damit nicht im Fokus der Beratungen innerhalb der Kommission. Hingegen ist die Schutzfähigkeit anders zu beurteilen. Tiefgehende fachliche Untersuchungen und Berechnungen haben ergeben, dass ein dauerhafter Erhalt nicht verhältnismässig wäre. Bis auf die Grundstruktur müsste das Gebäude praktisch vollständig rückgebaut werden. In einem solchen Fall könnte nicht mehr von einem «Erhalt», sondern nur noch von einem Ersatz gesprochen werden. Ein wiederhergestellter Bau 52 würde zudem nicht mehr denselben architektonischen Ausdruck haben. Die ursprüngliche Leichtigkeit, Eleganz und „unschuldige“ Wirkung des Gebäudes ginge verloren und die architektonische Qualität wäre nicht mehr vergleichbar mit dem Original.

Auch aus funktionaler Sicht ist das Gebäude problematisch. Die Weiternutzung wäre ineffizient, das Verhältnis von Nutz- zu Bruttogeschoßfläche unvorteilhaft und Fluchtwege sowie Brandschutzzvorgaben könnten nur mit tiefgreifenden Umbauten erfüllt werden. Hinzu kommt der Erdbebenschutz: Die bestehende Struktur von Bau 52 entspricht nicht den heutigen Sicherheitsanforderungen und eine adäquate Verstärkung würde massive Eingriffe in die Substanz erfordern, wodurch der denkmalpflegerische Wert weitgehend zerstört würde. Die notwendigen Ertüchtigungen bei Haustechnik, Lüftung, Heizung, Sanitären Anlagen, Elektroinstallationen sowie bei Fassaden und Fenstern wären so tiefgreifend, dass ein wirtschaftlich, funktional und energetisch tragbarer Erhalt nicht möglich ist. Der qualifizierte Entscheid von Fachexperten und Behörden, der auf langjährigen Prüfungen beruht, wird damit nicht berücksichtigt. Der vorliegende Bebauungsplan ist das Ergebnis langwieriger und sorgfältiger Verhandlungen und ein politisches Festhalten am Erhalt von Bau 52 würde diesen Prozess in Frage stellen.

b. Erhalt und Unterschutzstellung anderer Gebäude von Roche

Das zwischen 1932 und 1937 errichtete Pharmagebäude (Bau 27) war der erste Auftrag des Unternehmens an Otto Rudolf Salvisberg, einen der bedeutendsten Architekten seiner Zeit. Später wurde der Bau von Roland Rohn bis zur Rheinpromenade erweitert. Charakteristisch ist das Pilzstützen-System nach Maillart, das unterzugslose Decken und damit flexible Grundrisse erlaubte, sowie die statisch unabhängige, doppelt verglaste Fassade – für die 1930er-Jahre höchst innovativ. Salvisberg orientierte sich am Van-Nelle-Werk in Rotterdam; zusammen mit diesem und dem Bauhaus Dessau zählt Bau 27 zu den Ikonen der Industriebaumoderne. Der Basler Bau war seinerzeit einer der meistpublizierten Fabrikbauten und besitzt bis heute herausragenden bauhistorischen Wert.

Umso erfreulicher ist es, dass Roche nach intensiver Diskussion entschieden hat, dieses Gebäude nicht abzureißen. Mit der Zusicherung, zentrale Elemente wie Pilzstützen und Treppenhäuser in aufwändigen Verfahren zu erhalten und an der Grenzacherstrasse zu rekonstruieren, bekennt sich Roche klar zum Erhalt und zur Weiterführung bedeutender historischer Substanz. Damit wird ein Ausgleich gefunden zwischen den Anforderungen an moderne Forschung und der Verantwortung für das baukulturelle Erbe.

Zugleich bietet Bau 27 auch funktional und technisch bessere Voraussetzungen für eine zeitgemäss Nutzung, nicht zuletzt da es kein Hochhaus ist und über eine viel grössere Grundfläche verfügt. Zudem lassen sich Brandschutz, Fluchtwege und Erdbebensicherheit mit moderatem Aufwand sicherstellen, ohne den Charakter des Gebäudes zu verfälschen.

Zudem wurden auf Anregung der Kantonalen Denkmalpflege sämtliche noch verbleibenden Inventarobjekte im Hinblick auf ihre Schutzwürdigkeit und Schutzfähigkeit untersucht, um eine definitive und gesamtheitliche Abwägung der Schutzwerte auf dem Roche-Areal vorzunehmen. Daraus resultierte der Abschluss von Schutzverträgen für die Bauten 21, 29 (Laborgebäude von Otto Rudolf Salvisberg) sowie 67 (Personalhaus von Roland Rohn). Der Regierungsrat hat die entsprechenden Schutzverträge zwischen Roche und der Kantonalen Denkmalpflege am 21. Juni 2022 genehmigt.

c. Solitude-Promenade

Die Kommissionsmehrheit stellte den Antrag, dass der Bebauungsplan ergänzt wird, um die normenkonforme Verbreiterung der Solitude-Promenade mit einem öffentlichen Wegrecht und einer entsprechenden Dienstbarkeit im Grundbuch abzusichern. Die Kommissionsminderheit würde es aus planerischen Überlegungen grundsätzlich begrüssen, dass die Umgestaltung der Solitude-Promenade ohne Auskragungen erstellt werden kann. Dazu bräuchte es für eine wesentliche Verbesserung bestenfalls einen zusätzlichen drei bis vier Meter breiten Streifen Land, der heute zum Roche-Areal gehört. Die Kommissionsminderheit ist jedoch dagegen, ein solches Anliegen über einen Zwang im Bebauungsplan festzulegen. Roche betonte in den Beratungen mehrfach, dass sie Hand biete für eine Lösung, wenn der Planungsprozess der Solitude-Promenade seitens des Kantons weiter vorangeschritten ist. Dies wurde auch in einer mittlerweile publizierten Grundsatzvereinbarung manifestiert. Im Verlauf der Beratungen machte Roche letztlich das Angebot, die Promenade auf Höhe des Areals östlich von Bau 21 (Denkmalschutz) um drei Meter zu verbreitern und mit einer Dienstbarkeit zu versehen, sofern keine weiteren Änderungen am Bebauungsplan seitens der Kommission gemacht würden. Die Kommissionsminderheit vertraut auf diese mehrfachen Zusagen und verzichtet daher auf eine politische Festsetzung.

7.2 Ergebnis

Aus Sicht der Kommissionsminderheit zeigt Roche mit ihrem Vorgehen ein hohes Mass an Verantwortungsbewusstsein gegenüber Baukultur, Umwelt, Mitarbeitenden und städtischer Entwicklung. Der Entscheid, Bau 52 nicht unter Schutz zu stellen, ist das Resultat eines ausgewogenen Abwägungsprozesses über mehrere Jahre. Damit wird ein Gleichgewicht gefunden zwischen architektonischer Qualität, Denkmalpflege, Nachhaltigkeit und den funktionalen Anforderungen eines modernen Forschungsstandorts.

Die Kommissionsminderheit ist überzeugt, dass die vorgeschlagenen Änderungen der Kommissionsmehrheit nicht nur inhaltlich unausgewogen sind, sondern in wesentlichen Punkten auch juristisch kaum Bestand hätten. Ein solcher Weg würde das Vertrauensverhältnis zwischen Kanton und Eigentümerin belasten und die Rechtssicherheit schwächen. Stattdessen braucht es verlässliche Rahmenbedingungen und eine kooperative Planungskultur, wie sie Roche in den vergangenen Jahren mehrfach bewiesen hat.

Das Parlament hat mit diesem Bebauungsplan die Chance, ein starkes Signal für den Pharmastandort Basel zu setzen: für eine zukunftsorientierte Standortentwicklung, für die Sicherung von Arbeitsplätzen und für den nachhaltigen Umgang mit Ressourcen. Die Kommissionsminderheit empfiehlt daher, den Ratschlag des Regierungsrats in der vorliegenden Form zu unterstützen und die Änderungsanträge der Kommissionsmehrheit abzulehnen.

8. Antrag der Kommissionsminderheit

Die BRK-Minderheit beantragt dem Grossen Rat gestützt auf ihre Ausführungen den Ratschlag des Regierungsrats in der vorliegenden Form zu unterstützen und die Änderungsanträge der Kommissions-Mehrheit abzulehnen.

Die BRK-Minderheit hat diesen Bericht am 28. August 2025 einstimmig mit 6 Stimmen verabschiedet und Michael Hug zu ihrem Sprecher bestimmt.

Im Namen der Minderheit der Bau- und Raumplanungskommission

Michael Hug, Präsident

Zonenänderung, Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 193, Festsetzung eines neuen Bebauungsplans, Linienänderung sowie Abweisung von Einsprachen im Bereich Grenzacherstrasse, Solitude-Park und Solitude-Promenade (Roche Südareal)

(Vom [Datum eingeben])

Der Grosser Rat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf die §§ 101, 105 und 106 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999¹⁾, nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. vom sowie in den Bericht der Bau- und Planungskommission Nr. vom, beschliesst:

I. Zonenänderung

Der Zonenänderungsplan Nr. 14'395 von Städtebau & Architektur vom 24.10.2022 wird genehmigt.

II. Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 193

Der Grossratsbeschluss betreffend Festsetzung eines Bebauungsplans Grenzacherstrasse (Südareal), Areal F. Hoffmann-La Roche, Basel vom 20. Oktober 2010 wird aufgehoben.

III. Festsetzung eines Bebauungsplans

1. Der Bebauungsplan Nr. 14'393 von Städtebau & Architektur vom 24.10.2022 wird verbindlich erklärt.
2. Der Bebauungsplan beinhaltet folgende Vorschriften:
 - 2.1 Allgemeine Bestimmungen
 - a) Die insgesamt zulässige Bruttogeschossfläche beträgt maximal 170'400 m².
 - b) Zulässig sind Arbeitsnutzungen sowie die zum Betrieb notwendigen weiteren Nutzungen wie Büro, Labor, Gastronomie und Logistik.
 - c) Der Außenraum zwischen den Baufeldern ist nach einem übergeordneten Konzept qualitativ hochwertig zu gestalten. Zulässig sind die zur Ausstattung von Grün- und Freiflächen üblichen Bauten und Anlagen sowie Erschliessungswege.
 - d) Mindestens 50 % der Freifläche ist unter Berücksichtigung ökologischer und stadt-klimatischer Aspekte als qualitativ hochwertige Grünanlage zu gestalten. Grünflächen über Untergeschosse sind mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,5 m zu überdecken.
 - e) Die Gestaltung und Nutzung der Randzone gegen die Solitude-Promenade ist mit der Gestaltung der öffentlichen Grün- und Strassenräume abzustimmen.
 - f) Mittels eines Energiekonzepts ist aufzuzeigen, wie die Energieversorgung des Südareals CO₂-Neutral erfolgt. Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren ist das Konzept vorzulegen und die Umsetzung der darin definierten Massnahmen aufzuzeigen.
 - g) Mittels eines Mobilitätskonzepts ist die umweltfreundliche Verkehrsmittelnutzung zu bevorzugen. Es ist jeweils im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens über den Stand der Umsetzung zu berichten.
 - h) Von der gemäss Gesetzgebung und Norm vorgesehenen Aufteilung der Veloparkplätze in Kurz- und Langzeitparkplätze kann abgewichen werden. Es sind jedoch

¹⁾ SG 730.150

- mindestens 5 % der zu erstellenden Veloabstellplätze als Kurzzeitparkplätze anzurufen.
- i) Die maximale Höhe darf in den Baufeldern A und B auch nicht durch technische und sicherheitsrelevante Anlagen überschritten werden. Die Baufeldgrenzen dürfen nicht durch vorragende Bauteile überschritten werden.
 - j) Als massgebendes Terrain gilt der Niveaupunkt 257,86 m ü. M.
- 2.2 Baufeld A**
- a) Im Baufeld A 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. Bei der Ausführung des Hochhauses müssen in Bezug auf die Außenwirkung in gestalterischer Hinsicht die im Ratschlag Nr. 10.1156.01 enthaltenen Projektstudien wegleitend berücksichtigt werden.
 - b) Entlang der Grenzacherstrasse ist das Erdgeschoss gemäss dem schraffierten Bereich mindestens 2 m von der Parzellengrenze zurückzuversetzen. Stützen sind zulässig.
 - c) Technische, witterungsgeschützte Aufbauten über dem obersten Vollgeschoss werden volumnäßig an die zulässige oberirdische Bruttogeschoßfläche angerechnet.
- 2.3 Baufeld B**
- a) Im Baufeld B ist innerhalb der Mantellinien sowie innerhalb der definierten Lichteinfallswinkel gestützt auf ein qualitätssicherndes Verfahren ein Gebäude mit einer Bruttogeschoßfläche von 81'000 m² und einer Höhe von 221 m zulässig. Die Anzahl Vollgeschosse ist frei. Dachgeschosse sind keine zulässig.
 - b) In Baufeld B ist innerhalb des im Plan schraffiert dargestellten Bereichs eine Auskragung ab einer minimalen Höhe von 10 m zum Rhein hin zulässig.
- 2.4 Bau 124**
- Zwischen den Baufeldern ist eine Nutzung mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 1'500 m² und einer BGF von insgesamt maximal 4'000 m² zulässig. Zulässig sind publikumsorientierte Nutzungen für Besuchende und Mitarbeitende sowie die zum Betrieb des Gebäudes notwendigen weiteren Nutzungen. Die Lage orientiert sich an der im Plan dargestellten Fläche. Die Nutzung muss sich sehr gut in den Außenraum und insbesondere in die Grünanlage einordnen. Abweichungen von der zulässigen Höhe sind gestützt auf das Resultat eines qualitätssichernden Verfahrens zulässig.
- 2.5 Baufeld C**
- In Baufeld C darf der Kern von Bau 27 angeordnet werden. Es darf kein eigenständiger Neubau erstellt werden. Die zur Wiederherstellung von Bau 27 notwendigen baulichen Massnahmen sind zulässig.
- 2.6 Baufeld D**
- Die Zulässigkeit baulicher Massnahmen im Baufeld D richtet sich nach den Vorgaben, die sich aus der Unterschutzstellung gemäss Denkmalverzeichnis ergeben.
- 2.7 Verhältnis zum Schutzvertrag**
- Dieser Bebauungsplan ersetzt den Bebauungsplan Nr. 193 und tritt an seiner Stelle in Kraft. Sofern der Schutzvertrag vom 21. Juni 2022 auf den Bebauungsplan Nr. 193 verweist, gilt der vorliegende Bebauungsplan an seiner Stelle.

3. Das zuständige Departement kann Abweichungen vom Bebauungsplan zulassen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt wird.

IV. Änderung von Baulinien

Der Linienplan Nr. 14'396 von Städtebau & Architektur vom 24.10.2022 wird genehmigt.

V. Publikation

Dieser Beschluss ist zu publizieren. Er unterliegt dem Referendum und tritt am fünften Tag nach der Publikation des unbenutzten Ablaufs der Referendumsfrist oder im Falle einer Volksabstimmung am fünften Tag nach Publikation der Annahme durch die Stimmberechtigten in Kraft.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Beschluss kann Rekurs beim Verwaltungsgericht erhoben werden. Neue Einwände sind ausgeschlossen, wenn sie bereits im Einspracheverfahren hätten vorgebracht werden können.

Den Einsprecherinnen und Einsprechern ist dieser Beschluss zusammen mit dem zugrundeliegenden 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 angerechnet, ist die Rekusbegründung einzureichen, welche die Anträge der Rekurrentin oder des Rekurrenten und deren Begründung mit Angabe der Beweismittel zu enthalten hat.

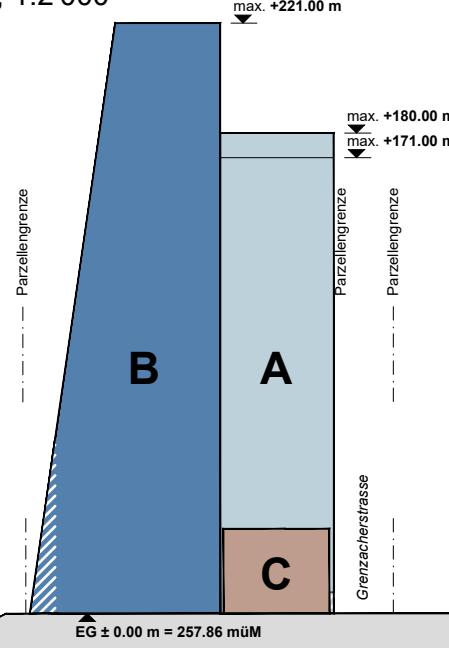
Bei völliger oder teilweiser Abweisung des Rekurses können die amtlichen Kosten, bestehend aus einer Spruchgebühr sowie den Auslagen für Gutachten, Augenscheine, Beweiserhebung und andere besondere Vorkehren, der Rekurrentin oder dem Rekurrenten ganz oder teilweise auferlegt werden.

Hinweis:

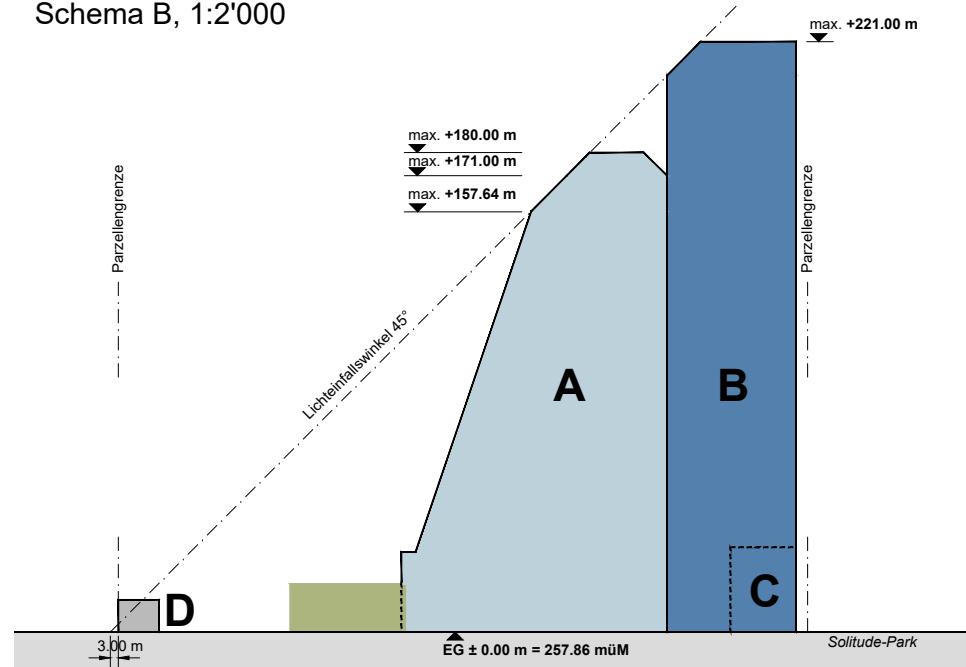
Pläne und Berichte zu diesem Beschluss sind unter folgendem Link einsehbar:
<http://www.grosserrat.bs.ch/?gnr=00.0000>



Schema A, 1:2'000



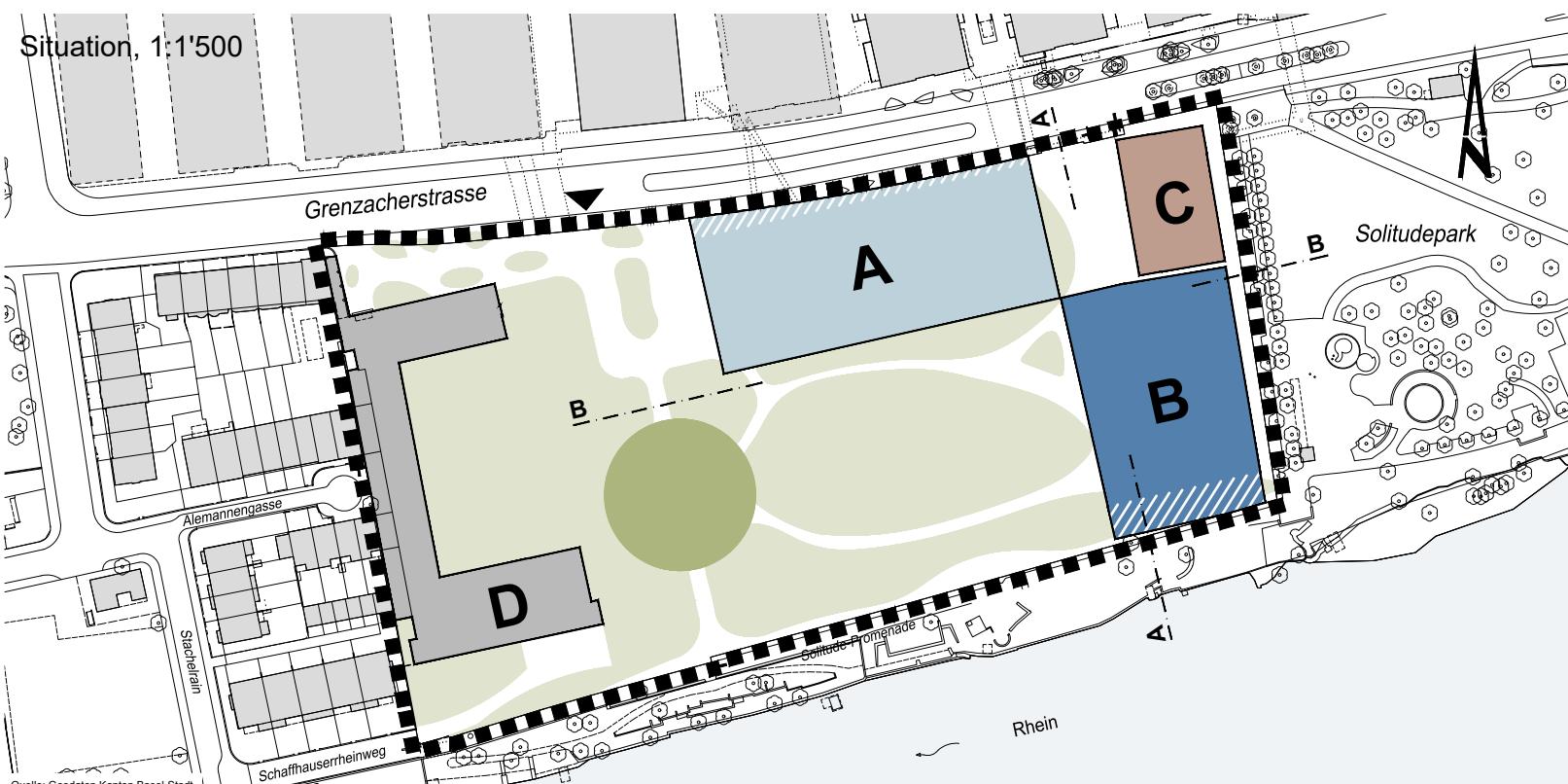
Schema B, 1:2'000



■■■■■ Planungsperimeter

- Baufeld A (Bau 1)
- Baufeld A (Versatz Erdgeschoss)
- Baufeld B (Bau 3)
- Baufeld B (Auskragung)
- Baufeld C (Bau 27)
- Baufeld D (Bau 21)
- Zu- und Wegfahrt
- orientierende Lage Bau 124

Situation, 1:1'500



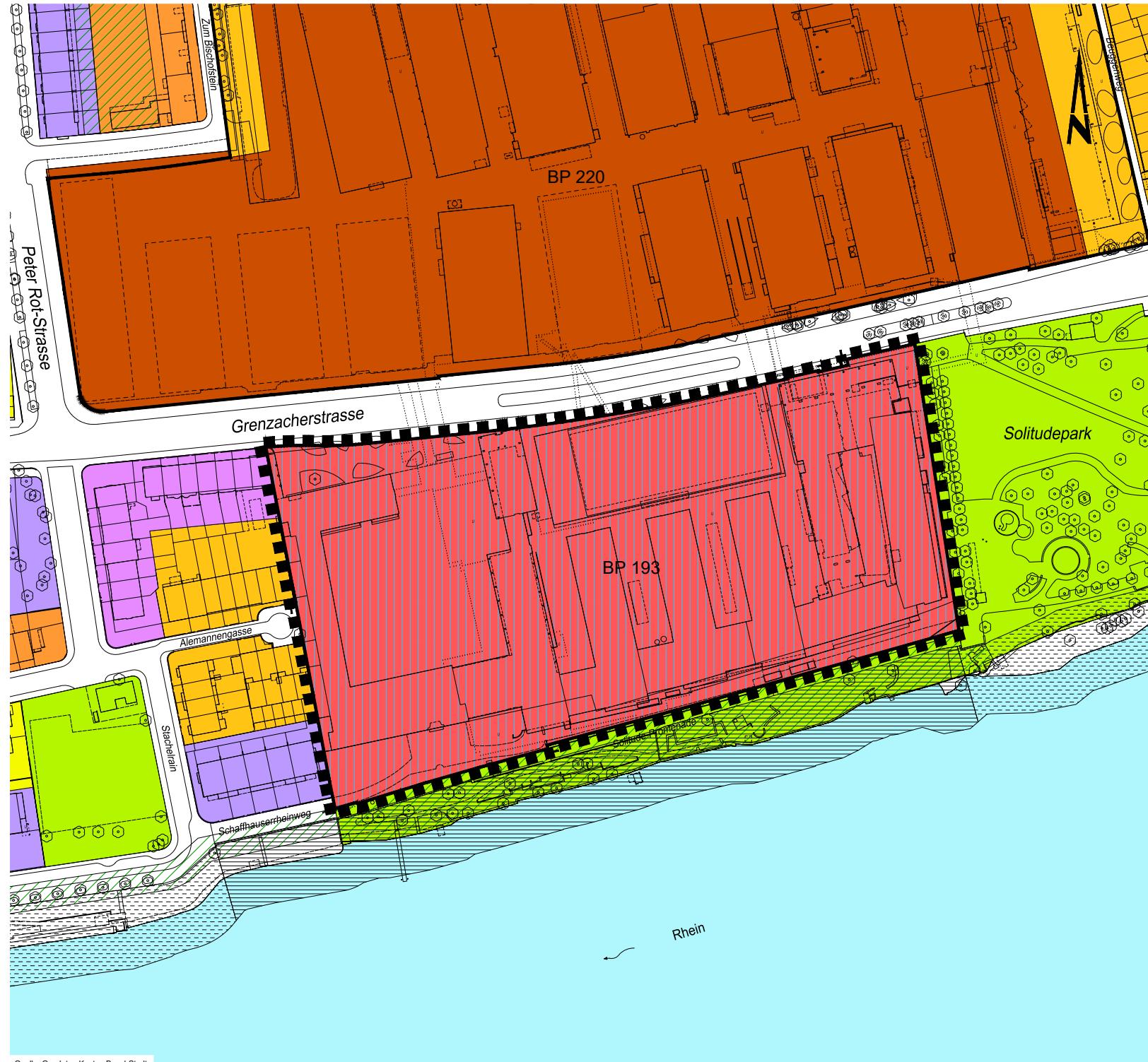
0 25 50m

Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt
Städtebau & Architektur
► Städtebau

F. Hoffmann - La Roche AG
Südareal

Bebauungsplan

Datum	24.10.2022
Revision	
Format	A3
Massstab	1:1'500 / 1:2'000
Projektleiter	fe
Zeichner	b6
Archiv-Nr.	
Plan Nr.	14'393







Baulinie bestehend
Baulinie aufgehoben

0 25 50m

Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt
Städtebau & Architektur
► Städtebau

F. Hoffmann - La Roche AG Südareal

Baulinienplan

Datum	24.10.2022
Revision	
Format	A3
Maßstab	1:1500
Projektleiter	fe
Zeichner	b6
Archiv-Nr.	
Plan Nr.	14'396



Grosser Rat des Kantons Basel-Stadt

Umwelt-, Verkehrs- und Energiekommission (UVEK)

Umwelt-, Verkehrs- und Energiekommission
Basel, 14. August 2024

Kommissionsbeschluss vom 14. August 2024

Mitbericht der Umwelt-, Verkehrs- und Energiekommission

zum Ratschlag «Areal F. Hoffmann-La Roche AG - Bebauungsplan Grenzacherstrasse (Südareal)»

Zonenänderung, Aufhebung eines Bebauungsplans, Festsetzung eines neuen Bebauungsplans, Linienänderung sowie Abweisung von Einsprachen im Bereich Grenzacherstrasse, Solitude-Park und Solitude-Promenade (Roche Südareal)

zuhanden der Bau- und Raumplanungskommission

1. Ausgangslage

Bezüglich der Ausgangslage wird auf den Ratschlag des Regierungsrats und den Hauptbericht der Bau- und Raumplanungskommission (BRK) verwiesen.

2. Kommissionsberatung

Der Grosse Rat hat den *Ratschlag «Areal F. Hoffmann-La Roche AG - Bebauungsplan Grenzacherstrasse (Südareal)» sowie Zweite Grundsatzvereinbarung zwischen dem Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt und der F. Hoffmann-La Roche AG* der Umwelt-, Verkehrs- und Energiekommission (UVEK) am 6. Dezember 2023 zum Mitbericht an die BRK überwiesen. Die UVEK setzte sich an ihren Sitzungen vom 6. März, 15. Mai und 19. Juni 2024 mit dem Geschäft auseinander. Sie tauschte sie dabei auch mit einer Vertretung der F. Hoffmann-La Roche AG aus. Das Eintreten auf den Ratschlag wurde nicht bestritten.

Die UVEK hat sich bei ihrer Beratung in Absprache mit der BRK auf die folgenden im Ratschlag angesprochenen Themen fokussiert:

- Solitude-Promenade (Kapitel «Allgemeine Erläuterungen»)
- Grün- und Freiraum; Verkehr / Erschliessung / Parkierung; Energieeffizienz und Nachhaltigkeit (Kapitel «Entwicklung Südareal»)
- Stadtklima; Naturwerte / Bäume (Kapitel «Raumwirksame Interessen»)

Zusätzlich befasste sich die Kommission mit der Baustellenlogistik.

Den vorliegenden Mitbericht hat die UVEK am 14. August 2024 verabschiedet.

2.1 Solitude-Promenade

Mit den Problemen und Herausforderungen auf der Solitude-Promenade hat sich die UVEK zuletzt im Jahr 2022 intensiv auseinandergesetzt. Ihren Bericht zum *Ratschlag betreffend Ausgabenbewilligung für die Projektierung der Neugestaltung der Solitude-Promenade* verabschiedete sie am 16. November 2022. Auf ihren Antrag bewilligte der Grosse Rat am 15. Dezember 2022 Ausgaben für einen landschaftsarchitektonischen Projektwettbewerb und für die Projektierung der Neugestaltung der Solitude-Promenade.

Gemäss dem vorliegenden neuen Bebauungsplan für das Südareal der Roche ist die Gestaltung und Nutzung der Randzone gegen die Solitude-Promenade mit der Gestaltung der öffentlichen Grün- und Strassenräume abzustimmen. Die UVEK hat eruiert, was dies in Bezug auf die Neugestaltung der Solitude-Promenade bedeutet.

Der landschaftsarchitektonische Projektwettbewerb war zum Zeitpunkt der Beratung des vorliegenden Geschäfts im Gang. Die Veröffentlichung der Ergebnisse dürfte gemäss Bau- und Verkehrsdepartement im November oder Dezember 2024 erfolgen. Im Wettbewerbsprogramm heisst es, die Roche sei zusammen mit den Behörden des Kantons Basel-Stadt daran interessiert, eine Verbesserung der Verkehrssituation direkt am Rhein zu erreichen. Grundlage für die Gestaltung der Schnittstellen im Übergang zum Roche-Areal sei ein qualitativ hochwertiges Projektergebnis aus dem Wettbewerb, das die vorhandenen Probleme im gesamten Perimeter dauerhaft lösen kann. Die Projektvorschläge im Wettbewerb sollen sich auf eine gesamthaft überzeugende Lösung vom Stachelrain bis zur Schwarzwaldbrücke fokussieren (Umsetzungsperimeter), konzeptabhängig können aber auch Ideen für mögliche Schnittstellen zum Roche-Areal entwickelt werden.

Aus diesen Vorgaben lässt sich ableiten, dass in eine überzeugende Lösung auch Flächen des Südareals der Roche einbezogen werden können. Den am Wettbewerb teilnehmenden Teams sind allerdings keine Vorgaben gemacht worden, in welchem Ausmass dies möglich ist. Und in welchem Ausmass es aus deren Sicht sinnvoll ist, ist zum Zeitpunkt der Verabschiedung des vorliegenden Mitberichts nicht bekannt. Der Bebauungsplan bleibt zu dieser Frage auch deshalb unverbindlich.

Auch die Anhörung einer Vertretung der Roche hat nicht zu mehr Aufschluss geführt. Aus nachvollziehbaren Gründen stellt die Roche dem Kanton nicht bedingungslos Flächen für eine Verbreiterung des Fuss- und Velowegs auf der Solitude-Promenade zur Verfügung. Gegenüber der UVEK haben die Vertreterin und der Vertreter der Roche aber zum Ausdruck gebracht, dass die Roche Hand bietet für eine gesamthaft gute Lösung, mit der die bestehenden Konflikte gelöst werden können. Dies verbunden mit den Hinweisen, dass im Bereich des Baus 21 (künftiges Baufeld E) Vorgaben des Denkmalschutzes einzuhalten sind, im Wettbewerbsprogramm strenge Vorgaben zum Gewässer-, Natur- und Baumschutz gemacht worden sind und die Wegverhältnisse namentlich zwischen Solitude-Park und Eisenbahnbrücke sehr beengt sind. Daran ändert sich mit einer allfälligen Verbreiterung des Fuss- und Velowegs entlang des Südareals der Roche nichts.

Die heutige Situation auf der Solitude-Promenade zwischen dem Stachelrain und der Eisenbahnbrücke zu verbessern, liegt auch im Interesse der Roche und ihren Mitarbeitenden. Auch sie wartet deshalb gespannt auf das Ergebnis des Projektwettbewerbs. Die Abstimmung der Neugestaltung der Solitude-Promenade mit der Entwicklung des Südareals liegt zwar im Interesse der Roche, wichtig ist ihr aber auch, dass die beiden Vorhaben (zeitlich) unabhängig voneinander umgesetzt werden können.

Die UVEK ist froh, dass die Roche Bereitschaft signalisiert, mit dem Kanton über Lösungen zu diskutieren, die auch Flächen ihres Areals tangieren. Sie stellt fest, dass sich die Ausgangslage dank der geplanten Veränderungen auf dem Südareal zumindest auf dem Papier verbessert. Die Neugestaltung der Solitude-Promenade ist zumindest teilweise von der Neuorganisation des Südareals und damit von der Genehmigung des vom Regierungsrat vorgelegten Bebauungsplans abhängig. Gemäss dem aktuellen Bebauungsplan darf die Roche die Gebäude im Baufeld 2 nicht rückbauen. Erst mit diesem Rückbau entsteht Raum, der anders genutzt werden kann. Über das Grundeigentum der Roche verfügen kann der Kanton allerdings nicht – auch nicht über Bestimmungen im Bebauungsplan. Wie die Roche setzt auch die UVEK grosse Hoffnung in das Ergebnis des laufenden Wettbewerbs. Über die Neugestaltung der Solitude-Promenade kann politisch wieder diskutiert werden, sobald der Regierungsrat dem Grossen Rat die Ausgabenbewilligung zur Umsetzung vorlegt. Die UVEK würde es begrüssen, wenn bei Bedarf im Rahmen dieser Beratung rasch gemeinsam mit der Roche eine Lösung für die Verbreiterung der Solitude-Promenade zwischen dem Stachelrain und der Eisenbahnbrücke gefunden werden kann und diese Lösung bereits im entsprechenden Ratschlag präsentiert werden könnte.

2.2 Grün- und Freiraum

Mit dem neuen Bebauungsplan vergrössert sich der Anteil der nicht überbauten Fläche auf dem Südareal deutlich (vgl. Abbildungen 1 und 2). Die zulässige Bruttogeschoßfläche bleibt unverändert, konzentriert sich aber zu einem wesentlichen Teil auf ein drittes Hochhaus (Bau 3). Der Bebauungsplan definiert zum einen dessen Standort, zum anderen, welche Flächen nach dem Rückbau der Gebäude im Baufeld 2 (gemäss derzeitigem Bebauungsplan) unversiegelt bleiben.

Vorerst benötigt die Roche den Bau 3 nicht, sie erhält mit dem neuen Bebauungsplan aber die Sicherheit, diesen bei Bedarf erstellen zu dürfen.

Abbildung 1: Situationsplan, Stand 2024



Quelle: Roche

Abbildung 2: Vision Südareal 2040



Quelle: Roche

Die UVEK begrüßt die deutlich grössere Grünfläche, welche die Roche auf ihrem Areal schaffen möchte. Diese liegt nicht nur im Interesse der Roche, sondern auch im Interesse des Kantons. Vor diesem Hintergrund hat sich die UVEK mit einer möglichen Öffnung des Areals für die Bevölkerung befasst. Der Bebauungsplan macht dazu keine Aussage.

Die UVEK hat von der Vertretung der Roche die Rückmeldung bekommen, es sei nicht vorgesehen, das Südareal für die allgemeine Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Dasselbe gelte auch für das Nordareal. Die Roche bietet regelmässig Führungen in Bau 1 und Bau 2 an, was bei der Bevölkerung auf reges Interesse stösse. Auch die Durchführung einzelner öffentlicher Veranstaltungen auf ihrem Areal schliesst die Roche nicht aus, von einer vollständigen oder auch nur partiellen Öffnung sieht sie aus Sicherheitsgründen aber ab. Durch den Rückbau der Forschungsgebäude wird das Südareal zumindest visuell geöffnet. Künftig kann man von der Grenzacherstrasse aus den Rhein

sehen. Dem Bedürfnis nach einer öffentlich zugänglichen Fläche kommt die Roche mit dem Solitude-Park weiterhin nach.

Die UVEK hat sich – als Vergleich – nach den Hintergründen der Öffnung des Novartis Campus erkundigt. Eine Bestimmung in einem Bebauungsplan oder ein anderer politischer Entscheid dazu existiert nicht. Die Novartis hat ihr Areal aus freien Stücken während von ihr definierten Zeiten öffentlich zugänglich gemacht. Sie könnte auf diesen Entscheid auch wieder zurückkommen. Im Bebauungsplan zum Baloise-Park am Aeschengraben wurde die freie Zugänglichkeit der privaten Fläche im Einvernehmen mit der Firma im Grundbuch eingetragen. Mit der Arealentwicklung waren eine Nutzungsverdichtung und eine deutliche Erhöhung der Nutzfläche verbunden.

Die UVEK kann die Haltung der Roche nachvollziehen, auch wenn sie bedauert, dass der künftige Park in Rheinnähe für die breite Bevölkerung nicht nutzbar sein wird.

2.3 Verkehr / Erschliessung / Parkierung

Die Roche verfügt seit dem Jahr 2011 über ein Mobilitätskonzept. Es besteht aus den fünf Handlungsfeldern Parkplatzbewirtschaftung, Informationsplattform, Langsamverkehr, öffentlicher Verkehr und innerbetrieblicher Verkehr und wird im Ratschlag erläutert. Gemäss dem neuen Bebauungsplan werden die umweltfreundlichen Verkehrsmittel nicht mehr (wie bisher) gefördert, sondern bevorzugt. Faktisch ist dies gemäss der von der UVEK angehörten Vertretung der Roche bereits heute der Fall. Je etwa ein Drittel der Mitarbeitenden kommt heute mit dem Velo, mit dem ÖV und mit dem MIV zur Arbeit. Einen Parkplatz erhalten nur Mitarbeitende, die mit dem ÖV eine Anreisezeit von mindestens 45 Minuten haben, und dies auch nur dann, wenn die Anreise mit dem Auto schneller ist. Wer einen Parkplatz beansprucht, muss diesen bezahlen. Mitarbeitende, die trotz Anspruch auf einen Parkplatz verzichten, erhalten einen Mobilitätsbonus. Neu wird die Parkgebühr nutzungsabhängig (statt pauschal pro Monat) in Rechnung gestellt. Dies erhöht zum einen den Anreiz, das Auto auch einmal zu Hause zu lassen, zum anderen die Zahl der verfügbaren Parkplätze. Seit der Einführung des Mobilitätskonzepts hat die Nachfrage nach Parkplätzen substanzial abgenommen. Die Roche geht davon aus, dass eine mögliche künftige Zunahme der Anzahl an Mitarbeitenden ohne Erweiterung des Parkplatzangebots möglich ist.

Die UVEK stuft das Mobilitätskonzept der Roche als vorbildlich ein. Es beweist, dass sich die Zahl der Autofahrten mit einer Parkraumbewirtschaftung und guten Angeboten für die Velofahrenden deutlich reduzieren lässt. Wichtig sind angesichts des hohen Anteils an Roche-Mitarbeitenden, die mit dem Velo zur Arbeit fahren, die folgenden, vom Kanton geplanten Velomassnahmen im Wettsteinquartier: Umgestaltung der Wettsteinallee mit Velospur in Richtung Stadt und Velostreifen gemäss neuen Standards stadtauswärts; Verbesserung der Velomassnahmen am Knoten Schwarzwaldstrasse / Grenzacherstrasse (möglichst durchgängige Veloinfrastruktur); Prüfung von Velostreifen im Riehenring (Wettsteinallee – Riehenstrasse); Verbesserung der Veloführung über die Schwarzwaldbrücke im Rahmen der Sanierung der Osttangente (bis ca. 2028); Verbesserungen auf der Solitude-Promenade (laufender Wettbewerb).

Thematisiert hat die UVEK weiter die Erschliessung der Roche mit dem öffentlichen Verkehr. Die Vertretung der Roche hat die vor ein paar Jahren eingeführte Buslinie 42, die in den Hauptverkehrszeiten die Haltestellen Hoffmann-La Roche und Tinguely Museum direkt mit dem Bahnhof Basel SBB verbindet, als deutliche Verbesserung bezeichnet. Alternativ dazu ist der Bahnhof Basel SBB auch mit Umsteigen am Wettsteinplatz erreichbar. Zentral ist für die Roche der Bau der S-Bahn-Haltestelle Solitude für Verbindungen in Richtung Deutschland (via Badischer Bahnhof) und zum Standort Kaiseraugst. Dass sich dieses Projekt gemäss Botschaft des Bundesrats um mehrere Jahre (Inbetriebnahme erst etwa 2033) verzögert, ist deshalb sehr unerfreulich. Die S-Bahn-Haltestelle Solitude würde die Zahl der Mitarbeitenden, die gemäss Mobilitätskonzept Anrecht auf einen Parkplatz haben, substanzial reduzieren.

Mit der S-Bahn-Haltestelle Solitude und dem bestehenden Bus-Angebot wäre die ÖV-Erschliessung aus Optik der Roche ausreichend. Ein Tram durch die Grenzacherstrasse wäre für

die Roche nur dann von Vorteil, wenn mit diesem der Bahnhof Basel SBB und der Badische Bahnhof ohne Umsteigen erreichbar wären. Die heutige Nachfrage kann mit dem in den Hauptverkehrszeiten verdichteten Busfahrplan problemlos abgedeckt werden. Die im Zuge der Arealverdichtung befürchteten überfüllten Busse lassen sich nicht feststellen.

Die UVEK hat sich vor dem Hintergrund, dass sich der Bau der S-Bahn-Haltestelle Solitude gemäss dem Anfang Mai publizierten Standbericht des Bundesamts für Verkehr gegenüber dem bisher kommunizierten Termin um etwa fünf Jahre nach hinten verschiebt, die Frage gestellt, ob das Tram Grenzacherstrasse nicht doch eine Alternative sein könnte. Gemäss Bau- und Verkehrsdepartement wird dieses Projekt derzeit nicht aktiv bearbeitet, ist aber nach wie vor Teil des letztmals 2019 aktualisierten Tramstreckennetzes. Aufgrund der auch bei Tramprojekten langen Planungs- und Umsetzungsdauer liesse sich das Tram Grenzacherstrasse kaum vor der S-Bahn-Haltestelle Solitude realisieren. Der Regierungsrat priorisiert derzeit andere Tramprojekte.

2.4 Energieeffizienz und Nachhaltigkeit

Gemäss Bebauungsplan muss die Roche im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens in einem Energiekonzept aufzeigen, dass und wie die Energieversorgung des Südareals CO₂-neutral erfolgt.

Die von der UVEK eingeladene Vertretung der Roche hat mitgeteilt, Ziel sei es, dass bis im Jahr 2030 nicht nur der Betrieb des Südareals, sondern des gesamten Standortes Basel CO₂-neutral erfolgt. Dazu soll erstens der Energieverbrauch reduziert, zweitens nachhaltige Energien verwendet und drittens auf innovative Technologien gesetzt werden. Weitere Ausführungen dazu finden sich im Ratschlag des Regierungsrats. Da am Standort Basel auch produziert wird (auch mit Hochtemperatur), ist eine klimaneutrale Energieversorgung eine grosse Herausforderung und bedingt eine entsprechende Infrastruktur.

Die Roche ist damit einverstanden, dass der Bebauungsplan bezüglich Energieeffizienz strenger ist als das kantonale Energiegesetz. Sollten die gesetzlichen Anforderungen an die Energieeffizienz und die Nachhaltigkeit zum Zeitpunkt der Erstellung von Bau 3 strenger sein als jene im Bebauungsplan, gelten diese. Das Analoge gilt für Themen, die im Bebauungsplan nicht geregelt sind, beispielsweise eine (künftige) Pflicht zum Bau von Photovoltaik-Anlagen.

2.5 Stadtklima, Naturwerte und Bäume

Eine von der Roche in Auftrag gegebene Mikroklimaanalyse kommt zum Schluss, dass die mit dem neuen Bebauungsplan angestrebte städtebauliche Veränderung auf dem Südareal den Ist-Zustand verbessert. Der Hitzestress nimmt insgesamt ab, die Durchlüftung des Areals verbessert sich und die Kaltluftentstehung in der Nacht wird gefördert. An einigen Punkten kommt es gemäss der Modellierung allerdings auch zu lokalen Verschlechterungen.

Die Roche wird die Ergebnisse der Analyse bei der weiteren Planung berücksichtigen und Optimierungsvorschläge prüfen. Ihr Ziel ist es, z.B. mit der Platzierung von Baumgruppen an den «richtigen» Stellen ein optimales Mikroklima zu erreichen. Vorgesehen ist auch die Umsetzung des Schwammstadt-Prinzips, also Niederschlagswasser versickern und zu speichern.

Abgesehen von einigen Büschen an der Parzellengrenze zur Solitude-Promenade beschränken sich die Grünflächen und Bäume heute auf den Hof des Baus 21. Gemäss neuem Bebauungsplan ist auf dem Südareal mindestens die Hälfte der Freifläche unter Berücksichtigung ökologischer und stadtklimatischer Aspekte als qualitativ hochwertige Grünanlage zu gestalten. Nach der Realisierung von Bau 3 wird knapp ein Drittel der Fläche bebaut sein. Von den verbleibenden zwei Dritteln fällt die Hälfte unter die genannte Bestimmung (also etwa ein Drittel des Südareals).

Die Roche wird in Zusammenarbeit mit der Stadtgärtnerei ein Projekt entwickeln, dessen Umsetzung der Prüfung durch die Umweltfachverbände unterliegt. Die Stadtgärtnerei hat eine von der UVEK eingesehene Liste mit Anforderungen erstellt, deren Einhaltung sie bei der Projektierung und

im Baubewilligungsverfahren überprüfen wird. Ein wichtiger Punkt ist die Durchlässigkeit im Biodiversitäts-Korridor entlang des Rheins. Der Park auf dem Südareal soll nicht zu einer Insel mit eigener Flora und Fauna, sondern Teil eines Netzwerks werden. Die Zusammenarbeit zwischen Stadtgärtnerei und Roche ist seitens Verwaltung als gut und etabliert bezeichnet worden.

Gemäss den Abklärungen der UVEK wird zwar in Zukunft eine deutlich grössere Fläche des Südareals unversiegelt sein, dies allerdings nur an der Oberfläche. Im Boden befinden sich Infrastrukturen, die von der Roche weiterhin benötigt werden, u.a. die Haupteinspeisung von Strom und Anlagen zur Wärme- und Kälteproduktion. Der grösste Teil des Areals ist und bleibt teilweise mehrgeschossig unterbaut. Nicht unterbaut bleibt im Wesentlichen nur der Innenhof des Baus 21. Die Grünflächen über unterirdischen Bauten sind gemäss Bebauungsplan mit einer Bodenschicht (im Bebauungsplan Vegetationsschicht genannt) von mindestens 1.5 Metern zu überdecken.

Angesichts dieser Ausgangslage hat sich die UVEK die Frage gestellt, ob die Schaffung der geforderten qualitativ hochwertigen Grünanlage überhaupt realistisch ist. Seitens Stadtgärtnerei wurde ihr bestätigt, dass eine Bodenschicht von 1.5 Metern auch für grosskronige Bäume ausreicht. Dies zeigen mehrere Referenzobjekte aus verschiedenen Jahrzehnten mit grossen und gesunden Bäumen. Beim baumbestandenen Park der Novartis, unter dem sich eine Tiefgarage befindet, beträgt die Mindestüberdeckung 1.4 Meter. Entscheidend für die Wurzelbildung der Bäume ist eine durchgehende Überdeckung auf allen Vegetationsflächen. Gute Erfahrungen diesbezüglich hat die Roche auch an Standorten ausserhalb von Basel gemacht.

Eine dickere Bodenschicht hätte zum einen zur Folge, dass die Roche die bereits existierenden Untergeschosse absenken müsste, zum anderen, dass die Unterbauung mehr Gewicht tragen müsste. Tiefer in den Boden zu bauen wäre aufwendiger, bräuchte mehr Beton und führte zu mehr CO₂-Emissionen.

Die UVEK ist mit den Bestimmungen im Bebauungsplan zu den Grünflächen einverstanden, auch wenn klar ist, dass eine mit einer Bodenschicht von 1.5 Metern überdeckte Bebauung nicht den gleichen bodenökologischen Wert hat wie eine nicht unterbaute Fläche. Verglichen mit dem heutigen Zustand kommt es dennoch zu einer deutlichen Verbesserung. Allenfalls lassen sich in der weiteren Planung noch gewisse stadtökologische Verbesserungen erzielen.

Die beiden im Ratschlag erwähnten Vernetzungskorridore verlaufen entlang des Rheins und entlang der Bahngleise. Zusätzliche Vernetzungsmöglichkeiten schafft die Grünanlage auf dem Südareal nicht, sie wird aber für die entlang des Rheins existierenden Tier- und Pflanzenarten dennoch vorteilhaft sein. Das Vernetzungskonzept des Kantons ist behörden-, nicht aber grundeigentümerverbindlich.

2.6 Baustellenlogistik

Während der Bauarbeiten auf dem Nordareal der Roche waren die Wettsteinallee und die Grenzacherstrasse wegen Baustelleninstallationen über mehrere Jahre nur eingeschränkt nutzbar. Insbesondere für die Velofahrenden führte dies auf diesen beiden wichtigen Achsen zu unangenehmen Situationen. Ein Teil des Veloverkehrs dürfte sich deshalb auf die Solitude-Promenade verlagert haben, was dort das Konfliktpotenzial erhöht hat. Die UVEK hat sich deshalb nach der Inanspruchnahme der Allmend bei den künftigen Bauarbeiten auf dem Südareal erkundigt.

Auflagen für Baustelleninstallationen auf Allmend finden sich im Bebauungsplan keine. Grundsätzlich enden Bebauungspläne an der Grundstücksgrenze; Auflagen an Bauprojekte werden bei der Prüfung des Baugesuchs gemacht. Da derzeit keine konkreten Projekte vorliegen, können auch noch keine verbindlichen Aussagen zur Baustellenlogistik gemacht werden. Die Roche geht aber gemäss eigenen Angaben davon aus, die Baustelleninstallationen für die Arbeiten auf dem Südareal auf diesem selbst unterbringen zu können. Für den Fuss- und Veloverkehr dürfte es zu keinen länger dauernden Einschränkungen kommen. Dies liegt auch im Interesse der Mitarbeitenden der Roche.

Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren muss die Roche darlegen, wie die Bauarbeiten möglichst ohne Beeinträchtigung der Allmend durchgeführt werden können. In einer ersten Phase geht es um den Rückbau der Forschungsgebäude und die Erstellung des Parks. Die damit verbundenen Arbeiten dürften – abgesehen von Materialtransporten – auf dem Areal selbst stattfinden.

Die UVEK stellt fest, dass die Ausgangslage bezüglich Baustellenlogistik bei der Erstellung von Bau 2 und dem neuen Forschungszentrum auf dem Nordareal deutlich anspruchsvoller war, als sie es bei der Neugestaltung des Südareals sein dürfte. Auf dem Südareal wird es für Baustelleninstallationen mehr Platz haben. In einem ersten Schritt werden dort bestehende Gebäude rückgebaut. Beim möglichen künftigen Bau eines dritten Hochhauses sollte es also genug Platz haben. Die UVEK erwartet, dass die Bauarbeiten auf dem Südareal weitestgehend ohne Beeinträchtigung der Nutzung der Allmend erfolgen.

3. Antrag an die Bau- und Raumplanungskommission

Gestützt auf ihre Ausführungen in Kapitel 2 dieses Berichts beantragt die UVEK der BRK mit 12:0 Stimmen, dem vom Regierungsrat vorgelegten Beschlussentwurf ohne Änderungen zuzustimmen.

Den vorliegenden Mitbericht hat die UVEK an ihrer Sitzung vom 14. August 2024 mit 12:0 Stimmen verabschiedet und ihren Präsidenten zum Sprecher bestimmt.

Im Namen der Umwelt-, Verkehrs- und Energiekommission

Raphael Fuhrer
Kommissionspräsident