



An den Grossen Rat

23.0840.02

Bau- und Raumplanungskommission
Basel 3. Juni 2024

Kommissionsbeschluss vom 3. Juni 2024

Bericht der Bau- und Raumplanungskommission

zum

Ratschlag

betreffend

Areal Lindenhof (Lonza)

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

Inhaltsverzeichnis

1	Begehren.....	3
2	Ausgangslage.....	3
3	Auftrag und Vorgehen	4
4	Kommissionsberatung.....	4
4.1	Allgemeine Einschätzung	4
4.2	Anhörungen	5
4.3	Kommissionsanträge	5
4.3.1	Anteil preisgünstigen Wohnens.....	5
4.3.2	Mobilitätskonzept.....	7
4.3.3	Unterbauung.....	8
4.3.4	Naturschutz	9
4.3.5	Lichteinfallswinkel.....	9
4.3.6	Label/Effizienzpfad	10
4.3.7	Verzicht auf Turm C	11
4.4	Abweisung von Einsprachen	11
5	Antrag der BRK	11

Beilage:

- Entwurf Grossratsbeschluss

1 Begehren

Der Regierungsrat beantragt mit dem Ratschlag 23.0840.01, 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 Lonza AG abdecken und einen Beitrag an benötigtem Wohnraum an zentraler und bestens erschlossener Lage in der Stadt Basel leisten.

2 Ausgangslage

Das Areal der Lonza 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 Gebäude der Schweiz und ein bedeutender Merkmalspunkt in der Stadtlandschaft. Die bereits beim Bau vorgesehene weitere Überbauung der Parzelle wurde 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, sodass 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. Es besteht ein dringender Bedarf für mehr Büroinfrastruktur. Bereits 2017 mussten Abteilungen in extern angemietete Räumlichkeiten ausgelagert werden. Zusammen mit Swiss Life 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» soll 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 erhalten.

Um die Überbaumungsmöglichkeiten des bisher unternutzten Arealteils auszuloten, hat die Lonza Group AG 2012 eine Testplanung mit drei Teams durchgeführt. Ausgangspunkt war das bestehende Verwaltungsgebäude des Unternehmens, 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. Das Konzept dient als Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan.

Die detaillierten Ausführungen des Regierungsrats sind dem Ratschlag zu entnehmen.

3 Auftrag und Vorgehen

Der Grosse Rat hat der Bau- und Raumplanungskommission (BRK) den Ratschlag Nr. 23.0840.01 am 13. September 2023 zur Beratung überwiesen. Die BRK ist auf den Ratschlag eingetreten und hat diesen an neun Sitzungen beraten. An den Beratungen haben seitens Bau- und Verkehrsdepartement (BVD) der Kantonsbaumeister, der Leiter Städtebau sowie die Projektleiterin der Abteilung Städtebau & Architektur teilgenommen. Das Departement für Wirtschaft, Soziales und Umwelt (WSU) wurde von dessen Vorsteher vertreten. Die Kommission hat im Rahmen der Beratung zudem eine Delegation der Swiss Life und der Lonza angehört.

4 Kommissionsberatung

4.1 Allgemeine Einschätzung

Die BRK begrüsst die Entwicklungsabsichten der Lonza AG für das Lindenhofareal. Die Kommission erachtet die Absicht des Unternehmens, seinen traditionsreichen Hauptsitz an der Münchensteinerstrasse weiterzuentwickeln, als klares und äusserst begrüssenswertes Bekenntnis zum Standort Basel. Das Projekt von Morger+Dettli Architekten sieht eine attraktive Mischnutzung von Wohnen und Arbeiten vor. Durch die teilweise Umwidmung des Areals zum Wohnen und die Absicht, öffentliche Nutzungen in den Erdgeschossen einzurichten, erfährt der Perimeter eine allgemeine Aufwertung. Dies macht die Kommission unter anderem an der neuen Konzipierung des Freiraums fest, indem die ökologischen Werte weitgehend erhalten und aufgewertet werden. Zudem wird mit der quartierdienlichen Nutzung in den Erdgeschossen die Aufenthaltsqualität auf dem Areal deutlich verbessert. Das Areal weist eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz auf. So befinden sich fussläufig erreichbar sowohl eine Tramstation als auch der Bahnhof SBB. Zudem ist die Erreichbarkeit mit dem Auto durch die unmittelbare Nähe zur Autobahn ausserordentlich gut. Die Erschliessung für den Veloverkehr ist ebenfalls zufriedenstellend. Aus Sicht der Kommission ist die Öffnung des Areals aus den genannten Gründen begrüssenswert und bietet viel Potenzial.

Die Verwaltung ist aufgrund der Bitte der Eigentümerschaft um eine möglichst schnelle Realisierung des Projekts bei der Planung vom ordentlichen Verfahren abgewichen. Die Kommission wurde bereits ein Jahr vor der Publikation des Ratschlags von der Verwaltung und der Eigentümerschaft über diesen Schritt informiert. Das ordentliche Verfahren für einen Bau dieser Grössenordnung nimmt in der Regel rund zehn Jahre in Anspruch (Testplanung, Varianzverfahren/Bebauungsplan, Varianzverfahren/Bebauungsplan, Bauprojekt/Bewilligung, Ausführung). Vorliegend wurde vom gewöhnlichen Verfahren dahingehend abgewichen, als dass die Beratung respektive Verabschiedung des Bebauungsplans durch den Grossen Rat und das Varianzverfahren parallel stattfanden. Die Souveränität des Grossen Rats bleibt damit grundsätzlich respektiert, da er dem Bebauungsplan dennoch zustimmen, ihn zurückweisen oder aber auch Änderungen an ihm vornehmen kann. Das finanzielle Risiko des parallelen Verfahrens obliegt vollumfänglich der Eigentümerschaft. Dennoch erachtet es die Kommission als gewissen Hemmschuh, wenn tiefgreifende Änderungen am Projekt aufgrund der Parallelität der für die Stossrichtung des Projekts essentiellen Verfahrensschritte nicht ohne wesentlichen planerischen und finanziellen Aufwand umgestossen werden können. Die BRK unterstützt die Beschleunigung von Bauprojekten zwar grundsätzlich, heisst diese Verfahrensart im Sinne eines neuen Standards jedoch nicht gut.

Die BRK weist darauf hin, dass das Lindenhofareal eine Fläche von ca. 12'000 m² aufweist. Es fällt damit nicht unter den Automatismus, welchen die Kommission bei der Ausarbeitung ihres Gegenvorschlags zur kantonalen Volksinitiative «Basel baut Zukunft» für Entwicklungsareale ab einer Fläche von 15'000 m² hinsichtlich der Realisierung von einem Drittel preisgünstigem Wohnraum vorgesehen hat.¹ Für Areale unter der Fläche von 15'000 m² behält sich die BRK

¹ <https://grosserrat.bs.ch/ratsbetrieb/geschaefte/200110543>

respektive der Grosse Rat das Recht offen, einzelfallbezogen über die Realisierung preisgünstigen Wohnens zu entscheiden. Dieser Aspekt sorgte im Laufe der Beratungen erwartungsgemäss für angeregte Diskussionen in der Kommission.

Die Öffnung des Areals hin zur Wohnnutzung wird von der Kommission begrüsst. Dies insbesondere, da eine derartige Aufwertung des Perimeters in den letzten Jahrzehnten nicht im Fokus der städtebaulichen Entwicklung stand. Das Projekt bietet nicht zuletzt durch die Öffnung für die Öffentlichkeit und den neuen Fussgängerverbindungen zu den benachbarten Parkanlagen Christoph Merian-Park und Rosenfeldpark eine markante Möglichkeit zur Steigerung der Lebensqualität dieses Stadtteils. In diesem Zusammenhang möchte ein Teil der BRK kritisch anmerken, dass das Projekt seitens Verwaltung stets als Standortförderungsprojekt angepriesen wurde. Aufgrund des Umstands, dass nach heutigem Kenntnisstand wohl nur ein geringer Teil der beiden Türme als Arbeitsfläche genutzt werden wird, kommt das Projekt vielmehr einem Wohnprojekt mit der Schaffung von Arbeitsplätzen gleich.

Die BRK erachtet das Projekt dennoch als Gewinn für den Perimeter, da es das Potenzial aufweist, den Status quo für alle Beteiligten signifikant zu verbessern. So wird trotz der erheblichen Verdichtung des Areals in letzter Konsequenz auch Boden entsiegelt und neue Grünflächen geschaffen. Zudem soll durch den Einbezug der Quartierbevölkerung auch für diese ein Mehrwert durch publikumsorientierte Nutzung in den Erdgeschossen der neuen Türme geschaffen werden.

4.2 Anhörungen

Im Zuge der Beratung hat die BRK mehrfach die Verwaltung sowie die Eigentümerschaft angehört. Dabei wurde auf die Dringlichkeit und Wichtigkeit des Projekts für die weitere Entwicklung des traditionsreichen Basler Unternehmens auf dem Areal Lindenhof geworben. Aus den Anhörungen und den sich anschliessenden kommissionsinternen Beratungen ergaben sich zahlreiche Anträge, welche im nachstehenden Kapitel abgebildet werden.

4.3 Kommissionsanträge

4.3.1 Anteil preisgünstigen Wohnens

Antrag zu 2d des Bebauungsplans:

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.~~ Innerhalb des Bebauungsplanperimeters sind mindestens 30 % des realisierten Wohnanteils als preisgünstiger Wohnraum zu erstellen. In den Erdgeschossen der beiden neuen Hochhäuser sind publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen.

Der Antrag wurde damit begründet, dass es zum einen als sinnvoll erachtet wird, wenn der Anteil des umzusetzenden preisgünstigen Wohnanteils² im Verhältnis zum effektiv realisierten Wohnraum bemessen wird. Das entspricht der Praxis der jüngsten Vergangenheit und stellt zudem sicher, dass ein adäquater Anteil preisgünstigen Wohnens auf dem Areal erstellt wird. Zum anderen sollen gemäss aktuellem Projektstand bei einer Umsetzung des maximal möglichen Wohnanteils bis zu 25'000 m² BGF Wohnen geschaffen werden. Dies komme einer substantiellen Verdichtung gleich, welche sozialverträgliche flankierende Massnahmen erfordere. Mit der bestehenden Formulierung würde demnach lediglich ein Anteil von 16 - 18 Prozent preisgünstigen Wohnraums erstellt werden müssen. Hinsichtlich der Umsetzbarkeit von 30 Prozent preisgünstigen Wohnens bezieht sich der Antragsteller auf Aussagen der Entwickler, welche sich anlässlich von Anhörungen in Kommissionssitzungen zweimal zu dieser Absicht bekannt habe. Zudem sei das Areal, obschon es

² Hinsichtlich der Definition des preisgünstigen Wohnraums sei grundsätzlich auf die gesetzlichen Regelungen verwiesen, welche mit der Verabschiedung des Geschäfts (20.1006) «Basel baut Zukunft» geschaffen worden sind.

kleiner als 15'000 m² ist, grundsätzlich eines jener Areale, welches Teil des Kompromisses zu «Basel baut Zukunft» hätte sein sollen. Ferner wurde der Ratschlag als Standortförderungsprojekt präsentiert. Wenn sich die Lonza AG eine Investorin ins Boot hole, welche das Projekt mit Wohnungen querfinanziere, sei das legitim. Im Bebauungsplan werden jedoch minimale Voraussetzungen für Arbeit definiert. Wenn die Investorin letztlich einen grösseren Wohnanteil realisieren werde, sei dies finanziell sehr lukrativ. Daher sei es folgerichtig, wenn der preisgünstige Wohnanteil an den effektiv realisierten Wohnanteil gekoppelt werde.

Die Eigentümerschaft sah sich mit der vermeintlichen Zusage der Umsetzung von 30 % preisgünstigem Wohnraum missverstanden. Vielmehr werde man selbstverständlich die geltenden rechtlichen Bestimmungen erfüllen. Mit dem konkreten Antrag konfrontiert, bot die Eigentümerschaft dennoch Hand zur Schaffung von 25 Prozent der tatsächlich umgesetzten Wohnfläche als preisgünstigen Wohnraum. Das sei in Anbetracht der hohen Kosten für den Bau der Hochhäuser das maximal leistbare, um die Wirtschaftlichkeit des Projekts nicht zu gefährden. Die Eigentümerschaft stellte diese Zusage unter die Bedingung, dass der Bebauungsplan rasch zuhänden des Grossen Rates verabschiedet wird und im Übrigen keine weiteren Verschärfungen zulasten des Projekts beschlossen werden. Dabei zeigte sich die Eigentümerschaft auch dazu bereit, die aktuelle Definition von preisgünstigem Wohnraum umzusetzen.

Die Verwaltung legte dar, dass der Lonza AG mit der Formulierung im Bebauungsplan eine möglichst wirtschaftliche Entwicklung des Areals ermöglicht werden sollte. Bei der Ausarbeitung des Entwurfs sei der Bedarf der Lonza AG noch unklar gewesen. Es sollten daher der Entwicklung des Areals im Sinne der Eigentümerschaft keine Hürden in den Weg gestellt werden. Die proportionale Koppelung des preisgünstigen Wohnanteils an den effektiv realisierten Wohnanteil sei ein anderer, legitimer Ansatz. Dieser sei bei der Ausarbeitung nicht verfolgt worden, da die politische Diskussion vor zehn Jahren nicht in diese Richtung abgezielt habe.

Die Kommissionsmehrheit zeigt sich vom Ratschlag überzeugt, da die bestehende Bebauung geschützt, Wohnraum geschaffen und das Gewerbe erweitert werden soll. Bei den Beratungen rund um die Volksinitiative «Basel baut Zukunft» hat die BRK respektive der Grosse Rat den Willen manifestiert, dass bei der Schaffung von preisgünstigem Wohnraum ein Unterschied zwischen Arealen und Grundstücken über und unter 15'000 m² gemacht werden müsse. Wenn nun bei vorliegendem Bebauungsplan bereits vom Kompromiss abgewichen und das Areal mit der Schaffung von 30 Prozent preisgünstigen Wohnens belastet würde, sei dies nicht akzeptabel und ein schlechtes Zeichen an Investoren. Essentiell sei, dass Wohnraum erstellt werde, was gemäss Aussage der Eigentümerschaft mit der Forderung des Antrags verhindert würde. Die Kommissionsmehrheit ist der Ansicht, dass bei Arealen unter einer Fläche von 15'000 m² eine Einzelfallbetrachtung erfolgen muss. Vorliegend lasse diese eine zu hohe Belastung des Projekts durch preisgünstigen Wohnraum nicht zu. Während einzelne Kommissionsmitglieder auf der Formulierung gemäss Ratschlag beharren, erachtet es eine Kommissionsmehrheit als sinnvoll, dem Kompromissvorschlag der Eigentümerschaft Folge zu leisten.

Im Zuge der Beratung wurde folglich nachfolgender Gegenantrag im Sinne der Eigentümerschaft gestellt:

Antrag zu 2d des Bebauungsplans:

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. Innerhalb des Bebauungsplanperimeters sind 25 % des realisierten Wohnanteils als preisgünstiger Wohnraum zu erstellen. In den Erdgeschossen der beiden neuen Hochhäuser sind publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen.

Die BRK stellte die beiden Anträge einander gegenüber, wobei die «Variante 25 Prozent» mit 6 zu 4 über die «Variante 30 Prozent» obsiegte.

Die BRK stellte die «Variante 25 Prozent» der Formulierung des Ratschlags gegenüber, wobei die «Variante 25 Prozent» mit 7 zu 3 Stimmen obsiegte.

4.3.2 Mobilitätskonzept

Antrag zu 2 g des Bebauungsplans:

Mit der ersten Baueingabe ist ein Mobilitätskonzept für das gesamte Areal vorzulegen, welches sicherstellt, dass durch die Nutzungen auf dem Areal der Bedarf an Autoparkplätze nicht über 125 steigt.

Begründet wurde der Antrag damit, dass in den Strassen im Perimeter des Areal Lindenhof, wie der Nauenstrasse, der Grosspeterstrasse, der Lindenhofstrasse, der St. Jakobs-Strasse und der Münchensteinerstrasse, bei vielen Häusern die Immissionsgrenzwerte – an einigen sogar der Alarmgrenzwert – gemäss Lärmschutz-Verordnung (LSV) überschritten wird. Eine Erhöhung der Belastung durch zusätzlichen Verkehr sei deshalb zu vermeiden. Daher sollte die bestehende Anzahl Autoparkplätze (aktuell 125) auf dem Areal nicht erhöht werden.

Mit dem Antrag aus der BRK konfrontiert, erläuterten die Vertreter der Eigentümerschaft mit Verweis auf Seite 20 des Ratschlags, dass gemäss Parkplatzverordnung (PPV)³ mit der Umsetzung des Projekts grundsätzlich zwischen 250 - 300 Parkplätze realisiert werden dürfen. Dies sei eine grobe Schätzung der maximal zulässigen Parkplätze. Diese Zahlen seien dem Studienauftrag beigelegt worden. Im Zuge des weiteren Prozesses solle ein Strategieleitbild Mobilität definiert werden. In diesem Zusammenhang spiele die Eigentümerschaft mit dem Gedanken, die Tiefgarage im Sinne eines «Parkplatz-Sharing», bspw. nachts und an Wochenenden, für die Quartierbevölkerung zu öffnen. Die Schaffung eines solchen Quartierparkings könnte als Ersatz von Parkplätzen in der Blauen Zone dienen. Zudem sei der definitive Nutzungsmix der beiden neuen Türme noch unklar. Sobald dieser feststehe, könne die genaue Anzahl Parkplätze definiert werden.

Die Verwaltung wies darauf hin, dass der Eigenbedarf der Lonza AG gemäss einer Studie zur Prüfung der verkehrlichen Auswirkungen des Projekts mit 93 Parkplätzen ausgewiesen werde. Das Unternehmen verfügt aktuell über 141 genehmigte Parkplätze auf dem Areal. Durch den Bebauungsplan respektive die Anwendung der Parkplatzverordnung erfährt die Lonza AG bereits eine erhebliche Reduktion der Parkplätze. Unter Ausklammerung der unveränderten Anzahl Besucherparkplätze beträgt die Verminderung rund 36 Prozent bei einer steigenden Anzahl von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

Das Areal wird durch die Umsetzung des Projekts eine erhebliche Verdichtung erfahren. Die Kommissionsmehrheit vertritt daher die Ansicht, dass die Anzahl Parkplätze nicht auf dem heutigen Niveau verharren dürfe. Der Umstand, dass die Lonza AG die Anzahl Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter am Standort erhöhen wird, spricht per se dafür, die Anzahl Parkplätze in gewissem Masse zu erhöhen. Dieser Aspekt mag auch bei der Attraktivität der Lonza AG im Verhältnis zu anderen Arbeitgebern eine Rolle spielen. Die PPV erlaubt gemäss § 8 Absatz 1 zudem die Erstellung eines Parkplatzes pro Wohnung. Die Kommissionsmehrheit möchte die Eigentümerschaft nicht ihrem diesbezüglichen Recht einschränken. Die Erstellung von unterirdischen Parkplätzen ist ferner sehr kostenintensiv, sodass die Eigentümerschaften ähnlicher Projekte in der Vergangenheit aus Wirtschaftlichkeitsgründen zumeist von der Erstellung der maximal zulässigen Anzahl Parkplätze abgesehen hat.

Die BRK lehnt den Antrag mit 7 Stimmen bei drei Enthaltungen ab.

Im Zuge der Diskussion wurde Antrag auf Festsetzung der auf dem Areal maximal zu erstellenden Parkplätze auf 40 % der gemäss PPV zulässigen Anzahl gestellt. Dieser Ansatz der Reduktion der

³ https://www.gesetzessammlung.bs.ch/app/de/texts_of_law/730.310/versions/5586

zulässigen Höchstzahl an Parkplätzen wurde im Bebauungsplan des «Areal Wolf» vom Grossen Rat beschlossen.⁴

Die Kommissionsmehrheit lehnte auch diesen Antrag ab, da die Formulierung die Schaffung neuer Parkplätze verhindern würde. In Anbetracht der Schaffung neuen Wohnraums und zahlreicher Arbeitsplätze ist es trotz der guten Erschliessung des Areals durch den öffentlichen Verkehr nicht adäquat, die Eigentümerschaft derart in ihren Rechten einzuschränken. Die Begrenzung der Anzahl Parkplätze würde wohl auch zu mehr Parkplatzsuchverkehr führen. Die Kommission erachtet den Vorschlag der Eigentümerschaft zur Erstellung eines Quartierparkings hingegen als prüfenswert. Deren Machbarkeit soll bei der weiteren Projektentwicklung unbedingt mitbedacht werden.

Die BRK lehnt den Antrag mit 5 zu 4 Stimmen bei einer Enthaltung ab.

4.3.3 Unterbauung

Antrag zu 2 j des Bebauungsplans:

~~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 ausserhalb der Baufelder ist nicht erlaubt, davon ausgenommen sind Massnahmen, die für die statische Sicherung der Bebauung im Baufeld B und die Erschliessung unterirdischer Parkfelder notwendig sind, der Versickerung und dem Schwammstadtprinzip oder der notwendigen Erschliessung des Areals dienen.~~

Dieser Antrag wurde damit begründet, dass es wichtig sei, auch im Arealinnern und nicht nur entlang der stark befahrenen Strassen grosse Bäume wachsen zu lassen, um dem Wunsch der Bevölkerung nach einer parkartigen Nutzung des Areals nachzukommen. Zudem sei eine Überdeckung von unterirdischen Bauten mittels Erdsubstratschicht immer nur eine aufwändige Notlösung und sollte nur da in Betracht gezogen werden, wo es nicht anders geht.

Mit dem Antrag konfrontiert, erläuterte die Eigentümerschaft, dass Teile des Bebauungsplans auf den Erhalt des Grün- und den Baumgürtel um das Areal ausgelegt seien. Diese Vorgaben würden sehr ernst genommen. So werde die Tiefgarage abgesetzt gebaut, damit genügend Erdschicht für eine Grünfläche geschaffen werden könne. Dies sei auch ein zentrales Element der Klimastudie. Allen Teams, die beim Studienauftrag teilnehmen, würden Landschaftsarchitekten beigezogen, damit das Projekt ökologisch sinnvoll erarbeitet werden könne. Die Verwaltung ergänzte die Ausführungen dahingehend, dass aus fachlicher Sicht eine durchgehende Erdschicht von 150 cm nicht unterschritten werden sollte. Diese Höhe sei sowohl für die ausreichende Versorgung der Pflanzen mit Wasser und Nährstoffen, als auch für deren Verankerung (Stabilität gegen Wind, Standsicherheit) ausreichend.

Die Kommissionsmehrheit erachtet die Argumentation der Verwaltung respektive der Eigentümerschaft als schlüssig. Um dem Aspekt der genügend hohen Erdschicht von mindestens 150 cm Rechnung zu tragen, wurde Antrag auf Anpassung des entsprechenden Passus im Bebauungsplans gestellt.

Die BRK lehnt den eingangs aufgeführten Antrag mit 6 zu 2 Stimmen bei zwei Enthaltungen ab.

Die BRK stimmt einstimmig mit 10 Stimmen für nachfolgende Ergänzung von Ziffer 2 litera j des Bebauungsplans:

⁴ <https://grosserrat.bs.ch/ratsbetrieb/geschaefte/200111358>

Antrag zu 2 j des Bebauungsplans:

Die Überdeckung der unterirdischen Bauten ist mit einer genügend mächtigen Erdsubstratschicht von mindestens 150 cm Höhe 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.

4.3.4 Naturschutz

Antrag zu 2 k des Bebauungsplans:

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

Begründet wurde der Antrag damit, dass es keinen Grund dafür gebe, weshalb die gefährdete oder erhaltenswerte Bodenvegetation des Areals nur im Randbereich geschützt werden soll.

Im Zuge der Beratung wurde klar, dass es auf dem Areal nur im Randbereich eine erhaltenswerte Bodenvegetation gibt. Die Mitte des Areals ist aktuell im Wesentlichen mit Parkplätzen versiegelt, sowie mit einem Tennisplatz und einem Garagengebäude bebaut. Die Böschung zur Nauenstrasse hin stammt aus der Eiszeit und weist einen seltenen Pflanzenbestand auf, welcher erhalten werden müsse. Einzelne Bäume müssen auf dem Areal zwar gefällt werden, aber es soll an geeigneter Stelle Ersatz geschaffen werden. Die Mehrheit der Kommission möchte dennoch, dass sichergestellt wird, dass der Naturschutz auch ausserhalb der Baufelder ausreichend berücksichtigt wird.

Die BRK stimmt dem Antrag mit 5 zu 4 Stimmen bei einer Enthaltung zu.

4.3.5 Lichteinfallswinkel

Antrag zu Absatz 2 e des Bebauungsplans:

~~Innerhalb der Parzelle und gegenüber Gebäuden ausserhalb~~ ist ein Lichteinfallswinkel von 60° einzuhalten. Gegenüber Gebäuden ausserhalb ist ein Lichteinfallswinkel von 45° einzuhalten. ~~Das Gebäude im Baufeld B muss gegenüber der Nachbarbebauung entlang der Nauenstrasse keinen Lichteinfallswinkel einhalten.~~

Der Antrag wurde damit begründet, dass das Areal sich nicht im Perimeter des Hochhauskonzepts befindet. Zudem gebe es keine weiteren zwingenden Gründe, die eine Abweichung von den normalen Bauvorgaben nötig machen.

Die Kommissionsmehrheit stellt fest, dass alle drei Türme dieselbe Höhe aufweisen werden. Die Stellung und Höhe der Türme begründet sich gemäss Informationen der Eigentümerschaft und der Verwaltung auf Testplanungen der Jahre 2013 und 2014. Die Testplanungen sind nachvollziehbar, da sie eine Kontinuität der städtebaulichen Höhe möglich machen. Ferner zeigt das 2-Stunden-Schattendiagramm auf, dass es zur Nauenstrasse hin ohnehin keine Beschränkung brauche, da es dort keine Wohnnutzung gibt. Eine derart drastische Reduktion des Lichteinfallswinkels würde zudem zu einer erheblichen Reduktion der Arbeitsplatz- respektive Wohnfläche nach sich ziehen. Das Projekt würde in seiner jetzigen Form obsolet.

Die BRK lehnt den Antrag mit 8 Stimmen bei zwei Enthaltungen ab.

4.3.6 Label/Effizienzpfad

Antrag zu 2 I des Bebauungsplans:

~~Das Areal wird gemäss den Vorgaben des Labels «SNBS» entwickelt und zertifiziert. Erstellung, Unterhalt und Betrieb aller Bauten haben ressourcenschonend und effizient zu erfolgen. Dazu sind die Zielwerte des SIA-Effizienzpfads Energie für Erstellung, Betrieb und Mobilität einzuhalten. Mit dem Baugesuch ist ein Nachweis vorzulegen, wie die Treibhausgasemissionen Richtung Netto-Null reduziert werden. Strengere kantonale Vorgaben gehen diesen Zielwerten vor. Von der Zertifizierung ausgenommen ist das Denkmal Lonza-Hochhaus im Baufeld A.~~

Begründet wurde der Antrag damit, dass es sich um eine bewährte Formulierung analog anderer Bebauungspläne wie bspw. dem Areal Wolf handelt. Es mache grundsätzlich Sinn, wenn die kantonalen Vorgaben hinsichtlich der baulichen Standards einen einheitlichen Standard aufweisen.

Die Eigentümerschaft wurde um ihre Einschätzung zur Auswirkung des Labelwechsels auf das Bauprojekt gebeten. Sie äusserste Verständnis für den Wunsch der Kommission nach Einheitlichkeit hinsichtlich der Baulabel. Im Rahmen der umfassenden Arbeiten zur Arealentwicklung haben sich die Projektverantwortlichen bei Swiss Life und Lonza intensiv mit der Frage der sinnvollerweise anzuwendenden Labels befasst und dabei auch zusätzliches Expertenwissen eingeholt. Dabei zeigte sich, dass, entgegen einer ersten Kommissionseinschätzung, wesentliche Unterschiede bei den verschiedenen Labels bestehen und sich diese je nach Projekt als fachlich hochkomplex und wirtschaftlich folgenreich herausstellen. Im Falle des Bebauungsplans Lindenhof würde der Wechsel auf den SIA-Effizienzpfad erheblich höhere Anforderungen bezüglich grauer Energie bedeuten. Die genauen wirtschaftlichen Folgen zu eruieren und zu beziffern hänge von diversen Parametern ab. Ein wesentlicher Bestandteil der Lösung wäre – so die Ergebnisse der Abklärungen – bspw. das Erfordernis des Einsatzes von Wärmepumpen und Solaranlagen. Diese Variante scheidet schon dadurch aus, dass am bestehenden, denkmalgeschützten Lonza-Hochhaus keine Solarmodule installiert werden dürfen. Zudem entspricht es auch nicht der Intention der Verwaltung, auf den Einsatz von Fernwärme zu setzen. Zusätzlich dürfte die Verwendung des Energieeffizienzpfades gemäss SIA im vorliegenden Fall zu erheblichen Mehraufwendungen im Bereich der Gebäudekonstruktion führen. Zu erwähnen sei ferner die Unsicherheit im Umgang mit diesem Label respektive den sich daraus ergebenden Anforderungen bezüglich des denkmalgeschützten Lonza-Hochhauses. Last but not least wäre auch die Realisierbarkeit der Untergeschosse gemäss sorgfältig entwickelter Planung in Frage gestellt, was wiederum auch negative Folgen auf die Parkplatzsituation haben dürfte. Gemäss aktuellem Wissenstand müsste aufgrund des Wechsels auf die Zielwerte des SIA-Effizienzpfads Energie für Erstellung, Betrieb und Mobilität mit erheblichen Mehrkosten gerechnet werden, was die wirtschaftliche Tragbarkeit des Projekts definitiv in Frage stellen würde. Für die Klärung der fachtechnischen Umsetzbarkeit wären zudem umfassende Neubeurteilungen und voraussichtlich auch umfassende Anpassungen an den bisherigen Planungen erforderlich.

Die Hälfte der Kommission erachtet die Argumentation seitens der Eigentümerschaft als schlüssig und spricht sich gegen die Änderung des Labels aus. Dennoch wird es als sinnvoll erachtet, wenn aus Gründen der besseren Vergleichbarkeit und Gerechtigkeit zwischen den Bauträgerschaften, künftig ein einheitlicher Label-Standard für alle grossen Bauprojekte im Kanton gelten würde. Die andere Hälfte der Kommission unterstützt dieses Anliegen, kann der Argumentation der Eigentümerschaft hingegen nicht folgen.

Die BRK lehnt den Antrag mit 6 zu 6 Stimmen bei einer Enthaltung durch Stichentscheid des Kommissionspräsidenten ab.

4.3.7 Verzicht auf Turm C

Antrag zu 2 b des Bebauungsplans:

In ~~den Baufeldern B und C dürfen~~ dem Baufeld B darf ein 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~~ 16'250 m².

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

Begründet wurde der Antrag damit, dass die geplante Überbauung im besten Fall keine Verschlechterung des Mikroklimas/Stadtklimas mit sich bringe, jedoch auch keine Verbesserung. Das Areal weise gemäss Stadtklimakonzept in Zukunft eine hohe Vulnerabilität auf. Es brauche also Massnahmen zur Verbesserung des Stadtklimas. Das müsse im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt werden. Deshalb solle auf den Bau des Turms C verzichtet und die Fläche stattdessen begrünt werden.

Die Kommissionsmehrheit erachtet das Projekt inklusive der Erstellung der beiden Türme als sinnvolle Weiterentwicklung des Areals Lindenhof. Der Verzicht auf die Erstellung des Turms C würde das Aus für das Projekt bedeuten. Aus dieser Logik heraus stellt sich die Mehrheit der Kommission gegen den Antrag.

Die BRK lehnt den Antrag mit 9 Stimmen bei einer Enthaltung ab.

4.4 Abweisung von Einsprachen

Die Kommission folgt den Ausführungen im Ratschlag zur Abweisung der Einsprachen mehrheitlich. Insbesondere durch die weiteren Anhörungen der Verwaltung und der Eigentümerschaft konnten die in den Einsprachen eingebrachten Einwände nochmals geprüft werden. In einigen Punkten hat die Kommission auch aus diesen Überlegungen Änderungen am Bebauungsplan vorgenommen.

Die BRK empfiehlt die Einsprachen mit 8 Stimmen bei zwei Enthaltungen zur Abweisung.

5 Antrag der BRK

Die BRK beantragt dem Grossen Rat mit 9 zu 2 Stimmen bei zwei Enthaltungen, den nachfolgenden Grossratsbeschluss anzunehmen.

Die Kommission hat diesen Bericht am 3. Juni 2024 mit 13 Stimmen per Zirkularbeschluss verabschiedet und ihren Präsidenten zum Sprecher bestimmt.

Im Namen der Bau- und Raumplanungskommission

Michael Hug, Präsident

Beilage:

- Entwurf Grossratsbeschluss

Grossratsbeschluss

betreffend

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

(vom [Datum eingeben])

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, nach Einsichtnahme in den Bericht des Regierungsrates Nr. 23.0840.01 vom 21. Juni 2023 sowie in den Bericht der Bau- und Planungskommission Nr. 23.0840.02 vom 3. Juni 2024 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 %. Innerhalb des Bebauungsplanperimeters sind 25 % des realisierten Wohnanteils als preisgünstiger Wohnraum zu erstellen. In den Erdgeschossen der beiden neuen Hochhäuser sind publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen.

- 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 von mindestens 150 cm Höhe 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 ausserhalb der Baufelder 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. 23.0840.01 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:

<https://grosserrat.bs.ch/ratsbetrieb/geschaefte/200112603>