



An den Grossen Rat

23.0840.01

BVD/P230840

Basel, 21. Juni 2023

Regierungsratsbeschluss vom 20. Juni 2023

Areal Lindenhof (Lonza)

Festsetzung eines Bebauungsplans sowie Abweisung von Einsprachen im Gebiet Areal Lindenhof (Lonza) Nauenstrasse, Lindenhofstrasse, Münchensteinerstrasse, Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 137

Inhalt

1. Begehren	3
2. Ausgangslage	3
3. Erläuterungen	4
3.1 Planungssperimeter	4
3.2 Testplanung	5
3.3 Projektbeschrieb	6
3.4 Öffentliche Mitwirkung	10
4. Raumwirksame Interessen	10
4.1 Kantonaler Richtplan Basel-Stadt.....	10
4.2 Denkmalpflegerische Einschätzung.....	12
4.3 Stadtklima und Energie	14
4.4 Natur und Umwelt	15
4.5 Lichteinfallswinkel	17
4.6 Schattenwurf.....	17
4.7 Lärm	18
4.8 Verkehr.....	19
4.9 Raumplanerische Interessenabwägung.....	20
5. Nutzungsplanerische Massnahmen	21
5.1 Bestehendes Recht / Aufhebung Bebauungsplan Nr. 137 «Lindenhofareal».....	21
5.2 Neuer Bebauungsplan.....	23
5.3 Wohnanteilplan	29
5.4 Lärmempfindlichkeitsstufenplan	29
5.5 Bau- und Strassenlinien	29
5.6 Mehrwertabgabe / Erschliessungsbeiträge	29
6. Auflage- und Einspracheverfahren	29
6.1 Öffentliche Planaufgabe	29
6.2 Formelle Behandlung der Einsprachen und Anregung	29
6.3 Materielle Behandlung der Einsprachen und Anregung.....	33
6.4 Zusammenfassung.....	42
7. Abschliessende Abwägung raumwirksamer Interessen	42
8. Formelle Prüfungen	42
9. Antrag	42

1. Begehren

Mit diesem Ratschlag beantragen wir Ihnen, die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 137 und die Festsetzung eines Bebauungsplans im Bereich Nauenstrasse, Lindenhofstrasse, Münchensteinerstrasse. Diese planerischen Massnahmen sind die Voraussetzung für die Erstellung zweier weiterer Hochhäuser – als Ergänzung zum bestehenden Lonza-Hochhaus – auf dem Areal Lindenhof. Die beiden zusätzlichen Hochhäuser in gleicher Höhe wie das denkmalgeschützte Lonza-Hochhaus sollen den Bedarf an zusätzlichen Büroräumlichkeiten für die Firma Lonza abdecken, zum anderen einen Beitrag an benötigtem Wohnraum an zentraler und bestens erschlossener Lage in der Stadt Basel leisten. Mit dem Projekt wird das Areal einer Mischnutzung mit Wohnen und Arbeiten zugeführt, zudem wird der Freiraum neu konzipiert, indem die ökologischen Werte weitgehend erhalten und aufgewertet werden und die Aufenthaltsqualität auf dem Areal deutlich verbessert wird bzw. eine solche erst neu entsteht. Im Randbereich wird der «grüne Vorhang» in Form von Bäumen dominieren, in der Mitte entsteht eine platzähnliche Situation, die dem Aufenthalt und als Treffpunkt dienen soll. Das Areal wird für die Öffentlichkeit durchgängig sein und es sollen neue Fussgängerverbindungen zu den benachbarten Parkanlagen Christoph Merian-Park und Rosenfeldpark entstehen.

2. Ausgangslage

Das Lonza-Areal liegt am Rand des Stadtzentrums am Knotenpunkt zwischen der Einfallsachse von Osten und der Verbindungsachse City – Gundeldingen. Das 1962 vom Architekturbüro Suter + Suter erbaute bestehende Hochhaus war lange Zeit das höchste Haus der Schweiz und ein Merkpunkt in der Stadtlandschaft. Die bereits beim Bau vorgesehene weitere Überbauung der Parzelle wurde jedoch bis heute nicht realisiert. Diverse Planungen führten 1991 zu einem neuen Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 137), dessen Gehalt das vorhandene städtebauliche Potenzial allerdings nicht ausschöpft. Die städtebauliche Situation rund um das Areal und die gesellschaftliche Akzeptanz von Verdichtung haben sich ausserdem in den letzten Jahrzehnten stark verändert, so dass eine neue zeitgemässe Interpretation des Orts sinnvoll erscheint. Der Bebauungsplan Nr. 137 soll mit der vorliegenden Planung aufgehoben und durch einen neuen Bebauungsplan ersetzt werden.

Aus Sicht der Lonza Gruppe stösst der Hauptsitz auf dem Lindenhofareal zunehmend an seine Kapazitätsgrenzen und zusätzlicher Bedarf für Büroinfrastruktur und Arbeitsplätze ist dringend notwendig. Bereits 2017 mussten Abteilungen in extern angemietete Räumlichkeiten ausgelagert werden. Zusammen mit einer erfahrenen Investorin strebt Lonza mit dem Projekt Lindenhofareal neben der Erhaltung des Lonza-Turms als Ikone und Wahrzeichen des Stadtbilds in den beiden zusätzlich geplanten Gebäuden eine ausgewogene Mischung aus urbanem Wohnen und ausreichenden Arbeitsplätzen an. Mit dem Projekt «Lindenhofareal» erhält Lonza die notwendige Flexibilität für das erwartete Wachstum und die Möglichkeit der Konzentration der Verwaltung am Hauptsitz in Basel sowie Raum für ein modernes und kommunikatives Arbeitsumfeld.

Um die Überbaumungsmöglichkeiten des bisher unternutzten Arealteils auszuloten, hat die Lonza AG 2012 eine Testplanung mit drei Teams durchgeführt. Ausgangspunkt war das bestehende Verwaltungsgebäude der Lonza AG, welches erhalten werden soll. Die Testplanung hatte ausserdem folgende Ziele:

- Flexibilität der Nutzungsmöglichkeiten
- Städtebauliche und architektonische Qualität
- Wirtschaftlichkeit
- Ökonomische und ökologische Nachhaltigkeit

Die Bewertung der einzelnen Projekte ergab einen eindeutigen Favoriten, die von Morger+Dettli Architekten vorgeschlagenen Zwillings-Hochhäuser. Städtebaulich wird ein spannendes Dreieck

zwischen den drei Türmen geschaffen und mit ihnen der Ort markiert. Das Konzept dient als Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan.

3. Erläuterungen

3.1 Planungsperimeter



Abb. 1: Ausschnitt Stadtplan. Rot: Planungsperimeter Bebauungsplan Lonza. Quelle: MapBS (kein Massstab, genordet)



Abb. 2: Luftbild. Rote Umrandung: Planungsperimeter Bebauungsplan Lonza. Quelle: MapBS (kein Massstab, Blick nach Osten)

Der Planungsperimeter umfasst die Parzelle Nr. 4/380 mit einer Fläche von ca. 12'000 m² im Eigentum der Lonza AG. Die Parzelle hat bereits durch ihre Lage und Form einen speziellen Standortwert. Dieser wird durch das solitär stehende Hochhaus als Markenzeichen der Lonza und der Stadt gestärkt.

Die markante Veränderung längs der Nauenstrasse zu den Gleisen hin hat zu einer Umwertung des Lonza-Hochhauses und seiner Parzelle geführt. Befand sich das Hochhaus vorher in einer offenen „Landschaft“, ist es heute einseitig gerahmt und lenkt den Blick stärker auf seinen Grünbereich. Innerhalb des bereits im Hochhaus-Konzept enthaltenen Hochhaus-Korridors längs der Bahn und der Haupteinfahrtsstrasse in die Stadt wird es eines unter anderen sein.

Die Aussenwahrnehmung des Areals wird stark durch die vielen wertvollen Bäume und Sträucher geprägt, welche dem Areal einen parkartigen Charakter verleihen. Von innen dominieren neben dem bestehenden Hochhaus die oberirdischen versiegelten Parkplätze sowie der Tennisplatz.

3.2 Testplanung

3.2.1 Verfahren

Das Testplanungsverfahren fand zwischen August und Dezember 2012 statt. Drei eingeladene Teams erarbeiteten städtebauliche Konzepte für das Areal, welche unterschiedliche Planungsansätze verfolgten. Diese wurden an zwei Besprechungen diskutiert und weiterentwickelt. Eingeladen wurden folgende Teams:

- BDE Brunnschweiler Denzler Dorsch Erb, Winterthur
- Miller & Maranta, Basel
- Morger + Dettli, Basel

Das Begleitgremium bestand aus Vertretern der Grundeigentümer, des Bau- und Verkehrsdepartements (Planungsamt, Denkmalpflege, Stadtgärtnerei) sowie externen Experten im Bereich Architektur und Landschaftsarchitektur. Das Verfahren wurde von Burckhardt+Partner aus Basel begleitet.

3.2.2 Ergebnisse

Die Grundfrage einer besseren Nutzung der Parzelle wurde im Testplanungsprogramm offen gestellt, eingeschränkt einzig durch die baurechtlichen Vorschriften und Gesetze und geleitet durch die Zielsetzungen der Lonza. Kernthemen der intensiven Diskussion im Beurteilungsgremium waren:

- Eignung für unterschiedliche Nutzungen
- Flexibilität der Grundrisse und des Bebauungskonzepts
- Akzeptanz durch die Bevölkerung, Anwohnende und Fachstellen
- Rechts- und Planungssicherheit (2-Stunden Schatten, Lichteinfallswinkel, Baumschutz)
- Interessen Lonza (Respektierung Hochhaus, Wirtschaftlichkeits-Abschätzung, Zusatznutzen für Lonza (Auditorien etc.), Investoren-Potential)

Im Rahmen der Testplanung wurden bezüglich Hochhäuser grundsätzlich drei verschiedene Ansätze vorgeschlagen, wovon der dritte Ansatz sich als städtebaulich überzeugendste Lösung herauskristallisierte:

1. Rückenstärkung des bestehenden Lonza Hochhauses durch ein grösseres Hochhaus, wodurch der singuläre Charakter des Ortes, der allmählich zu verblassen droht, wieder verstärkt wird.

2. Verdichtung des Ortes mit zusätzlichen, kleineren Hochhäusern, wodurch ein neuer städtischer Brennpunkt mit hoher Dichte geschaffen wird.
3. Paraphrasierung des bestehenden Hochhauses mit zusätzlichen, gleichartigen Hochhäusern, wodurch ein Ensemble von gleichwertigen Bauten entsteht mit dem bestehenden Lonza Hochhaus als „primus inter pares“.

Ausserdem sind sehr interessante und bedenkenswerte Überlegungen zu einer niedrigeren Bebauung (Basement) der Parzelle erfolgt, die auch bezüglich Ausnutzung mit den Hochhauslösungen mithalten konnten. Neben einer vollflächigen Überbauung wurden auch Randbebauungen untersucht. Speziell der Blockrand wurde aber wieder verworfen, da er ein fremdes Element der „Strassenschlucht“ in dieses heute als grün empfundene Gebiet hineinbringt.

Die Bewertung der einzelnen Projekte ergibt für die wichtigen Kriterien Flexibilität, Rechtssicherheit und Realisierbarkeit einen eindeutigen Favoriten, die Zwillings-Hochhäuser von Morger+Dettli Architekten. Sie erfüllen das Kriterium Flexibilität sowohl für die Nutzung, deren Veränderbarkeit und Anpassbarkeit an die Marktbedürfnisse, an die Parzellierungsmöglichkeit und an eine Etappierbarkeit. Städtebaulich schaffen sie ein spannungsvolles Dreieck zwischen den drei Türmen und markieren den Ort. Das bestehende Gebäude wird nicht entwertet, verliert aber seinen solitären Charakter. Das Grünkonzept bewahrt die erkannten Qualitäten der Parzelle. Durch diese positiven Eigenschaften dürfte sich ein Investor relativ leicht finden. (Quelle: Auszug aus dem Bericht des Beurteilungsgremiums vom Oktober 2013)

3.2.3 Weiterbearbeitung

Das städtebauliche Konzept wurde vertieft geprüft und ein Verkehrs- und Freiraumkonzept erarbeitet. Das weiterentwickelte Konzept dient nun als Grundlage für die mit diesem Bericht beantragten nutzungsplanerischen Massnahmen.

3.3 Projektbeschreibung

3.3.1 Bebauungskonzept und Nutzung

Das Bebauungskonzept sieht eine Ergänzung des bestehenden rund 68 m hohen Lonza-Hochhauses durch zwei neue, gleich hohe Zwillings-Hochhäuser vor. Die neuen Hochhäuser ähneln sich untereinander in ihrer Form, unterscheiden sich aber gleichzeitig von der Form des bestehenden Lonza-Hochhauses. Die architektonische Qualität der Körperfigur Lonza bleibt dadurch erhalten. Im Gegensatz zur stark nach Ost-West gerichteten zweibündigen Grundrisstypologie des Lonza-Hochhauses, sind die beiden neuen Hochhäuser allseitig orientiert und verfügen gerade dadurch über eine, trotz tiefem Baukörper, ideale Disposition, um optimale Wohnungs- bzw. Bürogrundrisse mit einem hohen Flexibilitätsgrad entwickeln zu können.

Während das Lonza-Hochhaus weiterhin von Lonza selbst genutzt wird, sieht die Nutzungsverteilung der neuen Hochhäuser voraussichtlich beim Turm West eine Mischnutzung von Arbeiten und Wohnen und beim Turm Nord eine grossmehrheitliche Wohnnutzung vor. Zur Sicherstellung der Standortentwicklung von Lonza und eines ausreichenden Anteils für Arbeitsflächen, sollen mindestens 19'500 m² der Bruttogeschossfläche Arbeitsnutzungen vorbehalten sein.

Zur Sicherstellung der angestrebten Mischnutzung wird im Bebauungsplan ein Mindest-Wohnflächenanteil von 30% festgelegt. 4'000 m² sind als preisgünstige Wohnungen zu erstellen, was fast einem Drittel der voll realisierten Mindest-Wohnfläche entspricht. Es wird voraussichtlich Wohnraum für etwa 400 neue Bewohnerinnen und Bewohner entstehen.

Diese Nutzungsverteilung entspricht den Bedürfnissen von Lonza und deckt sich auch gut mit dem erstellten Lärmgutachten (siehe Kap. 4.7). Die Grundrisskonzeption lässt eine gewisse Flexibilität in der Nutzungsverteilung von Büro und Wohnen zu.



Abb. 3: Bebauungskonzept, Quelle: Burckhardt + Partner 2022



Abb. 4: Visualisierung Zwillings-Hochhäuser Stand Testplanung, Perspektive Münchensteinerstrasse nach Süden, Quelle: Morger+Dettli Architekten, 2012



Abb. 5: Visualisierung Zwillings-Hochhäuser Stand Testplanung, Perspektive Münchensteinerstrasse / Nauenstrasse, Quelle: Morger+Dettli Architekten, 2012

3.3.2 Unterirdische Bebauung

Unter den Hochhäusern ist eine Tiefgarage (siehe auch Kap. 4.8.4) vorgesehen, die sich über das innere Kerngebiet des Areals erstreckt.

3.3.3 Flexibilität

Die neuen Zwillinge-Hochhäuser erfüllen das Kriterium Flexibilität sowohl für die Nutzung als auch für deren Veränderbarkeit und Anpassbarkeit an die Marktbedürfnisse, an die Parzellierungsmöglichkeit und an die Etappierbarkeit.

3.3.4 Freiraum

Die Parzelle grenzt an einen Grünzug bestehend aus dem Rosenfeldpark und dem Christoph Merian-Park an. Sie wird, primär durch die starke Bestockung entlang der Perimetergrenze, die als „Grüner Vorhang“ in Erscheinung tritt, als Teil dieses Grünzuges wahrgenommen. Das Areal mit dem Hochhaus-Solitär in mehrheitlich grüner Umgebung erweitert die öffentlichen Grünflächen. Zusammen mit den beiden anliegenden öffentlichen Grünanlagen bildet das Areal einen Auftakt zum anschliessenden stark durchgrüntem St. Alban-Quartier.

Das auf der Testplanung beruhende Grünkonzept bindet die beiden bestehenden Parkanlagen Rosenfeldpark und Christoph Merian-Park mit ein, indem der Anschluss an diese bestehenden Grünanlagen verbessert wird. Im Parkrand des Lonza-Areals werden die Naturwerte der bestehenden Anlagen in der Qualität gesteigert und fortgeführt. Zu diesem Zweck ist vorgesehen, dass im Parkrandbereich weitgehend keine Kleinbauten erstellt werden dürfen. Der Parkrand wird nicht als linearer Randabschluss gelesen, sondern als räumliches, tiefenwirksames Element mit partiellen Raumöffnungen. Das Konzept sieht vor, den im Randbereich verbleibenden Baumbestand fachgerecht zu pflegen und eine stabile Vegetation mittels Ergänzung von langlebigen Ersatzbaumarten zu sichern. Damit wird der Baumbestand in der Qualität langfristig erhalten und gesteigert. Im Parkkern sind auf dem Tiefgaragendach möglichst auch Solitärbäume vorgesehen. Der innenliegende Teil des Areals ist als offener Parkbereich mit nutzbaren Grünflächen und Platzbereichen zu gestalten. Der Park soll für die Öffentlichkeit zugänglich sein, verstärkt durch die Integration von publikumsorientierten Nutzungen in den Erdgeschossbereichen.



Abb. 6: Freiraumkonzept – Bepflanzung, Quelle: August + Margit Künzel Landschaftsarchitekten AG, 2014

3.3.5 Nachhaltigkeit

Mit dem Projekt und den damit verbundenen Investitionen wird ein Zeichen für eine langfristige und nachhaltige Entwicklung am Unternehmens- und Wirtschaftsstandort der Lonza gesetzt. Mit dieser Siedlungsentwicklung nach Innen wird das Areal mit einer der ergänzenden Wohnnutzung zu einem neuen lebendigen Stadtbaustein umgewandelt. Die angestrebte Nutzungsflexibilität garantiert eine Anpassungsfähigkeit an zukünftige, sich wandelnde Ansprüche. Das Konzept der Zwilling-Hochhäuser berücksichtigt die vorhandenen wertvollen naturräumlichen Elemente und ergänzt diese durch eine neue sorgfältige, attraktive und ökologisch wertvolle Umgebungsgestaltung. Hierzu gehört auch eine nachhaltige Bewirtschaftung des Regenwassers nach den Prinzipien der Schwammstadt. Dazu wird in der Projektvertiefungsphase ein Regenwasser-Bewirtschaftungskonzept ausgearbeitet. Die optimale Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist ein weiteres Argument dafür, dass es richtig ist, an diesem Ort eine Weiterentwicklung zu ermöglichen.

Die beiden neuen Hochhäuser werden als langfristige Immobilienanlage betrachtet. Deshalb ist die Investorin an deren Nachhaltigkeit interessiert und berücksichtigt bei ihren Entscheidungen neben ökonomischen auch gesellschaftliche und ökologische Aspekte. Dadurch sind die Entscheidungen nicht nur von kurzfristigen Renditeüberlegungen geprägt, sondern orientieren sich auch am gesamten Immobilien-Lebenszyklus. Dabei werden gesellschaftlich oder ökologisch wertvolle Massnahmen und Herangehensweisen allfälligen ökonomischen Kosten gegenübergestellt und wo sinnvoll weiterverfolgt sowie aktuelle Standards im nachhaltigen Immobilienanlagegeschäft angewendet. Beim vorliegenden Entwicklungsprojekt kommen die Nachhaltigkeitsrichtlinien gemäss «SNBS» (Standard nachhaltiges Bauen Schweiz) zur Anwendung. Zudem erarbeitet der Kanton Basel-Stadt aktuell eine Klimastrategie, die zu weitergehenden Vorschriften in diesem Bereich führen kann. Zum Zeitpunkt der Baueingabe ist nachzuweisen, dass dann geltende Vorschriften eingehalten werden.

3.4 Öffentliche Mitwirkung

Gemäss § 55 der Verfassung des Kantons Basel-Stadt bezieht der Staat die Quartierbevölkerung in seine Meinungs- und Willensbildung ein, sofern ihre Belange besonders betroffen sind. Wann die Belange der Quartierbevölkerung besonders betroffen sind, ist auslegungsbedürftig. Massgebend ist dabei unter anderem die Frage des Handlungsspielraums. Beim Areal Lonza handelt es sich um eine private Parzelle, auf der ein rechtsgültiger – nie umgesetzter – Bebauungsplan durch einen neuen Bebauungsplan ersetzt werden soll. Der neue Bebauungsplan ermöglicht eine den aktuellen Bedürfnissen der Firma Lonza entsprechende Entwicklung und festigt somit den Firmenstandort Basel, was vom Kanton begrüsst wird. Auf Stufe Bebauungsplan wird für dieses relativ kleine Areal der Mitwirkungsspielraum durch die Bevölkerung als beschränkt betrachtet. Allerdings werden mit dem Bebauungsplan bereits Grundlagen geschaffen, damit das Areal an Attraktivität gewinnt und so mit dem Quartier zusammenwachsen kann. In den weiteren Entwicklungsschritten wird die Grundeigentümerschaft/Investorin die Bevölkerung in geeigneter Art und Weise miteinbeziehen.

4. Raumwirksame Interessen

4.1 Kantonaler Richtplan Basel-Stadt

Der kantonale Richtplan dient als wichtigstes Instrument des Kantons zur Steuerung der räumlichen Entwicklung. Dazu zeigt er, wie die raumwirksamen Tätigkeiten im Hinblick auf die anzustrebende Entwicklung aufeinander abgestimmt werden. Seine Aussagen sind behördenverbindlich und für die Nutzungsplanung bindend.

Gemäss dem kantonalen Richtplan sind attraktiver und preisgünstiger Wohnraum für bis zu 220'000 Einwohnende sowie eine Förderung der dynamischen Wirtschaftsentwicklung wichtige Ziele des Kantons. Diese Ziele sind in den Strategien ST4 und ST7 zentral im kantonalen Richtplan verankert. Zugleich soll aufgrund der engen Raumverhältnisse in den Freiräumen die Funktionsvielfalt ermöglicht und Ökologie, Erholung soziale und klimatische Funktion usw. neben- und miteinander funktionieren (siehe ST2).

Bezogen auf das Lonza-Areal, welches heute ausschliesslich der Arbeitsnutzung dient, bedeutet dies, dass eine bauliche Weiterentwicklung mit einer höheren Nutzungsvielfalt erstrebenswert ist. Aufgrund der zentralen, verkehrlich sehr gut angeschlossenen Lage und den verhältnismässig grossen Freiflächen bietet sich das Areal für eine Nachverdichtung an.

In den Leitsätzen zum Sachgebiet Siedlung wird der strategische Anspruch zur Schaffung zu mehr Wohnraum und Arbeitsplatzpotenzial konkretisiert. Gemäss Leitsatz 17 ist «die verträgliche Mischung von Arbeiten, Wohnen und anderen Nutzungen [...] in geeigneten Gebieten zu fördern.» Ebenfalls bei der Planung zu beachten ist der Leitsatz 19 gemäss dem der «Strukturwandel und Nutzungsintensivierungen auf Arbeitsgebieten [...] zu unterstützen und mit Qualitätsverbesserungen im Städtebau, die der Nachhaltigkeit verpflichtet sind, zu begleiten» sind.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird das Angebot an Flächen für wirtschaftliche Aktivitäten erweitert, indem die Potenziale der verfügbaren Areale vergrössert und besser ausgenutzt werden. Des Weiteren wird die Möglichkeit zur Schaffung von Wohnraum auf dem Areal gegeben. Hierbei wird auch darauf geachtet, dass knapp ein Drittel des Wohnraums preisgünstig sein wird. Hinsichtlich der Freiflächen wird mithilfe der Bebauungsform Hochhaus darauf geachtet, dass trotz einer höheren Nutzungsdichte ein hoher Grünanteil beibehalten wird. Hierdurch kann ein grosser Teil des bestehenden Baumbestands erhalten und die Freiräume einer öffentlichen Nutzung zugeführt werden.

Objektblatt S1.1: Entwicklung des Siedlungsgebiets

Als ein oberstes Ziel wird hier definiert, dass das Siedlungsgebiet in geeigneten Räumen qualitativ hochwertig nach innen verdichtet wird, um bis 2035 Platz für bis zu 220'000 Einwohnende und 220'000 Arbeitsplätze zu ermöglichen. Mit der angestrebten Mehrnutzung im Vergleich zu heute leistet der vorliegende Bebauungsplan einen Beitrag zur Verdichtung und erlaubt sowohl Raum für zusätzliche Einwohnende als auch für zusätzliche Arbeitsplätze.

Der Richtplan legt fest, dass bei Arealentwicklungen, bei denen neuer Wohnraum geschaffen wird, insgesamt ein Anteil von mindestens einem Drittel preisgünstigem Wohnraum anzustreben ist. Zwar gilt diese Regelung für das Lindenhof-Areal nicht zwingend, weil es keine der im Richtplan aufgeführten Arealentwicklungen ist. Der Bebauungsplan legt aber fest, dass mindestens 4'000 m² als preisgünstige Wohnungen anzubieten sind; damit leistet das Areal einen substanziellen Beitrag zur Schaffung von zusätzlichem preisgünstigen Wohnraum.

Objektblatt S1.4: Hochhäuser

Hier wird im Planungsgrundsatz festgehalten, dass Hochhäuser (d.h. Gebäude von mehr als 30 m Gesamthöhe) zum Ziel der Verdichtung des Siedlungsgebietes beitragen. Sie akzentuieren besondere städtebauliche Lagen, dienen der Zentrumsbildung an gut erschlossenen und stark frequentierten Orten und unterstützen Transformationsprozesse. Hochhäuser bieten Expansionspotenzial auf bestehenden Arealen und können repräsentative Wirkung entfalten. Darüber hinaus erweitern sie das Spektrum an urbanem Wohnraum mit teilweise guten Aussichts-lagen.

Als Grundsatz gilt, dass Hochhäuser einen Bebauungsplan bedingen und dass die Baubewilligung eines Hochhauses ein Varianzverfahren unter Beteiligung der zuständigen Instanzen des Kantons voraussetzt.

Als Grundlage für die Beurteilung von entsprechenden Projekten und Planungsvorhaben gilt das Konzept für Hochhäuser («Hochhäuser in Basel»). Gemäss diesem Konzept sollen neue Hochhäuser im Rahmen einer städtischen Strategie gesetzt und beurteilt werden. Dabei folgt das Konzept verschiedenen städtebaulichen Prinzipien, aus denen sich die für die Realisierung von Hochhäusern geeigneten Gebiete ableiten lassen. Die neu geplanten Hochhäuser werden auf einem Areal geplant, das im Hochhauskonzept als «geeignet» eingestuft wird. Sie erfüllen mehrere Kriterien, die im Hochhauskonzept aufgeführt sind: Sie liegen in einem Gebiet, das den Gleisraum des Bahnhofs SBB akzentuiert und gleichzeitig im Verdichtungszentrum des Bahnhofs liegt. Des Weiteren entspricht die Planung dem Prinzip, Hochhausgruppen auf Firmenarealen zu konzentrieren.

4.2 Denkmalpflegerische Einschätzung

4.2.1 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)

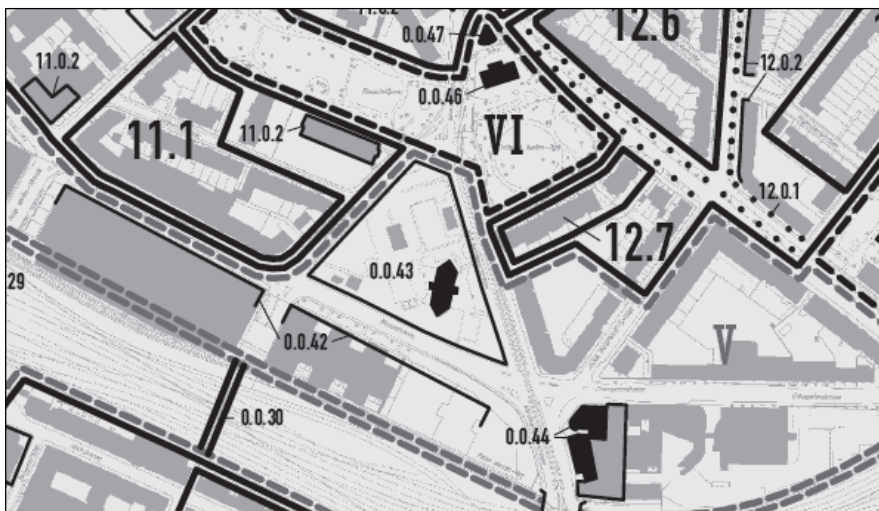


Abb. 7: Ausschnitt ISOS: Grossbasel Süd. Quelle: ISOS Gemeinde Basel, Kanton Basel-Stadt

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS (VISOS; SR 451.12) dient der Ortsbildpflege im Rahmen von Ortsplanungen. Für raumwirksame Tätigkeiten des Bundes ist das ISOS verbindlich. Auf den Ebenen Kanton und Gemeinde dient es Fachleuten aus den Bereichen Planung und Denkmalpflege sowie der Politik.

Gemäss ISOS ist der bestehende Büroturm von 1960-62 (Objektnummer 0.0.43) substantiell erhaltenswert (Erhaltungsziel A). Das Gebäude sei ein „zeichnenhafter Büroturm mit Bezügen zum Pirelli-Hochhaus in Mailand“. Des Weiteren wird auf das „dreieckige Areal mit Grünanlage, Bäumen und Parkplätzen“ hingewiesen. Es liegen sonst keine weiteren Schutzobjekte auf dem Areal vor.

4.2.2 Denkmalschutz / Schutzvertrag

Das Lonza-Hochhaus ist seit 2006 im Inventar der schützenswerten Bauten des Kantons Basel-Stadt aufgeführt. Ins Inventar aufgenommen werden Bauten, die für das Basler Stadtbild kulturellen, geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Wert haben. Die Aufnahme ins Inventar bedeutet, dass die Denkmalpflege als Fachinstanz eine Erhaltenswürdigkeit festgestellt hat. Im Inventarblatt wird Folgendes festgehalten:

Das Lonza-Hochhaus war lange Zeit für die mit der Eisenbahn ankommenden Reisenden das erste Wahrzeichen Basels. Das elegante, knapp 70 Meter hohe, über einem sechseckigen Grundriss errichtete Bürogebäude gehört unzweifelhaft zu den bedeutenden Baudenkmalern der Stadt. Es ist dem ersten wirklichen Hochhaus Europas, dem fast doppelt hohen Mailänder Pirelli-Turm (127m) von Gio Ponti und Luigi Nervi (1956-1958), nachempfunden. Die scharf geschnittene Form und die

Rasterfassade seiner Hauptseiten - mit Brüstungen aus schwarz eloxierten Aluminium - kennzeichnen auch den schlichteren und kleineren Basler Bau als Beispiel des Internationalen Stils. Seine spitz zulaufenden Schmalseiten - mit ihrer beleuchteten Naht - sind mit geripptem, grauem Blech verkleidet; sie erschliessen das Gebäude und beherbergen die Haustechnik. Die zurückhaltend ausgestattete Erdgeschosshalle erhält durch die kraftvolle Plastizität der keilförmigen Stützen monumentale Qualität; das lineare Bodenmuster aus Schiefer und weissen Marmorfliesen, das dem Besucher als Orientierungshilfe dient, durchbricht die seitlichen Glasfronten und führt vor das Gebäude.



Abb. 8: Lonza-Hochhaus kurz nach Vollendung, Foto Heman, 1963 (SWA)

Dem Inventar kommt keine direkte Rechtswirkung zu. Es dient aber bei Planungs- und Bauvorhaben als Hinweis, dass eine enge Abstimmung mit der Kantonalen Denkmalpflege zu erfolgen hat. So hat die Kantonale Denkmalpflege ein denkmalpflegerisches Gutachten in Auftrag gegeben. Dieses konnte den hohen Wert bestätigen. Es weist darauf hin, dass die grosse Bedeutung des Lonza-Hochhauses nicht nur in seiner Form, Konstruktion, Materialisierung und Farbgebung, sondern auch in der städtebaulichen Setzung liegt. Der Hauptsitz der Lonza sei damals als Scheibenhochhaus und Wahrzeichen im Park konzipiert worden. Das Gutachten gibt in der Folge Empfehlungen zum Schutzzumfang zum Gebäudeäusseren, Gebäudeinneren, zur bauzeitlichen Ausstattung und zur Umgebung. Betont wird auch die städtebauliche Bedeutung des Hochhauses als Solitär, der bei ergänzenden Neubauten zu berücksichtigen sei.

Das Ergebnis der Testplanung, das zwei zusätzliche Hochhäuser auf dem Areal vorsieht, wurde zusammen mit dem denkmalpflegerischen Gutachten dem Denkmalrat präsentiert. Im Juni 2021 beschloss der Denkmalrat einstimmig, dass der von der Denkmalpflege beantragte Schutzzumfang unterstützt werde und dass dabei auch die städtebauliche Setzung des Hochhauses als Solitär nicht zu schmälern sowie dass bei Neubauten die Setzung, Volumen und Erscheinung auf den Altbau Rücksicht zu nehmen sei. Das Lonza-Hochhaus sei in das Denkmalverzeichnis einzutragen.

Ergänzend zum Denkmalrat wurde das Testplanungsergebnis im Oktober 2021 der Stadtbildkommission zur Beurteilung der „guten Gesamtwirkung“ nach § 58 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG, SG 730.100) vorgestellt. Dabei hat sie die Qualitäten des präsentierten städtebaulichen Konzepts mit der zukünftigen Hochhaus-Dreiergruppe erkannt. Der sich zwischen den Bauten aufspannende Freiraum trage zur Aufwertung der lokalen Umgebung bei, weshalb dessen Gestaltung hohe Qualitäten aufweisen müsse. Wichtig sei, dass mit dem Projekt eine Stärkung des Lonza-Hauptsitzes verbunden sei. Die gute Gesamtwirkung nach § 58 BPG und der Umgebungsschutz seien mit einem Varianzverfahren sicherzustellen.

Aufgrund des unbestritten hohen architektonischen und städtebaulichen Werts des Lonza-Hochhauses wurde zwischen Eigentümerschaft und dem Kanton (Kantonale Denkmalpflege) ein Schutzvertrag gemäss §§ 14 und 15 des kantonalen Denkmalschutzgesetzes (DSchG, SG 497.100) für die Eintragung ins Denkmalverzeichnis abgeschlossen. Dieser regelt alle zu schützenden Elemente des Gebäudes sowie der Umgebung als auch die baulichen Veränderungsmöglichkeiten. Das Lonza-Hochhaus bleibt in seinem äusseren Erscheinungsbild vollumfänglich erhalten. Im Gebäudeinneren gibt es in Absprache mit der Denkmalpflege Spielräume für bauliche Veränderungen. Die in der Umgebung des Lonza-Hochhauses zu erhaltenden Elemente sind ebenfalls festgehalten, die Veränderungsmöglichkeiten sind mit der Denkmalpflege und der Stadtgärtnerei (Fachstelle Gartendenkmalpflege) abzusprechen. Der Vertrag wurde unter der auflösenden Bedingung geschlossen, dass der Bebauungsplan Areal Lindenhof im Wesentlichen gemäss den Ergebnissen des Richtprojekts rechtskräftig beschlossen wird. Die Rechtskraft des Vertrags datiert vom 30. Juni 2022. Wird der Bebauungsplan bis zum 1. Januar 2028 nicht rechtskräftig, so fällt der Schutzvertrag und damit die Unterschutzstellung wieder dahin. Der Eintrag im Denkmalverzeichnis wird dann wieder gelöscht.

4.3 Stadtklima und Energie

Mit dem Klimawandel wird es in urbanen Gebieten zunehmend heisser, einerseits bedingt durch die Temperaturzunahme und die vermehrten Hitzetage und andererseits durch die Speicherung von Wärme in Bausubstanzen und reduzierte Durchlüftung und Versorgung mit nächtlicher Kaltluft (Wärmeinseleffekt). Anpassungsmassnahmen müssen aufgrund der bestehenden Analysen und Prognosen im Rahmen der Stadtplanung stärker berücksichtigt werden. Das Stadtklimakonzept, das im Juli 2021 vom Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt beschlossen worden ist, schlägt räumlich konkrete Massnahmen vor, um klimatisch wichtige Funktionen zu verbessern oder zu erhalten. Um weiterhin eine hohe Aufenthaltsqualität auch im dicht überbauten Siedlungsgebiet sicherstellen zu können, sind bei Neuplanungen die mikroklimatischen Bedingungen zu verbessern. Die stadtklimatische Situation wurde für Basel heute und in Zukunft (Jahr 2030) modelliert. Die Klimaanalysekarten zeigen, wo heutige und zukünftige Hitzeinseln liegen und wo sich wichtige Durchlüftungsbahnen befinden. Das Stadtklimakonzept ist für die kantonalen Behörden, soweit sie sich mit raumwirksamen Aufgaben befassen, verbindlich.

Gemäss dem Stadtklimakonzept liegt das Areal Lindenhof in einem Gebiet, in welchem die mikroklimatische Situation weiter optimiert werden soll (siehe S. 48 des Stadtklimakonzepts). Bei Hochhausprojekten gilt es, die Durchlüftung zu prüfen und zu sichern. Zudem soll der Siedlungsrand durchlässig und die Bebauung gegenüber Freiräumen offengehalten werden (siehe S. 52 des Stadtklimakonzepts). Das Lindenhof-Areal wird durch seine Lage nördlich der Gebäude, welche zwischen den Bahngleisen nahe des Bahnhof SBB und der Nauenstrasse stehen, von den nächtlichen Kaltluftströmen gemäss Stadtklimaanalysekarten Basel-Stadt nicht erreicht. Jedoch zeigen die Klimakarten, dass sich in den benachbarten Grünanlagen (Christoph Merian-Park und Rosenfeldpark) lokal nachts etwas Kaltluft bildet. Diese Kaltluftvolumenströme gilt es durch die geplante Bebauung nicht zu beeinträchtigen und durch Begrünungsmassnahmen auf dem Lindenhofareal mit den beiden angrenzenden Grünanlagen zu vernetzen.

Mit Hilfe einer mikroklimatischen Simulation, die Anfang des Jahres 2022 durch die Lonza AG in Auftrag gegeben worden ist, wurde die geplante Bebauungsstruktur analysiert. Die Analyse hat

ergeben, dass vom Bebauungsprojekt mit den zwei neuen Hochhäusern kaum negative Auswirkungen auf das örtliche Mikroklima ausgehen. «Der Hitzestress wird punktuell um die Gebäude und westlich vor dem bestehenden Lonza-Hochhaus zwar stärker, gleichermassen verringert er sich örtlich auch. (...) Nachts findet ebenfalls eine Verschiebung der Lufttemperaturverteilung von wärmeren und kühleren Bereichen – aber nicht zwingend eine Verschlechterung der Situation – statt. Neben wärmeren Gebieten rund um die neuen Gebäude ergeben sich auch kühlere Gebiete im Zentrum, wo die Oberfläche von Asphalt zu halbversiegelter Chaussierung umgestaltet wird. Der Wärmeinseleffekt wird dadurch kaum beeinflusst, da sich die positiven und negativen Effekte auf das gesamte Areal bezogen grob aufheben. » (Auszug aus dem Entwurf des Berichts «Simulation Mikroklima Lindenhofareal, Lonza» 2022 von Geopartner). Im Rahmen der Projektvertiefung werden die im Bericht empfohlenen Massnahmen zur Verbesserung der stadtklimatischen Situation (z.B. zusätzliche Bepflanzung oder Beschattungsmassnahmen) im Detail geprüft werden müssen.

Insgesamt sind die Ergebnisse der mikroklimatischen Simulation für die erwartete zukünftige Aufenthaltsqualität auf dem Areal positiv zu werten. Die neue Entwicklung auf dem Areal bewirkt im Vergleich zu heute keine starke Veränderung, es handelt sich vielmehr um gewisse Verschiebungen der belasteten Arealbereiche. Der Bericht zeigt auf, dass und wo sich diese durch gezielte Massnahmen auffangen lassen und mit welchen weiteren Massnahmen die Aufenthaltsqualität weiter verbessert werden kann, im Einklang mit dem im Stadtklimakonzept für den Perimeter ausgewiesenen Handlungsbedarf.

Zum Thema Stadtklima mitgedacht werden muss auch das Thema der Energie, gerade auch in Bezug auf die Nutzung der Abwärme aus grösseren Kälteanlagen. Der Ausbau der solaren Nutzung von Gebäuden und Infrastrukturen ist demnach auch eine Massnahme gemäss Legislaturplan des Regierungsrates 2021 bis 2025 (Stichwort «Solaroffensive»). In der weiteren Projektvertiefung wird deshalb ein Konzept zu erstellen sein, das die Wärme- und Kälteversorgung des Areals untersucht und intelligent löst.

4.4 Natur und Umwelt

4.4.1 Baumschutz

Der Baumbestand in und um das Lonza-Areal prägt das Erscheinungsbild des Ortes. Die Bäume sind sowohl in Gruppen, Hecken und als Solitäre angeordnet. Die Parzelle befindet sich im engeren Baumschutzgebiet. Gemäss § 3 Baumschutzgesetz (BSchG; SG 789.700) sind im Zonenplan in den mit grüner Schraffur gekennzeichneten Gebieten Bäume geschützt, deren Stamm einen Meter über dem Boden gemessen einen Umfang von über 50 cm aufweisen. Für die Fällung geschützter Bäume bedarf es einer Fällbewilligung im Rahmen des Baubegehrens. Gemäss Baumschutzgesetz können Bäume u. a. gefällt werden, wenn in „Würdigung des Interesses des Gesuchstellers das Festhalten am öffentlichen Interesse der Erhaltung des Baumes unverhältnismässig erscheint“. Bäume, die gefällt werden müssen, sind gemäss Baumschutzgesetz zu ersetzen.

Durch die Ergänzung des bestehenden Solitärhochhauses mit zwei Zwillings-Hochhäusern bleibt der Grundcharakter eines die Gebäude umfliessenden Freiraums erhalten. Die Bauten sind mittels einer Tiefgarage nur unterirdisch verbunden. Die Planung sieht vor, den vorhandenen Grüngürtel, welcher das Lonza-Areal umgibt, möglichst zu erhalten. Durch den Baugrubenaushub muss, mit Ausnahme der Randbereiche, die ganze Freiraumfläche im Inneren des Areals abgetragen werden. Daraus ergeben sich diverse Baumfällungen. Der Fokus der zu erhaltenden geschützten Bäume liegt im Randbereich, insbesondere im Bereich der Anlage des bestehenden Lonza-Hochhauses im Südosten. Im Rahmen der Neugestaltung sind Ersatzpflanzungen vorgesehen, davon mindestens 30 auf nicht unterkellertem Boden. Das Areal bleibt engeres Baumschutzgebiet (BSchG §3).

Die Auswirkungen der neuen Baukörper auf den Baumbestand wurden mit der Baumschutzkommission bereits 2015 vor Ort diskutiert. Die Baumschutzkommission beurteilt das vorgestellte Konzept für den Bebauungsplan als sehr gut. Die sorgfältige Planung sei sehr ausgewogen und an die

vorhandene Gesamtsituation angepasst. Obwohl die Zahl der zu fällenden Bäume hoch ist, sollen besonders in den Randbereichen Grünstrukturen und somit zahlreiche Bäume erhalten werden. Der Ersatz der Bäume muss hochwertig und für den markanten Ort angemessen ausfallen. Die Kommission weist darauf hin, dass die Baumkulisse nicht nur in den Randbereichen dominant in Erscheinung treten soll, sondern auch in den Kernbereichen markante Baumsituationen geschaffen werden sollen. Sie betont, dass eine artgerechte und langfristige Entwicklung von der auf der Einstellhalle zu pflanzenden Bäume nur möglich ist, wenn die Überdeckung mit einer genügend mächtigen Erdschicht erfolgt. Die Kommission vertritt die Auffassung, dass das öffentliche Interesse im Sinne der Innenverdichtung höher zu bewerten ist, als das Festhalten an einzelnen Bäumen. Sie ist der Meinung, dass mit dem geplanten „Baumgürtel“ und den Neupflanzungen in den Kernbereichen mittel- bis langfristig wieder eine ökologisch und ästhetisch überzeugende Umgebung geschaffen werden kann.

Die Baumschutzkommission befindet das Projekt mit dem vorgesehenen und dem vorgelegten Freiraumkonzept nachvollziehbar und verfolgenswert. Sie empfiehlt, dass im Rahmen des Bebauungsplanes die Grundzüge des Konzeptes festgehalten werden sollen. Im Rahmen des Baugesuches werden dann die tatsächlichen Baumfällungen betrachtet. Die Kommission spricht sich generell für einen Bausersatz auf dem Areal aus, der aus mittel- und grosskronigen Baumarten besteht.

Der Gesundheitszustand des Baumbestands wurde im März 2021 neu beurteilt, da sich der Zustand der Bäume im Laufe der Zeit verändern kann. Gerade in den Randbereichen mussten einige abgestorbene oder kranke Bäume aus Baumpflege- und Sicherheitsgründen gefällt werden. Sie wurden teilweise bereits ersetzt, teilweise wurde auf Grund der Überbauungsabsichten damit noch gewartet. Die Neubeurteilung der Bäume ändert nichts an der Grundkonzeption der Freiraumplanung. Das Areal bleibt engeres Baumschutzgebiet und der Baumbestand ist für das Areal als grüner Gürtel, aber auch in der grünen Mitte, weiterhin prägend. Welche Bäume definitiv zu erhalten, zu ersetzen oder zu fällen sind, kann erst im Rahmen des Baugesuchs im Einzelnen definiert werden. Die zu fällenden Bäume sollen nach Möglichkeit alle in vergleichbarer Qualität auf dem Areal ersetzt werden.

Im weiteren Planungsverfahren (Varianzverfahren zur Umgebungsgestaltung bzw. Fällgesuch/Baugesuch) wird nachzuweisen sein, wo auf dem Areal der Lonza die Ersatzbäume gepflanzt werden sollen.

4.4.2 Naturwerte

Das Lonza-Areal ist im Inventar der schützenswerten Naturobjekte des Kantons Basel-Stadt nicht vermerkt, was damit zusammenhängt, dass darin nicht alle Privatareale erfasst werden konnten. Deshalb wurde eine Bestimmung der Naturwerte auf dem Areal in Auftrag gegeben. Der Bericht der Firma Oekoskop vom 27. August 2014 kommt zu folgendem Ergebnis:

Im Südteil des Geländes an der Nauenstrasse besteht ein Überrest einer eiszeitlichen Niederterrassenkante, der als schutzwürdig eingestuft und möglichst belassen wird. Der Baumbestand und die ergänzenden Gehölzstrukturen sind wichtig als Lebensraum und vernetzende Struktur für Tier- und Pflanzenarten der Gehölze und des Waldes. Der teilweise Erhalt bzw. die Erneuerung und Weiterentwicklung des Gehölzgürtels in den Randbereichen des Areals ist ein wichtiger Bestandteil des vorgesehenen Freiraumkonzeptes. Es besteht eine grosse Population mit über 1000 Individuen des Efeu-Sommerwurz, einer gesamtschweizerisch, regional und auf Kantonsebene gefährdeten Pflanzenart. Die bestehenden ausgedehnten bodendeckenden Efeu-Pflanzungen bieten ihr optimale Entfaltungsmöglichkeiten. Sie sind Grundbedingungen ihres Vorkommens, weil diese Art auf Efeu schmarnotzt. Der Bestand entlang der Niederterrassenkante im Südteil des Areals beim bestehenden Lonza Hochhaus wird möglichst geschont. Weitere kartierte Populationen können ausserhalb der Vegetationszeit an geeignete Standorte verpflanzt oder Samen auf grossflächige Efeu-Bodendeckerflächen ausgestreut werden.

4.5 Lichteinfallswinkel

Das kantonale Baurecht stellt die ausreichende Belichtung von Wohnräumen durch den sogenannten Lichteinfallswinkel sicher. Dieser wird vom Fussboden eines Geschosses an der Aussenfassade gemessen. Von dort führt er in den Zonen 5a, 4, 3, 2 und 2a in einem Winkel von 45°, bzw. in den Zone 5 und 6 in einem Winkel von 60° nach oben. Allfällige Abweichungen erfordern einen Bebauungsplan.

Die drei Hochhäuser halten zueinander sowie zu den Nachbarliegenschaften entlang der Lindenhof- und Münchensteinerstrasse einen Lichteinfallswinkel von 60° ein. Das Hochhaus im Baufeld B muss zur Nachbarbebauung entlang der Nauenstrasse keinen Lichteinfallswinkel einhalten. Da es sich bei der bestehenden Bebauung um eine Dienstleistungsnutzung handelt und somit keine Wohnräume tangiert werden und auch zukünftig aufgrund der Lärmbelastung durch die Nauenstrasse nicht mit einer Wohnnutzung zu rechnen ist, ist dies vertretbar.

4.6 Schattenwurf

Bei der Planung und Realisierung von Hochhäusern ist der 2 Stunden-Schatten zu berücksichtigen. Dabei wird der Schattenwurf auf eine Nachbarliegenschaft als in der Regel zulässig betrachtet, wenn er bei Tag- und Nachtgleiche zwischen 7:30 und 17:30 Uhr höchstens zwei Stunden dauert (2 Stunden-Schatten). Ist diese Nachbarliegenschaft nur partiell betroffen, so ist dem in der Interessenabwägung Rechnung zu tragen. Diese aktuelle Praxis leitet das Verwaltungsgericht Basel-Stadt aus dem Grundsatz ab, wie ihn das Bundesgericht in Ermangelung einer kantonalen Beschattungsvorschrift unter dem Gesichtspunkt der Eigentumsgarantie und des Willkürverbots aufgestellt hat.

Der Schattenwurf der neuen Hochhäuser erfüllt die Anforderungen des Kantons vollumfänglich. Ein kleiner Teil des Gebäudes Lindenhofstrasse 40 sowie der Nauenstrasse 73 liegt zwar im Bereich des 2-Stunden-Schattens des neuen westlichen Hochhauses. Bei Letzteren sind nur Büroflächen betroffen. Diese sind grösstenteils an einer Nordostfassade, welche von der Liegenschaft bereits selber verschattet wird. Der Schattenwurf des Hochhauses ist ausserdem einiges kleiner als bei einer zonenmässigen Blockrandbebauung oder bei der Bebauung, die gemäss heute gültigem Bebauungsplan möglich wäre, wo die Regelung des 2-Stunden-Schattens nicht zur Anwendung kommen würde.



Abb. 9: Schema 2h-Schatten

4.7 Lärm

Zur Beurteilung der Lärmsituation auf dem Areal Lindenhof wurde ein externes Lärmgutachten erstellt. Die zwei geplanten Hochhäuser (Nord + Süd) und die umliegenden Liegenschaften befinden sich in der Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Das Lindenhofareal ist von den stark frequentierten Strassenzügen Nauenstrasse, Münchensteinerstrasse und Lindenhofstrasse umgeben. Südlich des Areals und durch die Gebäudezeile Peter Merian-Weg grösstenteils abgeschirmt, verläuft die Eisenbahnlinie. Entlang der Münchensteinerstrasse verkehrt das Tram auf einem eigenen Trassee und wird dem Eisenbahnlärm zugeordnet.

Es wurde untersucht, in welchen Bereichen der beiden Neubautürme eine Wohnnutzung möglich ist. Untersucht wurden Strassenverkehrslärm, Eisenbahnlärm (inkl. Tram) und der voraussichtlich entstehende Lärm durch die Autoeinstellhalle. Der Eisenbahnlärm und die Autoeinstellhalle sind in Bezug auf den Lärm unkritisch bzw. können im Rahmen der weiteren Projektentwicklung durch geeignete Massnahmen (z.B. Überdeckung der Einstellhallenrampe) gelöst werden.

Im Lärmgutachten wurde auch berücksichtigt, dass zurzeit im Auftrag des Kantons Basel-Stadt der Bereich Grosspeter-Münchensteinerstrasse verkehrstechnisch überprüft und neu geplant wird (siehe Kap.4.8). Diese geplante Umgestaltung wurde in der Lärmbeurteilung berücksichtigt.

Das Lärmgutachten hat für den Strassenverkehrslärm ergeben, dass beim Turm West bis zum 9. Obergeschoss keine Wohnnutzung, ab dem 10. bis zum 16. Obergeschoss eine Wohnnutzung mit Lärmschutzmassnahmen und ab dem 17. Obergeschoss eine Wohnnutzung uneingeschränkt

möglich ist. Beim Turm Nord ist in jedem Obergeschoss Wohnnutzung möglich, bis zum 5. Obergeschoss sind allerdings Lärmschutzmassnahmen notwendig. Das Lärmgutachten konnte nachweisen, dass der Art. 9 (Mehrbeanspruchung von Verkehrsanlagen) der Lärmschutz-Verordnung (LSV) beim Strassenverkehr nach heutigem Wissensstand eingehalten wird. Das heisst, dass durch das Projekt einerseits keine zusätzlichen Grenzwertüberschreitungen beim Strassenverkehrslärm entstehen und es andererseits zu keiner wahrnehmbaren (>0.9 dB) Erhöhung der Lärmbelastung bei bereits überschrittenen Liegenschaften kommt.

Im Rahmen des Bauprojektes wird das Einhalten der Lärmwerte nachgewiesen werden müssen.

4.8 Verkehr

4.8.1 Erschliessung allgemein

Das Areal ist grundsätzlich sowohl mit dem öffentlichen Nahverkehr als auch für den motorisierten Individual- und den Velo- und Fussgängerverkehr gut erschlossen. Insgesamt befinden sich zwei Haltestellen in unmittelbarer Nähe (Haltestellen „Peter Merian“ und „Grosspeterstrasse“). Auch die Bushaltestelle Grosspeteranlage und die Tramhaltestelle Denkmal sind in Gehdistanz.

Zurzeit wird im Auftrag des Kantons Basel-Stadt der Bereich Denkmal – Grosspeter – Dreispitz verkehrstechnisch überprüft und neu geplant («Verkehrsprojekt MP2813, Optimierung Gesamtverkehr Denkmal – Grosspeter – Dreispitz»). Dies wird nach der Umsetzung der neuen Verkehrsführung auch Auswirkungen auf das Lindenhofareal haben.

Gemäss aktuellem Stand des eigenständigen Verkehrsprojekts ist geplant, dass in der Münchensteinerstrasse, im Bereich des bestehenden Lonza-Hochhauses und des geplanten neuen Hochhauses Nord, die Verkehrsführung nur noch in Richtung Norden (Knoten Denkmal) möglich sein wird. Die Fahrten in Richtung Süden werden über die Lindenhofstrasse und Nauenstrasse abgewickelt. Neu soll der Abbiegevorgang von der Brücke Münchensteinerstrasse (Eisenbahnlinie) nach links auf die Nauenstrasse ermöglicht werden. Somit wird deutlich weniger Verkehr um das Lindenhofareal (über die Münchensteinerstrasse) geführt. Für Angestellte der Lonza AG und Anwohnende wird die Erschliessung primär über die Lindenhofstrasse erfolgen. Beim Verkehrsprojekt handelt es sich um einen laufenden Prozess, bei dem noch Änderungen möglich sind.

Die beiden Projekte (Bebauungsplan Lonza und Gesamtverkehrsprojekt) laufen auf ihren voneinander unabhängigen Zeitschienen. Da sie aber zu einem ähnlichen Zeitpunkt aufgeglegt werden, wird die Chance genutzt, sie zugunsten eines bestmöglichen Verkehrsflusses um das Areal und der idealen Anordnung der Zu- und Wegfahren optimal aufeinander abzustimmen. Die Lonza AG hat dabei die Gelegenheit erhalten, ihre Bedürfnisse in die weitere Projekterarbeitung des Gesamtverkehrs einzubringen. Der Fokus liegt dabei auf einer fuss- und veloseitigen besseren Anbindung des Areals. Im Rahmen des Vorprojekts des Gesamtverkehrs wird eine weitere Koordination mit dem Areal Lindenhof erfolgen. Dabei ist ein Hauptanliegen der Lonza, auch mit dem Verkehrsprojekt weiterhin eine geeignete Erschliessung über die Münchensteinerstrasse behalten zu können.

4.8.2 Fussgängerverkehr

Das Areal wird in Zukunft öffentlich zugänglich sein und soll aus allen Richtungen zu Fuss erreicht werden können. Heute gelangen die Fussgängerinnen und Fussgänger über Fuss- und Treppenwege an der West- und Südecke sowie über die beiden Zufahrten an der Lindenhofstrasse und Münchensteinerstrasse auf das Areal. Künftig wäre möglichst auch ein Zugang an der Nordspitze wünschenswert. So könnte eine direktere Verbindung zum Christoph Merian-Park und Rosenfeldpark geschaffen werden. Die Wege auf dem Lonza-Areal selbst sollen künftig als trottoirfreie, öffentlich begehbare Fussgängerbereiche gestaltet werden. Die Durchwegung soll dort, wo es die Topografie erlaubt, hindernisfrei gestaltet werden. Dies ist von allen Seiten, ausser von der südli-

chen Seite des Areals entlang der Nauenstrasse, möglich. Diesen südlichen Randbereich des Lindenhofareals prägt die schützenswerte eiszeitliche Niederterrassenkante mit einem Geländesprung, der für den hindernisfreien Zugang nicht geeignet ist.

4.8.3 Erschliessung und Parkierung Veloverkehr

Dem Veloverkehr stehen heute zwei Zu- und Wegfahrten zum Lonza-Areal via Lindenhofstrasse und Münchensteinerstrasse zur Verfügung. Mit dem Projekt zur Optimierung des Gesamtverkehrs Denkmal – Grosspeter – Dreispitz soll dies so bleiben.

Für Besuchende kann im Aussenraum eine kleine Anzahl von Veloabstellplätzen bei allen drei Hochhäusern installiert werden. Im Erdgeschoss und im 1. Untergeschoss der beiden neuen Hochhäuser sind zusätzliche Veloabstellanlagen anzubieten. Die VSS-Norm betreffend Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen (§ 73 BPG) ist einzuhalten. Aufgrund einer Abschätzung des spezifischen Parkplatzbedarfs kann mit der geplanten Nutzung und der aktuellen Norm mit einer Gesamtzahl von ca. 850-900 Veloabstellplätzen gerechnet werden.

4.8.4 Erschliessung und Parkierung motorisierter Individualverkehr

Im Rahmen der Optimierung des Gesamtverkehrs Denkmal – Grosspeter – Dreispitz wird das Verkehrsregime um das Areal Lindenhof gewisse Änderungen erfahren (siehe Kap. 4.8.1). Die Lage der Zu- und Wegfahrten des Lonza-Areals sollen, wenn möglich bestehen bleiben.

Die Erschliessung für Autos erfolgt primär über die Zufahrt Lindenhofstrasse (Tiefgarage und Besucherparkplätze). Der Durchfahrtsverkehr auf dem Areal ist für den Motorfahrzeugverkehr verboten.

Beim heutigen Lonza-Hochhaus bestehen 11 oberirdische Parkplätze, die allerdings im Rahmen der neuen Umgebungsgestaltung des Areals auch neu angeordnet werden können. In der Nähe der beiden neuen Hochhäuser dürfen maximal 8 weitere Besucherparkplätze zur Verfügung gestellt werden. Abstellplätze für Motorräder, Motorfahrräder und Mofas sind im 1. Untergeschoss zur Verfügung zu stellen. Grundsätzlich soll in einer Tiefgarage parkiert werden. Diese ist direkt ab der Zufahrt Lindenhofstrasse erreichbar und von allen drei Hochhäusern direkt zugänglich. Gemäss bestehendem Bebauungsplan Nr. 137 von 1991 wäre eine Tiefgarage mit 180 Parkplätzen möglich, diese wurde allerdings nie realisiert. Eine grobe Abschätzung der maximal zulässigen Parkplätze gemäss Parkplatzverordnung (PPV) ergibt einen Wert von ca. 250-300 Parkplätzen (inklusive der 19 oberirdischen Parkplätze) für das Areal. Eine Simulation der durch die Arealentwicklung verursachten Verkehrszunahme (Erhöhung um maximal 6%) hat ergeben, dass es auch bei der Ausschöpfung der gemäss PPV möglichen Anzahl Parkplätze zu keiner Verschlechterung der Verkehrsqualität an den umliegenden Knoten kommt und dass das Verkehrssystem weiterhin leistungsfähig bleibt (Stand 2023).

Der definitive Nutzungsmix auf dem Areal ist heute noch nicht bekannt, deshalb kann noch keine genauere Berechnung der notwendigen und möglichen Parkplätze gemacht werden. Für das zu stellende Baubegehren werden die Parkplatzverordnung einzuhalten und ein Mobilitätskonzept vorzulegen sein. Mit dem Mobilitätskonzept, das eine stadtgerechte Mobilität zu berücksichtigen hat, soll geprüft werden, wie die maximal mögliche Anzahl Parkplätze minimiert werden kann. Zudem soll geprüft werden, ob ein Teil der Parkplätze als Quartierparking – zur Verlagerung von Allmendparkplätzen – zur Verfügung gestellt werden könnte.

4.9 Raumplanerische Interessenabwägung

Das Areal Lindenhof ist seit Jahrzehnten in etwa gleich geprägt. Einerseits durch wertvolle Elemente wie das bestehende Hochhaus oder den üppigen Baumbestand vor allem im Randbereich

des Areals. Andererseits durch zufällig platziert wirkende Elemente wie den Tennisplatz sowie Erschliessungs- und Parkierungsflächen. Die Möglichkeiten sowie der Bedarf für eine Veränderung bzw. Weiterentwicklung des Areals scheinen offensichtlich.

Diese Veränderung wird schon seit längerem durch den Versuch, die wachsenden Bedürfnisse der Firma Lonza durch weitere Bauvolumen mit Hilfe eines Bebauungsplans zu ergänzen, angestrebt. Der heute gültige Bebauungsplan sowie dessen Vorgänger vermochten nicht zu überzeugen (siehe Kap. 5.1), weshalb es nie zu einer Umsetzung kam.

Nach rund 30 Jahren entspricht die im heute gültigen Bebauungsplan festgehaltene Bebauungsform nicht mehr den aktuellen Anforderungen der Lonza und auch nicht den Verdichtungsvorstellungen des Kantons. Die Entwicklung auf dem Areal soll deshalb nach dem vorliegenden neuen Bebauungsplan mit den zwei zusätzlichen Hochhäusern erfolgen. Die Lage in der Nähe des Bahnhofs, die ideale Erschliessung des Areals durch öffentliche Verkehrsmittel, die Abbildung als möglicher Hochhausstandort im Hochhauskonzept, die Schaffung neuen Wohnraums sowie die Verbesserung der Umgebungsgestaltung des Areals sprechen aus raumplanerischer Sicht für die angestrebte Entwicklung des Areals. Dank der Ergänzung durch Wohnraum wird ein Nutzungsdurchmischtes Areal geschaffen, von dem auch die Nachbarschaft profitieren wird, indem sich die Aufenthaltsqualität, die Durchwegung und die quartierdienlichen Angebote verbessern werden. Bis jetzt hatte das Areal für die Nachbarschaft kaum eine Anziehungswirkung, sondern wurde vor allem durch die Mitarbeitenden der Lonza aufgesucht. Die Ermöglichung der beiden neuen Hochhäuser hat die Fällung eines Teils des heutigen Baumbestands vor allem im Arealinneren zur Konsequenz (s. Kap. 4.4.1). Dieser Umstand wird bestmöglich dadurch aufgefangen, dass hochwertiger Baumersatz zu leisten ist und dass auch auf unterkellertem Boden wieder Bäume gepflanzt werden können. Der üppige grüne Baumsaum im Randbereich des Areals muss als prägendes Element erhalten bleiben. Die vielen positiven Aspekte der Planung sind so stark, dass die Fällung der Bäume als vertretbar betrachtet wird.

Insgesamt wird das Areal an Attraktivität und Lebendigkeit gewinnen, die Lonza kann am Standort Basel festhalten und das Firmenareal wird sich zu einem neuen Quartierbaustein des St. Alban wandeln. Das architektonisch wertvolle Lonza-Hochhaus bleibt erhalten und unter Schutz gestellt. So bleibt dem Areal und dem Quartier dieses identitätsstiftende Element erhalten.

Die Entwicklung wurde in einem ersten Schritt durch die bereits erfolgte Testplanung ausgelotet. Der gewählte Städtebau soll in einem weiteren Schritt anhand der Durchführung eines Varianzverfahrens für die Architektur der zwei Hochhäuser und die Umgebungsgestaltung präzisiert und somit die architektonische Qualität der Neubauten und deren Umgebung sichergestellt werden.

5. Nutzungsplanerische Massnahmen

5.1 Bestehendes Recht / Aufhebung Bebauungsplan Nr. 137 «Lindenhofareal»

Das Areal Lindenhof ist der Zone 4 zugeordnet. Es besteht ausserdem ein Baumschutzgebiet gemäss § 3 des Baumschutzgesetzes. Eine Zonenänderung und Änderung des Baumschutzgebietes ist rechtlich nicht erforderlich.



Abb. 10: Ausschnitt Zonenplan (kein Massstab, Plan genordet)

Für das Areal ist der Bebauungsplan Nr. 137 von 1991 rechtsgültig. Dieser löste den Bebauungsplan Nr. 74 von 1959 ab. Der ursprüngliche Bebauungsplan sicherte die Überbauung für das geplante Hochhaus mit je einem Labor- und Wohngebäude, welche beide nie realisiert wurden, zu. In den 90er Jahren wurde dieser Bebauungsplan zu Gunsten eines neuen abgelöst, der die Realisierung eines ergänzenden Büroneubaus beabsichtigte. Dieses Projekt wurde ebenfalls nie realisiert. Das vorhandene Bebauungspotential wurde somit nie ausgeschöpft, noch entspricht das dort festgesetzte städtebauliche Konzept den heutigen stadt- und landschaftsräumlichen Ansprüchen sowie den Nutzungsbedürfnissen. Der bestehende Bebauungsplan Nr. 137 wird deshalb aufgehoben und durch den neuen ersetzt.

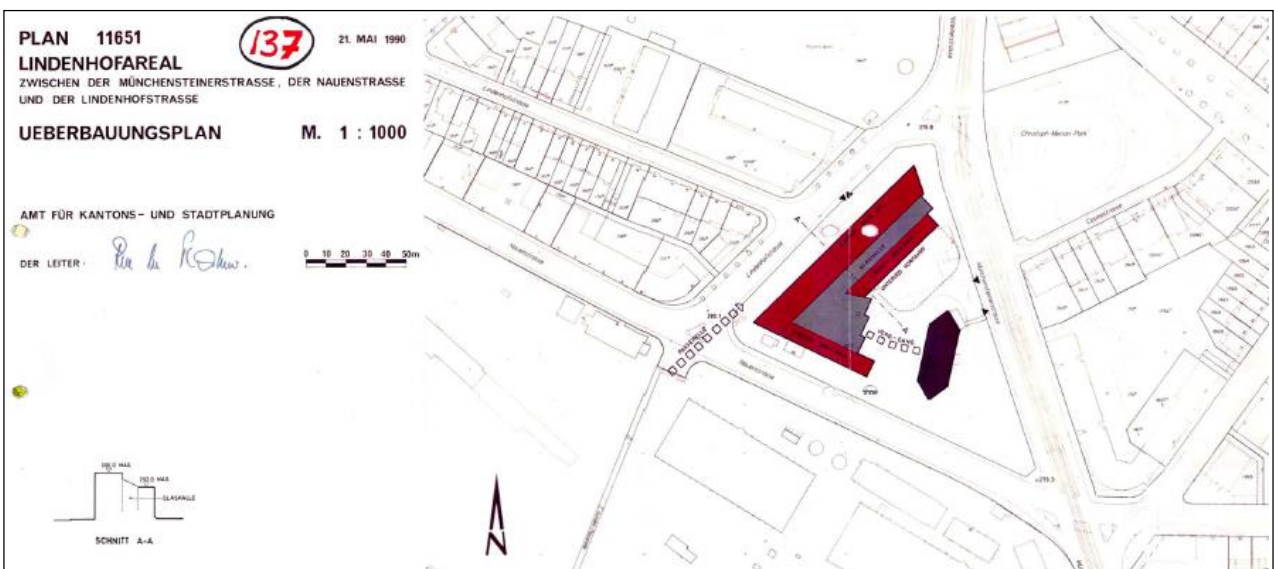


Abb. 11: Bebauungsplan Nr. 137 vom 11. Dezember 1991 (kein Massstab, Plan genordet)

Der heute bestehende Bebauungsplan Nr. 137 schreibt eine maximale Bruttogeschossfläche (BGF) von 24'700 m² sowie eine reine Büronutzung vor. Mit dem neuen Bebauungsplan entstehen in den neu vorgesehenen Gebäuden ca. 32'500 m² zusätzliche BGF, im Vergleich zum heutigen Bestand von 11'500 m². Insgesamt wird mit dem neuen Bebauungsplan auf dem Areal eine BGF

von ca. 44'000 m² erreicht. Die Ausnützung des Areals steigt von 2.0 Ausnutzungsziffer (AZ) gemäss gültigem Bebauungsplan auf neu 3.7 AZ.

BGF Lonza Bestand	11'500 m ²
BGF max. gemäss rechtsgültigem Bebauungsplan Nr. 137	24'700 m ²
BGF Projekt (ohne bestehendes Lonza Hochhaus) gemäss vorliegendem neuen Bebauungsplan	32'500 m ²
BGF neuer Bebauungsplan (inkl. Bestand Lonza-Hochhaus)	44'000 m ²

5.2 Neuer Bebauungsplan

Die vorgesehenen Gebäudeabmessungen überschreiten die zulässigen Dimensionen und die Geschossigkeit gemäss Grundordnung. Sie sind deshalb nur mittels eines Bebauungsplans realisierbar. Gemäss § 101 Bau- und Planungsgesetz (BPG) sollen „Bebauungspläne in begrenzten Gebieten bessere Bauungen gewährleisten als die baurechtliche Grundordnung oder die Koordination der Nutzungsplanung erleichtern.“ Sie sind in der Regel das Ergebnis von Planungsverfahren wie Testplanungen, Studienaufträgen oder Wettbewerben, welche die städtebaulichen Qualitäten sichern. Im vorliegenden Fall wird der Vorschlag von Morger + Dettli Architekten und August und Margrit Künzel Landschaftsarchitekten in einen Bebauungsplan überführt, der die städtebaulichen und freiraumplanerischen Qualitäten sichert und die dazu notwendigen Rahmenbedingungen festsetzt. Soweit nicht im Bebauungsplan geregelt, gelten die Vorschriften der Zone 4.

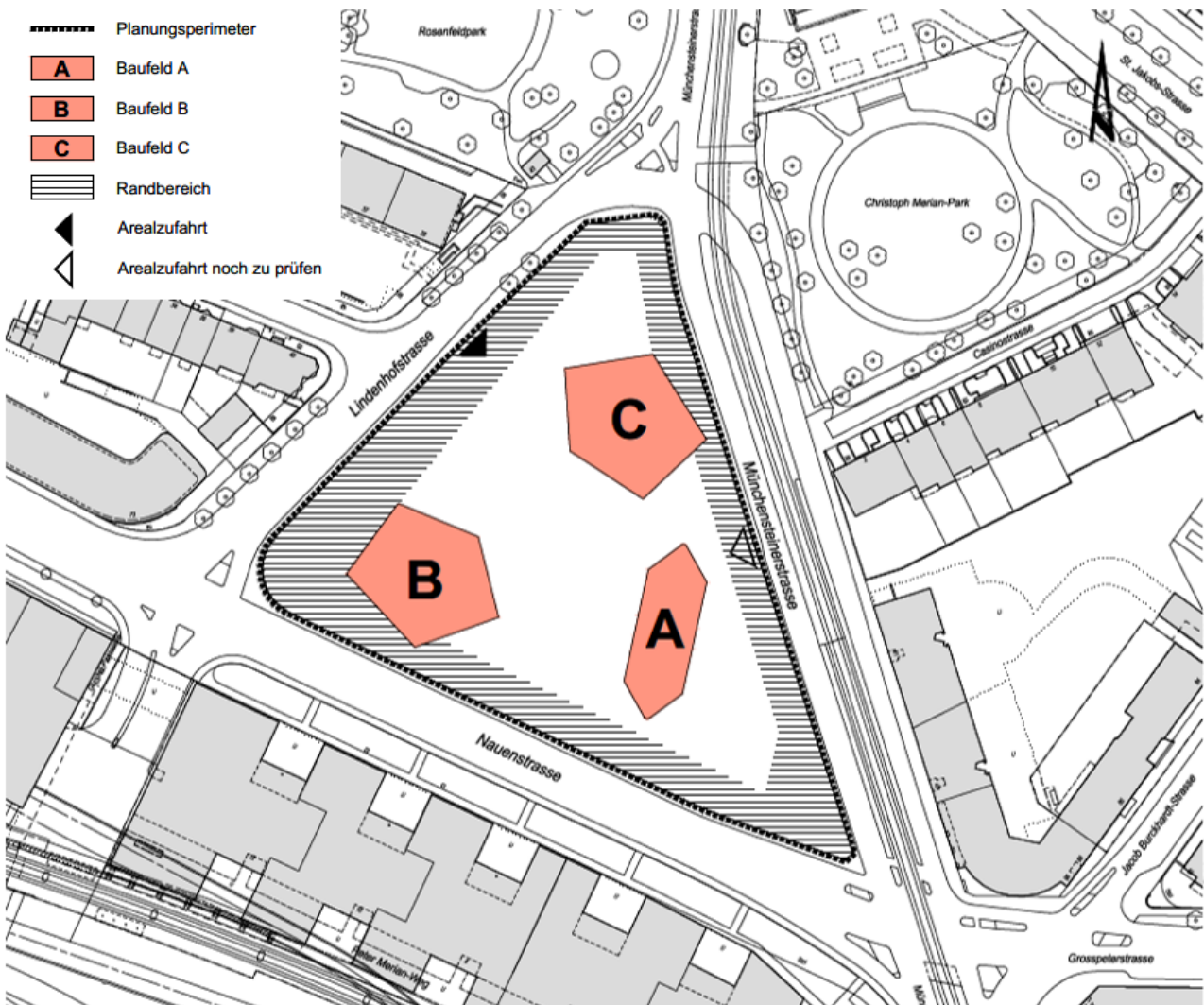


Abb. 12: Neuer Bebauungsplan. Plan Nr. 14'379 vom 08.07.2022 (ohne Masstab, genordet)

Das Bebauungskonzept sieht eine Verdichtung der Parzelle mit zwei weiteren Solitärbauten vor, die sowohl den schützenswerten Gebäudebestand respektiert als auch den Ansprüchen des Baumschutzes gerecht wird. Im Bebauungsplan sollen insbesondere die Lage, Höhe und Bruttogeschossfläche der einzelnen Gebäude festgehalten, der Umgang mit den wertvollen Freiflächen als auch die Durchwegung für Fussgängerinnen und Fussgänger im Grundsatz geregelt werden. Es werden Mindestflächen für Arbeiten und Wohnen vorgeschrieben. Es bleiben aber immer noch nutzungsoffene Flächen, womit auf wechselnde Marktansprüche reagiert werden kann. Das Areal soll oberirdisch weitgehend frei von Parkplätzen bleiben.

Der Bebauungsplan beinhaltet folgende Vorschriften:

a. Baufeld A: Denkmal Lonza-Hochhaus

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

Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche beträgt 11'500 m².

b. In den Baufeldern B und C dürfen Gebäude mit den folgenden maximal zulässigen Wandhöhen und Bruttogeschossflächen (BGF) erstellt werden:

Wandhöhe maximal: Gleiche Höhe wie bestehendes Lonza-Hochhaus

BGF Total Baufeld B + C: 32'500 m²

Die Anzahl Geschosse ist frei. Dachgeschosse sind nicht zulässig. Technische Anlagen sind, wenn immer möglich innerhalb der zulässigen Wandhöhe anzuordnen.

Die im Plan dargestellten Baufelder (B+C) basieren auf dem Projekt von Morger+Dettli Architekten bzw. auf dem bestehenden Hochhaus (Baufeld A). Die Bruttogeschossfläche wird als Summe beider Baufelder definiert, um eine Flexibilität in der Anordnung von Dienstleistungs- und Wohnnutzung mit unterschiedlichen Geschosshöhen in den beiden Hochhäusern zu gewährleisten. Die Höhe des bestehenden Lonza-Hochhauses beträgt 68.40 m. Die genaue Höhe der neuen Hochhäuser ist im Rahmen des Varianzverfahrens zu überprüfen und zu definieren. Hochhäuser haben eine besondere Fernwirkung, die durch technische Aufbauten über dem obersten Geschoss gestört wird. Mit Blick auf eine gute Fernwirkung sind daher grundsätzlich keine technischen Aufbauten, die das Bau- und Planungsgesetz ansonsten zulassen würde (unbeachtliche Bauteile gemäss § 33 Abs. 2 BPG) erlaubt. Davon ausgenommen sind Bauteile, die aufgrund ihrer Auswirkungen auf das Gebäudeinnere nicht innerhalb der zulässigen Wandhöhen integriert werden können (bspw. Bauteile im Zusammenhang mit Mobilfunkanlagen).

Das bestehende Hochhaus im Baufeld A und seine bauzeitlich gestaltete Umgebung sind gemäss einem separaten Vertrag unter Denkmalschutz gestellt und im Kantonalen Denkmalverzeichnis eingetragen. Der Vertrag regelt den Schutzzumfang sowie die zulässigen baulichen Veränderungen.

c. Zur Sicherstellung einer sehr guten Gesamtwirkung mit einer hohen architektonischen Qualität sind die Bebauungen auf den Baufeldern B und C sowie deren Umgebung gestützt auf ein Varianzverfahren zu entwickeln.

Von der Form der vorgegebenen Baufelder B und C kann im Rahmen des Varianzverfahrens geringfügig abgewichen werden, wenn die Fläche und die städtebauliche Gesamtkonzeption gleichbleiben.

Durch die Prominenz der Hochhäuser ist eine sehr gute Gesamtwirkung mit einer hohen architektonischen und materiellen Qualität vorzusehen. Anlagen zur solaren Nutzung sind im Grundsatz möglich. Sie müssen allerdings bei allen Baufeldern in die Architektur integriert werden und sich klar unterordnen. Die geforderten Varianzverfahren (in Anlehnung an die SIA 142 oder 143) müssen u.a. diese Qualitätsansprüche sicherstellen. Beim Varianzverfahren soll in der weiteren Detaillierung der Gestaltung der Hochhäuser eine zumindest geringfügige Abweichung von den im Bebauungsplan gezeichneten Grundflächen möglich sein, wenn dies zu einer besseren architektonischen Lösung für die Hochhäuser und deren Umgebung führt. Dabei ist klar, dass die Vorgaben zur Höhe, Bruttogeschossfläche und zum Lichteinfallswinkel weiter gelten. Darüber hinaus werden im Rahmen des Varianzverfahrens Themen der Energie, der solaren Nutzung, der Ver- und Entsorgung sowie der Rettung konzeptionell mitzudenken sein.

- d. Auf den Baufeldern A - C sind Wohn- und Arbeitsnutzungen zulässig. Es sind minimale Bruttogeschossflächen für Arbeitsnutzungen von 19'500 m² einzuhalten. Der Mindest-Wohnflächenanteil für das Areal beträgt 30%. Davon sind mindestens 4'000 m² als preisgünstige Wohnungen anzubieten. In den Erdgeschossen der beiden neuen Hochhäuser sind publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen.**

Das bestehende Hochhaus soll weiterhin von der Lonza AG genutzt werden. Die zwei neuen Hochhäuser sind in erster Linie zur Sicherstellung der Standortentwicklung von Lonza in Basel geplant. Flächen, die den Eigenbedarf von Lonza übersteigen, sollen anderen Nutzern zur Verfügung stehen. Dabei soll neben Dienstleistungsnutzung auch Wohnen zulässig sein. Es wird ein Mindest-Wohnflächenanteil festgesetzt, um eine wirksame Nutzungsdurchmischung auf dem Areal zu erreichen. Der Wohnanteil von rund einem Drittel, der sich auf die maximal mögliche Bruttogeschossfläche des Areals bezieht, trägt einerseits dem städtebaulichen Konzept von drei Gebäuden Rechnung und soll andererseits nicht zu restriktiv sein. Dadurch soll den Lonza eigenen Entwicklungsbedürfnissen wie auch den sich wandelnden Marktansprüchen entsprochen werden. Mit den 4'000 m² wird rund ein Drittel des Mindestwohnanteils für preisgünstiges Wohnen sichergestellt. Die Definition des «preisgünstigen Wohnraums» richtet sich nach den zum Zeitpunkt der Baubewilligung geltenden (gesetzlichen) Definitionen (zurzeit Regierungsratsbeschluss zur Beantwortung der schriftlichen Anfrage Georg Mattmüller betreffend «Kostenmiete im Zusammenhang mit dem Wohnbauprogramm 1'000+» vom 21. Januar 2020).

Zur Sicherstellung von Nutzungen, die auch dem Quartier zugutekommen und um einen guten Bezug zur Umgebungsgestaltung und öffentlichen Durchgängigkeit zu schaffen, sollen in den Erdgeschossen der beiden neuen Hochhäuser publikumsorientierte Nutzungen vorgesehen werden (z.B. Café, Kindertagesstätte, Fitnesscenter, Verkaufsgeschäfte, kulturelle Einrichtungen, Treffpunkte, Bibliothek, Gewerbe mit Laufkundschaft usw.). Möglich sind dort auch bspw. eine Mitarbeitergastronomie oder Meetingbereiche, die vorwiegend den ansässigen Bürobetrieben dienen aber eine öffentliche Ausstrahlung und einen guten Umgebungsbezug haben. Diese Erdgeschossflächen werden an die vorgeschriebene minimale Arbeitsnutzung angerechnet.

- e. Innerhalb der Parzelle und gegenüber Gebäuden ausserhalb ist ein Lichteinfallswinkel von 60° einzuhalten. Das Gebäude im Baufeld B muss gegenüber der Nachbarbebauung entlang der Nauenstrasse keinen Lichteinfallswinkel einhalten.**

Die drei Hochhäuser halten zueinander sowie zu den Nachbarliegenschaften entlang der Lindenhof- und Münchensteinerstrasse einen Lichteinfallswinkel von 60° ein. Das Hochhaus im Baufeld B muss zur Nachbarbebauung entlang der Nauenstrasse keinen Lichteinfallswinkel einhalten. Bei der bestehenden Bebauung handelt es sich um eine Dienstleistungsnutzung, somit werden keine Wohnräume tangiert und auch zukünftig ist aufgrund der Lärmbelastung durch die Nauenstrasse nicht mit einer Wohnnutzung zu rechnen.

- f. Die Erschliessung des Areals für den motorisierten Individualverkehr hat über die im Plan dargestellten Punkte zu erfolgen. Auf dem Areal ist kein motorisierter Durchfahrtsverkehr zulässig.**

Die Hauptzufahrt (Ein- und Ausfahrt) für Bewohnende, Mitarbeitende und Besuchende wird über die Lindenhofstrasse erfolgen und grösstenteils in die unterirdische Einstellhalle oder teilweise zu den Besucherparkplätzen führen. Die heute bestehende und zur Hauptadresse zum Lonza-Hochhaus führende Zufahrt über die Münchensteinerstrasse wird vor allem für Besuchende der Lonza und für Blaulichtorganisationen weiterhin gewünscht. Diese muss jedoch noch im Zusammenhang mit dem parallel laufenden Verkehrsprojekt «MP2813, Optimierung Gesamtverkehr – Grosspeter – Dreispitz» geprüft und koordiniert werden. Es wird angestrebt, eine sowohl für die Lonza als auch das neue Verkehrsprojekt verträgliche Lösung zu finden.

- g. Mit der ersten Baueingabe ist ein Mobilitätskonzept für das gesamte Areal vorzulegen.**

Im Rahmen der konkreten Projektentwicklung wird sich der genaue Nutzungsmix von Arbeiten und Wohnen auf dem Areal herauskristallisieren. Zum Zeitpunkt der ersten Baueingabe muss ein Mobilitätskonzept vorgelegt werden, welches die Umsetzung und den Betrieb hinsichtlich des gesamten im Zusammenhang mit dem Areal stehenden Mobilitätsverhaltens aufzeigt und die Umsetzung einer stadtgerechten Mobilität verfolgt. Zu berücksichtigen ist dabei die Zentralität des Areals mit optimaler Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und das gesetzte Ziel einer nachhaltigen Entwicklung. Mit dem Mobilitätskonzept und den daraus gewonnenen Erkenntnissen wird auch eine Reduktion der maximal möglichen Anzahl Parkplätze gemäss Parkplatzverordnung (PPV) angestrebt sowie geprüft, ob ein Teil der Parkplätze als Quartierparking zur Verlagerung oberirdischer Allmendparkplätze zur Verfügung gestellt werden könnte.

- h. Auf dem Areal dürfen neben den neuen Hochhäusern maximal 8 neue oberirdische Besucherparkplätze erstellt werden.**

Innerhalb des Parkkerns dürfen neben den neuen Hochhäusern – zusätzlich zu den 11 bestehenden Besucherparkplätzen beim Lonza-Hochhaus – 8 weitere Besucherparkplätze erstellt werden. Die oberirdischen Parkplätze werden zur maximal zulässigen Anzahl von Parkplätzen gemäss Parkplatzverordnung (PPV), Verkehrsstudie und Mobilitätskonzept gezählt. Die Platzierung der Besucherparkplätze ist im Rahmen der Umgebungsgestaltung festzulegen.

- i. Für den Fussverkehr ist eine aus allen Richtungen öffentlich zugängliche und in Ost-West-Richtung sowie falls möglich aus Nordrichtung hindernisfreie Durchwegung des Areals vorzusehen und durch eine Dienstbarkeit zu sichern. Die entsprechende Dienstbarkeit darf ohne Zustimmung der Bewilligungsbehörde weder geändert noch aufgehoben werden. Dies ist im Grundbuch anzumerken.**

Die gemäss Freiraumkonzept geplanten Fussgängerzugänge liegen in den gleichen Bereichen wie die schon vorhandenen und werden möglichst durch neue Verbindungen im nördlichen Bereich ergänzt. Das Areal soll öffentlich zugänglich sein. Die hindernisfreie Durchwegung fokussiert sich auf die Verbindung Ost-West (zwischen Münchensteinerstrasse und Lindenhofstrasse) sowie in Richtung Norden zu den beiden angrenzenden Parkanlagen (Rosenfeldpark und Christoph Merian-Park) hin. Die südliche Böschung (eiszeitliche Niederterrassenkante) entlang der Nauenstrasse eignet sich aufgrund der starken Topografie und der Schutzwürdigkeit nicht für die hindernisfreie Durchwegung.

j. Aussenraum

Der Aussenraum ist hinsichtlich einer guten Gesamtwirkung gestützt auf ein Variationsverfahren nach ökologischen und stadtklimatischen Kriterien hochwertig zu gestalten.

Die Überdeckung der unterirdischen Bauten ist mit einer genügend mächtigen Erdsubstratschicht zu versehen, die stellenweise auch Pflanzinseln und Baumpflanzungen erlaubt.

Eine ober- oder unterirdische Bebauung des Randbereichs ist nicht erlaubt, davon ausgenommen sind Massnahmen, die der Versickerung und dem Schwammstadtprinzip oder der notwendigen Erschliessung des Areals dienen.

Mit der ersten Baueingabe ist ein verbindliches Umgebungs- und Entwässerungskonzept für das gesamte Areal einzureichen. Das anfallende Meteorwasser ist nach dem Schwammstadtprinzip zu bewirtschaften (verdunsten, speichern, oberflächlich versickern).

Der zum Teil alte und dichte Baumbestand in und um das Lonza-Areal prägt heute das Erscheinungsbild des Ortes. Die Bäume sind sowohl in Gruppen, Hecken und Solitäre angeordnet. Die Parzelle soll auch in Zukunft engeres Baumschutzgebiet (Baumschutzgesetz § 3) bleiben. Das Freiraumkonzept sieht vor, den vorhandenen Grüngürtel, welcher das Lonza-Areal umgibt, weitgehend zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Das Areal soll mit der Umgestaltung die vorhandenen öffentlichen Grünflächen in direkter Nachbarschaft erweitern. Die Grün- und Freiräume auf den Baufeldern sind qualitativ hochwertig unter Berücksichtigung ökologischer und stadtklimatischer Aspekte zu gestalten. Die in der für das Lonza-Areal durchgeführten Mikroklimateanalyse ausgearbeiteten Optimierungsvorschläge und Massnahmen sind im Rahmen der Projektvertiefung zu prüfen und möglichst umzusetzen. Das Mass der Grünfläche richtet sich nach den Zonenvorschriften der Zone 4. Das heisst, dass mindestens 1/3 der Arealfäche zu begrünen ist.

Der innenliegende Teil des Areals, der «Kern», ist als offener Parkbereich mit nutzbaren Grünflächen und öffentlichen Platzbereichen zu anzuordnen. Als Bepflanzung sind einzelne Parkbäume oder kleine Baumgruppen vorzusehen. Für eine artgerechte und langfristige Entwicklung der zu pflanzenden Bäume ist in den vorgesehenen Bereichen ein ausreichend mächtiger Bodenaufbau von mindestens 1.5 m vorzusehen.

Der Randbereich des Areals (schraffierte Fläche) sieht einen dominierenden Rahmen von Grünbereichen mit grosskronigen Baumbepflanzungen ohne weitere Nutzungen vor. Eine ober- oder unterirdische Bebauung des Randbereichs (z.B. durch Nebengebäude, Kleinbauten, Velounterstände, Keller, Tiefgarage etc.) ist nicht erlaubt. Davon ausgenommen sind Massnahmen, die der Versickerung und dem Schwammstadtprinzip oder der notwendigen Erschliessung des Areals dienen. Solche notwendigen baulichen Massnahmen müssen sich im Randbereich möglichst unterordnen, die Bäume bleiben dort das prägende Element. Es ist durch entsprechende Massnahmen sicherzustellen, dass möglichst viele geschützte und erhaltenswerte Bäume mit der sie umgebenden Bodenvegetation ausserhalb der Baufelder erhalten werden.

Sämtliches Regenwasser der beiden neuen Hochhäuser und deren Umgebung muss nach den Prinzipien der Schwammstadt bewirtschaftet werden. Im Vordergrund stehen dabei Verdunstung und Speicherung. Überschüssiges Regenwasser ist zu versickern und zwar wo immer möglich über die belebte Bodenschicht. Es darf kein sauberes Wasser in die Kanalisation eingeleitet werden. In einem nächsten Planungsschritt ist ein Regenwasser-Bewirtschaftungskonzept auszuarbeiten,

welches auch das bestehende Lonza-Hochhaus und dessen Umgebung berücksichtigt. Die Gefährdung durch Oberflächenabfluss bei extremen Regenereignissen ist in diesem Konzept ebenfalls zu überprüfen und ggf. Lösungsansätze aufzuzeigen.

- k. Es ist durch entsprechende Massnahmen sicherzustellen, dass gefährdete oder erhaltenswerte Bodenvegetation innerhalb des Randbereiches weitestgehend erhalten und wenn möglich fortgeführt wird. Die Massnahmen sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.**

Der Bestand des Efeu-Sommerwurz, einer gesamtschweizerisch, regional und auf Kantons-ebene gefährdeten Pflanzenart entlang der Niederterrassenkante im Südteil des Areals beim bestehenden Lonza-Hochhaus wird möglichst belassen. Die bestehenden ausgedehnten bodendeckenden Efeu-Pflanzungen bieten ihr optimale Entfaltungsmöglichkeiten, weil diese Art auf Efeu schmarotzt. Weitere auf dem Areal kartierte Populationen können ausserhalb der Vegetationszeit an geeignete Standorte verpflanzt werden oder Samen auf grossflächige Efeu-Bodendecker-Flächen ausgestreut werden. Der teilweise Erhalt bzw. die Erneuerung und Weiterentwicklung des Gehölzgürtels mit seinen Säumen in den Randbereichen des Areals ist ein wichtiger Lebensraum und eine wertvolle vernetzende Struktur für Tier- und Pflanzenarten der Gehölze und des Waldes. Die Schutz- und Aufwertungsmassnahmen werden Bestandteil des Baubehrens sein.

Die Terrassenkante im Südteil des Geländes an der Nauenstrasse als Überrest einer eiszeitlichen Niederterrassenkante wird in grossen Teilen belassen.

- l. Das Areal wird gemäss den Vorgaben des Labels «SNBS¹» entwickelt und zertifiziert. Strengere kantonale Vorgaben gehen diesen Zielwerten vor. Von der Zertifizierung ausgenommen ist das Denkmal Lonza-Hochhaus im Baufeld A.**

Erstellung, Unterhalt und Betrieb aller Bauten haben ressourcenschonend und effizient zu erfolgen. Der SNBS ist ein Qualitätssiegel, das Nachhaltigkeit in ihren verschiedenen Facetten (Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft) miteinbezieht. Momentan kommt bei zahlreichen Planungen das etablierte Label «SNBS Hochbau» zur Anwendung. Aktuell, zum Zeitpunkt der Erstellung des vorliegenden Ratschlags, in Erarbeitung ist ein weiteres Label mit der Bezeichnung «SNBS Areal». Zum heutigen Zeitpunkt ist dessen genauer Inhalt noch nicht bekannt, weshalb die Einschätzung dazu, welches der beiden SNBS-Label für das Areal Lindenhof sinnvoller ist, noch nicht möglich. Mit der Veröffentlichung des Labels «SNBS Areal» – im Verlauf des Jahres 2023 – wird diese Einschätzung gemacht und entschieden werden können, welches Label angestrebt wird.

Mit jedem Baugesuch ist ein Nachweis vorzulegen, wie die Labelvorgaben von «SNBS» eingehalten werden können. Von der Vorschrift der zwingenden Zertifizierung ausgenommen bleibt das Denkmal Lonza-Hochhaus im Baufeld A, da dort auch die Anforderungen gemäss Denkmalschutz einen hohen Stellenwert haben.

Im Kanton Basel-Stadt ist aktuell eine Klimastrategie in Arbeit. Diese kann zu weitergehenden oder strengeren Vorschriften in diesem Bereich führen. Mit der Ergänzung in der vorliegenden Vorschrift wird geklärt, wie sich solche weiteren Vorschriften in der Umsetzung der Label-Vorgaben verhalten.

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

Dies ist eine in Bebauungsplänen übliche Formulierung zur Abweichung von den Vorschriften, sofern die mit dem Plan vorgesehene Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt wird.

¹ «SNBS» steht für Standard nachhaltiges Bauen Schweiz.

5.3 Wohnanteilplan

Im aktuellem Wohnanteilplan wird auf die Vorgaben im gültigen Bebauungsplan verwiesen. Dieser Verweis bleibt weiterhin bestehen. Es gilt dann die Vorgabe, die im neu gültigen Bebauungsplan festgelegt worden ist.

5.4 Lärmempfindlichkeitsstufenplan

Das Areal ist der Lärmempfindlichkeitsstufe ES-III zugeordnet. Der bestehende Lärmempfindlichkeitsstufenplan wird nicht geändert.

5.5 Bau- und Strassenlinien

Die Bau- und Strassenlinien bleiben unverändert auf der heutigen Parzellengrenze bestehen.

5.6 Mehrwertabgabe / Erschliessungsbeiträge

Eine allfällige Mehrwertabgabe richtet sich nach den §§ 120 ff des Bau- und Planungsgesetzes. Sie wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgesetzt. Zuständig ist das Bau- und Verkehrsdepartement.

Allfällige Erschliessungsbeiträge richten sich nach den §§ 164 ff des Bau- und Planungsgesetzes und werden unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplans durch das Bau- und Verkehrsdepartement erhoben. Erschliessungsbeiträge können gemäss § 121 des Bau- und Planungsgesetzes von der Mehrwertabgabe abgezogen werden.

6. Auflage- und Einspracheverfahren

6.1 Öffentliche Planauflage

Die öffentliche Planauflage fand vom **Mittwoch, 31. August 2022**, bis am **Freitag, 30. September 2022**, im Bau- und Verkehrsdepartement am Münsterplatz 11 statt. Die Unterlagen waren auch über die Webseite des Bau- und Verkehrsdepartements einsehbar.

Auf die öffentliche Planauflage wurde mit je einem Inserat im Kantonsblatt, in der Basler Zeitung und in der bz Basel aufmerksam gemacht. Dieses Inserat enthielt auch den Hinweis auf eine Informationsveranstaltung zur Planung auf dem Areal Lindenhof. Anwohnende, Quartierorganisationen (NQV St. Alban-Gellert, NQV Breite-Lehenmatt, Verein Sicht:bar, Gundeldinger Koordination) und Fachverbände (Pro Natura, WWF, Freiwillige Denkmalpflege, Heimatschutz Basel, VCS beider Basel) wurden zusätzlich via Flyer bzw. Brief auf diese Informationsveranstaltung aufmerksam gemacht. Die Informationsveranstaltung fand am 6. September 2022 um 18:00 im Hotel Victoria statt. Die Lonza hat dort zusammen mit Fachplanerinnen und Fachplanern sowie dem Kanton die Planung auf dem Areal Lindenhof vorgestellt und die Gelegenheit zu Fragestellungen und zum Austausch gegeben.

6.2 Formelle Behandlung der Einsprachen und Anregung

6.2.1 Eingegangene Schreiben

Innerhalb der Einsprachefrist sind vier Einsprachen eingegangen. Davon stammt eine vom Heimatschutz Basel, die weiteren aus der Nachbarschaft. Das Schreiben des VCS (Sektion beider Basel) ist als Anregung eingereicht worden. Es handelt sich konkret um Schreiben der folgenden Personen bzw. Institutionen:

- 1 Ursula & Christoph B. Herrmann-Fankhauser, Jacob Burckhardt-Strasse 66, 4052 Basel, mit Eingabe vom 8. September 2022 (Posteingang: 9. September 2022)
- 2 Martin und Miriam Hänggi, Lindenhofstrasse 33, 4052 Basel, mit Eingabe vom 29. September 2022 (Posteingang: 29. September 2022)
- 3 Henriette Louise Iselin Stiftung, p.Adr. Dr. Bernhard Christ, Aeschenvorstadt 4, 4010 Basel, mit Eingabe vom 28. September 2022 (Posteingang: 29. September 2022)
- 4 Christof Wamister für den Heimatschutz Basel, Hardstrasse 45, Postfach, 4010 Basel, mit Eingabe vom 29. September 2022 (Posteingang: 30. September 2022)
- 5 Florian Schreier für den VCS Verkehrs-Club der Schweiz, Sektion beider Basel, Gellertstrasse 29, 4052 Basel, mit Eingabe vom 28. September 2022 (Posteingang: vom 29. September 2022)

6.2.2 Gespräche

Die Vertretung der Grundeigentümerschaft hat im Rahmen der Einsprachenbehandlung gewünscht, mit allen Parteien, die eine Einsprache oder Anregung eingereicht haben, Gespräche zu führen. Das Ziel dieser Gespräche war in erster Linie ein offener Austausch, der bestmöglich zum gegenseitigen Verständnis und zur Klärung allfälliger Fragen beitragen sollte.

Die Gespräche fanden an den folgenden Daten statt:

- 06. Dezember 2022: Mit dem Heimatschutz Basel (Eingabe Nr. 4)
- 10. Januar 2023: Mit Martin und Miriam Hänggi (Eingabe Nr. 2)
- 11. Januar 2023: Mit Vertretenden der Henriette Louise Iselin-Stiftung (Eingabe Nr. 3)
- 15. Februar 2023: Mit dem VCS (Eingabe Nr. 5)
- 07. März 2023: Mit Ursula und Christoph B. Herrmann-Fankhauser (Eingabe Nr. 1)

Von Seiten Bau- und Verkehrsdepartement (BVD) und der Firma Lonza musste schon zu Beginn der Gespräche darauf hingewiesen werden, dass für den Bebauungsplan aufgrund der teilweise sehr allgemein gehaltenen Einsprachepunkte keine Änderungen vorgeschlagen würden. Der Bebauungsplan sei so formuliert und ausgearbeitet, dass eine Änderung sehr schnell einen Neustart der Planung mit städtebaulicher Studie, öffentlicher Planaufgabe usw. erfordern würde, zudem seien die planende Behörde sowie Lonza von der gewählten Planung – trotz den Einwänden aus den Einsprachen und der Anregung – weiterhin überzeugt. Trotz diesen für die Gesprächsbasis schwierigen Voraussetzungen konnte bei allen Gesprächen ein konstruktiver Austausch zustande kommen.

Wesentliche Themen der Gespräche waren einerseits die Wahl des Städtebaus – was auch der Einspracheschwerpunkt des Heimatschutzes gewesen ist – andererseits die Auswirkungen der Planung auf das Umfeld des Areals bezüglich beispielsweise Verkehr oder Lärm. Von Seiten BVD konnte man die Gelegenheit nutzen, um die Planung auf die vorgebrachten Kritikpunkte hin zu erklären.

So ist man nochmal vertiefter auf die Herleitung und die Begründung der Wahl der Lösung mit den zwei zusätzlichen Hochhäusern eingegangen. Die Nutzungsflexibilität dieser Bebauungsart, die sowohl Büro- wie auch Wohnnutzung zulässt, die beabsichtigte und vom Kanton sehr begrüßte Nutzungsdurchmischung, der sich zwischen den Hochhäusern aufspannende Freiraum, die von aussen entstehenden Einblicke ins Areal sowie die Schonung des Baumbestands im Randbereich des Areals sind die Hauptargumente für die gewählte städtebauliche Form. Die von fast allen Einsprechenden eingebrachte Sorge des aufgrund dieses Städtebaus entstehenden Nebeneffekts des

Schattenwurfs wurde ebenfalls aufgegriffen. Das BVD kann die Sorge nachvollziehen, allerdings konnte es auch darlegen, dass die Planung die geltenden Rahmenbedingungen bezüglich des Schattenwurfs erfülle und dass dies ein im städtischen zu verdichtenden Umfeld leider ein negativer Effekt ist, der in Kauf zu nehmen sei. Der negative Einfluss des zusätzlichen Schattenwurfs auf den Ertrag der Photovoltaik-Anlage auf die Liegenschaft der einen Einsprechendenpartei wurde zudem nach einer durch das Amt für Umwelt und Energie durchgeführten Grobberechnung als gering eingeschätzt.

Der Themenblock der Auswirkungen auf das Umfeld (wie Lärm oder Verkehr) war auch in mehreren Gesprächen Schwerpunkt, vor allem auch im Rahmen des Gesprächs mit dem VCS. Von Seiten BVD konnte dargelegt werden, dass die Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerte sowie die Funktionsfähigkeit des umliegenden Verkehrsnetzes geprüft wurde und der entsprechende Nachweis im Baugesuchsverfahren zu erbringen sein wird. Vom VCS konnte im Gespräch betont werden, dass mit der Anregung vor allem zum Ausdruck gebracht werden sollte, dass bei jeder neuen Planung in der Stadt die Dringlichkeit der Reduktion des Autoverkehrs anzuerkennen und entsprechend umzusetzen sei. Es sei das Problem der Summe der Mehrverkehr erzeugenden Arealentwicklungen, indem überall ein paar Parkplätze mehr entstehen, was sich dann am Ende gesamtstädtisch bemerkbar mache. Das BVD habe sich neben den allgemein gültigen Vorgaben der Umweltschutzgesetzgebung auch an die bekannten und anerkannten Klimaziele zu halten und bei den Planungen eine entsprechende Gewichtung der verschiedenen berechtigten Interessen vorzunehmen und auf eine Reduktion des Verkehrs hinzuwirken. Vom BVD wurde noch einmal darauf hingewiesen, dass das Ziel, der Reduktion der maximal möglichen Parkplätze gemäss Parkplatzverordnung im Bebauungsplan festgehalten sei. Man habe zum jetzigen Zeitpunkt, wo der genaue Nutzungsmix in den neuen Hochhäusern noch nicht bekannt sei, bewusst darauf verzichtet, eine fixe Zahl vorzuschreiben. Man bevorzuge es, die passende Zahl zum richtigen Zeitpunkt mit der vertieften Projektentwicklung zusammen mit dem Mobilitätskonzept zu definieren. Das BVD sei sich zudem sehr bewusst darüber, dass die Zahl der Parkplätze am Ende auch in der politischen Diskussion entschieden werde. Von Seiten Lonza und Swiss Life konnte dem VCS ein bewusster Umgang mit der Thematik der Nachhaltigkeit und einer zeitgemässen Mobilität in Aussicht gestellt werden. Man nehme diese Themen sehr ernst und es liege auch im eigenen Interesse, dass auch das Umfeld des Areals Lindenhof lebenswert und von guter Qualität sei.

Von Seiten der Firma Lonza wurde die ausdrückliche Hoffnung zum Ausdruck gebracht, die Einsprechenden und auch den VCS mit ihrer Anregung für die Teilnahme an weiteren Gesprächen an einem runden Tisch oder bei Workshops im Rahmen der weiteren Planungsschritte (sei es im vorgesehenen weiteren Varianzverfahren oder partizipativen Prozessen bei der vertieften Projektentwicklung) gewinnen zu können. Es liege der Firma Lonza viel daran, ein gutes Verhältnis mit der Nachbarschaft zu haben und soweit im gesteckten Rahmen möglich, auf Wünsche einzugehen.

6.2.3 Legitimation

Gemäss § 110 Abs. 2 BPG ist zur Einsprache gegen Planentwürfe berechtigt, wer von der Planung persönlich berührt wird und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Änderung oder Ablehnung hat, oder wer durch eine besondere Vorschrift zum Rekurs ermächtigt ist. Dieses Erfordernis der sogenannten materiellen Beschwer – schutzwürdiges Interesse (Anfechtungsinteresse) und besonderes Berührtsein – dient dazu, die Beschwerde von der unzulässigen Popularbeschwerde abzugrenzen und damit ein «Ausufern» der Beschwerdemöglichkeiten auszuschliessen.

Als schutzwürdig gilt auch im Raumplanungsrecht ein Interesse, das sich aus einer (räumlich) nahen Beziehung des Beschwerdeführers zum Gegenstand der Planung ergibt. Ein Interesse kann rechtlicher oder tatsächlicher Natur sein; die Einsprechenden müssen aber von der geplanten Massnahme stärker als jedermann bzw. die Allgemeinheit betroffen sein. Generell kommt dem Nachbarn oder der Nachbarin (ob Eigentümer/-in, Mieter/-in oder Pächter/-in) die Einsprachelegitimation zu, wenn er oder sie in der für die vorgebrachte Rüge relevanten örtlichen Beziehung zum

Objekt der Planungsmassnahme steht und der Ausgang des Verfahrens seine bzw. ihre Interessen beeinträchtigen könnte.

Namentlich in Bezug auf Beschwerden von Nachbarn und Nachbarinnen sowie Immissionsbetroffenen gegen den Bau von Bauten und Anlagen entwickelte sich eine durch Praxis und Lehre geprägte, heute weitgehend gefestigte Dogmatik. Auch nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts Basel-Stadt wird aufgrund des Umfangs und der Intensität der räumlichen Folgen des Bauvorhabens die räumlich besonders beachtenswerte Beziehungsnähe zum Streitgegenstand «Bauprojekt» beurteilt. Dabei kann sich die besondere Betroffenheit von Nachbarn und Nachbarinnen insbesondere auch aus der Erschliessungssituation, aus Immissionen oder daraus herleiten, dass die Anlage einen besonderen Gefahrenherd beinhaltet.

Wichtiges Kriterium zur Beurteilung des besonderen Berührtseins stellt in der Praxis die räumliche Distanz zum Planungsgebiet bzw. zu den darauf vorgesehenen Bauvorhaben dar. Die Legitimation ist – allein auf Grund der räumlichen Nähe – anzuerkennen, wenn die Liegenschaft von Nachbarn oder Nachbarinnen unmittelbar an das Baugrundstück angrenzt oder nur durch einen Verkehrsträger davon getrennt wird. Als Faustregel gilt dabei ein Abstand von 100 m. Praxisgemäss sind Nachbarn oder Nachbarinnen in einer Distanz von bis zu 100 m in der Regel allein wegen der räumlichen Nähe zum Einspracheobjekt zur Beschwerde legitimiert, ohne dass ihre Betroffenheit einer näheren Erörterung bedarf. Unabhängig von dieser Regel ist die Legitimation allerdings auch aufgrund der konkreten Umstände zu beurteilen, denn nicht in jedem Fall verfügen Nachbarn oder Nachbarinnen selbst innerhalb dieser Distanz über eine besondere Beziehungsnähe. So kann der «Beziehungszusammenhang» etwa durch Verkehrsträger oder andere Bauten unterbrochen sein. Ohne Prüfung der im konkreten Fall vorliegenden, tatsächlichen Verhältnisse kann die Beschwerdelegitimation aufgrund von in Metern gemessener Distanz aber ohne Weiteres bei unmittelbar angrenzenden Grundstücken bejaht werden.

Gemäss den erwähnten Kriterien gilt es für den vorliegenden Bebauungsplan betreffend eine Überbauung mit zwei neuen Hochhäusern den Kreis der Einspracheberechtigten zu ziehen. Da es sich bei den beiden Hochhäusern um rund 70 Meter hohe Gebäude handeln wird, die aufgrund ihrer Höhe in direkter Sichtverbindung eines grösseren Teils der Basler Wohnbevölkerung stehen werden, kann der reinen Sichtverbindung, für sich alleine betrachtet, zur Vermeidung der Populärbeschwerde nicht das ausschlaggebende Betroffenheitsmoment zur Begründung der Einsprachelegitimation zukommen. Ähnliches gilt auch für die Schattenwurfproblematik: Weil ein Hochhaus je nach Tageszeit, auf Grund der Länge des Schattenwurfs, namentlich morgens und am Abend, zumindest kurzzeitig auf sehr viele Grundstücke in der Stadt einen Schatten wirft, kann der entsprechende Lichtentzug nur in qualifizierten Fällen bezüglich der Einsprachelegitimation beachtlich sein. Dies umso mehr, als Schattenwurf entsprechend der einschränkenden Rechtsprechung auch des Verwaltungsgerichts Basel-Stadt zum sogenannten „Zwei-Stunden-Schatten“ überhaupt nur auf Grund seiner Dauer zu gewissen Tages- bzw. Jahreszeiten eine schädigende Wirkung im Rechtssinne beinhalten kann. Wie bei bestehender Sichtverbindung kommt bei sehr hohen Gebäuden u.a. der zusätzlichen Bedingung der räumlichen Nähe der umliegenden Wohnbevölkerung eine wichtige Bedeutung zur Beurteilung ihrer Einsprachelegitimation zu: Klar ist sie, wenn die Liegenschaft der Nachbarn unmittelbar an das Baugrundstück angrenzt oder nur durch einen Verkehrsträger davon getrennt wird.

Aufgrund der aufgezählten Kriterien kann den Einsprechenden 1, 2 und 3 klar eine Legitimation zugesprochen werden.

Heimatschutz

Der Heimatschutz Basel hat mit Eingabe vom 29. September 2022 (Posteingang: 30. September 2022) Einsprache gegen den Bebauungsplan erhoben. Die Einsprache erfolgte damit innerhalb der Einsprachefrist (Frist bis 30. September 2022). Gemäss § 29 DSchG sind private Organisationen im Kanton, die sich statutengemäss seit mindestens fünf Jahren der Denkmalpflege, der Archäologie oder ähnlichen idealen Zielen widmen, rekursberechtigt. In der

Liste der rekursberechtigten Organisationen im Anhang der Verordnung zum Gesetz über den Denkmalschutz (SG 497.110) wird unter anderem der Basler Heimatschutz aufgeführt. Im Anwendungsbereich des Gesetzes über den Denkmalschutz ist der Basler Heimatschutz demnach zur Erhebung einer ideellen Verbandsbeschwerde berechtigt. Im Bebauungsplanperimeter steht das Lonza-Hochhaus (Münchensteinerstrasse 38), welches im Denkmalverzeichnis (SG 497.300) aufgenommen ist. Das Lonza-Hochhaus als Baudenkmal ist nicht direkt von den baulichen Veränderungen auf dem Lindenhof-Areal betroffen. Inwieweit ein Baudenkmal direkt betroffen ist, spielt für die Bejahung der Legitimation aber keine Rolle. Denn gemäss § 19 DSchG dürfen eingetragene Denkmäler auch durch bauliche Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden. Demgemäss besteht in Bezug auf eingetragene Denkmäler ein gewisser Umgebungsschutz. Da die geplanten beiden Hochhäuser offensichtlich in der näheren Umgebung des im Denkmalverzeichnis eingetragenen Objektes liegt, ist der Basler Heimatschutz gestützt auf das Gesetz über den Denkmalschutz einspracheberechtigt.



Abb. 13: Herkunft der Schreiben. Baufeld als orientierende Information. Nicht im Bild sichtbar sind die Schreiben 4 und 5, da als Verband nicht hier adressiert. (Kein Massstab, Plan genordet)

6.2.4 Anregung des VCS beider Basel

Der VCS Verkehrs-Club der Schweiz Sektion beider Basel (nachfolgend: VCS) ist nicht zur Einsprache gegen den Bebauungsplan legitimiert, weshalb er sein Schreiben korrekterweise als «Anregung» bezeichnet. Als eine solche kann das Schreiben entgegengenommen werden.

6.3 Materielle Behandlung der Einsprachen und Anregung

Anlass und Ziel der vorliegenden nutzungsplanerischen Massnahmen sind in den vorhergehenden Kapiteln bereits ausführlich beschrieben worden. Kurz zusammengefasst, sollen anhand des neuen Bebauungsplans die baurechtlichen Voraussetzungen für den Neubau zweier zusätzlicher Hochhäuser als Ergänzung zum bestehenden Lonza-Hochhaus auf dem Areal Lindenhof geschaffen werden. Gleichzeitig soll so der bestehende Bebauungsplan von 1991, der nicht mehr den Bedürfnissen der Lonza und auch des Kantons entspricht, aufgehoben werden.

Zu den einzelnen Punkten nehmen wir wie folgt Stellung und beantragen, alle Einsprachen abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.

(Kursiv: kurze, sinngemässe Wiedergabe der Einsprachepunkte, bzw. der Forderungen.)

6.3.1 Befürchtete Einschränkung der Leistungsfähigkeit der Photovoltaik-Anlage (PV-Anlage) auf dem Hausdach

Schreiben Nr. 1

Es besteht die Befürchtung, dass die Leistungsfähigkeit der PV-Anlage auf dem Dach beeinträchtigt werden könnte: Die neuen Hochhäuser beschatten das Haus, was Einbusen der verfügbaren Elektrizität zur Folge haben werde.

Wie bereits im Bericht zur Planaufgabe und im vorliegenden Ratschlag in den Kapiteln 4.5 und 4.6 dargelegt, wird bei der vorliegenden Planung und Realisierung der Hochhäuser neben der Einhaltung des Lichteinfallswinkels auch der 2-Stunden-Schatten berücksichtigt. Gemäss der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung darf die zulässige Dauer des Schattenwurfs auf eine Nachbargrundstück in der Regel höchstens zwei Stunden bei Tag- und Nachtgleiche betragen. Das Bundesgericht hat mit seinem Entscheid 1C_539/2011 dargelegt, dass die Anwendung der Tag- und Nachtgleiche zur Berechnung des Schattenwurfs in Basel-Stadt unter Berücksichtigung der allgemeinen städtebaulichen Ziele und des öffentlichen Interesses an einer besseren Bebauung sachgerecht ist. Wie im Planungsbericht festgestellt wird, erfüllt der Schattenwurf der neuen Hochhäuser diese Anforderungen. Die Liegenschaft der Einsprechenden 1 liegt weit ausserhalb des 2-Stunden-Schattens. Somit ist die Einsprache rechtlich unbegründet. Die Beschattung der Photovoltaik-Anlage erfolgt in den Sommermonaten in den Abendstunden, was nur einen geringen Einfluss auf die Leistungsfähigkeit der Anlage hat. Berechnungen haben aufgezeigt, dass der Wirkungsgrad der Photovoltaik-Anlage in der Zeit, in der die betroffene Liegenschaft in den Schatten der neuen Hochhäuser fallen könnte, nach 18.00 Uhr so stark reduziert ist, dass die Reduktion der Leistungsfähigkeit um weniger als 2.5% zu erwarten ist. Deshalb kann nicht von einer bemerkenswerten Reduktion der Leistungsfähigkeit der PV-Anlage die Rede sein.

6.3.2 Schattenwurf und Verlust an Tageslicht, sichtbarem Himmel und Horizont

Schreiben Nr. 1, 2, 3

Die Einsprechenden befürchten aufgrund der beiden zusätzlichen neuen Hochhäuser eine allgemein deutlich stärkere Verschattung ihrer Liegenschaften. Bei der Einsprache 2 ist dies vor allem der Verlust des Lichteinfalls von Südosten her im Herbst und Winter, der Sorge bereitet. Die Einsprechenden 2 erwähnen zudem aufgrund geplanter Hochhausprojekte westlich ihrer Liegenschaft (Projekte Nauentor und BIZ) einen weiteren befürchteten Verlust des Lichteinfalls von Südwesten resp. Westen her. Bei der Einsprache 3 wird allgemein auf die im Lauf des Jahres zusätzliche Verschattung von westlicher Seite her hingewiesen und die optisch eine Mauer bildende Abfolge der in Zukunft bestehenden drei Hochhäuser.

Die Einsprechenden 2 und 3 sprechen in ihren Schreiben auch vom Verlust des sichtbaren Himmels, allgemein des Tageslichts und des Horizonts.

All die aufgezählten Aspekte führen laut den Einsprechenden zu einer Verminderung der Wohnqualität bzw. des Wohnwerts.

Die Einsprechenden sorgen sich um den Schattenwurf der Hochhäuser. Die Anwendung des 2 Stunden-Schattens ist in Basel für Hochhäuser die übliche Praxis, um die Umgebung vor einer übermässigen Verschattung zu schonen. Siehe auch Antwort Kapitel 4.6 und 6.3.1 des vorliegenden Ratschlags. Die von den Einsprechenden 2 vorgebrachten Vorbehalte wegen weiteren geplanten Hochhausprojekten westlich ihrer Liegenschaft ist nicht Gegenstand der vorliegenden Planung, weshalb diese Punkte als nicht einspracherelevant bewertet werden können.

Die Wohnqualität wird von verschiedenen, meist subjektiven Faktoren beeinflusst und ist nur implizit im Bau- und Planungsgesetz enthalten, z.B. durch Regelungen zu Frei- und Grünflächenerfordernis, Belichtung und Lüftungsvorschriften, Raumhöhe und Lichteinfallswinkel. Die aufgezählten Anforderungen an die Wohnqualität stellen hohe gesetzliche Hürden dar, die ein hohes Niveau an Wohnqualität sicherstellen und vorliegend eingehalten werden. Die Verminderung des Wohnwerts stellt eine subjektive Wahrnehmung der Einsprechenden dar und wird nicht weiter substantiiert.

6.3.3 Nächtliche Lichtimmissionen

Schreiben Nr. 1

Die Einsprechenden befürchten aufgrund der beiden zusätzlichen neuen Hochhäuser vergrösserte nächtliche Lichtimmissionen durch die neu entstehenden Wohnungen.

Auf der Grundlage von Artikel 11 Absatz 2 des eidgenössischen Umweltschutzgesetzes (USG) können Massnahmen zur Reduktion von Lichtimmissionen verlangt werden. Gemäss USG sind Emissionen im Sinne der Vorsorge so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist. In der «Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen» des Bundesamtes für Umwelt (BAFU, 2021) werden diese Massnahmen gestützt auf das Vorsorgeprinzip konkretisiert und im Rahmen des Baugesuchs im Projekt integriert.

Auch bei einer Umsetzung aller vorsorglichen Massnahmen kann die Nachbarschaft nicht von jeglicher Lichteinwirkung verschont bleiben. Die Lichtimmissionen ausgehend von Wohnnutzungen liegen ohnehin im Bagatellbereich und führen zu keinen übermässigen Immissionen.

6.3.4 Direkte Einsicht in den eigenen Garten und die Zimmer durch Bewohnende der neuen Hochhäuser

Schreiben Nr. 1

Die Einsprechenden befürchten aufgrund der direkten Einsicht in Ihre Wohnungen und Gärten einen Verlust von Privatsphäre.

Der Lichteinfallswinkel stellt einen angemessenen Abstand zu den Anwohnenden sicher. Das Recht auf Privatsphäre wird durch Art. 13 Abs. 1 der Bundesverfassung (BV) geschützt. Mit der Erfüllung dieser Schutzpflicht sind neben dem Gesetzgeber auch die Träger der Zonenplanung sowie die Baubewilligungsbehörden angesprochen. Dabei kann das verfassungsmässige Recht auf Privatsphäre eingeschränkt werden: Voraussetzungen dafür sind neben einer hinreichenden gesetzlichen Grundlage (Art. 36 Abs. 1 BV), dass die Einschränkung durch ein öffentliches Interesse oder durch den Schutz von Grundrechten Dritter gerechtfertigt (Abs. 2) und verhältnismässig (Abs. 3) sein muss. Zu berücksichtigen gilt dabei im Besonderen, dass hinter Tätigkeiten oder Nutzungen Dritter sehr oft ebenfalls grundrechtlich geschützte Betätigungsmöglichkeiten stehen (bspw. Ausübung der Eigentumsgarantie oder der Wirtschaftsfreiheit). Die Nutzungsplanung und das Baurecht schützen die Privatsphäre in erster Linie durch Vorschriften zu Grenzabständen. Das BPG kennt für die Bauzonen einzig Abstandsvorschriften und Vorschriften betreffend den Lichteinfallswinkel. Diese Vorschriften sind gegenüber den Liegenschaften der Einsprechenden eingehalten.

6.3.5 Schallreflexion

Schreiben Nr. 1

Die Einsprechenden befürchten eine stärkere Schallreflexion via Nordhaus, vor allem durch die Gebäudelücke Münchensteinerstrasse/Casinostrasse sowie Schallreflexion an der Nauenstrasse.

Die Reflexionen einzelner Gebäude führen in der Regel nicht zu einer wahrnehmbar höheren Lärmbelastung (Zunahme von ≥ 1 dB). Eine Simulation, die die Situation mit und ohne Hochhäuser gerechnet und verglichen und die den Modellausschnitt gross genug gewählt hat, so dass auch der

Einfluss der Gebäudelücken an der Casinostrasse und der Münchensteinerstrasse mitberücksichtigt hat, hat folgendes Ergebnis gebracht: An der Rückfassade der Liegenschaft des Einsprechenden ergab die Berechnung mit den neuen Hochhäusern eine Lärmabnahme von -0.2 dB am Tag und -0.1 dB in der Nacht im Vergleich zum Ist-Zustand. Diese Reduktionen liegen weit unter der Wahrnehmbarkeitsgrenze. Auch für die weiteren umliegenden Gebäude an der Lindenhofstrasse, der Nauenstrasse und der Münchensteinerstrasse können keine wahrnehmbaren Veränderungen durch Reflexionen oder Abschirmungen gerechnet werden, sondern nur Differenzen von +/- 0.1 dB.

6.3.6 Werteinbussen der Liegenschaft

Schreiben Nr. 1

Die Einsprechenden befürchten, dass es aufgrund der aufgezählten, durch die neuen Hochhäuser entstehenden negativen Effekte, zu einer Werteinbusse der Liegenschaft kommt.

Das Bau- und Planungsgesetz sieht gemäss § 125 eine Minderwertentschädigung nur für Fälle vor, bei denen eine Eigentumsbeschränkung einer Enteignung gleichkommt. Die Einsprechenden 1 werden durch die vorliegenden nutzungsplanerischen Massnahmen in ihren heute bestehenden baurechtlichen Möglichkeiten nicht beschnitten. Insbesondere werden die gesetzlichen Vorgaben wie Grenzabstände und Lichteinfallswinkel gegen alle Nachbarliegenschaften eingehalten. Aus diesem Grund geht mit den hier kritisierten Massnahmen keinerlei Einschränkung der baulichen Nutzbarkeit der Grundstücke einher. Die Grundeigentümerschaft hat ohnehin trotz Eigentumsgarantie grundsätzlich jederzeit mit Änderungen der geltenden Nutzungsordnung zu rechnen, ohne dass sie hierfür entschädigt werden müsste. Ein Entschädigungsanspruch für Eigentumsbeschränkungen liegt nur dann vor, wenn ein Eingriff in das Eigentum besonders schwer ist, indem ihm eine wesentliche aus dem Eigentum fliessende Befugnis entzogen wird. Dies setzt mit anderen Worten eine intensive Beeinträchtigung der Eigentümerstellung voraus; Eingriffe die nicht schwer sind, bleiben bei der Entschädigungsfrage von vornherein unbeachtlich. Solange weiterhin eine bestimmungsgemässe, wirtschaftlich sinnvolle Nutzung möglich ist, kann nicht davon ausgegangen werden, dass ein schwerwiegender, entschädigungspflichtiger Eingriff in das Eigentum vorliegt. Selbst eine Beschränkung der Baunutzung darf für sich alleine betrachtet nie mit einer entsprechenden Verkehrswertminderung gleichgesetzt werden; im Gegenteil muss auch in die Waagschale geworfen werden, dass eine Planungsmassnahme auch einen wertsteigernden Effekt haben kann.

6.3.7 Gewählter Städtebau, Übernutzung des Areals, Vorschlag zur Redimensionierung der geplanten neuen Gebäude, Forderung nach Verzicht auf Wohnnutzung

Schreiben Nr. 1, 2, 3, 4

Die Einsprechenden wünschen sich aufgrund der durch die neuen Hochhäuser verursachten negativen Effekte eine redimensionierte Form der zusätzlichen Gebäude auf dem Areal Lindenhof. Vorgeschlagen werden gänzlich andere (niedrigere) Bauformen oder auch der Verzicht auf mehrere Geschosse bei beiden neuen Hochhäusern. Im Schreiben Nr. 3 wird bemängelt, dass mit der Planung eine Übernutzung des Areals erfolgt und dass auf die Wohnnutzung verzichtet werden soll.

Das Projekt, das als Grundlage für den Bebauungsplan dient, wurde anhand einer Testplanung ausgelotet. Es handelt sich um das Projekt, das die Anforderungen an den Städtebau, den Freiraum sowie die Vorstellungen zur gewünschten Nutzfläche mit der notwendigen Flexibilität am besten erfüllt. Man hat sich für den vorgeschlagenen Bebauungsplan entschieden und kann das vorliegende Projekt nicht einfach verkleinern. Für eine Verkleinerung des Projektes bräuchte es eine neue Untersuchung mit anderen Rahmenbedingungen, die die Weiterentwicklung des Areals bestimmen. Der Vorschlag des Schreiben Nr. 3, eine Lösung mit einer Randbebauung zu verfolgen, wurde bereits im Rahmen der Testplanung untersucht und wieder verworfen, da Blockrandbauten «ein fremdes Element der Strassenschlucht in dieses heute als grün empfundene Gebiet hineinbringen».

Betreffend den Verzicht auf Wohnraum ist festzuhalten, dass es den Zielen des kantonalen Richtplans entspricht, attraktiven und preisgünstigen Wohnraum zu schaffen. Ebenfalls wie bereits im Bericht zur Planaufgabe festgehalten, ist es ein Richtplanziel, eine Nutzungsmischung von Arbeiten und Wohnen anzustreben (siehe Kap. 4.1 des vorliegenden Ratschlags).

Zur unterstellten Übernutzung des Areals und zur Forderung des Verzichts auf Wohnnutzung: Es bleibt unklar, warum ein Nutzungsmass von 44'000 m² BGF unzulässig sein sollte. Gegenstand der bebauungsplanerischen Festlegung kann gemäss § 101 Abs. 2 lit. b BPG unter anderem gerade das Mass der baulichen Nutzung sein. Damit kann auch eine über die gesetzliche Grundordnung hinausgehende bauliche Nutzung festgelegt werden.

6.3.8 Neu geplante Verkehrsführung um das Lindenhofareal und geplante Ein- und Ausfahrt, Lärm-, Staub- und Abgasbelastung

Schreiben Nr. 2

Das im Bericht beschriebene geplante neue Verkehrsprojekt (Verkehrsprojekt MP2813, Optimierung Gesamtverkehr Denkmal – Grosspeter – Dreispitz), das in der Umgebung des Areals Lindenhof geplant wird, wird kritisch bewertet. Der Grossteil des Verkehrs werde in Zukunft in der Lindenhofstrasse landen. Die Lärm-, Staub- und Abgasbelastung für Anwohnende der Lindenhofstrasse sei heute bereits erheblich. Wenn die Zu- und Wegfahrt der Angestellten und Anwohnenden ausschliesslich über die Lindenhofstrasse in Richtung Süden erfolge, so sei ein Verkehrschaos vorprogrammiert, auch werde die Lärm-, Staub- und Abgasbelastung zusätzlich verschärft.

Die Einsprechenden fordern, die Ein- und Ausfahrt zu der neu entstehenden Tiefgarage über die Münchensteinerstrasse in Richtung Süden zu ermöglichen. Oder die Einfahrt über die Münchensteinerstrasse und nur die Ausfahrt über die Lindenhofstrasse.

Wie im Bericht zur Planaufgabe bereits erläutert, handelt es sich beim Verkehrsprojekt zur Optimierung des Gesamtverkehrs Denkmal-Grosspeter-Dreispitz um ein eigenes Projekt mit eigenem Verfahren und eigener Zeitschiene (siehe auch Kapitel 4.8.1 des vorliegenden Ratschlags). Zum jetzigen Zeitpunkt befindet sich das Projekt in der Phase Vorprojekt. Da die Entwicklung auf dem Areal Lindenhof zeitlich nah am Verkehrsprojekt liegt, müssen diese beiden Planungen aufeinander abgestimmt werden. So hat die neue Verkehrsführung beispielsweise Einfluss auf die zukünftigen Zu- und Wegfahrten zum bzw. vom Areal Lindenhof. Aufgrund des Verkehrsprojekts muss die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage auf dem Areal Lindenhof zur Lindenhofstrasse geführt werden. Wegen der Tram- und Velospur auf der Seite Münchensteinerstrasse wird eine Zu- und Wegfahrt aufgrund der so entstehenden Konfliktpunkte als gefährlich eingestuft.

Die neue Verkehrsführung um das Areal Lindenhof kann nicht im hier vorgelegten Bebauungsplan geregelt werden. Zur gegebenen Zeit wird die Öffentlichkeit im Detail über diese Verkehrsplanung informiert werden und es wird die Möglichkeit geben, sich dazu zu äussern und Rechtsmittel zu ergreifen.

Betreffend die befürchtete Überlastung der umliegenden Strassen konnte eine Verkehrssimulation nachweisen, dass das Verkehrsnetz auch mit der Entwicklung auf dem Areal Lonza leistungsfähig bleibt (siehe auch Kapitel 4.8.4 dieses Ratschlags).

Zur befürchteten Zunahme der Lärmemissionen: Ein Lärmgutachten konnte nachweisen, dass durch das Projekt keine zusätzlichen Grenzwertüberschreitungen entstehen und dass auch die neu erstellte Tiefgarage die Planungswerte bei den benachbarten Liegenschaften an der Lindenhofstrasse einhalten kann (siehe auch Kapitel 4.7 dieses Ratschlags).

Die Einhaltung der Vorgaben aus der Umweltschutzgesetzgebung wird zum Zeitpunkt des Baugesuchs im Detail nachgewiesen werden müssen. Der Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt hat

im Rahmen der Umsetzung von Art. 31 der Luftreinhalteverordnung (LRV) die Luftreinhaltepläne 1990, 2004, 2007 und 2010 beschlossen. Als Ausführungsbestimmung zum Luftreinhalteplan 1990 und verschärfte Emissionsbegrenzung im Sinne von Art. 11 USG hat der Regierungsrat die Parkplatzverordnung (PPV) beschlossen. Diese hat zum Ziel, mittels einer Beschränkung der Parkplätze die Emissionen des Motorfahrzeugverkehrs zu vermindern. Ein im Bebauungsplan vorgeschriebenes Mobilitätskonzept wird ausserdem zum Ziel haben müssen, die maximale mögliche Anzahl an Parkplätzen gemäss PPV zu reduzieren und eine stadtgerechte Mobilität anzustreben (siehe Kapitel 4.8.4 des vorliegenden Ratschlags), was auch im Hinblick auf die Auswirkungen auf das Umfeld des Areals Lindenhof einen positiven Effekt haben wird.

6.3.9 Verletzung des §55 der Kantonsverfassung (Einbezug der Quartierbevölkerung)

Schreiben Nr. 3

In § 55 der Kantonsverfassung sei als Verpflichtung des Staats vorgesehen, die Quartierbevölkerung in die Meinungs- und Willensbildung, sofern ihre Belange besonders betroffen sind», miteinzubeziehen. Dem sei beim vorliegenden Bebauungsplan noch nicht entsprochen worden. Der Bebauungsplan sei aufgrund der Meinungs- und Willensbildung der Lonza AG und der Verwaltung des Bau- und Verkehrsdepartements entstanden. Die Quartierbevölkerung sei erst zu Beginn der öffentlichen Planaufgabe am 6.9.2022 im Rahmen einer Informationsveranstaltung informiert worden. Dies zwingt die Einsprecherin, die Einwände in Form einer Einsprache zu deponieren. Sinnvoller wäre es gewesen, die Bevölkerung frühzeitig in den Planungsprozess miteinzubeziehen, um zu einer allseits akzeptablen Lösung zu gelangen.

Wie bei der vorliegenden Planung mit dem Thema der öffentlichen Mitwirkung der Bevölkerung umgegangen wird, ist dem Kap. 3.4 des vorliegenden Ratschlags zu entnehmen. Die Einsprechende Nr. 3 rügt im Sinne einer Vorbemerkung zusammengefasst, dass die Quartierbevölkerung nicht in die Meinungs- und Willensbildung im Sinne von § 55 der Kantonsverfassung (KV, SG 111.100) einbezogen worden ist. Der Planungsbericht äussert sich detailliert zur Bedeutung von § 55 KV im Zusammenhang mit dem vorliegenden Projekt. Dabei geht es vor allem um die in dieser Bestimmung festgehaltene Einschränkung «sofern ihre Belange [diejenigen der Quartierbevölkerung] besonders betroffen sind». Der Planungsträger bezeichnete diese Bestimmung als auslegungsbedürftig und betrachtete den Mitwirkungsspielraum der Bevölkerung als gering. Die Einsprechende 3 sieht dies anders. Aus rechtlicher Sicht beschränkt sich die Mitwirkung der Bevölkerung darauf, dass sie bei Planungen «in geeigneter Weise» mitwirken kann (vgl. Art. 4 des Raumplanungsgesetzes des Bundes, RPG, SR 700). Die konkrete Ausgestaltung des Mitwirkungsverfahrens liegt in der Kompetenz der Kantone. Bis anhin regelt der Kanton Basel-Stadt das Mitwirkungsverfahren neben § 55 KV in der Verordnung über die Mitwirkung der Quartierbevölkerung (SG 153.500). Diese besagt in § 3 aber wiederum nur allgemein, dass Voraussetzung der Mitwirkung eine besondere Betroffenheit der Quartierbevölkerung ist. Das Partizipationsgesetz, welches mit Ratschlag vom 1. März 2022 an den Grossen Rat überwiesen wurde, ist noch nicht in Kraft. Für eine rechtskonforme Mitwirkung genügt gemäss Bundesrecht eine öffentliche Auflage der Planentwürfe, verbunden mit der Gelegenheit, schriftliche Eingaben zu machen. Es kann also nicht von einer mangelnden Mitwirkungsmöglichkeit gesprochen werden.

6.3.10 Unzulässige Abweichung vom Hochhauskonzept

Schreiben Nr. 3

Der Bebauungsplan stehe im Widerspruch zum Hochhauskonzept. Die neuen Hochhäuser stünden nicht in einem gewissen Abstand zum nächsten, sondern in einiger Entfernung von den Bahngleisen, dafür in nächster Nähe einerseits der Wohnüberbauung Lindenhofstrasse, andererseits zum Christoph Merian-Park und zur Casinostrasse. Zusammen mit dem bestehenden Lonza-Hochhaus käme es zur Bildung eines Hochhaus-Clusters. Von Seiten St. Jakobs-Denkmal und von der Seite Münchensteinerbrücke würden die neuen Hochhäuser insgesamt zu einer optisch versperrenden und chaotisch wirkenden Situation führen.

Wie schon im Bericht zur Planaufgabe, wird im Kapitel 4.1 des vorliegenden Ratschlags dargelegt, dass die neu geplanten Hochhäuser den Kriterien gemäss Hochhauskonzept aber auch des kantonalen Richtplans entsprechen. So entsprechen die neuen Hochhäuser vor allem dem Kriterium, Hochhausgruppen auf Firmenarealen zu konzentrieren. Zudem liegt das Areal Lindenhof im Konzeptplan innerhalb des als «geeignete Gebiete für Hochhäuser» liegenden Perimeters. Das Hochhauskonzept ist übrigens rechtlich unverbindlich. Es dient vielmehr zur Unterstützung der städtebaulichen Entwicklungsziele und den übergeordneten kantonalen Interessen. Die rechtliche Verbindlichkeit ergibt sich erst aus dem Bebauungsplan.

6.3.11 Koppelung Schutzvertrag an Rechtskraft Bebauungsplan

Schreiben Nr. 4

Problematische Koppelung von Schutzvertrag mit Unterschutzstellung des Lonza-Hochhauses und der Rechtskraft des Bebauungsplans bis 2023.

Im Schreiben Nr. 4 begründet der Heimatschutz Basel seine Einsprache erstens damit, dass für das Lonza-Hochhaus ein Schutzvertrag mit Unterschutzstellung abgeschlossen werde, der aber dahinfalle, wenn der Bebauungsplan bis 2028 nicht rechtskräftig werde. Der Vorstand des Heimatschutzes erachtet diese Koppelung als problematisch und fordert die Unterschutzstellung ohne Bedingung.

In der Tat sehen Ziff. 1 und 9 des Vertrags betreffend Eintragung der Liegenschaft Münchensteinerstrasse 38, Basel in das kantonale Denkmalverzeichnis zwischen der Lonza AG und dem Kanton Basel-Stadt vom 1. April 2022 (nachfolgend: Schutzvertrag) vor, dass dieser dahinfällt, wenn der Bebauungsplan Lindenhofareal nicht bis zum 1. Januar 2028 rechtskräftig wird. Der Regierungsrat hat den Schutzvertrag mit Beschluss vom 17. Mai 2022 genehmigt (P220592) (§ 15 Abs. 3 DSchG). Der Beschluss wurde am 4. Juni 2022 im Kantonsblatt mit Rechtsmittelbelehrung publiziert (§ 15 Abs. 4 DSchG). Gegen diesen Beschluss hätte an das Verwaltungsgericht rekurriert werden können. Da kein Rekurs innert Frist eingegangen ist, sind der Beschluss des Regierungsrats sowie der Schutzvertrag rechtskräftig geworden. Die Einsprache gegen die Unterschutzstellung erfolgt also verspätet und ist somit rechtlich unbeachtlich. Es kann aber zugunsten des Heimatschutzes Basel darauf hingewiesen werden, dass eine allfällige Aufhebung des Schutzvertrags einem späteren, einseitig von der Kantonalen Denkmalpflege angestrebten, verfügungsweisen Unterschutzstellungsverfahren nicht entgegensteht (vgl. auch Ziff. 1 des Schutzvertrags).

6.3.12 Beschneidung des Umgebungsschutzes und Marginalisierung des bestehenden Solitärbaus des Lonza-Hochhauses durch neue «Zwillings»-Hochhäuser, bessere Lösungsansätze wären vorhanden

Schreiben Nr. 3, 4

Die Ergänzung durch zwei weitere «Zwillings»-Hochhäuser würde das Lonza-Hochhaus massiv marginalisieren, das Alleinstellungsmerkmal würde verfallen und das Lonza-Hochhaus zum kleinen Bruder verkommen lassen. Es gäbe bessere Ergänzungsstrategien, die bspw. auch durch die Testplanung aufgezeigt wurden.

Der Heimatschutz Basel rügt verschiedene städtebauliche Aspekte. Dies kann nur als Rüge der Verletzung des Umgebungsschutzes von eingetragenen Denkmälern gemäss § 19 DSchG verstanden werden. Gemäss dessen Abs. 1 dürfen eingetragene Denkmäler durch bauliche Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden. Als Umgebung gilt der nähere Sichtbereich. Im Bericht zur Planaufgabe und im Kapitel 4.2.1 des vorliegenden Ratschlags wird erwähnt, dass es sich beim Lonza-Hochhaus um einen substanziell erhaltenswerten Bau im Sinne des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) mit dem Erhaltungsziel A handle. Das Hochhaus hat eine besondere Bedeutung, ist aber ohne besondere räumliche bzw. architektonisch-historische Qualität (ISOS Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz, Kanton Basel-Stadt, 2012, Objekt Nummer 0.0.43,

S. 144). Obwohl dem ISOS in der kantonalen Nutzungsplanung keine direkte Rechtswirkung zukommt, wird zurecht mittels Schutzvertrag und im Bebauungsplan am Lonza-Hochhaus festgehalten. Im Hinblick auf die Unterschutzstellung hat die kantonale Denkmalpflege ein denkmalpflegerisches Gutachten in Auftrag gegeben. Dieses betont die städtebauliche Bedeutung des Hochhauses als Solitär, der bei ergänzenden Neubauten zu berücksichtigen sei. Das Ergebnis der Testplanung mit den zwei zusätzlichen Hochhäusern wurde zusammen mit dem denkmalpflegerischen Gutachten dem Denkmalrat präsentiert. Dieser beschloss einstimmig, dass die städtebauliche Setzung des Hochhauses als Solitär nicht zu schmälern sowie dass bei Neubauten betreffend Setzung, Volumen und Erscheinung auf den Altbau Rücksicht zu nehmen sei. Diesem Anliegen soll dadurch Rechnung getragen werden, indem das Lonza-Gebäude aufgrund seiner klaren Form weiterhin als Unikat verstanden wird.

Die Stadtbildkommission bemerkte, dass sowohl auf der Makroebene als auch auf der Ebene des Quartiers die Dreiergruppe das Lonza-Gebäude optimal in den städtebaulichen Kontext einbinde. Die Höhenübernahme gebe dem Cluster das erforderliche ortsbauliche Gewicht, die Grundrissform der beiden neuen Hochhäuser und die Stellung des Lonza-Hochhauses an der Strassengabelung Nauenstrasse/Münchensteinerstrasse lasse eine subtile Hierarchie zwischen dem Bestandesgebäude und den Neubauten entstehen. Die gute Gesamtwirkung gemäss § 58 BPG und der Umgebungsschutz seien mit einem Varianzverfahren sicherzustellen.

Der Denkmalrat sowie die Stadtbildkommission erkennen somit keinen Eingriff in den Umgebungsschutz gemäss § 19 DSchG. Im Rahmen des noch folgenden Varianzverfahrens, in dem die Architektur und Umgebungsgestaltung definiert werden soll, wird dem denkmalrechtlichen Umgebungsschutz Rechnung zu tragen sein.

6.3.13 Beeinträchtigung des Naturbestands durch Bauarbeiten

Schreiben Nr. 4

Es sei zu befürchten, dass der gewachsene Naturbestand durch die immensen Bauarbeiten stark beeinträchtigt wird und wieder neu angelegt werden muss.

Im Bericht zur Planaufgabe und im Kapitel 4.4 «Natur und Umwelt» des vorliegenden Ratschlags wird ausführlich beschrieben, wie mit dem Baumbestand und den Naturwerten auf dem Areal umgegangen wird. Kurz zusammengefasst: Ein hochwertiges Freiraumkonzept war Bestandteil der damaligen Testplanung, das Areal bleibt weiterhin engeres Baumschutzgebiet, der Grundcharakter eines Bäume umfliessenden Freiraums bleibt erhalten, im Rahmen der Neugestaltung sind Ersatzpflanzungen gemäss Baumschutzgesetz vorzusehen, für die geschützten zu fallenden Bäume ist eine Fällbewilligung erforderlich, die Baumschutzkommission wurde zur Bewertung der Planung beigezogen, weitere Naturwerte wie die eiszeitliche Niederterrassenkante und der wertvolle Bestand des Efeu-Sommerwurztes sollen möglichst geschont werden. In den Bebauungsplanvorschriften werden verbindliche Vorgaben für den Umgang mit dem Aussenraum (auch betreffend den Baumbestand) und der Bodenvegetation gemacht. Es liegt im Interesse der Arealentwicklung, dass ein möglichst grosser Teil des gewachsenen Naturbestands erhalten bleibt, hochwertig ersetzt und insgesamt verbessert wird.

6.3.14 Anregung VCS

Der VCS äussert in seiner Anregung Bedenken betreffend den Lärmschutz sowie verkehrsplanerische Aspekte. Im Detail wurden folgende Anliegen geäussert:

Betreffend Verkehr nicht zukunftstauglicher Bebauungsplan, Widerspruch zu Art. 9 der Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV, SR 814.41), Reduktion der Anzahl Parkplätze auf heutigen Bestand

Schreiben Nr. 5

Die geplante Bebauung sei zu stark auf das Auto als Verkehrsmittel ausgerichtet, das für hohe Umweltbelastungen verantwortlich ist, besonders in der Umgebung des Areals. Vorgesehene 250-300 Parkplätze erzeugen in der Umgebung mehr Autoverkehr in so-wieso schon lärmbelasteten Umgebung, was Widerspruch zu Art. 9 LSV darstellt, wonach eine neue oder geänderte ortsfeste Anlage keine Mehrbeanspruchung einer Verkehrsanlage verursachen darf, die für mehr Lärm sorgt oder eine Mehrnutzung einer sanierungsbedürftigen Strasse und keine stärkeren Lärmemissionen erzeugen darf.

Der Umgang mit dem Verkehr wurde im Bericht zur Planaufgabe und wird im vorliegenden Ratschlag im Kapitel 4.8 behandelt. Auf dem Areal Lindenhof soll eine gewisse Anzahl Parkplätze für die Bewohnenden und die dort Arbeitenden zur Verfügung gestellt werden, damit der bestehende Parkraum in der Umgebung nicht zu stark von diesen Autos durch Suchverkehr belastet wird. Auf der Stufe Bebauungsplan wird nur eine Grobabschätzung der gesamthaft maximal zulässigen Parkplätze, die gemäss Parkplatzverordnung (PPV) möglich sind, gemacht. Da der genaue Nutzungsmix auf dem Areal noch nicht bekannt ist, kann noch keine genaue Berechnung der notwendigen und möglichen Parkplätze gemacht werden. Für das zu stellende Baubegleichen werden die PPV einzuhalten und ein Mobilitätskonzept vorzulegen sein. Letzteres soll eine zeitgemässe und stadtgerechte Mobilität berücksichtigen und eine Verringerung der maximal möglichen Anzahl Parkplätze anstreben.

Eine Verkehrsstudie hat in einer Simulation ergeben, dass die maximale Anzahl gemäss PPV möglichen Parkplätze auf dem Areal zu keiner Überstauung des Tramgleises Denkmal und auch zu keiner Verschlechterung der Verkehrsqualität auf den umliegenden Knoten führt. Siehe auch Kapitel 4.8 des vorliegenden Ratschlags.

Betreffend den Widerspruch zu Art. 9 der Lärmschutzverordnung (LSV) ist zunächst zu bemerken, dass der Gesetzestext durch den VCS nicht ganz korrekt wiedergegeben wurde. Richtig wäre die Formulierung so, dass der Mehrverkehr auf den zu- und wegführenden Strassen zu keinen *neuen* Grenzwertüberschreitungen führen und bei bereits sanierungsbedürftigen Strassen der Mehrverkehr nicht zu einer wahrnehmbaren ($\geq 1\text{dB}$) Lärmzunahmen führen darf. Das erstellte Lärmgutachten hat aufgezeigt, dass die Bestimmungen des Art. 9 LSV durch die Planung eingehalten werden können. Siehe auch Kapitel 4.7 des vorliegenden Ratschlags.

Überschreitung von Lärmgrenzwerten in umliegenden Strassen, zuerst Lärmsanierung, bis dahin Bebauungsplan Lindenhof (Lonza) zurückstellen, ggf. auf Wohnnutzung verzichten

Schreiben Nr. 5

In den umliegenden Strassen werden die Immissionsgrenzwerte, teilweise Alarmgrenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) überschritten, was für die Gesundheit der Anwohnenden schädlich ist. Es seien keine ernsthaften Massnahmen zur Lärmreduktion vorgesehen, gefordert werden rasche Massnahmen wie eine Reduktion der Höchstgeschwindigkeit. Deshalb ist es zwingend, zuerst eine Lärmsanierung in der Umgebung vorzunehmen, bevor der Bebauungsplan Areal Lindenhof (Lonza) in Kraft treten kann. Forderung nach Verzicht auf Wohnnutzung, wenn der Planungswert gemäss LSV überschritten wird.

Es ist dem VCS zuzustimmen, dass durch den Bau der beiden neuen Hochhäuser Art. 9 LSV nicht verletzt werden darf, ein externes Lärmgutachten konnte die Einhaltung dieser Bestimmung bestätigen (siehe hierzu Antwort oben und Kapitel 4.7 des vorliegenden Ratschlags). Auch konnte das Lärmgutachten bestätigen, dass mit der Anpassung der Anzahl Parkplätze auf die gemäss PPV maximale Anzahl von 300 Parkplätzen (mehrheitlich in der Autoeinstellhalle geplanten) und durch eine offene Rampe die Planungswerte bei den benachbarten Liegenschaften sowie bei beiden neu geplanten Hochhäusern eingehalten werden, beim Hochhaus Nord teilweise erreicht werden. Als Lärmschutzmassnahme könnte die Rampe mit einer geschlossenen Überdeckung ausgeführt werden.

Der Bebauungsplan schreibt noch keine konkrete Anzahl von Parkplätzen für das Areal vor. Vorgeschrieben wird aber ein Mobilitätskonzept für den Zeitpunkt der Baueingabe. Eine Lärmsanierung in der Umgebung des Areals Lindenhof ist vor Inkraftsetzung des Bebauungsplans nicht notwendig. Im Rahmen des «Verkehrsprojekts MP2813, Optimierung Gesamtverkehr Denkmal – Grosspeter – Dreispitz» (siehe auch Kapitel 4.8.4 des vorliegenden Ratschlags) wird die Lärmfachstelle des Amtes für Umwelt und Energie (AUE) prüfen, welche lärmindernden Massnahmen – gerade im Hinblick auf im Umfeld heute schon überschrittenen Grenzwerten – notwendig sein werden. Dies ist allerdings nicht direktes Thema des vorliegenden Bebauungsplans.

6.4 Zusammenfassung

Alle eingereichten Einsprachen sind aufgrund ihrer Nähe zum Objekt und der vorgebrachten schutzwürdigen Interessen zur Einsprache legitimiert. Wir beantragen, alle Einsprachen gestützt auf die vorstehenden Ausführungen abzuweisen.

7. Abschliessende Abwägung raumwirksamer Interessen

Planungsaufgaben, dazu gehören auch Zonenänderungen, Bebauungspläne und Linienpläne, haben sich gemäss § 93 BPG nach den Zielen und Grundsätzen des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Art. 1, 3 und 4 RPG) zu richten. Zudem ist eine Interessenabwägung in der Begründung der Beschlüsse vorzunehmen (Art. 1–3 RPV). Die Abwägung der raumwirksamen Interessen kann grundsätzlich dem Kapitel 4, besonders dem Kapitel 4.9 entnommen werden. Die Mitwirkung der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG) wurde gemäss den Ausführungen in den Kapitel 3.4 und 6 sichergestellt. Die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG), der kantonale Richtplan (Art. 8 RPG) sowie die Umweltschutzgesetzgebung werden durch das Vorhaben nicht in widersprechender Weise berührt.

8. Formelle Prüfungen

Das Justiz- und Sicherheitsdepartement hat den Bebauungsplan auf seine Übereinstimmung mit den Richtlinien des Regierungsrates über die formelle Gesetzestchnik und die geschlechtsneutrale Gesetzessprache geprüft.

9. Antrag

Gestützt auf unsere Ausführungen beantragen wir dem Grossen Rat die Annahme des nachstehenden Beschlussentwurfes.

Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



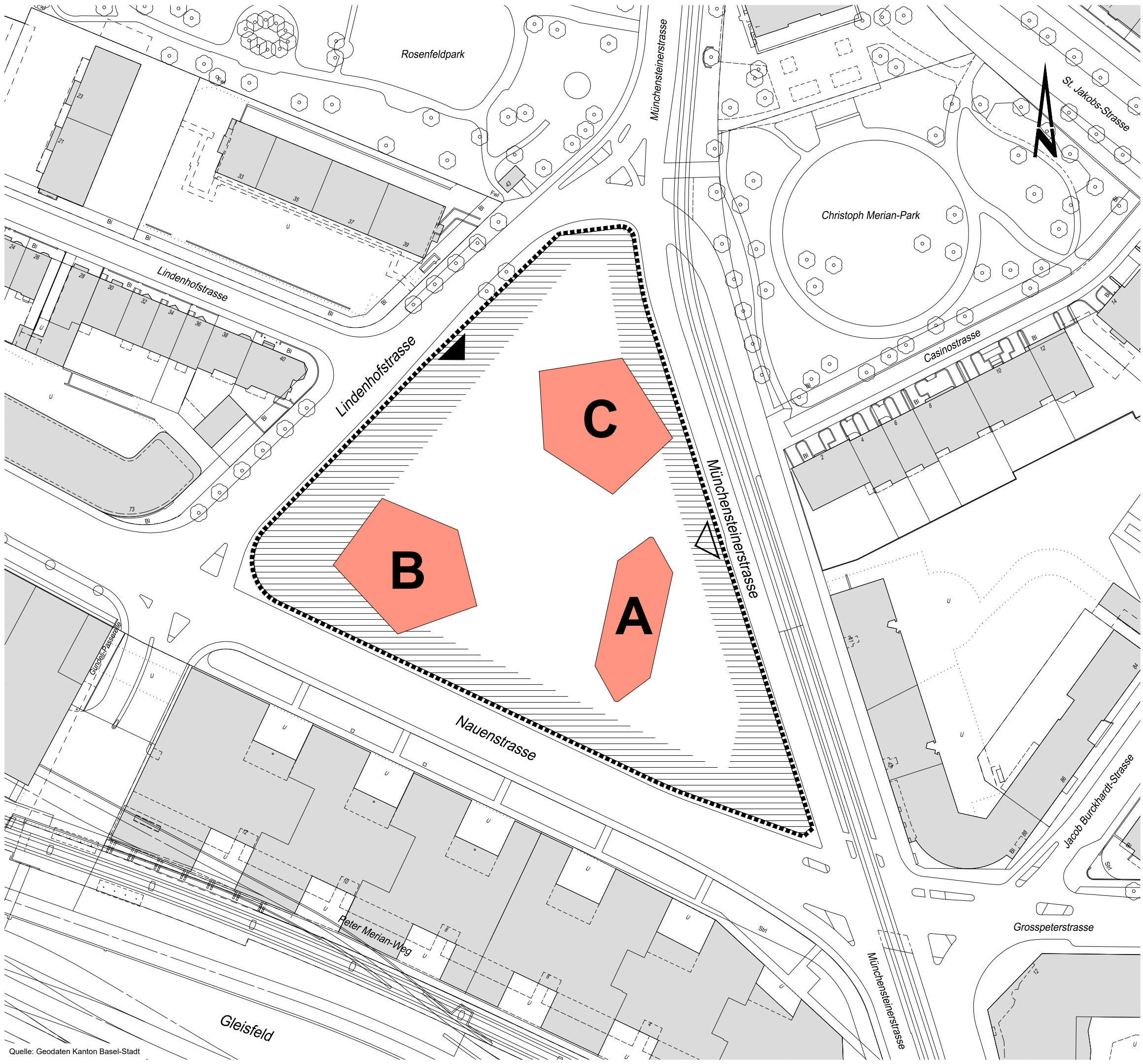
Beat Jans
Regierungspräsident










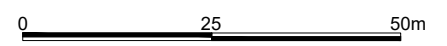
Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin


Beilagen

- Bebauungsplan
- Entwurf Grossratsbeschluss
- Kopien der Einsprachen



-  Planungsperimeter
-  Baufeld A
-  Baufeld B
-  Baufeld C
-  Randbereich
-  Arealzufahrt
-  Arealzufahrt noch zu prüfen



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

Areal Lindenhof (Lonza) Bebauungsplan	Datum	08.07.2022
	Revision	
	Format	A3
	Massstab	1:1'000
	Projektleiter	tu
	Zeichner	b6
Archiv-Nr.		
Plan Nr.	14'379	

Grossratsbeschluss

betreffend

Festsetzung eines Bebauungsplans sowie Abweisung von Einsprachen im Gebiet Areal Lindenhof (Lonza) Nauenstrasse, Lindenhofstrasse, Münchensteinerstrasse, Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 137

Vom

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf die §§ 101 und 105 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. Festsetzung eines Bebauungsplans

1. Der Bebauungsplan Nr. 14'379 von Städtebau & Architektur vom 08.07.2022 wird verbindlich erklärt.
2. In Ergänzung/Abweichung zu den gültigen Zonenvorschriften der Zone 4 gelten die folgenden Vorschriften des Bebauungsplans:
 - a. **Baufeld A: Denkmal Lonza-Hochhaus**
Die Zulässigkeit baulicher Massnahmen richtet sich nach den Vorgaben, die sich aus der Unterschutzstellung gemäss Kantonalem Denkmalverzeichnis ergeben.
Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche beträgt 11'500 m².
 - b. In den Baufeldern B und C dürfen Gebäude mit den folgenden maximal zulässigen Wandhöhen und Bruttogeschossflächen (BGF) erstellt werden:
Wandhöhe maximal: Gleiche Höhe wie bestehendes Lonza-Hochhaus
BGF Total Baufeld B + C: 32'500 m²
Die Anzahl Geschosse ist frei. Dachgeschosse sind nicht zulässig. Technische Anlagen sind, wenn immer möglich innerhalb der zulässigen Wandhöhe anzuordnen.
 - c. Zur Sicherstellung einer sehr guten Gesamtwirkung mit einer hohen architektonischen Qualität sind die Bebauungen auf den Baufeldern B und C sowie deren Umgebung gestützt auf ein Varianzverfahren zu entwickeln.
Von der Form der vorgegebenen Baufelder B und C kann im Rahmen des Varianzverfahrens geringfügig abgewichen werden, wenn die Fläche und die städtebauliche Gesamtkonzeption gleichbleiben.
 - d. Auf den Baufeldern A - C sind Wohn- und Arbeitsnutzungen zulässig. Es sind minimale Bruttogeschossflächen für Arbeitsnutzungen von 19'500 m² einzuhalten. Der Mindest-Wohnflächenanteil für das Areal beträgt 30 %. Davon sind mindestens 4'000 m² als preisgünstige Wohnungen anzubieten. In den Erdgeschossen der beiden neuen Hochhäuser sind publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen.

¹ SG 730.100

- e. Innerhalb der Parzelle und gegenüber Gebäuden ausserhalb ist ein Lichteinfallswinkel von 60° einzuhalten. Das Gebäude im Baufeld B muss gegenüber der Nachbarbebauung entlang der Nauenstrasse keinen Lichteinfallswinkel einhalten.
 - f. Die Erschliessung des Areals für den motorisierten Individualverkehr hat über die im Plan dargestellten Punkte zu erfolgen. Auf dem Areal ist kein motorisierter Durchfahrtsverkehr zulässig.
 - g. Mit der ersten Baueingabe ist ein Mobilitätskonzept für das gesamte Areal vorzulegen.
 - h. Auf dem Areal dürfen neben den neuen Hochhäusern maximal 8 neue oberirdische Besucherparkplätze erstellt werden.
 - i. Für den Fussverkehr ist eine aus allen Richtungen öffentlich zugängliche und in Ost-West-Richtung sowie falls möglich aus Nordrichtung hindernisfreie Durchwegung des Areals vorzusehen und durch eine Dienstbarkeit zu sichern. Die entsprechende Dienstbarkeit darf ohne Zustimmung der Bewilligungsbehörde weder geändert noch aufgehoben werden. Dies ist im Grundbuch anzumerken.
 - j. **Aussenraum**
 Der Aussenraum ist hinsichtlich einer guten Gesamtwirkung gestützt auf ein Varianzverfahren nach ökologischen und stadtklimatischen Kriterien hochwertig zu gestalten.
 Die Überdeckung der unterirdischen Bauten ist mit einer genügend mächtigen Erdschicht zu versehen, die stellenweise auch Pflanzinseln und Baumpflanzungen erlaubt.
 Eine ober- oder unterirdische Bebauung des Randbereichs ist nicht erlaubt, davon ausgenommen sind Massnahmen, die der Versickerung und dem Schwammstadtprinzip oder der notwendigen Erschliessung des Areals dienen.
 Mit der ersten Baueingabe ist ein verbindliches Umgebungs- und Entwässerungskonzept für das gesamte Areal einzureichen. Das anfallende Meteorwasser ist nach dem Schwammstadtprinzip zu bewirtschaften (verdunsten, speichern, oberflächlich versickern).
 - k. Es ist durch entsprechende Massnahmen sicherzustellen, dass gefährdete oder erhaltenswerte Bodenvegetation innerhalb des Randbereiches weitestgehend erhalten und wenn möglich fortgeführt wird. Die Massnahmen sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.
 - l. Das Areal wird gemäss den Vorgaben des Labels «SNBS» entwickelt und zertifiziert. Strengere kantonale Vorgaben gehen diesen Zielwerten vor. Von der Zertifizierung ausgenommen ist das Denkmal Lonza-Hochhaus im Baufeld A.
3. Das zuständige Departement kann Abweichungen vom Bebauungsplan zulassen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt wird.

II. Abweisung der Einsprachen

Die im Ratschlag Nr. 00.0000.00 im Kapitel 6 aufgeführten Einsprachen werden abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

III. Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 137 vom 11. Dezember 1991

Der Grossratsbeschluss betreffend Erlass spezieller Bauvorschriften für das Lindenhofareal / Münchensteinerstrasse / Nauenstrasse / Lindenhofstrasse vom 11. Dezember 1991 wird aufgehoben.

IV. 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 Rekursbegründung einzureichen, welche die Anträge der Rekurrentin oder des Rekurrenten und deren Begründung mit Angabe der Beweismittel zu enthalten hat.

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

Hinweis:

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



Ursula & Christoph B. Herrmann-Fankhauser
Jacob Burckhardt-Strasse 66
4052 Basel

EINGEGANGEN AM 09. SEP. 2022

Sektion V, Parzelle 1967

Einschreiben

An das
Bau- und Verkehrsdepartement
Städtebau und Architektur
Münsterplatz 11
Postfach
4001 Basel

Neuer Bebauungsplan für das Projekt Lindenhofareal der Firma Lonza
Parzelle 380 Sektion IV des Grundbuches der Stadt Basel

Einsprache

Basel, 8. September 2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

Auf Grund der im Kantonsblatt und der Homepage www.planungsamt.bs.ch publizierten Unterlagen sowie im Nachgang zur Veranstaltung der Firma Lonza vom 6. d.M. **erheben wir Einsprache gegen den neuen Bebauungsplan und das Projekt der Firma Lonza auf der Parzelle 380 der Sektion IV.**

Als Eigentümer*in der Liegenschaft Parzelle 1967 Sektion V, welche in unmittelbarer Nachbarschaft der oben genannten Parzelle liegt, sind wir legitimiert, gemäss § 110 BPG gegen die Pläne der Firma Lonza Einwände zu erheben.

Begründungen

1. Wir haben auf unserem Dach eine PV-Anlage mit hausinternem Stromspeicher installiert. Wie allgemein bekannt, „zählt derzeit jede Kilowattstunde“. Die beiden geplanten neuen Hochhäuser werden genau im Westen von unserem Haus zu stehen kommen. Sie sind so hoch geplant, dass sie unsere Liegenschaft markant beschatten werden, in erster Linie durch das sehr nahe zu stehen kommende Nordhaus, aber auch das durch eine Lücke sichtbar sein werdende Westhaus. Wir werden signifikante Einbussen an verfügbarer Elektrizität haben. Neu werden wir im Hochsommer ab ca. 18 Uhr vollständig im Schatten des Nordhauses sein und von April-Mai und August-September ebenfalls durch das Westhaus zusätzlich zum heutigen Gebäude beschattet werden.

2. Unsere Liegenschaft wird folgende Immissionen zu tragen haben (die Liste ist nicht abschliessend):

- grosser Verlust an Tageslicht und sichtbarem Himmel
- massiv vergrösserte nächtliche Lichtimmissionen durch die Wohnungen in den oberen Geschossen sowie direkte Einsicht in unseren Garten und unsere Zimmer durch Bewohner*innen
- stärkere Schallreflexion via Nordhaus, vor Allem durch die Gebäudelücke Münchensteinerstrasse/Casinostrasse
- Verstärkung der Schallreflexion an der Nauenstrasse

Wegen all dieser Punkte wird unsere Liegenschaft deutlich an Wert einbüßen, falls dieses Projekt wie vorgestellt realisiert wird.

Facit

Wir beantragen deshalb, dass die beiden neuen Gebäude soweit verkleinert werden, dass wir diesbezüglich nicht beeinträchtigt werden.

Wir bitten um Kenntnisnahme und rechtlich korrekter Weiterbehandlung unserer Einsprache und verbleiben

mit freundlichen Grüßen



Ursula Herrmann-Fankhauser



Christoph B. Herrmann-Fankhauser

5323



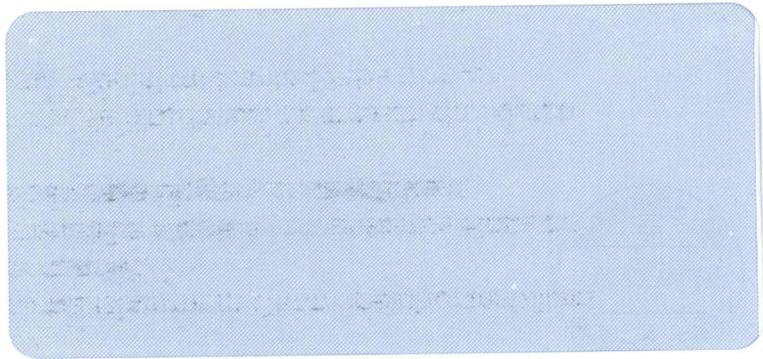
0.018 kg

DIE POST

R



Recommandé 98.00.401000 02009219



Christoph B. Herrmann
Jac. Burckhardt - Str. 66
4052 Basel

POSTFACH 1316/4001 BASEL



Martin und Miriam Hänggi
Lindenhofstrasse 33
4052 Basel



Städtebau & Architektur
Münsterplatz 11
4001 Basel

Basel, 29. September 2022

Areal Lindenhof (Lonza)
Aufhebung Bebauungsplan Nr. 137 und Festsetzung eines neuen Bebauungsplans im Bereich Münchensteinerstrasse, Lindenhofstrasse, Nauenstrasse (Areal Lindenhof)

Sehr geehrte Damen und Herren

Nach der öffentlichen Informationsveranstaltung durch die Bauherrschaft am 6. September 2022 und nach Einsicht der öffentlichen Planaufgabe möchten wir hiermit als direkt betroffene Einsprache zum obigen Bauvorhaben mit folgender Begründung einreichen:

1. Gemäss den orientierenden Informationen zur öffentlichen Planaufgabe soll die Verkehrsführung rund um das Lindenhofareal neu geführt werden. Dabei soll die Fahrtrichtung Nord nur noch über den Knoten Denkmal geführt werden. Neu soll der Abbiegevorgang von der Brücke Münchensteinerstrasse (Eisenbahnlinie) nach links auf die Nauenstrasse ermöglicht werden. Somit soll deutlich weniger Verkehr um das Lindenhofareal (über die Münchensteinerstrasse) geführt werden. Wir erkennen darin keine Entlastung unseres Quartiers. Vor allem weil, wie von der Bauherrschaft kommuniziert, zusätzlich für Angestellte der Lonza AG und die neuen Anwohner die Erschliessung primär über die Lindenhofstrasse erfolgen wird. Der Grossteil des Verkehrs, welcher um den Knoten Denkmal geführt wird, landet bei uns in der Lindenhofstrasse. Die Lärm, Staub- und Abgasbelastung für die Anwohner der Lindenhofstrasse sind bereits jetzt erheblich gross. Für die Anwohner sind Normkonforme Messwerte reine Theorie. Das tägliche Erleben sind die wirklich relevanten Messwerte. Wenn jetzt also die Zu- und Wegfahrt der Angestellten und der neuen Anwohner ausschliesslich über die Lindenhofstrasse in Richtung Süden erfolgt, ist zum einen das Verkehrschaos vorprogrammiert, sowie die Lärm, Staub- und Abgasbelastung zusätzlich nochmals verschärft. Das wollen wir nicht! Unsere Anregung wäre die Ein- und Ausfahrt zu der neu entstehenden Tiefgarage über Münchensteinerstrasse in Richtung Süden zu ermöglichen oder aber nur die Einfahrt

und dann entsprechend die Ausfahrt über die Lindenhofstrasse, wo dann zügig in Richtung Autobahn oder in Richtung City gefahren werden kann.

2. Wir hinterfragen die geplante Architektur der neuen Hochhäuser! Warum eine pentagonische Form? Bei der Visualisierung durch Zeichnung oder Modell fällt auf, dass egal von welcher Seite man auf die neue Konstellation blickt, wirken die Gebäude massiv und erdrückend! Dadurch, dass die beiden neuen Türme die gleiche Höhe wie das bisherige Lonzahochhaus aufweisen, wird der ganze Komplex zum Koloss. Die geplante Grünanlage zwischen den Hochhäusern mindert diesen negativen Eindruck nur wenig. Warum alles auf die gleiche Höhe setzen? Abgestufte Gebäude, also kleiner wie das bisherige Hochhaus, würden einerseits mit dem „altherwürdigen“ Lonzahochhaus nicht in Konkurrenz treten und andererseits seine symbolhafte Erscheinung nicht rauben. Das wäre um einiges annehmbarer. Wir sind überzeugt, dass die Kapazität für die benötigten neuen Arbeitsplätze und der vorgeschriebene Anteil von 30% Wohnraum, auch bei bescheideneren Varianten immer noch gegeben wäre.

3. Gemäss der Berechnung und grafischen Darstellung im orientierenden Inhalt des Bebauungsplans erfüllt der Schattenwurf der neuen Hochhäuser die Anforderungen des Kantons vollumfänglich. Hierbei geht man von einer Beschattung der Umgebung bei Tag- und Nachtgleiche zwischen 7:30 und 17:30 Uhr von höchstens 2 Stunden aus. Die Grafik im Bebauungsplan mit Schattenwurf um die Mittagszeit täuscht hier über die Realität hinweg. Vor allem in den Herbst und Wintermonaten wird uns der neue Komplex am Vormittag enorm viel Licht rauben. Bereits jetzt nehmen wir durch das bestehende Hochhaus einen Lichtverlust während dieser Jahreszeit wahr. Dabei geht es unserer Ansicht nach nicht nur um die direkte Sonnenbestrahlung, sondern um das reflektierte Tageslicht. Auch hier wirken sich die Konstellation und die Form des gesamten Komplexes sehr negativ aus. Kommt dazu, dass in der nächsten Umgebung weitere 3-4 Hochhäuser entstehen werden. (3 Türme Post Basel 2 Areal und ein BIZ Ergänzungsbau)

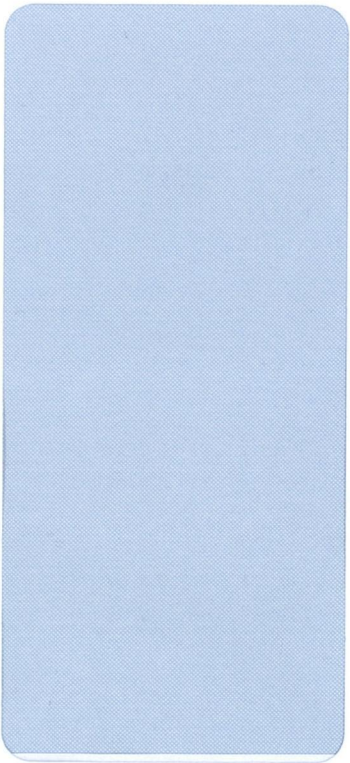
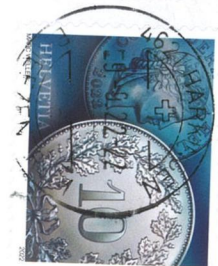
Erstaunlicherweise tauchen die schon länger geplanten 3 Türme beim Post Basel 2 Areal in keiner der Zeichnungen, Modelle und Grafiken auf. Wir werden also sowohl im Südosten, wie auch im Südwesten, resp. Westen stark an Lichteinfall verlieren. Diesen Entwicklungen in unserem Quartier sehen wir, bei allem Verständnis für das notgedrungen in die Höhe führende Wachstum unserer Stadt, mit Sorge entgegen.

Wir bitten Sie um Kenntnisnahme unserer Einsprache.

Freundliche Grüsse

Martin und Miriam Hänggi







Einschreiben
Städtebau und Architektur
c/o Bau- und Planungsdepartement Basel-Stadt
Münsterplatz 11
4001 Basel

Basel, 28. September 2022

Einsprache und Anregungen betreffend Festsetzung eines Bebauungsplans im Gebiet Areal Lindenhof (Lonza), Nauenstrasse, Lindenhofstrasse, Münchensteinerstrasse mit Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 137 (Planaufgabe 1.-30. September 2022)

Einsprecherin: Henriette Louise Iselin-Stiftung, p.Adr. Dr. Bernhard Christ, Aeschenvorstadt 4, 4010 Basel, vertreten durch Dr. Bernhard Christ, Präsident des Stiftungsrates, und Frau lic. iur. Gabrielle Weber-Perregaux, Mitglied des Stiftungsrates, mit Kollektivunterschrift zu zweien

I. AKTIVLEGITIMATION ZUR EINSPRACHE UND ANTRÄGE

Die Einsprecherin ist Eigentümerin der Liegenschaft Casinostrasse 2, 4052 Basel, Parzelle LIG 5/2040.

Dieses Mehrfamilienhaus ist die Eckliegenschaft zur Münchensteinerstrasse. Sie liegt im Schattenwurf des bestehenden Lonza-Hochhauses. Der Wohnwert der Liegenschaft würde durch die Umsetzung des Bebauungsplans empfindlich betroffen. Die Einsprecherin ist durch die Planung direkt berührt.

Anträge:

1. Der vorliegende Bebauungsplan sei abzulehnen und durch einen auf die Bedürfnisse der Lonza AG an zusätzlichem Arbeitsnutzungsraum reduzierten Bebauungsplan gemäss den nachfolgenden in der Begründung enthaltenen Erwägungen zu ersetzen.
2. Eventuell ist bei Weiterbearbeitung des vorliegenden Bebauungsplans auf die zusätzlichen Wohnnutzungen zu verzichten und sind die beiden geplanten zusätzlichen Bauten auf die Höhe der Hälfte des bestehenden Lonza-Hochhauses zu beschränken.

II. VORBEMERKUNG

- 1 Der in der Kantonsverfassung (§ 55) als Verpflichtung des Staats vorgesehenen Einbeziehung der Quartierbevölkerung in die Meinungs- und Willensbildung, "sofern ihre Belange besonders betroffen sind", ist bei der Entstehung des vorliegenden Bebauungsplans bisher noch nicht entsprochen worden. Der Bebauungsplan ist entstanden aufgrund der Meinungs- und Willensbildung der Lonza AG als direkt betroffener und interessierter Eigentümerin des Areals und der Meinungs- und Willensbildung der Verwaltung des Bau- und Verkehrsdepartements andererseits. In der Presse erschienen vor einigen Wochen erste summarische Hinweise auf die geplanten zwei neuen Hochhäuser. Die Quartierbevölkerung ist erst zu Beginn der Planauflegefrist am 6. September 2022 von der Lonza AG, ihren Architekten und einer Vertreterin des BVD erstmals über den nun vorliegenden Bebauungsplan informiert worden.
- 2 Dies zwingt die Einsprecherin, ihre grundsätzlichen Einwände gegen den Bebauungsplan hier in der Form der Einsprache zu deponieren und darin ihre Vorstellungen einer alternativen Planung als Anregungen im Rahmen des Raumplanungsverfahrens zu integrieren. Aufgrund der genannten Bestimmung der Kantonsverfassung hätten diese Argumente sinnvollerweise zu Beginn des gesamten Verfahrens, *bevor* die staatliche Verwaltung ihre Meinung bildet, angehört, besprochen und berücksichtigt werden müssen. Da auch in der Vorberatung der Bau- und Raumplanungskommission des Grossen Rates eine solche Vorlage materiell kaum wesentlich verändert werden kann, bleibt für Einsprecher lediglich die Chance, dass der Grosse Rat zu einer Rückweisung des Planes kommt. Eine rechtzeitige Einbeziehung der Quartierbevölkerung hätte die Möglichkeit geboten, frühzeitig und zu Beginn der Planung zu einer allseits akzeptablen Lösung zu gelangen. Dies läge letztlich auch im Interesse der Lonza AG als Grundeigentümerin und als wichtiges Unternehmen für die Bewahrung und Förderung ihrer Beziehung zur Bevölkerung der Stadt.

III. BEGRÜNDUNG DER EINSPRACHE

Verminderung des Wohnwerts der Liegenschaft Casinostrasse 2

- 3 Die Umsetzung des Bebauungsplanes hätte für die Einsprecherin eine erhebliche Verminderung des Wohnwertes ihrer Liegenschaft zur Folge. Ihre Lage wird jetzt noch bestimmt durch die Casinostrasse als verkehrsarme Quartierstrasse, den Christoph Merian-Park sowie die vom Tram und dem individuellen Motorverkehr befahrene Münchensteinerstrasse.
- 4 Das bestehende Lonza-Hochhaus wirft zwar seinen Schatten auf die Liegenschaft, steht aber in Bezug zum westlichen Rand der Bahnschneise und lässt damit in Richtung Süden einen Freiraum an Horizont und Licht. Seine Lage wird bestimmt durch das gültige Hochhauskonzept, wonach entlang der Bahnschneise in einem gewissen Rhythmus beidseits jeweils ein Hochhaus zu stehen kommen kann.
- 5 Die geplanten zwei zusätzlichen, abweichend vom Hochhauskonzept geplanten Hochhäuser in gleicher Höhe wie das bestehende füllen den genannten Freiraum - von der Liegenschaft der Einsprecherin gesehen - vollständig aus: Durch das westliche Hochhaus auf dem Baufeld C, das nahe an die Münchensteinerstrasse zu stehen käme und deshalb neben dem gesetzlich relevanten Schattenwurf sicher zusätzlich noch oft im

Lauf des Tages und des Jahres Schatten auf die Liegenschaft wirft, sowie durch das gegen Süden versetzte andere Hochhaus des Baufelds B, das die Lücke zwischen dem bestehenden Lonza-Hochhaus optisch füllen würde. Die drei Hochhäuser würden somit gegen die Münchensteinerstrasse hin optisch eine Reihe in dichter Folge bilden, die wie eine nur durch relativ schmale Lücken unterbrochene Mauer wirkt und damit der Liegenschaft der Einsprecherin Licht und Horizont vollständig wegnimmt. Sie läge im Schatten einer übermächtigen gegenüberliegenden Überbauung und verlöre einen wesentlichen Teil ihres Wohnwerts.

Unzulässige Abweichung vom Hochhauskonzept

- 6 Diese Situation wird dadurch verursacht, dass hier abweichend vom für die Bewilligung von zusätzlichen Hochhäusern massgeblichen Hochhauskonzept zwei Hochhäuser nicht in einem gewissen Abstand zum nächsten dort stehenden Hochhaus an den Rand der Bahnschneise zu stehen kämen, sondern dass sie in einiger Entfernung von den Bahngleisen, dafür in nächster Nähe einerseits der Wohnüberbauung Lindenhofstrasse, andererseits zum Christoph Merian-Park und zur Casinostrasse zusammen mit dem bestehenden Lonza-Hochhaus einen Hochhaus-Cluster bilden würden. Der Bebauungsplan steht damit im Widerspruch zum Hochhauskonzept: Die aufgrund des Bebauungsplans projektierte Bebauung mit zwei wichtigen Hochhäusern, je in geringem Abstand untereinander und zum Lonza-Hochhaus würde die Sicht auf dieses vom St. Jakobs-Denkmal her gesehen durch das vordere Hochhaus (das optisch höher als das Lonza-Hochhaus in Erscheinung träte) praktisch versperren. Von der Münchensteinerbrücke aus gesehen würde die projektierte Bebauung die in einem Rhythmus die Bahnschneise flankierende Folge von Hochhäusern mit seiner willkürlichen Häufung von drei gleichhohen Gebäuden aushebeln und dadurch eine städtebaulich chaotisch wirkende Situation schaffen.

Verletzung des denkmalschutzrechtlichen Umgebungsschutzes

- 7 Das bestehende Lonza-Hochhaus ist als Einzelobjekt unter Denkmalschutz. Nach § 19 des Denkmalschutzgesetzes dürfen eingetragene Denkmäler in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden. Als Umgebung gilt der nähere Sichtbereich. Die beiden zusätzlichen gleichhohen und zudem wesentlich massiveren Hochhäuser der Baufelder B und C kämen unstreitig in den nächsten Sichtbereich des bestehenden denkmalgeschützten Hochhauses zu stehen. Sie würden dieses, wie auch immer sie architektonisch ausformuliert werden, allein durch ihre Dimension praktisch aus allen Sichtrichtungen dominieren. Der Denkmalwert des Lonza-Hochhauses besteht jedoch in seiner Lage am Rand der Bahnschneise als *alleinstehendes einziges Hochhaus* in einem sonst durch Wohnüberbauungen und gewerblichen Blockrandbebauungen charakterisierten Quartier. Er besteht in seiner schlanken Form und in seiner den Firmensitz eines Industrieunternehmens betonenden Architektur; deren Kennzeichen sind die das Gebäude gleichsam einrahmenden fensterlosen seitlichen metallverkleideten Fassadenteile. Kommen neben dieses Gebäude zwei massive gleichhohe Hochhäuser, zudem mit einem bedeutenden Anteil an Wohnungen, zu stehen, so wird dieses Baudenkmal zu einem nebensächlichen, stilfremden Relikt, einem aus der Zeit gefallenen Fremdkörper.

Exzessive Übernutzung des Areals

- 8 Die Erhöhung von beinahe einer Verdoppelung der Nutzung auf das Mass von insgesamt 44'000 m² zulässige Bruttogeschossfläche führt zu einer massiven Übernutzung, für die das Lonza-Areal keine genügende Fläche bietet und die deshalb nach raumplanerischen Grundsätzen in diesem durch Wohnüberbauungen geprägten Quartier (Lindenhofstrasse, Münchensteinerstrasse 4-8, Casinostrasse, Baumgartnerhäuser der St. Jakobs-Strasse) nicht zulässig ist. Sie würde in verschiedener Hinsicht zu einer sehr nachteiligen zusätzlichen Belastung des Quartiers führen, namentlich seiner Verkehrswege, sowie auch durch die zusätzlichen erheblichen Wohnnutzungen zu einer Übernutzung der schon heute stark belasteten benachbarten Grünanlagen.
- 9 Aufgrund des geltenden Bebauungsplans steht der Lonza AG eine zusätzliche Nutzung zu. Diese ist für die von ihr benötigten Arbeitsnutzungen in Neubauten zu realisieren, die zu einer weniger brutalen Verdichtung und damit Veränderung und Belastung des gesamten Quartiers führen.

Alternative verträgliche Lösung

- 10 Am schonendsten und zugleich wirksamsten ist dies zu erreichen durch eine Bebauung, die sich an den Dimensionen und der Platzierung des an der Nauenstrasse gegenüberliegenden Jakob Burckhardt-Hauses als *Blockrandbebauung* orientiert. Sie könnte unter Wahrung eines gewissen Abstandes zum bestehenden Hochhaus bis zur Ecke Lindenhofstrasse zu stehen kommen und damit den Bereich B des Bebauungsplans ersetzen. Insoweit sich die von der Lonza AG für die Entwicklung ihres Sitzes in Basel benötigten zusätzlichen Arbeitsflächen darin nicht vollständig unterbringen lassen, könnte ein nicht mehr als sechsgeschossiges Gebäude entlang der Münchensteinerstrasse anstelle des Baufeldes C des Bebauungsplans den Bedarf decken. Die Blockrandbebauung an der Nauenstrasse könnte die Geländestufe mit gegen das Innere des Areals befensterten Geschossen zusätzlich ausnützen. Im Rahmen eines Bebauungsplans wäre es möglich, diese in der Nutzung eingeschränkten Geschosse bei der Berechnung der anrechenbaren Nutzfläche nicht oder nur beschränkt zur Anrechnung zu bringen.
- 11 Die hier angeregten Baufelder sind auf der beiliegenden Kopie des Planungsperimeters mit roten Umrissen gekennzeichnet. Mit dieser Anregung für eine grundlegend andere Lösung soll klargestellt werden, dass die Einsprache nicht bezweckt, die von der Lonza AG auf ihrem Areal angestrebte Entfaltung und eine angemessene Nutzung dieses Areals zu verhindern.

Verzicht auf Wohnnutzungen

- 12 Ein in das Quartier eingefügtes und zugleich die Einzigartigkeit des bestehenden Lonza-Hochhauses respektierendes Konzept von Erweiterungsbauten erfordert deshalb in jedem Fall den Verzicht auf die Wohnnutzungen. Für Wohnnutzungen besteht im Hinblick auf die Pläne für den Ersatz des Postgebäudes an der Ecke Nauenstrasse/Peter Merian-Brücke kein Bedarf. Das zurzeit offenbar herrschende Dogma einer forcierten Verdichtung wird bei diesem Bebauungsplan eindeutig überzogen.
- 13 Im Sinne eines Eventualantrags (falls am Konzept des Bebauungsplans für die Platzierung der Baufelder festgehalten wird) ist deshalb auf den gesamten Anteil an

Wohnnutzung zu verzichten und sind die beiden geplanten Hochhäuser in der Höhe markant zu reduzieren. Damit würde sich zumindest die zukünftige Belastung des Quartiers, seiner Infrastruktur und Grünflächen, durch Verkehr und Besucherströme auf die Büro- und Arbeitsflächennutzung der Lonza beschränken. Zudem liesse sich mit einer Redimensionierung der beiden zusätzlichen Baukörper auf etwa die Hälfte der Höhe des Lonza-Hochhauses der hiervor angesprochene Umgebungsschutz für dieses (wenn auch nicht gleich befriedigend wie mit einer Blockrandbebauung im erwähnten Sinn) wenigstens ein Stück weit realisieren.

Wir ersuchen in diesem Sinne um Gutheissung der Anträge. Zur Beantwortung von Rückfragen steht der links Unterzeichnete zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüssen

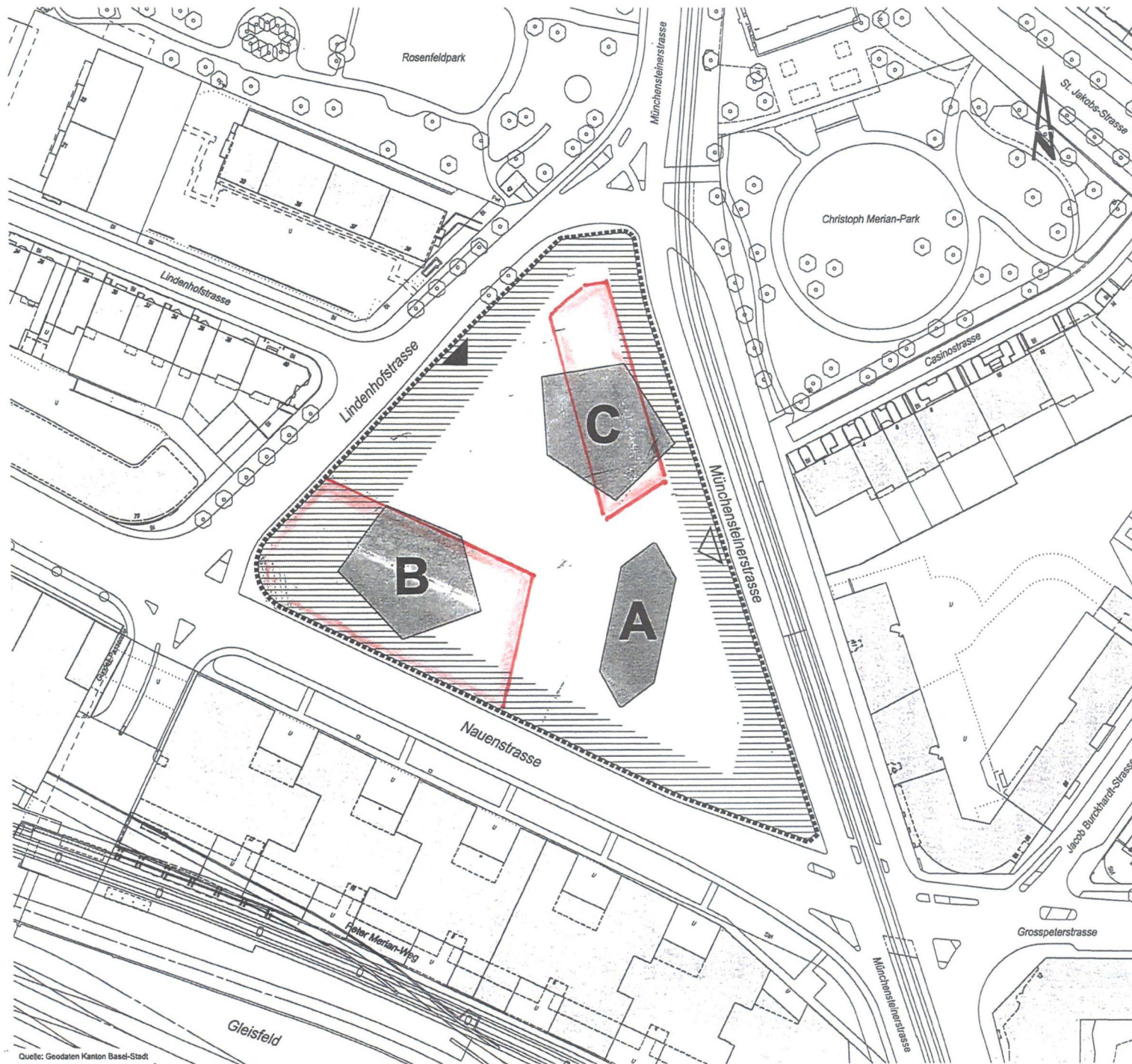
Henriette Louise Iselin-Stiftung










Dr. Bernhard Christ



Gabrielle Weber-Perregaux



-  Planungsperimeter
-  **A** Baufeld A
-  **B** Baufeld B
-  **C** Baufeld C
-  Randbereich
-  Arealzufahrt
-  Arealzufahrt noch zu prüfen



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

Auflageplan
 31.08.2022 - 30.09.2022

Areal Lindenhof (Lonza) Bebauungsplan	Datum	08.07.2022
	Revision	
	Format	A3
	Massstab	1:1'000
	Projektleiter	lv
	Zeichner	bb
	Archiv-Nr.	
Plan Nr.	14'379	

Quelle: Geodaten Kanton Basel-Stadt

R

DIE POST
LA POSTE
LA POSTA

4051 Basel



98.36.103164.00010167

Recommandé Suisse



28.09.22

CH-4010

Basel

2108023

5.30
R Suisse



DIE POST

Postfach 329 CH-4010 Basel

Einschreiben
Städtebau und Architektur
c/o Bau- und Planungs-
departement Basel-Stadt
Münsterplatz 11
4001 Basel



HEIMATSCHUTZ BASEL

Hardstrasse 45
Postfach
4010 Basel

T 061 283 04 60
www.heimatschutz-bs.ch
info@heimatschutz-bs.ch

PC 40-3727-4

EINGEGANGEN AM 30. SEP. 2022

Städtebau & Architektur
Planungsamt
Münsterplatz 11
4001 Basel

Basel, 29. September 2022

Öffentliche Planaufgabe Bebauungsplan Areal Lindenhof/Lonza EINSPRACHE

Sehr geehrte Damen und Herren

im Auftrag unseres Vorstands erhebe ich Einsprache gegen den erwähnten Bebauungsplan. Er sei aus Gründen des Stadtbilds und des Denkmalschutzes zu überarbeiten.

1. Legitimation: Als rekursberechtigte Organisation gemäss Denkmalschutzgesetz V Anhang 497.110 ist der Heimatschutz Basel zur Einsprache berechtigt.

2. Begründung

2.1 Ausgangslage/Denkmalschutz: Auf der Basis einer bereits neun Jahre alten Testplanung soll das Lonza-Hochhaus durch zwei gleich hohe, anders gestaltete Hochhäuser ergänzt werden. Für das architektonisch bedeutende Lonza-Hochhaus wird ein Schutzvertrag mit Unterschutzstellung abgeschlossen, der aber dahinfällt, wenn der Bebauungsplan bis 2028 nicht rechtskräftig wird. Der Vorstand des Heimatschutzes erachtet diese Koppelung als problematisch und fordert die Unterschutzstellung ohne diese Bedingung.

2.2 Städtebauliche Erwägungen: Der als Solitärbau konzipierte und vor allem formal prägnant ausgestaltete Lonzaturm von Suter + Suter steht für sich allein in einer inzwischen üppigen Stadtlandschaft. Seine Kraft zieht er aus der eleganten aufstrebenden Gestalt und wiederum durch seine solitäre Setzung im Grünraum, welche ihn zum prägnanten Stadt-Einzelstück werden lässt.

Der ursprüngliche Gestaltungsplan mit den langgestreckten, niedrigen und orthogonalen Volumen, welche die Vertikalität des Turmes ergänzten, respektierten die markante Nadel in seiner inneren Logik.

Auch der spätere Versuch von Burckhardt + Partner im jetzt noch gültigen Bebauungsplan Nr. 137 mit einem begleitenden, mehrteiligen, niedrigen Gebäude das Hochhaus zu einem respektvollen Ensemble zu erweitern, scheint nicht ganz unlogisch. Ebenso zeigen die neusten Planungen in ihrer

Varianz, dass vielfältige Lösungsansätze vorhanden und möglich sind.

Gerade unter der Massgabe, dass es sich, wie das berühmte Vorbild in Mailand, das Pirelli-Hochhaus, um einen solitär wirkenden Baukörper handelt, ist die Erweiterungsstrategie mit zwei zusätzlichen identisch hohen Hochhäusern nur schwer nachvollziehbar.

Wie der Name „Zwilling“ schon sagt, soll das bestehende Hochhaus mit formal angelehnten Hochhäusern ergänzt werden, welche dieses massiv marginalisieren würden. Das Alleinstellungsmerkmal verfällt komplett und lässt das Lonza-Hochhaus zum kleinen Bruder verkommen. Aus der Perspektive St.Jakobs-Strasse würde das Lonza-Hochhaus völlig verdeckt und aus der Perspektive Münchensteinerbrücke/Bahnhofsareal durch die Nachbarbauten im erwähnten Sinne beeinträchtigt.

Die Testplanung zeigt deutlich auf, dass Ergänzungsstrategien, welche sich weder formal noch mit ihrer Höhe auf das bestehende Hochhaus beziehen, wesentlich verträglicher sind und dem Lonza-Turm nicht seine Würde nehmen müssten. Der Gestaltungsplan bedarf somit einer Überarbeitung.

2.3 Park- und Naturaspekte: Das dreieckige Areal zwischen Nauenstrasse, Münchensteinerstrasse und Lindenhofstrasse steht in einer prekären Situation mit stark befahrenen Verkehrsachsen. In der Nähe befinden sich mit dem Christoph-Merian-Park und dem Rosenfeldpark zwei bedeutende, aber oft übersehene Parkanlagen. Es ist zu anerkennen, dass der Bebauungsplan diese grünen Aspekte inklusive Bodenversiegelung berücksichtigt und das Areal gegen aussen durch eine dichte Bepflanzung absichern will. Es ist aber zu befürchten, dass der gewachsene Naturbestand durch die immensen Bauarbeiten stark beeinträchtigt wird und wieder neu angelegt werden muss. Die Verbindung zu den benachbarten Parkanlagen ist durch ein Fussgängerkonzept sicher zu stellen. Es dürfte aber schwierig sein, den Verlauf der Verkehrsströme so zu ändern, dass das Areal Lindenhofstrasse und Umgebung wieder mehr wird als nur ein Durchfahrtsquartier. Der Bau von zwei identisch grossen Hochhäusern dürfte dazu nichts beitragen.

3 Fazit: Der Denkmalwert des Lonza-Hochhauses ist allein durch seine hohe architektonische und städtebauliche Qualität unbestritten. Die Gültigkeit dieser Feststellung kann niemals von einer Bedingung, die eine in der Zukunft liegende bauliche Situation beinhaltet, abhängig bzw. wahr gemacht werden. Würde beispielsweise dieser Bebauungsplan das Projekt «Zwilling» legitimieren und zur Ausführung bringen, dann würde damit der Umgebungsschutz des potenziellen Denkmals Lonza-Hochhaus in krasser Weise verletzt. Die Unterschutzstellung und damit offizielle Anerkennung des Denkmals Lonza-Hochhaus würde in dem Fall nur zugestanden, wenn das Lonza-Gebäude seiner prominentesten Eigenschaft als Baudenkmal – seiner Solitärstellung – beraubt würde. Insofern ist die Koppelung der Unterschutzstellung mit dem Bebauungsplan faktisch ein Widerspruch in sich.

Mit freundlichen Grüssen

HEIMATSCHUTZ BASEL



Christof Wamister, Obmann

28.3.wa/phr/bj



HEIMATSCHUTZ BASEL

Hardstrasse 45
Postfach
4010 Basel

29.09.22 08:36
CH - 4024
Basel

CHF 6.30



0.018 kg

DIE POST

R

Recommandé



98.00.402400

01024549

Städtebau & Architektur
Planungsamt
Münsterplatz 11
4001 **Basel**



INGEGANGEN AM 29. SEP. 2022



Für Mensch
und Umwelt



VCS Verkehrs-Club der Schweiz,
Sektion beider Basel
Gellertstrasse 29
4052 Basel

Städtebau & Architektur
Münsterplatz 11
4001 Basel

Basel, 28. September 2022

Anregungen zum Bebauungsplan Areal Lindenhof (Lonza)

Sehr geehrte Damen und Herren,

Zum aufliegenden Bebauungsplan Areal Lindenhof (Lonza) möchten wir gerne folgende Anregungen eingeben. Auch wenn die geplante Bebauung ansprechend und zeitgemäss sein mag, ist der Bebauungsplan in Sachen Verkehr nicht zukunftstauglich. Zu stark wird auf das Auto als Verkehrsmittel gesetzt, das für hohe Umweltbelastungen verantwortlich ist, besonders in der Umgebung dieses Areals.

In der Strassen um das Areal Lindenhof herum wie der Nauenstrasse, Grosspeterstrasse, Lindenhofstrasse, St. Jakob-Strasse und der Münchensteinerstrasse werden bei vielen Häusern die Immissionsgrenzwert, an einigen sogar der Alarmgrenzwert, gemäss Lärm-schutz-Verordnung (LSV) überschritten. So viel Lärm ist sehr schädlich für die Gesundheit der Anwohner:innen und wird vom Kanton Basel-Stadt schon viel zu lange hingenommen. Ernsthafte Massnahmen zur Lärmreduktion gab es keine, das Problem besteht weiterhin. Hier braucht es rasch Massnahmen wie eine Reduktion der Höchstgeschwindigkeit.

Mit 250 bis 300 Autoparkplätzen wird das Angebot mindestens doppelt so gross sein wie heute, denn aktuell gibt es rund 125 Autoparkplätze auf dem Areal. Damit erzeugt das Lindenhofareal mehr Autoverkehr, in einer sowieso schon stark lärmbelasteten Umgebung. In Art. 9 LSV ist festgehalten, dass eine neue oder geänderte ortsfeste Anlage keine Mehrbeanspruchung einer Verkehrsanlage verursachen darf, die für mehr Lärm sorgt oder eine Mehrnutzung einer sanierungsbedürftigen Strasse keine stärkere Lärmemissionen erzeugen darf. Der vorliegende Bebauungsplan widerspricht also dieser Vorschrift aus der LSV.

Es ist deshalb zwingend, dass zuerst die Lärmsanierung für die betroffenen Anwohner:innen mindestens geplant wenn nicht sogar schon umgesetzt ist, bevor der Bebauungsplan Areal Lindenhof (Lonza) in Kraft treten kann. Deshalb verlangen wir, dass dieser Bebauungsplan zurückgestellt wird, bis die Planungen für die Lärmsanierungen der Strassen

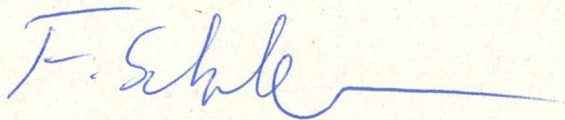
ums Areal Lindenhof abgeschlossen, die nötigen Massnahmen rechtsgültig und Umweltbelastungen in der Umgebung genügend gesenkt sind.

Folgende Punkte müssen zusätzlich verbindlich in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

1. Reduktion der Anzahl Autoparkplätze auf den heutigen Bestand. Zu diesem Ziel soll ein Mobilitätskonzept erarbeitet werden.
2. Keine Wohnnutzung, wenn der Planungswert gemäss LSV überschritten wird.

Wir bitten Sie, unsere Anregungen zu berücksichtigen, den Bebauungsplan Areal Lindenhof (Lonza) vorläufig zu sistieren und unsere Anregungen zu integrieren.

Freundliche Grüsse,
VCS beider Basel



Florian Schreier
Geschäftsführer VCS beider Basel
florian.schreier@vcs-blbs.ch — 061 311 11 77

Verkehrs-Club der Schweiz
Association Transports et Environnement
Associazione Traffico e Ambiente

VCS

ATE

ATA

5071



0.019 kg

DIE POST 

R

Recommandé



98.00.403400

01066914

Städtebau & Architektur
Münsterplatz 11
4001 Basel



Sender:

VCS beider Basel
Gellertshasse
4052 Basel

