



An den Grossen Rat

23.5114.03

BVD/P235114

Basel, 15. Oktober 2025

Regierungsratsbeschluss vom 14. Oktober 2025

Anzug Luca Urgese und Konsorten betreffend «Umnutzung des Roche-Parkhauses an der Schwarzwaldallee zu einem Quartierparking»

Der Grosse Rat hat an seiner Sitzung vom 19. Oktober 2023 die nachstehende Motion Luca Urgese und Konsorten dem Regierungsrat zur Stellungnahme überwiesen. Sie wurde nach der Stellungnahme des Regierungsrats vom 6. September 2023 vom Grossen Rat an seiner Sitzung vom 19. Oktober 2023 in einen Anzug umgewandelt:

«Um Neubauten an der Grenzacherstrasse realisieren zu können, musste die Roche den Bau 74 abreißen. Zur Kompensation der durch diesen Abriss wegfallenden Parkplätze wurde an der Schwarzwaldallee ein Parkhaus mit rund 650 Parkplätzen erstellt. Dieses Parkhaus ist als Provisorium mit begrenzter Betriebsdauer gedacht. Die vorgesehene Betriebsdauer neigt sich langsam dem Ende zu, ein Rückbau müsste 2026 erfolgen. Es stellt sich somit die Frage, wie mit dem Bau weiter zu verfahren ist.

Ein Erhalt des Parkhauses und eine sinnvolle Umnutzung im Interesse des Quartiers drängt sich aus Sicht der Motionärinnen und Motionäre auf. So ist das Wettstein-Quartier erheblich von Parkplatzsuchverkehr belastet. Dennoch werden im Rahmen von Umgestaltungen oberirdische Parkplätze aufgehoben, was die Situation zusätzlich verschärft. Hinzu kommen das nicht zustande gekommene Landhof-Parking und die bevorstehende Reduktion der Parkplätze im neuen Messe-Parking. Die Einrichtung eines Quartierparkings würde das Quartier deshalb erheblich vom Suchverkehr entlasten.

Der Erhalt des Parkhauses stünde im Einklang mit anderen Entscheiden des Grossen Rates. So hat der Grosse Rat mehrmals zum Ausdruck gebracht, dass aufgrund der grauen Energie auf den unnötigen Abriss von Gebäuden verzichtet werden soll. Der Erhalt der ökologisch wertvollen Dachbegrünung entspricht der Forderung nach Erhalt und Förderung der Biodiversität. Weiter hat der Grosse Rat mit der Überweisung des Anzuges 19.5087 den Regierungsrat damit beauftragt, Quartierparkings in geeigneter Form zu unterstützen. Schliesslich sieht die kürzlich publizierte Mobilitätsstrategie des Regierungsrates vor, Quartierparkings zu unterstützen, um den Flächenverbrauch des Verkehrs im öffentlichen Raum und den Parksuchverkehr zu reduzieren. Aufgrund seiner Position in unmittelbarer Nähe einer Autobahnausfahrt steht das Parkhaus hierfür an einer strategisch idealen Lage.

In diesem Sinne wird der Regierungsrat mit der vorliegenden Motion beauftragt, Verhandlungen mit der Roche und allen weiteren erforderlichen Parteien über die Übernahme des Parkhauses an der Schwarzwaldallee durch den Kanton aufzunehmen und dieses zu erhalten, sowie die hierfür notwendigen zonenrechtlichen Anpassungen in die Wege zu leiten.

Eine Übernahme erfolgt, sofern die Verhandlungen erfolgreich sind, ausschliesslich gemäss den folgenden Kriterien:

- Das Parking soll die Funktion eines Quartierparkings übernehmen. Es werden deshalb maximal so viele Quartierparkplätze geschaffen, wie in der Umgebung in Gehdistanz (max. 10 Minuten) vorhanden sind.
- Die Kompensation auf öffentlichem Grund ist entsprechend auf diese Anzahl Parkplätze zu begrenzen, wobei die am 14. Januar 2023 publizierte Aufhebung von 32 Parkplätzen in der Wettsteinallee miteinzuberechnen ist.
- Die auf öffentlichem Grund aufgehobenen Parkplätze werden begrünt oder für die Verbesserung der Velosicherheit genutzt.
- Auf öffentlichem Grund wird eine angemessene Anzahl Parkplätze für Besucher belassen, die entsprechend bewirtschaftet wird (z.B. mit einer Parkuhr)
- Für einen Anwohnerparkplatz im Quartierparking wird ein moderater Preis verlangt. Ein Teil der Parkplätze wird mit Ladeinfrastruktur für Elektroautos ausgerüstet.
- Es wird geprüft, ob die Fassade des Parkhauses begrünt werden kann und ob die bereits vorhandene Begrünung des Daches noch erweitert werden kann.
- Es wird geprüft, ob auch eine sinnvolle Anzahl gedeckter Zweiradparkplätze zur Verfügung gestellt werden kann.
- Es wird geprüft, ob diejenigen Stockwerke, die nicht für Parkplätze genutzt werden, anderweitig sinnvoll für das Quartier genutzt werden können, wobei dem Lärmschutz für die Bewohner Beachtung zu schenken ist.

Luca Urgese, Franz-Xaver Leonhardt, Tim Cuénod, Bruno Lötscher, Daniel Hettich, Pascal Messerli, Tobias Christ»

Wir berichten zu diesem Anzug wie folgt:

1. Ausgangslage

Die massgebende Ausgangslage hat der Regierungsrat bereits in seiner Stellungnahme zur Motion vom 6. September 2023 (Nr. 23.5114.02) dargelegt. Auf eine ausführliche Wiederholung wird hier verzichtet. Die wichtigsten Punkte sind:

- Die Firma F. Hoffmann-La Roche AG (kurz Roche) baute in den Jahren 2019 bis 2024 ein neues Forschungszentrum an der Ecke Grenzacherstrasse/Peter Rot-Strasse. Dabei wurde ein bestehendes Parking mit rund 900 Parkplätzen abgebrochen, bzw. durch ein neues Parking an gleicher Lage ersetzt.
- Für die Bauzeit hat Roche zum Ersatz der fehlenden Parkplatzkapazitäten an der Schwarzwaldstrasse auf dem Areal der Deutschen Bahn bzw. des Bundeseisenbahnvermögens (kurz BEV) ein temporäres Parking mit rund 650 Parkplätzen errichtet.
- Die Betriebsdauer des Parkings an der Schwarzwaldstrasse ist auf 10 Jahre bzw. bis Juli 2026 beschränkt. Dies ist dadurch begründet, dass das Parking auf Bahnareal errichtet wurde, wo es nicht zonenkonform ist. Für eine dauerhafte Bewilligung fehlte der notwendige baurechtliche Rahmen.
- Auch das BEV als Grundeigentümerin sowie das Bundesamt für Strassen (ASTRA) als Betreiberin der benachbarten Nationalstrasse hatten damals aus unterschiedlichen Gründen lediglich eine temporäre Bewilligung unterstützt.
- Unmittelbar nach dem Auslaufen der Betriebsbewilligung Ende Juli 2026 müssen das Parking rückgebaut und der ursprüngliche Zustand wieder hergestellt werden. Roche wird dazu, entsprechend den Auflagen in der Baubewilligung, Anfang 2026 ein Rückbaugesuch einreichen.

Mit der Motion bzw. dem Anzug wurde der Regierungsrat beauftragt, Verhandlungen mit der Roche und allen weiteren erforderlichen Parteien über die Übernahme des Parkhauses an der

Schwarzwaldallee durch den Kanton aufzunehmen, um dieses zu erhalten und die hierfür notwendigen zonenrechtlichen Anpassungen in die Wege zu leiten.

In der Stellungnahme vom September 2023 hatte der Regierungsrat bereits aufgezeigt, welche Voraussetzungen für einen Fortbestand des Parkings gelten:

1. Die Eigentümerin bzw. die Bahnbetreiberin muss einer dauerhaften Entlassung des Areals aus dem für den Betrieb der Bahninfrastruktur dienenden Bereich (Bahnareal) bzw. der dauerhaften Abtretung des Landes (allenfalls im Baurecht) zustimmen.
2. Diese Zustimmung ist die notwendige Voraussetzung für zwei Verfahren:
 - a. Einerseits muss das betreffende Areal aus dem Gebiet der Eisenbahnstaatsverträge herausgelöst werden, was nebst der Zustimmung durch die Bahn auch der Zustimmung der Eidgenossenschaft (Bundesamt für Verkehr) und der Bundesrepublik Deutschland bedarf (Änderung Staatsvertrag z.B. durch Abschluss einer Vereinbarung in formeller Anlehnung an SG 954.5111 zum heutigen Erlenmatt-Quartier).
 - b. Andererseits muss das betreffende Areal im Zonenplan der Stadt Basel einer Zone gemäss Bau- und Planungsgesetz BS zugeordnet werden, um eine ordentliche dauerhafte Bewilligung gestützt auf kantonales Recht erteilen zu können (Zonenplanänderung).
3. Nebst der Zustimmung der Bahn braucht es die Zustimmung von Roche als Eigentümerin des Gebäudes und Baurechtsnehmerin des Areals.
4. Eine definitive Baubewilligung ist zudem vom Eigentümer der angrenzenden Nationalstrasse, dem Bundesamt für Strassen, abhängig. Dieses hat sich bisher nur für eine befristete Bewilligung von maximal 15 Jahren ausgesprochen, da das Parking notwendige Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten an der Osttangente erschweren könnte.
5. Sind all diese Voraussetzungen erfüllt, muss ein ordentliches Baubewilligungsverfahren durchgeführt werden. Diesbezüglich ist zu bedenken, dass sich die Nachbarschaft sowie die Naturschutzverbände im Verfahren betreffend die auf zehn Jahre befristete Bewilligung vehement gegen das Parking wehrten. Es ist davon auszugehen, dass sich dieser Widerstand wiederholen wird.

2. Stand der Abklärungen

2.1 Dauerhafte Entlassung des Areals aus dem Bahnbetrieb

Mit Schreiben vom Februar 2024 hat die Vorsteherin des Bau- und Verkehrsdepartements das BEV offiziell angefragt, ob es das Grundstück auf dem das Parking steht, dem Kanton verkaufen könne, um damit die Voraussetzungen für einen dauerhaften Erhalt des Parkings zu schaffen.

Das BEV hat mit Schreiben vom Februar 2024 das Anliegen negativ beantwortet. Das BEV hat dazu verschiedene gut begründete und nachvollziehbare Punkte vorgebracht. Im Vordergrund stehen die beschränkten räumlichen Kapazitäten auf Schweizer Boden. Das BEV ist darauf angewiesen, die wenigen für den Bahnbetrieb nutzbaren Flächen auf Schweizer Boden weiterhin für den Bahnbetrieb und die damit zusammenhängenden Nutzungen und Funktionen zur Verfügung zu haben. Dies auch mit Blick auf die von Basel-Stadt vorangetriebenen Projekte zur Verlegung der Hafenbahn (als Voraussetzung für die Arealentwicklung Klybeckquai-Westquai) oder die S-Bahn Haltestelle Solitude, für die ebenfalls Flächen des BEV benötigt werden.

Das BEV hat alternativ, im Sinne einer partnerschaftlichen Lösung, einen Flächenabtausch vorgeschlagen. Der Kanton verfügt jedoch nicht über entsprechende freie Flächen an den für das BEV geeigneten Lagen für einen Abtausch. Die dauerhafte Entlassung des Grundstücks, auf dem das

Parking heute steht, ist damit nicht möglich. Damit wäre bereits die erste Voraussetzung für einen Fortbestand des Parkings, wie sie in der Stellungnahme zur Motion aufgezeigt wurde, nicht erfüllt.

2.2 Zuweisung zu Zone gemäss Bau- und Planungsgesetz

Die zweite Voraussetzung für einen Fortbestand des Parkings (neben der Entlassung aus dem Gebiet der Eisenbahnstaatsverträge) ist die Zuweisung des Grundstücks zu einer Zone im Zonenplan der Stadt Basel gemäss Bau- und Planungsgesetz BS. Erst mit der Einzonung in eine kantonale Zone wird der nötige kantonale baurechtliche Rahmen für eine dauerhafte Betriebsbewilligung des Parkings geschaffen.

Für eine Einzonung ist die Entlassung aus dem Bahnareal eine Grundvoraussetzung. Dazu müsste das BEV auf diese Fläche dauerhaft verzichten. Dies ist, wie in Kapitel 2.1 beschrieben, nicht möglich. Damit ist der Kanton auch nicht in der Lage, dieses Grundstück einer kantonalen Zone zuzuweisen.

Abklärungen der Verwaltung haben einen alternativen Weg ergeben, wie kantonales Recht ohne eine dauerhafte Entlassung des Grundstücks aus dem Bahnareal geschaffen werden könnte. Mit einem das Bahnareal überlagernden Bebauungsplan könnte gleichzeitig Bahnareal bestehen bleiben und kantonales Recht als Basis für eine unbefristete Bewilligung des Parkings geschaffen werden. Für diesen Weg gibt es im Kanton Basel-Stadt bereits ein Beispiel: Der Postreiter über den Gleisen des Bahnhofs Basel SBB wurde ebenfalls mit einem das Bahnareal überlagernden Bebauungsplan bewilligt (zumindest der Teil, der über den Gleisen liegt). Mit dem Bebauungsplan für das Neubauprojekt Nauentor wurde dieses Prinzip beibehalten.

Das Parking Schwarzwaldstrasse unterscheidet sich vom Beispiel Nauentor insofern, als sich beim Nauentor die beiden Nutzungen «Bahn» und «Gebäude» räumlich vertikal überlagern. Beide Nutzungen funktionieren gleichzeitig übereinander. Beim Parking Schwarzwaldstrasse funktioniert entweder das Parking oder die Bahnnutzung. Trotzdem würde ein überlagernder Bebauungsplan für die Zeit, in der das BEV die Fläche nicht für die Bahnnutzungen benötigt, einen Fortbestand des Parkings ermöglichen. Damit wäre die zweite Voraussetzung trotz der fehlenden Entlassung des Grundstücks aus dem Bahnareal erfüllbar.

2.3 Dauer der Weiternutzung

Das BEV hat einen mittel- bis langfristigen Bedarf für die durch das Parking belegte Fläche geltend gemacht. Der Fortbestand ist aber nur zweckmässig, wenn das Parking für eine gewisse minimale Dauer weiter betrieben werden kann. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Gebäude zwar schon besteht, die Anforderungen an die nötigen Naturersatzmassnahmen mit einer unbefristeten Bewilligung (gegenüber der befristeten Baubewilligung) allerdings steigen. Zudem ist der Rückbau zu finanzieren. Schliesslich müssen die für die Nutzung als Quartierparking kompensierten Parkplätze auf Allmend in die Überlegungen miteinfließen. Eine Verlagerung von Parkplätzen aus dem Quartier in das Parkhaus macht keinen Sinn, wenn das Parkhaus nur wenige Jahre danach wieder ausser Betrieb genommen wird und die kompensierten Parkplätze dadurch verloren gehen.

Mit Blick auf die zu kompensierenden Parkplätze auf Allmend, die Kosten für den Rückbau, die weitergehenden Naturersatzmassnahmen sowie die Dauer, bis die neue Betriebsbewilligung überhaupt rechtskräftig wird, erachtet der Kanton eine minimale Dauer von 15 Jahren bzw. bis 2041 als ideal. Damit wäre, unter Berücksichtigung der Vorarbeiten (wie der Festsetzung eines Bebauungsplans) und des Rückbaus, eine Betriebsdauer von mindestens zehn Jahren sichergestellt.

Nach weiteren vertieften Abklärungen kann das BEV aktuell aber nur eine Dauer von fünf Jahren garantieren. Das liegt vor allem am vom Kanton vorangetriebenen Projekt für eine S-Bahn Haltestelle Solitude. Diese wird in unmittelbarer Nähe zum Parking geplant. Aktuell laufen vertiefte Abklärungen im Rahmen der Vorstudie. Mit dem Baubeginn ist aktuell voraussichtlich im Jahr 2031

zu rechnen. Ob das BEV die Fläche des Parkings für den Bau der Haltestelle Solitude benötigt, wird erst im Bauprojekt mit Sicherheit geklärt werden können. Das vom Kanton gewünschte Projekt der Haltestelle Solitude könnte durch den Erhalt des Parkings allenfalls verunmöglicht werden.

Den Moment abzuwarten, bis diese Frage ausreichend klar beantwortet werden kann, würde im Widerspruch zur bestehenden Baubewilligung stehen, die von Roche den unmittelbaren Abbruch des Gebäudes nach Juli 2026 verlangt. Der Kanton müsste das Parking von Roche bereits übernehmen, ohne die Sicherheit zu haben, das Gebäude als Parking weaternutzen zu können.

2.4 Ersatz der Naturersatzflächen

Auch wenn ein Weg gefunden würde, wie das Parking über eine ausreichend lange Dauer weiterbetrieben werden könnte, besteht immer noch der Bedarf nach Naturersatzflächen, für die bei der Erstellung des Parkings zerstörten, wertvollen Lebensräume.

Heute bestehen die für die befristete Bewilligung des Parkings notwendigen Ersatzflächen auf dem derzeit ausser Betrieb genommenen Gleisbogen beim Tierpark Lange Erlen im Eigentum des BEV. Mit der Antwort auf die Anfrage zur Übernahme des Grundstücks durch das BVD hat das BEV deutlich gemacht, dass die heute noch auf ihrem Gebiet befindlichen Ersatzflächen nach Ablauf der aktuellen Betriebsdauer des Parkings im Jahr 2026 nicht weiter zur Verfügung stehen können. Das BEV hat dazu aus nachvollziehbaren Gründen den Eigenbedarf für Naturersatzflächen vorgebracht.

Die meisten Projekte auf Bahnareal benötigen Naturersatzflächen. Der Bedarf nach Ersatzflächen wächst stetig, die dafür verfügbaren Flächen nehmen gleichzeitig immer mehr ab. Es ist daher für die eigenen Projekte des BEV, aber auch für Projekte im Interesse des Kantons, wie beispielsweise die Verlegung der Hafenbahn oder die Haltestelle Solitude, entscheidend, auf entsprechende Flächen zugreifen zu können.

Das BEV hat, im Sinne einer partnerschaftlichen Lösung, deutlich gemacht, dass die bestehenden Ersatzflächen für eine kurze Dauer weitergenutzt werden könnten, sofern der Kanton konkrete Ersatzflächen auf Boden ausserhalb des Bahnareals nachweisen und zeitnah realisieren kann. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Ersatzflächen in einem funktionalen Zusammenhang mit den Flächen stehen müssen, für die der Ersatz geleistet wird. Damit beschränkt sich der Suchperimeter auf Flächen rund um den Badischen Bahnhof bzw. die Gleisanlagen der Deutschen Bahn. Flächen, die diesen Kriterien entsprechen, bestehen nicht oder sind nicht in der nötigen Frist realisierbar.

2.5 Fazit

Das Bundeseisenbahnvermögen BEV kann das Grundstück dem Kanton nicht verkaufen und damit dauerhaft aus dem Bahnareal entlassen. Damit ist auch eine Einzonung in eine Zone gemäss Bau- und Planungsgesetz ausgeschlossen.

Für eine Weiternutzung des Parkings ist aus verschiedenen Gründen eine gewisse minimale Laufzeit zwingend. Auch, damit auf der Allmend kompensierte Parkplätze für eine ausreichende Dauer im Parking einen Ersatzstandort finden. Das BEV kann aktuell aus bahnbetrieblichen Gründen nur eine Dauer von maximal fünf Jahren, bzw. bis 2031 zusichern. Für einen wirtschaftlichen und zweckmässigen Betrieb und eine angemessene Dauer der Kompensation wegfallender Parkplätze auf Allmend wäre aber eine Laufzeit von mindestens 15 Jahren bzw. ein Betrieb von mindestens zehn Jahren nötig.

Auch wenn ein Weg für eine längere Betriebsdauer gefunden würde, so bräuchte für eine unbefristete Bewilligung des Betriebs als Quartierparking neue Naturersatzflächen auf Flächen, die nicht dem BEV gehören bzw. dem Bahnbetrieb dienen. Solche Flächen gibt es aktuell keine. Eine

Verlängerung der Betriebsbewilligung des Parkings ist daher mangels der nötigen Naturersatzflächen nicht möglich.

Der Regierungsrat und das BEV haben – trotz partnerschaftlicher Zusammenarbeit und beidseitigem Wohlwollen gegenüber dem Anliegen, das Gebäude als Quartierparking weiter zu nutzen – keinen Weg gefunden, die vielfältigen Hürden zu überwinden.

3. Antrag

Aufgrund dieses Berichts beantragen wir, den Anzug Luca Urgese und Konsorten betreffend «Umnutzung des Roche-Parkhauses an der Schwarzwaldallee zu einem Quartierparking» abzuschreiben.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Conradin Cramer
Regierungspräsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin