



An den Grossen Rat

13.1788.02

Bau- und Raumplanungskommission
Basel, 25. August 2014

Kommissionsbeschluss vom 25. August 2014

Bericht der Bau- und Raumplanungskommission

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

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

Inhalt

1. Auftrag und Vorgehen der Kommission.....	3
2. Ausgangslage und Übersicht über die bisherigen Beschlüsse des Grossen Rates zum Novartis-Campus.....	3
3. Bebauungsplan "Hochhauszone Novartis Campus Plus, Teil 2"	4
4. Erwägungen der Kommission.....	5
4.1 Städtebauliche Aspekte	5
4.2 Zeitpunkt der Beschlussfassung	5
4.3 Detaillierungsgrad des Bebauungsplans	6
4.4 Weitere Punkte.....	6
5. Antrag.....	6

1. Auftrag und Vorgehen der Kommission

Der Grosse Rat überwies den Ratschlag Nr. 13.1788.01 betreffend „Hochhauszone Novartis Campus Plus, Teil 2“ am 8. Januar 2014 seiner Bau- und Raumplanungskommission (BRK) zur Berichterstattung.

Die BRK behandelte das Geschäft an mehreren Sitzungen und liess sich vom Vorsteher des Bau- und Verkehrsdepartements, Regierungsrat Dr. Hans-Peter Wessels, sowie von Herrn Jürg De- gen, Leiter Arealentwicklung und Nutzungsplanung im Planungsamt, und Herrn Thomas Waltert, verantwortlicher Mitarbeiter des Planungsamts für die Gesamtprojektkoordination Campus Plus, über die dem Ratschlag zugrunde liegenden Absichten und Überlegungen des Regierungsrates informieren.

2. Ausgangslage und Übersicht über die bisherigen Beschlüsse des Grossen Rates zum Novartis-Campus

Der Regierungsrat beantragt dem Grossen Rat mit dem Ratschlag Nr. 13.1788.01 vom 26. No- vember 2013, den Bebauungsplan „Hochhauszone Novartis Campus Plus, Teil 2“ zu genehmi- gen. Mit diesem Bebauungsplan sollen die rechtlichen Grundlagen für den *vorerst letzten Ent- wicklungsschritt auf dem Novartis-Campus* geschaffen werden.

Die *bisherigen wesentlichen Beschlüsse des Grossen Rates* im Zusammenhang mit der Entwicklung des Novartis-Campus lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Im Jahr 2006 genehmigte der Grosse Rat den sogenannten *Grundsatzratschlag* betreffend Reali- sierung des Projekts „Neunutzung Hafen St. Johann – Campus Plus“.¹ Der Grosse Rat setzte mit diesem Beschluss die Rahmenbedingungen, dass der Novartis-Konzern ("Novartis")² den auf seinem ehemaligen Werkareal im St. Johann seit 2001 entstehenden Novartis-Campus wesent- lich weiterentwickeln konnte. In diesem Beschluss ersuchte der Grosse Rat den Regierungsrat, ihm die für die Realisierung des umfassenden Projekts erforderlichen weiteren Anträge zur Be- schlussfassung zu unterbreiten.

Diesem Ersuchen kam der Regierungsrat mit der Vorlage verschiedener Ratschläge nach: Die Transformation des Novartis-Campus erfolgte in Teilprojekten (vgl. auch die Übersicht auf Seite 5 des Ratschlags Nr. 13.1788.01). Sie umfasst bis anhin insbesondere die Verlagerung des Hafens St. Johann, den Rückbau der alten Hafenanlagen und die Neugestaltung der Rheinuferpromena- de. Neben diesen und anderen Teilprojekten beschloss der Grosse Rat Anfang 2009 den Bebau- ungsplan „*Hochhauszone Novartis Campus Plus, Teil 1*“.³ Mit diesem Bebauungsplan schuf der Grosse Rat eine in der folgenden Planskizze (Ziffer 3) mit "H1" bezeichnete Hochhauszone im nordwestlichen Bereich des Novartis-Campus, in der zwei Hochhäuser mit einer Gebäudehöhe von je 120 m zulässig sind.

Im Jahr 2009 stellte der Regierungsrat in Aussicht, dass die Rechtsgrundlagen für die weiteren im Planungssperimeter zu errichtenden Hochhäuser nach einer Überarbeitung der Planung in einem zweiten Bebauungsplan festgelegt werden sollen. Für diesen zweiten Bebauungsplan war noch- mals ein Planaufgabeverfahren durchzuführen. Mit dem nun vorliegenden Ratschlag Nr. 13.1788.01 schlägt der Regierungsrat diesen "*Teil 2*" des Bebauungsplans vor, und der Gros- se Rat kann über die Rahmenbedingungen für die Weiterentwicklung der Hochhauszone in den kommenden Jahren entscheiden.

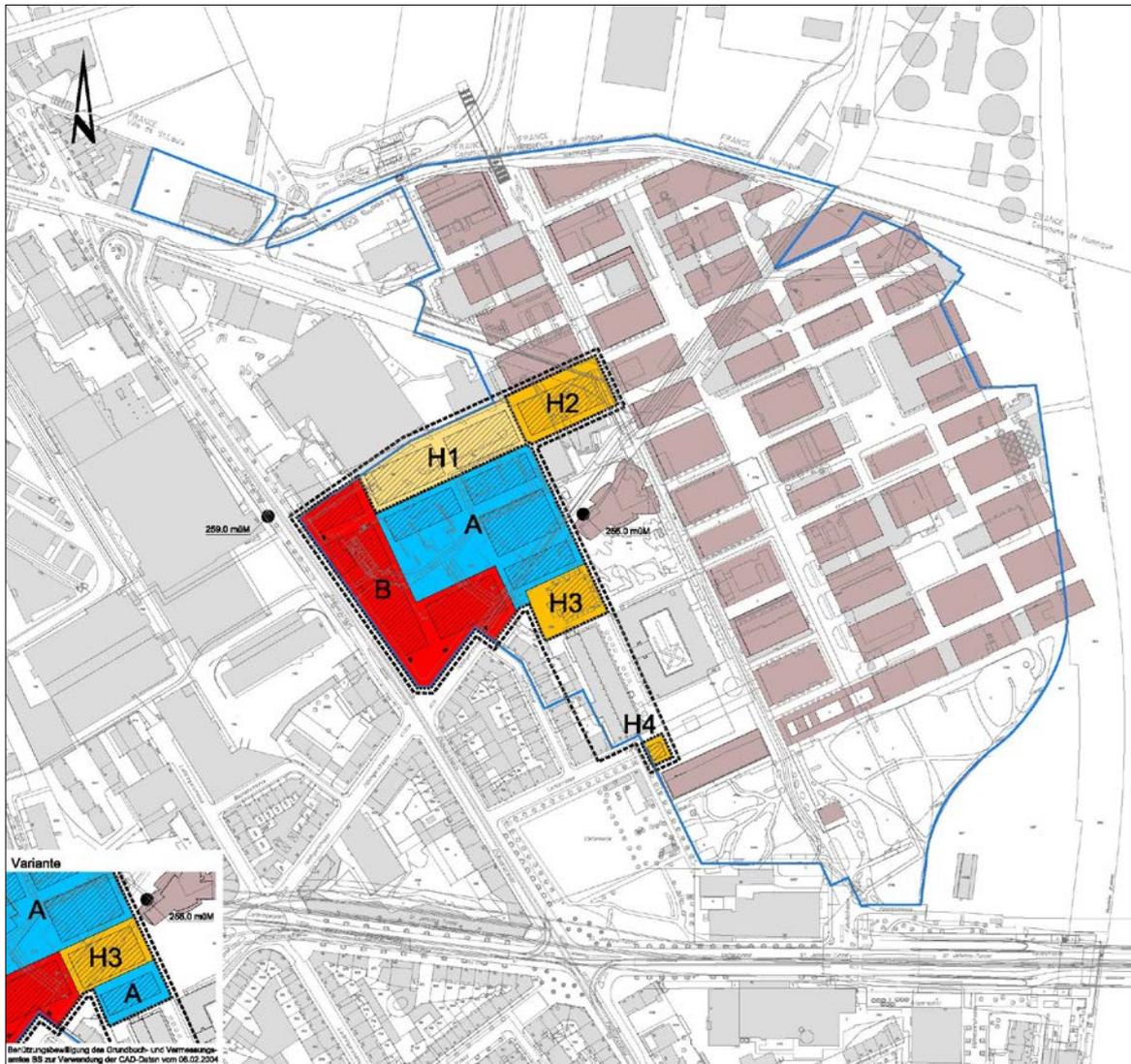
¹ Der Beschluss Nr. 06/03/18G erfolgte gestützt auf den Ratschlag des Regierungsrates Nr. 05.1445.01 vom 21. September 2005 und den Bericht der Bau- und Raumplanungskommission Nr. 05.1445.02 vom 19. Dezember 2005.

² Der Novartis-Konzern besteht aus einer Vielzahl von Gesellschaften. Die Muttergesellschaft ist die Novartis Holding AG, mit Sitz in Basel. Die Landeigentümerin des "Campus"-Arealen ist die Novartis Pharma AG, mit Sitz in Basel.

³ Der Beschluss Nr. 09/02/06.1G erfolgte gestützt auf den Ratschlag des Regierungsrates Nr. 08.0990.01 vom 1. Juli 2008 und den Bericht der Bau- und Raumplanungskommission Nr. 08.0990.02 vom 10. Dezember 2008.

Zeitlich zwischen dem "Teil 1" der Hochhauszone und der Vorlage des in diesem Bericht behandelten "Teil 2" beschloss der Grosse Rat im Jahr 2012 den Bebauungsplan „Rheinfront“. Dieser ermöglicht – neben sechs regulären Campusgebäuden – drei Hochhäuser mit einer Gebäudehöhe von 65 m, darunter das bereits im Rohbau bestehende, weithin sichtbare Hochhaus "Asklepios 8".⁴

3. Bebauungsplan "Hochhauszone Novartis Campus Plus, Teil 2"



Der im Ratschlag detailliert beschriebene Inhalt des beantragten Bebauungsplans lässt sich wie folgt *zusammenfassen*:

Der Planungssperimeter umfasst neben den beiden Hochhäusern in der Hochhauszone H1, die bereits im 2009 beschlossenen Bebauungsplan enthalten sind, *ein drittes Hochhaus im Bereich H2*, das ebenfalls eine maximale Gebäudehöhe von 120 m erreichen darf.

In den *Bereichen H3 und H4 sind zwei weitere Standorte für Hochhäuser vorgesehen*: Für den Bereich H3 ermöglicht der Bebauungsplan, dass entweder das bereits bestehende Bürohochhaus auf 100 m aufgestockt oder ein neues Hochhaus mit einer maximalen Gebäudehöhe von 100 m

⁴ Der Beschluss Nr. 12/16/4G erfolgte gestützt auf den Ratschlag des Regierungsrates Nr. 11.2099.01 vom 20. Dezember 2011 und den Bericht der Bau- und Raumplanungskommission Nr. 11.2099.02 vom 26. März 2012.

gebaut wird. Im Bereich H4 soll in Anlehnung an die Gestaltung einer italienischen Piazza ein "Campanile", also ein freistehender Glockenturm, dem im Kontext des Novartis Campus aber rein säkulare Zwecke zukämen, gebaut werden können. Dieser Turm darf eine Höhe von 70 m aufweisen.

Zwischen den Hochhauszonen befindet sich der *Baubereich A*, der entsprechend den allgemeinen Bestimmungen für die Industrie- und Gewerbezone mit *Gebäuden in der Höhe von 40 m* bebaut werden darf. Im *Baubereich B* beträgt die maximale Wandhöhe 23.5 m. Sie entspricht der üblichen Campus-Wandhöhe und bildet den Übergang zur Quartierbebauung.

Gegen den Bebauungsplan wurden keine Einsprachen erhoben

4. Erwägungen der Kommission

4.1 Städtebauliche Aspekte

Der Grundsatzentscheid, die Rahmenbedingungen für eine weitere Entwicklung des Novartis-Campus zu setzen und im nordwestlichen Bereich des Areals eine Hochhauszone zu schaffen, war in der Kommission *unbestritten*. Die Hochhauszone Campus Plus ist ein bedeutendes Element des Grundsatzratschlags aus dem Jahr 2006. Zur optimalen Nutzung der Fläche auf dem Novartis-Campus sollen in den Hochhäusern bisher örtlich und organisatorisch getrennte Funktionen zusammengefasst werden können. Die Erweiterung der bestehenden Hochhäuser zu einer grösseren Gruppe (sogenanntes "Cluster") von Hochhäusern im westlichen Bereich des Campus-Areals entspricht einerseits einem gestalterischen Anliegen und soll andererseits wesentlich an das Quantum der im Campus-Areal zu realisierenden Gesamtnutzung beitragen. Sowohl in gestalterischer als auch in nutzungsquantitativer Hinsicht steht die Bildung dieser Hochhauszone in einem engen Zusammenhang zu den deutlich unter dem gesetzlich zulässigen Mass liegenden Gebäudehöhen von 23.5 m in den anderen Bereichen des Campus-Areals.

Für die *städtebaulichen Überlegungen* zum Bau des Hochhaus-Clusters kann auf die Erwägungen der BRK in ihrem Bericht zum Bebauungsplan "Teil 1" aus dem Jahr 2008 verwiesen werden.⁵ Die BRK führte damals aus, dass die neuen Hochhäuser ein weit herum sichtbares Zeichen für die enorme Konzentration von Entwicklungs- und Innovationstätigkeit im Areal des Novartis-Campus sein werden. Die BRK betonte, dass es der Vorstellung einer lebendigen Stadtentwicklung entspricht, wenn industrielle Tätigkeit im Stadtbild sichtbar wird. Sie hob jedoch auch hervor, dass die zur Diskussion stehenden Hochhäuser das Stadtbild in einer Weise prägen werden, die möglicherweise in der Öffentlichkeit noch unterschätzt wird. Die neuen Gebäude werden von der Wettsteinbrücke aus betrachtet ziemlich genau gleich hoch erscheinen wie das Hochkamin der Kehrlichtverbrennungsanlage. Dieses Kamin mit seiner markanten Bemalung wird heute von vielen Orten der Stadt aus als singuläre, über die Stadtsilhouette hinausragende Säule wahrgenommen. In gleicher Höhe, aber nicht als schlanke Säule, sondern als eine breite Gruppe von Gebäudekörpern, werden die künftigen Novartis-Hochhäuser das Stadtbild prägen.

4.2 Zeitpunkt der Beschlussfassung

Sowohl die Gebäude in der Hochhauszone H1 als auch der Grossteil der Gebäude im Perimeter des Bebauungsplans „Rheinfront“ sind heute noch nicht realisiert. Die Kommission stellte deshalb die Frage, ob die Genehmigung des zweiten Teils des Bebauungsplans *zum jetzigen Zeitpunkt notwendig* sei. Die Kommission liess sich davon überzeugen, dass es sinnvoll ist, mit dem vorliegenden Bebauungsplan den heutigen Planungsstand für die Weiterentwicklung des Campus ab 2020 abzubilden. Die frühzeitige Schaffung von Rechtssicherheit ist insbesondere für die strategischen Entscheide von Novartis über die künftige Nutzung des Campus von Bedeutung. Der Kanton kann mit einer frühzeitigen Schaffung von Planungssicherheit dazu beitragen, dass sich das Unternehmen dort weiterentwickelt, wo es auch aus städtebaulicher Sicht sinnvoll ist.

⁵ Bericht der Bau- und Raumplanungskommission Nr. 08.0990.02 vom 10. Dezember 2008, S. 4 f.

4.3 Detaillierungsgrad des Bebauungsplans

Der frühe Zeitpunkt des Erlasses dieses Bebauungsplans klärt auch die Frage, weshalb die Vorschriften des Bebauungsplans verhältnismässig wenig detailliert ausfallen. Häufig werden Bebauungspläne für ein konkretes Projekt aus einem Wettbewerb erlassen. Solche Bebauungspläne weisen einen hohen Detaillierungsgrad auf. Liegt kein konkretes Projekt vor, so enthält ein Bebauungsplan im Wesentlichen die maximalen Volumen der zulässigen Baukörper und fällt somit deutlich weniger detailliert aus. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht dem offeneren Bebauungsplintyp, in dem vor allem der zulässige Spielraum definiert wird. Gegenstand des Beschlusses des Grossen Rates sind im Wesentlichen also nur die maximalen Volumen der zulässigen Baukörper, nicht aber ein konkretes Bauprojekt. Im vorliegenden Fall sind die konkret vorgesehenen Bauprojekte gar noch nicht bekannt. Die architektonische Qualität der Bauten wird gemäss der ordentlichen gesetzlichen Zuständigkeitsregelung erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu beurteilen sein, in dem die kantonalen Fachbehörden mitwirken und ein Einspracherecht besteht. Es darf davon ausgegangen werden, dass Novartis für die Architektur im Campus-Areal auch weiterhin höchsten Ansprüchen genügen will.

4.4 Weitere Punkte

Ein Antrag zur Diskussion und zu möglichen weiteren Auflagen bezüglich *Energiestandards* wurde nicht gestellt, da Novartis nach Überzeugung der BRK ein überzeugendes Gesamtenergiekonzept für den Campus umsetzt.

Die Kommission hat sich informieren lassen, dass bei der Realisierung der Bauten gemäss dem vorliegenden Bebauungsplan *keine Mehrwertabgabe* zu erheben ist. Der Planungssperimeter liegt in der Industriezone mit einer möglichen Gebäudehöhe von 40 m; in einer Gesamtbetrachtung ermöglicht der Bebauungsplan keine darüber hinausgehende Nutzung.

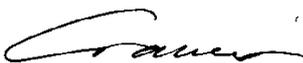
Nicht erneut thematisiert hat die BRK *Sicherheitsaspekte für die Luftfahrt* nach dem Bau der Hochhäuser. Es besteht kein Grund zur Annahme, dass der zur Diskussion stehende Bebauungsplan mit den Sicherheitsanforderungen der Luftfahrt unvereinbar sein könnte. Im Weiteren sei auf den Bericht der BRK aus dem Jahr 2008 verwiesen.⁶

5. Antrag

Die BRK beantragt dem Grossen Rat *einstimmig*, dem nachstehenden Beschlussantrag zuzustimmen.

Die Kommission hat diesen Bericht am 25. August 2014 einstimmig verabschiedet und ihren Präsidenten zum Sprecher bestimmt.

Im Namen der Bau- und Raumplanungskommission



Dr. Conradin Cramer, Präsident

Beilage

Entwurf Grossratsbeschluss

⁶ Bericht der Bau- und Raumplanungskommission Nr. 08.0990.02 vom 10. Dezember 2008, S. 5 f.

Grossratsbeschluss

betreffend

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

Änderung vom

Der Grosse Rat des Kantons Basel Stadt, nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. 13.1788.01 vom 26. November 2013 sowie in den Bericht der Bau- und Raumplanungskommission Nr. 13.1788.02 vom 25. August 2014, beschliesst:

I.

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

Der Titel erhält folgende neue Fassung:

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

Ziff. II Titel erhält folgende neue Fassung:

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

Ziff. II 2.3 wird aufgehoben.

Es wird folgende neue Ziff. IIa eingefügt:

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

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

2. Zum Bebauungsplan werden folgende Vorschriften erlassen:

2.1. Baubereich A

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

2.2. Baubereich B

Innerhalb des Baubereichs B beträgt die maximale Wandhöhe 23.5 m.

2.3. Baubereich H2

Innerhalb des Baubereiches H2 beträgt die maximale Wandhöhe 120m.

2.4. Baubereich H3

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

2.5. Baubereich H4

Innerhalb des Baubereichs H4 beträgt die zulässige Wandhöhe 70 m.

2.6. Messpunkt

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

2.7. Aufbauten

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

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

II.

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

Rechtsmittelbelehrung

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

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