



Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

An den Grossen Rat

11.2099.01

BVD/P112099
Basel, 21. Dezember 2011

Regierungsratsbeschluss
vom 20. Dezember 2011

Ratschlag

Bebauungsplan „Rheinfront“ (Areal Novartis Pharma AG)

**Festsetzung eines Bebauungsplans für die neue Rheinfront des Novartis
Campus mit Fokus auf das Hochhausprojekt Asklepios 8**

Inhaltsverzeichnis

1. Begehren	3
2. Einleitung	3
3. Ausgangslage	6
3.1 Allgemein	6
3.2 Vorgeschichte	6
4. Städtebauliche Einbettung	8
4.1 Masterplanung Campus Plus.....	8
4.2 Zusammenspiel Hochhauszone und Rheinfront.....	9
4.3 Übergeordnetes städtebauliches Konzept.....	10
4.4 Entwicklungen in direkter Nachbarschaft.....	11
5. Rheinfrontbebauung	12
5.1 Städtebauliches Konzept	12
5.2 Nutzungskonzept / Gebäudehöhe	12
5.3 Erschliessung / Verkehr / Parkierung	13
5.4 Schnittstellen.....	14
5.5 Asklepios 8.....	15
6. Planerische Massnahmen.....	17
6.1 Betrachtungsperimeter (Bereiche A, B und C)	17
6.2 Planungsperimeter (Bereiche A und B)	18
6.3 Bebauungsplan und Vorschriften.....	18
6.4 Dienstbarkeiten	20
6.5 Mehrwertabgabe	20
7. Auflage- und Einspracheverfahren	20
8. Abwägung raumwirksamer Interessen.....	21
9. Antrag	22
10. Entwurf Grossratsbeschluss.....	23

1. Begehren

Mit diesem Ratschlag beantragen wir Ihnen, den Bebauungsplan „Rheinfront“ auf dem Novartis Campus Areal in Basel zu genehmigen.

Diese Massnahme dient als Voraussetzung für die Realisierung von drei möglichen Hochhäusern mit einer Gebäudehöhe von 65 m und sechs regulären Campusgebäuden mit einer Gebäudehöhe von 23.5 m entlang der neuen Rheinfront.

2. Einleitung

Seit 2001 transformiert die Novartis Pharma AG, nachfolgend Novartis genannt, ihr ehemaliges Werkareal St. Johann in einen Campus des Wissens. Sie verfolgt dabei die Strategie, einen Ort der Innovation und der Begegnung zu schaffen, auf dem die Konzernfunktionen Forschung, Entwicklung, Marketing und Verwaltung konzentriert sind. 2005 haben Novartis und der Kanton Basel-Stadt überdies eine Grundsatzvereinbarung (Grundsatzratschlag Nr. 06/03/18G vom 18.01.2006) abgeschlossen mit dem Ziel, den Novartis Campus zu arrondieren und besser in sein Umfeld zu integrieren.

Die Erneuerung des Werkareals folgt einem Masterplan, der von Prof. Vittorio M. Lampugnani entworfen wurde und seit 2002 kontinuierlich umgesetzt wird. Die Gebäudehöhe der neuen Campus-Bauten ist in der Regel mit 23.5 m bewusst niedriger gehalten, als das Zonenprofil (Industriezone) mit 40 m zulassen würde. Ebenfalls sind die Gebäudeabstände höher als es die Vorschriften der Zone 7 verlangen. Die gewählten Gebäudevolumen, die neuen Freiräume und Parkanlagen, der grundsätzlich autofreie Campus sowie weitere Elemente sollen ganz gezielt die Kommunikation zwischen den Arbeitnehmenden fördern und zu innovativen Ideen verhelfen.

Demgegenüber und zur optimalen Nutzung der Fläche soll in der geplanten Bebauungsreihe entlang des Rheins, der so genannten „Rheinfront“, eine Bebauungsstruktur mit drei Hochhäusern à 65 m ermöglicht werden. Die Gebäudehöhe der anderen Bebauung soll weiterhin 23.5 m betragen. Hierbei soll in den Hochhäusern Fläche für Büronutzung und in den regulären Campusgebäuden mehrheitlich Laborflächen angeboten werden, welche dem aktuellen Flächenbedarf der Novartis entsprechen.

Der vorliegende Bericht hat zum Ziel, für die Bebauung entlang der Rheinfront und der konkreten Planung des ersten der drei möglichen Hochhäuser, Asklepios 8 (WSJ-188), einen Bebauungsplan festzusetzen. Der Bebauungsplan regelt mittels allgemeiner Bestimmungen zur gesamten Rheinfrontbebauung, dass zukünftig drei Hochhäuser realisiert werden können. Weitere Angaben dienen der Erläuterung bzw. der Information über den aktuellen Planungsstand und den zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten der Rheinfront, werden jedoch nicht rechtsverbindlich erklärt.

Das Projekt Asklepios 8 überschneidet sich mit einem der Teilprojekte des „Campus Plus Projekts“, und zwar der Neugestaltung des Hafens St. Johann (siehe Abbildung Seite 4 Ziffer 3) resp. der Rheinuferpromenade „Undine“. Wesentliche Voraussetzung für diese Neugestal-

tung und der Umsetzung des gesamten Projektes des Novartis Campus bilden der Rückbau und die Verlegung des Hafens St. Johann (Ziffern 1 und 2). Zurzeit werden sämtliche Gebäude im Hafengebiet abgebrochen und das Areal von Bodenverunreinigungen befreit, so dass eine Neugestaltung ab 2012 möglich ist. Für den Kanton Basel-Stadt eröffnet die Umnutzung des Hafens grosse städtebauliche, ökonomische und wirtschaftliche Chancen.

Übersichtsmässig besteht das Projekt Campus Plus aus folgenden Teilprojekten:



Abbildung 1: Illustration wichtiger Teilprojekte. [Projektübersicht Stand 2010 „Neunutzung Hafen St. Johann – Campus Plus“]

- 1 Verlagerung des Hafens St. Johann (Transfer nach Kleinhüningen, Hafenbecken 2 und Auhafen in Muttenz per Ende 2009)
- 2 Rückbau des Hafens St. Johann (Gebäude abgebrochen, Bodensanierung bis Ende 2011)
- 3 Neugestaltung Rheinuferpromenade Undine (wurde am 29.06.2011 vom Grossen Rat bewilligt)
- 3a Bebauungsplan Rheinfront (Zusätzliches Teilprojekt, Ratschlag in Bearbeitung)
- 4 Unterwerk Volta (RRB Juli 2011; GRB voraussichtlich 4. Quartal 2011)
- 5 Baufeld Brückenkopf Dreirosen - Freiraumverbindung Voltamatte zum Rhein
(Ratschlag für Freiraumverbindung voraussichtlich 2012)
- 6 Umfahrung Nord und Improproation der Hünigerstrasse / Schiffmühlestrasse (Umfahrung Nord Januar 2009 eröffnet. Improproation Hünigerstrasse April 2009. Verkauf Schiffmühlestrasse März 2010)
- 7 Neugestaltung Knoten Elässerstrasse / Kohlenstrasse (GRB Nr. 10/15/12G, April 2010)
- 8 Grundstück Elässerstrasse/Hünigerstrasse (Verkauf an Novartis Mai 2006)
- 9 Hochhauszone Campus Plus (Nord-West) (Teil 1: GRB Jan. 2009; Teil 2: Ratschlag in Bearbeitung)
- 10 Areal 8 Muttenz / Klybeckinsel (nicht auf dem Plan dargestellt; Areal 8 verkauft an Ultra-Brag, Juni 2007)
- 11 Schorenareal (Auszug Novartis, Neunutzung durch Wohnungsbau; nicht auf dem Plan dargestellt)

Der Ratschlag zur Ausführungsprojektierung und Realisierung der neuen Rheinuferpromenade „Undine“ im Abschnitt St. Johannis-Park bis zur Landesgrenze Frankreich (Bereich Hafen St. Johann) wurde am 29. Juni 2011 vom Grossen Rat bewilligt. Die Schnittstellen zur Rheinfrentbebauung und insbesondere zum Projekt Asklepios 8 werden im Folgenden ausführlich erläutert. Obwohl die Projekte Undine und Asklepios 8 starken Einfluss aufeinander haben, bleibt die unabhängige Realisierung beider Einzelvorhaben garantiert, so dass sich die Geschäfte nicht gegenseitig behindern. Mittels Provisorien könnten zeitliche Lücken überbrückt werden. Eine koordinierte Realisierung wird allerdings angestrebt.

3. Ausgangslage

3.1 Allgemein

Der Perimeter bemisst sich auf eine Gesamtfläche von rund 22'260 m². Er umfasst Grundstücke im Eigentum von Novartis und im Eigentum der Einwohnergemeinde Basel. Die neun Baufelder liegen innerhalb des erweiterten Campusgeländes, teils auf den heutigen Hafenparzellen. Die Hafenparzellen befinden sich im Moment (Stand August 2011) noch im Eigentum der Einwohnergemeinde Basel, werden jedoch gemäss Grundsatzvereinbarung an Novartis übertragen. Die Rheinuferpromenade bleibt im Eigentum des Kantons.



Abb. 2: Orthofoto Basel-Stadt 2008. Übersicht Perimeter Rheinfront (Quelle: Herzog & de Meuron)

3.2 Vorgeschichte

Hafenrückbau und Neugestaltung

Ein Teil der Grundsatzvereinbarung zwischen Novartis und dem Kanton betrifft den Erwerb des Hafenareals St. Johann durch Novartis. Ausgenommen davon ist eine Fläche entlang des Rheinufers zwischen der Dreirosenbrücke und der Landesgrenze, welche als Rheinuferpromenade (Fussgänger- und Veloverbindung) der Allmend zugewiesen wird und im Eigentum des Kantons verbleibt. Des Weiteren verbleibt eine Verbindungsfläche Fabrikstrasse -

Rhein im Besitz des Kantons. Gemäss Grundsatzvereinbarung übergibt der Kanton das Hafeneareal frei von Gebäuden, Infrastruktur und Bodenverunreinigungen an Novartis. Zurzeit laufen diesbezüglich die Rückbauarbeiten.

Die Neugestaltung der Rheinuferpromenade wurde zwischen dem Kanton und der Novartis in einem kooperativen Planungsverfahren mit Abschluss im Jahr 2007 erarbeitet. Hierbei wurde das Projekt „Undine“ von Hager Landschaftsarchitektur AG Zürich, Durrer Linggi Architekten Zürich, Beat Roggensinger AG, Ingenieur Volketswil, Staubli Kurath & Partner AG Ingenieurbüro Zürich zur Weiterbearbeitung empfohlen. Im Wettbewerb wurden Vorschläge erwartet, welche die Ufer- und Freiraumgestaltung vom St. Johannis-Park bis zur Landesgrenze und über die Landesgrenze hinaus bis an die befestigte Strasse in Huningue betrachten. Des Weiteren musste den Sicherheitsanforderungen der Novartis Rechnung getragen werden, gleichzeitig sollten aber auch Zu- und Abgänge vom Novartis Areal an den Rhein angeboten werden. Die Integration von konkreten, öffentlichen Nutzungen (wie z. B. Restaurationsbetrieb, Ausstellungsmöglichkeiten) war denkbar.

Projekt Undine

Das Siegerprojekt Undine zur Gestaltung der Rheinuferpromenade greift zentrale Aspekte des zukünftigen Novartis Campus Parks auf und entwickelt diese weiter. Einerseits sind es die geschwungene Linienführung und die terrassierte Topografie, die sich aus dem Park heraus entwickeln und ihn mit der Rheinpromenade verweben, andererseits sind es die Natursteinmauern, mit denen die Höhenunterschiede überbrückt werden. Im Wettbewerbsbeitrag wurde an der Stelle, an welcher der Novartis Campus mit seinem Südost Eckgebäude Asklepios 8 (WSJ-188) am nächsten zum Rhein kommt, ein öffentliches Restaurant vorgeschlagen. Während der weiteren Projektbearbeitung ist dies aufgrund von Bedenken von Novartis entfallen und das Ratschlagsprojekt wurde mit der Option einer schwimmenden Buvette weiterbearbeitet. Im Zuge der konkreten Entwicklung des Eckgebäudes ist Novartis allerdings auf die ursprüngliche Idee eines Restaurants für ihre Mitarbeitenden und die Öffentlichkeit zurückgekommen, weshalb die Option einer schwimmenden Buvette aufgrund der aktuellen Entwicklung fallengelassen werden kann.

Hochhausprojekt Asklepios 8

Aufgrund eines dringenden und hohen Nutzungsbedarfs plant Novartis für das Eckgebäude Asklepios 8 anstelle eines typischen Campusgebäudes mit einer Höhe von 23.5 m ein Hochhaus mit einer Höhe von 65 m. Alle derzeitigen Anforderungen für eine Zusammenführung von Funktionen können dadurch in einem einzigen Gebäude integriert werden. Die prominente Lage des Gebäudes insbesondere die direkte Nähe zum Rhein unterstreicht seine Bedeutung nicht nur für den Campus intern, sondern für die gesamte Stadt Basel. Um diesen anspruchsvollen Anforderungen gerecht zu werden, wurde das Basler Architekturbüro Herzog & de Meuron von Novartis beauftragt, ein Projekt zu entwerfen, welches als städtebauliches Merkmal resp. als Anfangspunkt einer repräsentativen Rheinfrontbebauung steht. Im Untergeschoss des Gebäudes wird ein Restaurant in zwei Kuben auf Niveau der Promenade platziert. Dieses Restaurant ist für die Öffentlichkeit zugänglich, so dass sich die Öffnungszeiten nicht nur nach den Arbeitszeiten auf dem Campus richten, sondern auch nach den Bedürfnissen der Öffentlichkeit. Der Betrieb des Restaurants wird von Novartis organisiert. Diese Integration einer öffentlichen Nutzung steigert die Aufenthaltsqualität und das subjektive Sicherheitsempfinden entlang der Rheinuferpromenade.

4. Städtebauliche Einbettung

4.1 Masterplanung Campus Plus

Der Novartis Campus ist ein in sich geschlossenes Firmengelände, welches auf einem detaillierten Masterplan basiert und durch hochwertige Architektur geprägt ist. Obwohl es sich insbesondere aus Gründen des Störfallschutzes um ein nicht öffentlich zugängliches Privatareal handelt, wird der Campus nicht nur von Innen, sondern auch von Aussen mit grossem Interesse wahrgenommen. In der Campus Masterplanung von Prof. Vittorio M. Lampugnani wurde ein Raster entwickelt, welches aus Baufeldern in einer schachbrettartigen Anordnung mit einer durchgängigen Gebäudehöhe von 23.5 m besteht. Diese einheitlichen Volumina werden durch eine Hochhauszone (Teil 1 und 2) unterbrochen, die sich im nordwestlichen Teil des Campusareals befindet und aus Gebäuden mit einer maximalen Höhe von 120 m besteht.

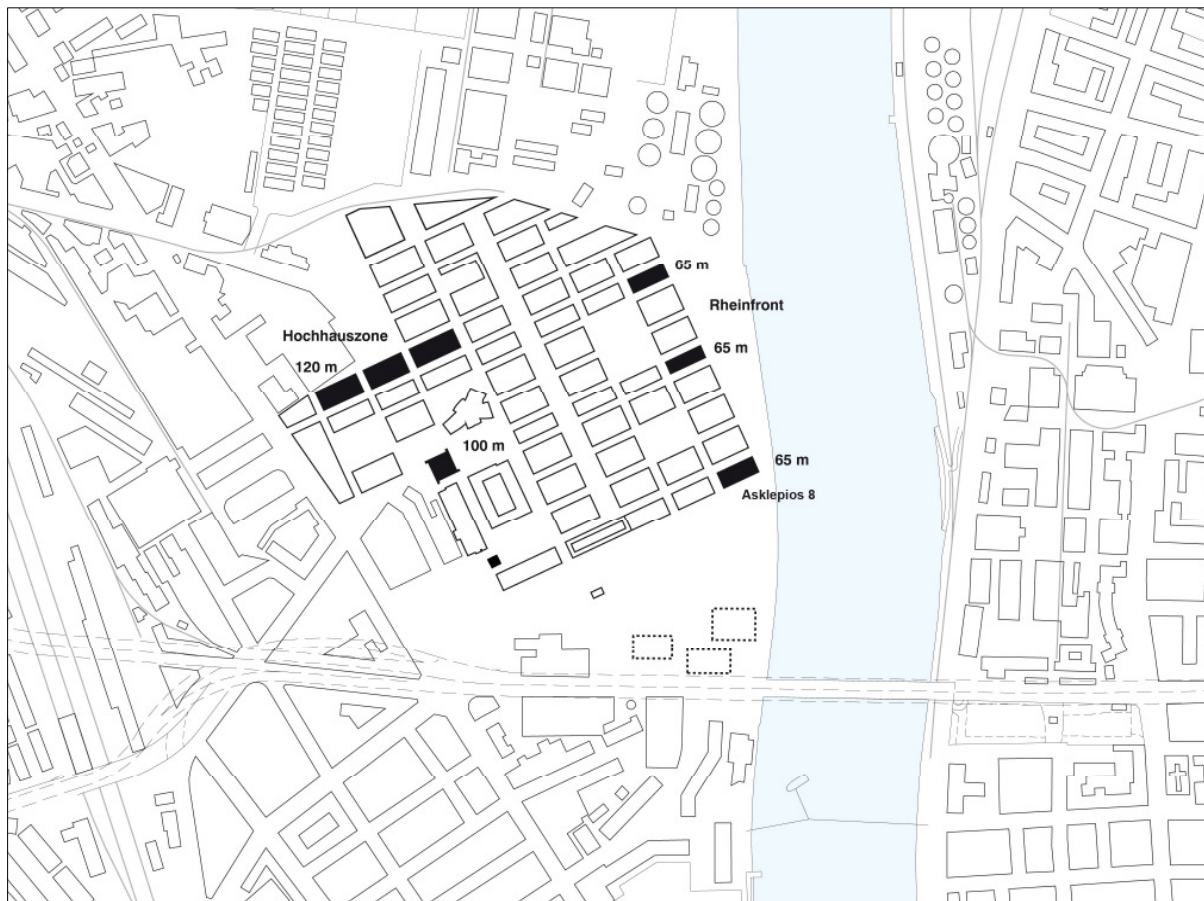


Abb. 3: Übersichtsplan Novartis Campus mit Hochhauszone + Rheinfront (Quelle: Herzog & de Meuron)

Auslöser für die Festsetzung des städtebaulichen Bebauungsplanes für den Bereich des Campus entlang der Rheinuferpromenade „Rheinfront“ ist das geplante Bauvorhaben des Gebäudes Asklepios 8. Durch seine prominente Lage und seine hohen Nutzungsanforderungen ist ein Hochhaus mit einer Höhe von 65 m vorgesehen. Da es sich aus städtebaulichen Überlegungen heraus nicht nur um ein isoliertes Hochhaus handeln soll, wurde ein Konzept erarbeitet, welches insgesamt drei Hochhäuser entlang der Rheinuferpromenade

ermöglicht. Die bestehende Masterplanung wird somit weiter gedacht und die schon vorhandenen und im Nordwesten (Hochhauszone) geplanten Hochhäuser werden mit drei weiteren im Osten (Rheinfront) schlüssig ergänzt.

4.2 Zusammenspiel Hochhauszone und Rheinfront

Die angedachte Hochhauszone im Nordwesten des Campus besteht aus insgesamt drei Hochhäusern mit je 120 m Höhe, einem weiteren Hochhaus mit 100 m und dem „Campanile“, einem 70 m hohem Gebäude. Für den ersten Teil der Hochhauszone ist der GR-Beschluss Nr. 09/02/06.1G vom 07.01.2009 zum Ratschlag betreffend dem Bebauungsplan „Hochhauszone Novartis Campus Plus, Teil 1“ (Areal Novartis Pharma AG) rechtskräftig. Das Planungsverfahren zum zweiten Teil läuft zurzeit parallel zum hier vorliegenden Bebauungsplan zur Rheinfront. Das Zusammenspiel der Hochhauszone mit den geplanten Hochhäusern entlang der Rheinfront ergibt ein schlüssiges städtebauliches Konzept, welches über den Campus hinweg wahrnehmbar ist und der Stadt Basel, nach dem Rückbau der stadtbildprägenden Hafenbauten, eine neue gewünschte Silhouette gibt.



Abb. 3: Visualisierung Hochhauszone und Rheinfront (Quelle: Herzog & de Meuron, Copyright Foto: Michael Fontana)

Die Hochhauszone hat ihren Ursprung in der Zusammenfassung von bisher örtlich und organisatorisch getrennten Funktionen. Forschung und Entwicklung rücken näher zueinander und werden miteinander verflochten. Die Lage innerhalb des Campus ergibt sich aus der direkten Nähe zum Zentrum und den schon bestehenden Novartis-Hochhäusern. Es wird eine Art Hochhauscluster geschaffen, welcher gewährleistet, dass die übrigen normal hohen Campusgebäude nicht „erdrückt“ werden. Die geplanten Hochhäuser der Rheinfront ergänzen diese Cluster und rahmen den Campus ein. Durch die unmittelbare Nähe zum Rhein und die daraus resultierende Weite werden die übrigen Gebäude nicht beeinträchtigt. Stattdessen zeigt der Novartis Campus mehr Gesicht nach Aussen und bildet einen prägenden Teil der Silhouette der Stadt.



Abb. 4: Campus plus (Stadtmodell 2010) mit baulicher Entwicklung gemäss Masterplan

4.3 Übergeordnetes städtebauliches Konzept

Hochhauskonzept der Stadt Basel

Das Hochhauskonzept der Stadt Basel zeigt Gebiete auf, die für den Bau von Hochhäusern geeignet sind oder für die Lage von Hochhäusern Potentiale bieten. Des Weiteren werden Anforderungen an Hochhäuser formuliert. Das Konzept steht als Richtlinie neben den gesetzlichen Bestimmungen und formuliert unterschiedliche städtebauliche Prinzipien für die Hochhausplanung und verortet diese in so genannte Eignungsgebiete.

Städtebauliche Prinzipien:

- Akzentuierung Gleisraum
- Akzentuierung Flussraum
- Punktuelle Akzentuierung
- Verdichtungszentren um Bahnhöfe
- Konzentration in Hochhausgruppen in Firmenarealen
- Verdichtung im Bestand von Wohnhochhäusern
- Strukturierung in Stadtentwicklungsgebieten

Eignungsgebiete (Auszug):

- Gebiete um die Bahnhöfe sowie Areale in Gleisnähe, die als Baugebiet gelten.

- Gebiete und Areale mit verstärkten wirtschaftlichen Tätigkeiten oder öffentlichen Einrichtungen.
- Gebiete, die in grösserem Umfang neuen Wohn- und Lebensraum in und um die Stadt schaffen.

Die geplanten Hochhäuser entlang der Rheinfront können sowohl dem städtebaulichen Prinzip der „Akzentuierung des Flussraumes“ als auch dem Eignungsgebiet „Gebiete und Areale mit verstärkten wirtschaftlichen Tätigkeiten...“ zugeordnet werden. An geeigneten Lagen mit hervorragender Aussicht können, wie es im Konzept heisst, die Potentiale einer Hochhausbebauung ausgeschöpft werden. Des Weiteren stellt die Entwicklung in der Vertikalen auch den notwendigen Expansionsraum für Unternehmen dar und garantiert somit eine optimale Ausnutzung des Bodens (vgl.dazu 'Hochhäuser in Basel – Grundlagen und Konzept', eine Publikation des BVD BS, www.planungsamt.bs.ch).

4.4 Entwicklungen in direkter Nachbarschaft

Brückenkopf Areal

Das an der Dreirosenbrücke gelegene Brückenkopf-Areal stellt ein weiteres Teilprojekt des Gesamtprojektes Campus Plus dar. Dieses Areal war ursprünglich für die Errichtung eines Hochschulcampus vorgesehen. Die Gespräche über die Ansiedlung eines Forschungsinstitutes der ETH haben bis Ende 2010 zu keinen konkreten Resultaten geführt. Da in den nächsten Jahren nicht mit der Realisierung von Hochbauten in diesem Gebiet zu rechnen ist, wird die Fläche von rund 8'500 m² gemäss Grundsatzvereinbarung zusammen mit dem Hafentrückbau von Bodenverunreinigungen gesäubert und an Novartis übertragen. Die Fläche soll vorläufig zur Erweiterung des Novartis Parks Süd und einer attraktiven öffentlichen Velo- und Fussgänger Verbindung von der Fabrikstrasse zum Rhein dienen. Die begonnenen Gespräche mit der Ecole Polytechnique Fédérale de Lausanne und dem Friedrich Miescher-Institut werden weitergeführt.

Im Hinblick auf die neue Höhenentwicklung entlang der Rheinfront muss bei kommenden Planungen des Baufeldes Brückenkopf die Höhenentwicklung neu definiert werden.

Unabhängig von den künftigen Entwicklungen des Hochschulstandorts Brückenkopf sollen die Fussgänger- und Velowege längs der Voltastrasse attraktiv und als neuer Freiraum für die Quartierbevölkerung wie auch für die Mitarbeitenden von Novartis gestaltet werden. Diese Verbindung stellt einerseits den Anschluss des St. Johann-Quartiers an die neue Rheinuferpromenade sicher, andererseits müssen über dieses Wegstück die Unterhalts- und Rettungsfahrzeuge zur Rheinuferpromenade, zu den Zugängen des unterirdischen Leitungstunnels Rhein sowie den Unterhaltsräumen der Stadtgärtnerei gelangen können. Die Fläche muss dementsprechend - speziell im Kontext zur ansteigenden Dreirosenbrücke - attraktiv gestaltet werden. Die zukünftige „Brückenkopfpromenade“ wird durch den Kanton Basel-Stadt in enger Kooperation mit Novartis gestaltet und ausgeführt, wodurch garantiert wird, dass sowohl den Ansprüchen von Novartis (Gestaltung und Sicherheit) als auch den Bedürfnissen der Bevölkerung entsprochen wird.

Hafen Kleinhüningen

Das heutige Hafengebiet in Kleinhüningen, welches gegenüber vom Novartis Campus auf der anderen Rheinseite liegt, soll in den nächsten Jahrzehnten zu einem neuen Hafenquartier transformiert werden. Schrittweise sollen die Betriebe von der Klybeckinsel und dem Westquai weichen und einer städtebaulichen Entwicklung an diesen Standorten am Rhein Platz machen. Dieses direkte Gegenüber und die Vision einer hoch verdichteten Klybeckinsel verbinden die beiden Standorte Novartis und Hafen auf städtebaulicher Ebene. Die geplanten Hochhäuser entlang der Rheifront lassen sich optimal im Stadtbild positionieren und geben eine Antwort auf die vertikalen Verdichtungsvisionen im heutigen Hafengebiet Kleinhüningen.

5. Rheifrontbebauung

Die geplante Bebauung entlang der Rheifront bildet die neue Fassade des Campus zum Rhein. Das städtebauliche Konzept schlägt vor, dass zukünftig bis zu drei Hochhäuser mit einer maximalen Wandhöhe von 65 m, gemessen ab dem Erschliessungs- resp. Eingangsniveau auf dem Novartis Campus, gebaut werden können. Durch die Bezugnahme auf die Erschliessungsachsen entlang der Virchow Strasse leitet sich die Abfolge von hohen und niedrigen Häusern direkt aus der Logik und dem Raster des bestehenden Masterplans ab.

5.1 Städtebauliches Konzept

Das vorliegende städtebauliche Konzept ist das Ergebnis aus mehreren Entwurfworkshops, die im Zusammenhang mit dem Hochhausprojekt Asklepios 8 und seinen Schnittstellen zu den Projekten Undine, Park Süd und Park Nord im Zeitraum von August 2010 bis Oktober 2010 stattgefunden haben. Neben allen relevanten Fachleuten der einzelnen Projekte nahmen auch der Kanton und Novartis als Auftraggeber an den Workshops teil.

Auf der Basis des ursprünglichen Masterplans Novartis Campus wurden unterschiedliche städtebauliche Entwicklungsvarianten der Rheifrontbebauung erarbeitet, in denen insbesondere die Höhenentwicklung betrachtet wurde. Ansätze waren unter anderem, alle Gebäude auf 40m Höhe zu beschränken oder die Idee einer „dancing elevation“, die unterschiedliche Höhen in einer scheinbar zufälligen Anordnung ermöglichen würde. Schlussendlich einigten sich alle Beteiligten aufgrund städtebaulicher Kriterien auf die Variante „Rheifront“, die zulässt, dass insgesamt drei Gebäude eine maximale Höhe von 65 m erreichen dürfen und die anderen auf 23.5 m festgesetzt werden. Diese Gebäude wurden entsprechend ihrer Nutzung und ihrer Lage ausgewählt.

5.2 Nutzungskonzept / Gebäudehöhe

Das spezifische Nutzungskonzept des Gebäudes Asklepios 8 stellt den eigentlichen Auslöser der neuen Überlegungen zur Höhenentwicklung aller Gebäude entlang der Rheifront dar. Die Gebäudehöhe richtet sich spezifisch nach der projektierten Nutzung innerhalb der einzelnen Gebäude. Die Bebauung soll dementsprechend eine alternierende Höhenabwicklung von 23.5 m und 65 m aufweisen. So ist für Gebäude mit einer überwiegenden Labornutzung eine Höhe von 23.5 m ausreichend. Bei einer primären Büronutzung bedarf es aller-

dings einer höheren Nutzungsfläche, da örtlich und organisatorisch getrennte Funktionen geschlossen in einem Gebäude untergebracht werden müssen. Zusätzlich erfordern diverse Infrastruktureinrichtungen einen erhöhten Platzbedarf. Um die Wirtschaftlichkeit eines solchen Bürokomplexes garantieren zu können, ist es von Vorteil, den unterschiedlichen Ansprüchen innerhalb eines Gebäudes gerecht zu werden. Eine optimale Ausnützung des Baufeldes und eine dementsprechende Flächenintensivierung bedeutet eine Steigerung der Geschosszahl bzw. eine Verdichtung in der Vertikalen.

Bei den Ausführungsplanungen der Hochhäuser sind den Themen des Klima-, Umwelt- und Vogelschutz gebührend Rechnung zu tragen und in Absprache mit den entsprechenden Fachstellen zu planen.

5.3 Erschliessung / Verkehr / Parkierung

Erschliessung

Die Erschliessung der gesamten Rheinfrontbebauung erfolgt über die Hauptporte des Novartis Campus, via Fabrikstrasse sowie diverse Nebenporten. Die öffentlich zugängliche Nutzung im Untergeschoss des Gebäudes Asklepios 8 sowie der geplante Novartis interne Velokeller sind über die Rheinuferpromenade zugänglich.

Parkierung / Verkehrsmanagement

Sowohl der Novartis Campus als auch die Rheinuferpromenade sind - mit Ausnahme von Notfall- und Servicefahrzeugen - autofrei. Die Baufelder des vorliegenden Bebauungsplans bilden Teil des Gesamtcampus Novartis, der mit der bestehenden Tiefgarage und dem Parkplatz Huningue über Parkierungsmöglichkeiten verfügt. Novartis regelt die Parkierung der Mitarbeitenden über ein bestehendes Mobilitätskonzept. Novartis ist aber gleichzeitig auf Verbesserungen im öffentlichen Verkehr angewiesen, welche die Erreichbarkeit des Campus optimiert und die Anfahrtszeiten verkürzt.

Der mit den Neubauten verbundene Baustellenverkehr wird entweder über die Voltastrasse oder die Kohlenstrasse und die Schlachthofverbindung direkt auf die Nordtangente geführt. Wohngebiete sind damit nicht betroffen.

Langsamverkehr und Veloabstellplätze

Mit der neuen Rheinuferpromenade wird die Zugänglichkeit für Velofahrer/-innen und Fussgänger/-innen von Basel Nord, dem Stadtzentrum und aus Frankreich stark verbessert. Die Verbindung ist durchgängig bis nach Frankreich und via Dreiländer-Passerelle ebenfalls nach Deutschland. Auf der Höhe von Asklepios 8 in direkter Nähe zum öffentlich nutzbaren Restaurant stehen der Öffentlichkeit ca. 50 ungedeckte Veloabstellplätze zur Verfügung (vergleiche Bebauungsplan Vorschrift e).

Den Novartis Mitarbeitenden stehen auf dem Campus genügend Veloabstellplätze zur Verfügung. Diese befinden sich im Allgemeinen in den Ost-West verlaufenden Querstrassen. Mit dem Bau von Asklepios 8 ist ein Velokeller angedacht, welcher von der Rheinuferpromenade zugänglich sein könnte.

Campus Park Nord und Park Süd

Auf dem Niveau des Novartis Campus trennt Asklepios 8 den Park Nord und den Park Süd. Die Gestaltung der internen Verbindung erfolgt in enger Absprache zwischen Herzog & de Meuron, Vogt Landschaftsarchitekten (Park Süd) und Gustafson Porter Landscape (Park Nord). Diese kooperative Zusammenarbeit gewährleistet funktionierende Übergänge der einzelnen Bereiche sowie gestalterisch wertvolle Ergebnisse für alle Beteiligten.

5.5 Asklepios 8

Der akute Bedarf an weiteren Büroflächen und der Ausbau der Rheinuferpromenade gaben Novartis den Anstoss für die rasche Projektierung eines neuen Firmengebäudes. Hierfür bot sich das Baufeld Asklepios 8 an, da seine prominente Lage eine besondere Herausforderung darstellt und der direkte Kontakt zur Rheinuferpromenade eine zügige Entwicklung verlangt.

Die einzigartige städtebauliche Lage des Baufelds innerhalb des Novartis Campus und weitere Anforderungen führen dazu, dass das Eckgebäude nicht als typisches Campusgebäude, sondern als Hochhaus mit geplanten 16 Geschossen ab Campus-Niveau geplant wird. Dabei werden zwei Volumen übereinander gestapelt und durch ein überhöhtes Zwischengeschoss mit einer multifunktionalen Terrasse mit Innen- und Aussenräumen getrennt. Der strukturelle Ansatz für die Fassade mit einer starken Betonung der Vertikalen durch mehrere hintereinander gestaffelte Stützenreihen bindet die beiden übereinander geschichteten Volumen und das Terrassenzwischengeschoss zu einem Baukörper zusammen. Das Gebäude kann sowohl als Einheit wie auch als Summe einzelner Volumen gelesen werden und fügt sich so trotz seiner die Höhe der Nachbarbauten überschreitenden Dimensionen harmonisch in den Massstab des Masterplans ein.

Auf dem Niveau der Rheinuferpromenade wird das Gebäude auf zwei eigenständig wirkenden Baukörpern als Teile der Uferlandschaft abgestützt. Zudem wird dort eine öffentlich zugängliche Gastronomienutzung integriert. Zwischen den beiden kubischen Volumen, die sich zu Stadt und Fluss hin orientieren, weitet sich die Rheinuferpromenade und es entsteht ein grosszügiger Aussenbereich.

Der Baubeginn des gesamten Gebäudes soll - einen gültigen Grossratsbeschluss vorausgesetzt - vorraussichtlich im Frühjahr 2012 erfolgen, der Bezug im Frühling des Jahres 2015.



Abb.6: Asklepios 8 Blick Dreirosenbrücke (Visualisierung: Herzog & de Meuron)

Das Gebäude Asklepios 8 besticht durch seine Lage, seine projektierte Höhe und seine architektonische Ausformulierung. Die gesamte Rheinflucht wird - nach dem Rückbau der stadt- bildprägenden Hafen-Silogegebäuden - die Silhouette der Stadt Basel prägen und den Novartis Campus seiner Bedeutung entsprechend in Erscheinung treten lassen. Insbesondere für die gegenüberliegende Seite wird ein anderes Bild der Stadt zu sehen sein: die Bauten des Hafens St. Johann weichen einer neuen Rheinuferpromenade mit ihren geschwungenen Mauern und einer neuen Rheinfluchtbauung. Sowohl an die Promenade wie auch an die Baukörper entlang der Rheinflucht sind erhöhte Anforderungen zu stellen.

Aussenbereich

Das Hochhaus Asklepios 8 grenzt im Bereich des Untergeschosses an die Rheinuferpromenade Undine. Die zwei Nebengebäude und der dazwischen liegende Freiraum, der als Aussenbereich für die gastronomische Einrichtung der Nebengebäude dienen soll, tangieren das ursprüngliche Projekt Undine und haben Anpassungen des Mauerverlaufs, der Grösse der Promadenfläche und der Gestaltung des Freiraumes zur Folge. Der Mauerverlauf wird an dieser Stelle unterbrochen und das Gebäude öffnet sich zur Promenade. Die Mauer ändert sich in diesem Bereich insoweit, dass nun die Nebengebäude und die Hauptfassade des Untergeschosses den Abschluss der Promenade bilden. Entsprechende Anpassungen im Projekt Undine wurden in Zusammenarbeit mit den verantwortlichen Fachleuten vorgenommen und dem Grossen Rat mit dem Ratschlag Undine zum Beschluss vorgelegt. Die gesamten baulichen Erweiterungen befinden sich auf Novartis Grundstück (s. dazu Abb. 7, folgende Seite).



Abb.7: Schnittstelle Undine und Asklepios 8 (gelb: ursprüngliches Projekt Undine, schwarz: abgeändertes Projekt Stand Januar 2011), (Plan: Herzog & de Meuron)

6. Planerische Massnahmen

6.1 Betrachtungsperimeter (Bereiche A, B und C)

Der Betrachtungsperimeter beinhaltet die neun Baufelder entlang der Rheinuferpromenade, nämlich Asklepios 8 und Virchow 6 bis 20 (Bereich A), den direkt an das Gebäude Asklepios 8 angrenzenden Aussenbereich auf der Rheinuferpromenade (Bereich B) und den dazwischen liegenden Aussenbereich, den Park Nord (Bereich C). Die Bereiche A und B werden durch den hier vorliegenden Bebauungsplan mit Vorschriften definiert.

Die Planung des Park Nord (Bereich C) durch Gustafson Porter Landscape ist noch im Gange und wird voraussichtlich in der zweiten Hälfte dieses Jahres abgeschlossen sein. Entsprechend der Nutzungsvereinbarung vom 25. März 2010 ist Novartis bereit, während mindestens 10-15 Jahren auf die Erstellung von weiteren Hochbauten in diesem Bereich zu verzichten. Sollte aber aufgrund wirtschaftlich dringlicher Bedürfnisse das Bebauungspotential frühzeitig beansprucht werden müssen, soll die Planung in enger Kooperation mit dem Kanton erfolgen. Auch nach Ablauf der 15 Jahre ist der Kanton in die weiteren Planungen einzubeziehen. Bei der Planung sind sowohl die Interessen von Novartis an einer wirtschaftlichen Überbauung ihres Industrieareals als auch die Interessen des Kantons an der Werterhaltung der Rheinuferpromenade zu berücksichtigen.

6.2 Planungssperimeter (Bereiche A und B)

Der Planungssperimeter beinhaltet die neun Baufelder entlang der Rheinuferpromenade, nämlich Asklepios 8 und Virchow 6 bis 20 (Bereich A) und den direkt an das Gebäude Asklepios 8 angrenzenden Aussenbereich auf der Rheinuferpromenade (Bereich B). Die Schnittstelle zur Rheinuferpromenade wird durch den hier vorliegenden Bebauungsplan mit einer spezifischen Nutzung festgesetzt (vgl. Bebauungsplan Vorschrift d), um den Bedürfnissen an diesen speziellen Ort gerecht zu werden.

6.3 Bebauungsplan und Vorschriften

In der Zone 7 ist üblicherweise eine Höchsthöhe der Gebäude von 40 m zulässig. Um das Hochhaus Asklepios 8 und die beiden weiteren Hochhäuser Virchow 12 und 18 zu realisieren, müssen die dazu notwendigen baurechtlichen Rahmenbedingungen mittels eines Bebauungsplans gemäss §101 BPG geschaffen werden. Neben den Baubereichen A und B werden eine maximale Gebäudehöhe (65 m) und eine Standard-Gebäudehöhe (23.5 m) festgesetzt. Um eine optimale Funktionalität der Schnittstelle von Asklepios 8 und der Rheinuferpromenade zu gewährleisten, wird für diesen Bereich zusätzlich noch die Nutzungsart des Untergeschosses und der Aussenbereich definiert. Insgesamt soll durch den Bebauungsplan eine bessere Bebauung als gemäss Grundordnung (Zone 7) ermöglicht werden.

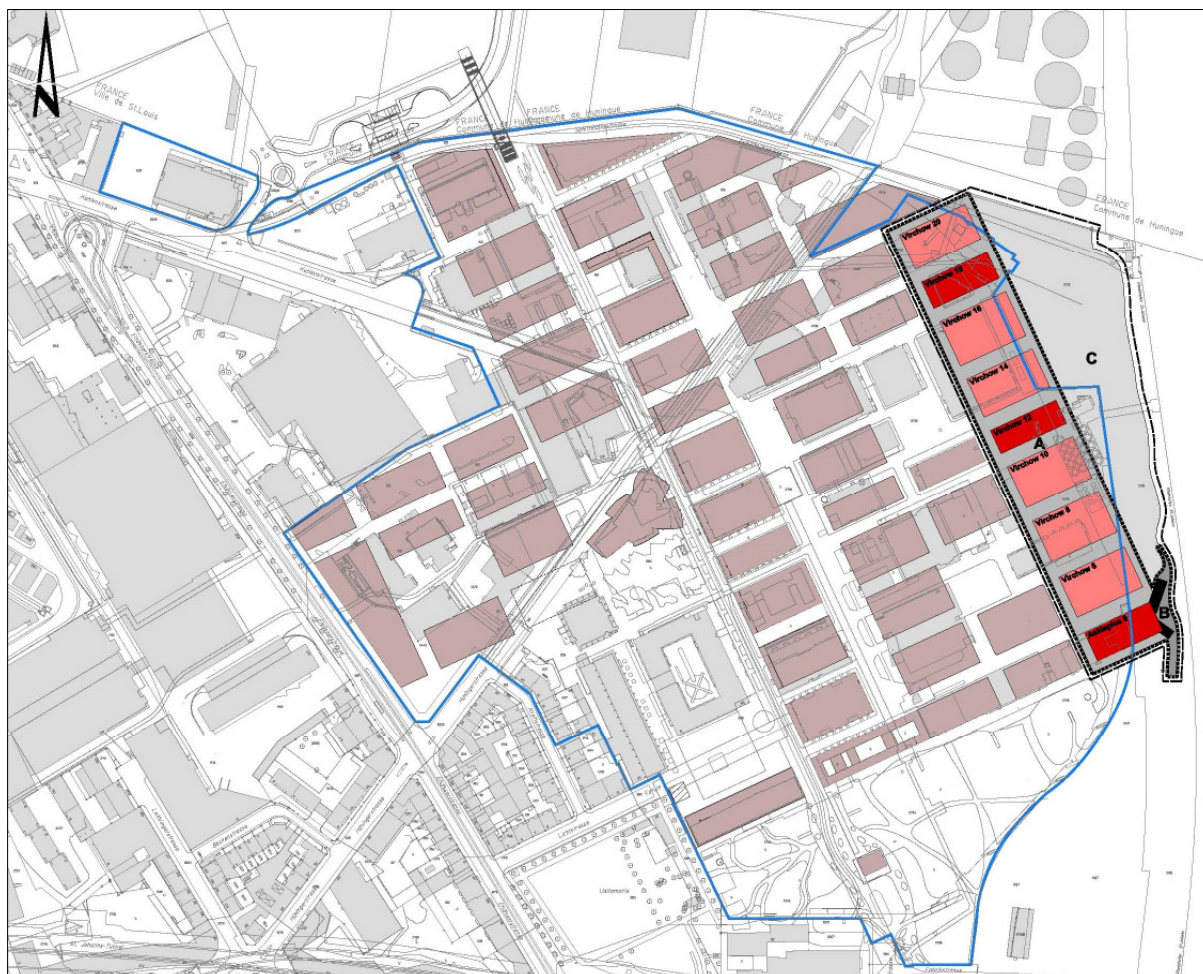


Abb.8: Bebauungsplan, Plan Nr. 13'572. (Nicht massstäblich, Plan genordet)

Zum Bebauungsplan werden folgende Vorschriften festgesetzt:

2.1 Baubereich A

- a) Die Gebäude Asklepios 8 sowie Virchow 12 und 18 dürfen eine maximale Wandhöhe von 65 m aufweisen.**

Die in der Zone 7 zulässige Höchsthöhe von 40 m wird für die oben definierten Gebäude auf 65 m heraufgesetzt. Messpunkt ist die Erschliessungsfläche resp. das Haupteingangsniveau auf dem Novartis Campus. Es ist kein Dachgeschoss erlaubt, ausser unbeachtlichen Bauteilen gemäss Grundordnung. Die Nutzungsart entspricht den zulässigen Nutzungen in der Zone 7 gemäss § 34 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG).

- b) Die Gebäude Virchow 6, 8, 10, 14, 16 und 20 dürfen eine maximale Wandhöhe von 23.5 m aufweisen.**

Die in der Zone 7 zulässige Höchsthöhe von 40 m wird für die oben definierten Gebäude gemäss dem gültigen Masterplan auf 23.5 m beschränkt. Die Nutzungsart entspricht den zulässigen Nutzungen in der Zone 7 gemäss § 34 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG).

- c) In einem Teilbereich unterhalb des ersten Vollgeschosses des Gebäudes Asklepios 8 ist eine öffentlich zugängliche Gastronomienutzung zulässig.**

Der Gastronomiebetrieb soll gemäss Novartis ca. 100 Sitzplätze aufweisen. Das Betriebskonzept soll den Bedürfnissen der Novartis Mitarbeitenden und der Öffentlichkeit insbesondere der Nutzer der Rheinuferpromenade entsprechen, so dass die Öffnungszeiten diesen Ansprüchen anzupassen sind. Der Betrieb des Restaurants wird von Novartis organisiert.

- d) Das Meteorwasser im Bereich A ist gemäss der Vereinbarung mit dem Amt für Umwelt und Energie vom 24. August 2007, "Entwässerungskonzept Campus, Novartis AG" zu versickern.**

2.2 Baubereich B

- a) Im Bereich B dürfen zwei Nebengebäude für eine öffentlich zugängliche Gastronomienutzung erstellt werden. Die Dachoberkante muss unter dem ersten Vollgeschoss des Gebäudes Asklepios 8 liegen.**

Die zwei Nebengebäude des Gebäudes Asklepios 8 liegen auf dem Niveau der Rheinuferpromenade. Die öffentlich zugängliche Nutzung ist mit der Nutzung im Hauptgebäude verbunden.

- b) Der Bereich B dient als öffentlich zugängliche Freifläche, über die die gastronomische Nutzung im Bereich im Gebäude Asklepios 8 und den Nebengebäuden erschlossen wird. Es sind ca. 50 ungedeckte Veloabstellplätze zu erstellen.**

Der Aussenbereich in unmittelbarer Nähe zum öffentlich zugänglichen Gastronomiebetrieb soll für dessen Aussenbestuhlung genutzt werden. Seitlich entlang der Mauer sollen Veloabstellplätze angeordnet werden. Die genaue Positionierung erfolgt in Absprache mit den beteiligten Planungsbüros und dem Kanton.

2.3 Messpunkt

Der Messpunkt für die Wandhöhe ist die jeweilige Erschliessungsfläche resp. das Haupteingangsniveau auf dem Novartis Campus.

2.4 Aufbauten

Gegenüber den Gebäudefluchten sind untergeordnete Dachaufbauten (wie technische Aufbauten und Fluchttreppenhäuser) so weit zurückzusetzen, dass sie ab den Linien, an denen die Gebäudewände ihre grösste Höhe erreichen, einem Winkel von 45°/360 einhalten.

Die Beschränkung der Gebäudehöhe auf den einzelnen Baufeldern gilt als Maß, welches durch die oberste Dachkante eingehalten werden muss. Von der Höhenbeschränkung ausgenommen sind die obig genannten untergeordneten Bauteile. Damit diese nicht das städtebauliche Erscheinungsbild der Hauptbebauung prägen, sind sie von den Gebäudefluchten zurückversetzt anzuordnen.

3. Geringfügige Abweichungen, Ausnahmen

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

Dies ist eine in Bebauungsplänen übliche Klausel, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplans konzeptkonforme Abweichungen zulässt.

6.4 Dienstbarkeiten

Sämtliche Änderungen, Löschungen oder Eintragung(en) von Dienstbarkeiten werden durch das Grundbuch- und Vermessungsamt vollzogen. Diesbezügliche Kosten gehen grundsätzlich zu Lasten der Bauherrschaft. Dienstbarkeiten die sowohl Allmend als auch den Bebauungsplanperimeter betreffen, werden unter den Parteien hälftig geteilt.

Die Zugänglichkeit und der Unterhalt des Bereiches B des Bebauungsplanes wird mittels Servituten der Öffentlichkeit garantiert.

6.5 Mehrwertabgabe

Eine allfällige Mehrwertabgabe richtet sich nach den §§ 120 ff des Bau- und Planungsgesetzes. Zuständig ist das Bau- und Verkehrsdepartement. Die Mehrwertabgabe ist erst bei Erstellung der zusätzlichen Geschossflächen zu entrichten.

Allfällige Erschliessungsbeiträge richten sich nach den §§ 164 ff des Bau- und Planungsgesetzes. Die Fälligkeit tritt grundsätzlich mit Rechtskraft des Bebauungsplanes ein. Zuständig ist das Bau- und Verkehrsdepartement.

7. Auflage- und Einspracheverfahren

Die öffentliche Planauflage des Entwurfs fand vom 9. Mai 2011 bis zum 7. Juni 2011 im Bau- und Verkehrsdepartement (Planungsamt) statt. Innerhalb der Einsprachefrist sind weder Einsprachen noch Anregungen eingegangen.

Die verbindlichen Bestandteile der Planauflage waren:

- Bebauungsplan mit Vorschriften

Die orientierenden Bestandteile waren:

- Diverse Pläne zur Höhenentwicklung der neuen Rheinfront
- Diverse Pläne zum Hochhausprojekt Asklepios 8

8. Abwägung raumwirksamer Interessen

Planungsaufgaben, dazu gehören auch Bebauungspläne, haben sich gemäss § 93 BPG nach den Zielen und Grundsätzen des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Art. 1, 3 und 4 RPG) zu richten, und zudem ist eine Interessenabwägung in der Begründung der Beschlüsse vorzunehmen (Art. 1-3 RPV). Die Abwägung der raumwirksamen Interessen kann grundsätzlich den Kapiteln 2 bis 6 entnommen werden.

Die Mitwirkung der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG) wurde gemäss den Ausführungen im Kapitel 7 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.

9. Antrag

Das Finanzdepartement hat den vorliegenden Ratschlag gemäss §55 des Gesetzes über den kantonalen Finanzhaushalt (Finanzhaushaltgesetz) vom 16. April 1997 überprüft.

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

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Carlo Conti
Regierungsvizepräsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin

Beilagen

- Entwurf Grossratsbeschluss
- Bebauungsplan

10. Entwurf Grossratsbeschluss

betreffend

Festsetzung eines Bebauungsplans für die Bebauung entlang der neuen Rheinfront des Novartis Campus mit Fokus auf das Hochhausprojekt Virchow 4

Vom

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf die § 105 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999¹ und §§ 22 und 33 des Finanzhaushaltsgesetzes vom 16. April 1997², beschliesst:

I. Festsetzung eines Bebauungsplans

1. Der Bebauungsplan Nr. 13'572 des Planungsamts vom 28.04.2011 wird verbindlich erklärt.
2. Zum Bebauungsplan werden folgende Vorschriften erlassen:

2.1 Baubereich A

- a) Die Gebäude Asklepios 8 sowie Virchow 12 und 18 dürfen eine maximale Wandhöhe von 65 m aufweisen.
- b) Die Gebäude Virchow 6, 8, 10, 14, 16 und 20 dürfen eine maximale Wandhöhe von 23.5 m aufweisen.
- c) In einem Teilbereich unter dem ersten Vollgeschoss des Gebäudes Asklepios 8 ist eine öffentlich zugängliche Gastronomienutzung zulässig.
- d) Das Meteorwasser im Bereich A ist gemäss der Vereinbarung mit dem Amt für Umwelt und Energie vom 24. August 2007, "Entwässerungskonzept Campus, Novartis AG" zu versickern.

2.2 Baubereich B

- a) Im Baubereich B dürfen zwei Nebengebäude für eine öffentlich zugängliche Gastronomienutzung erstellt werden. Die Dachoberkante muss unter dem ersten Vollgeschoss des Gebäudes Asklepios 8 liegen.
- b) Der Bereich B dient als öffentlich zugängliche Freifläche, über die die gastronomische Nutzung im Gebäude Asklepios 8 und den Nebengebäuden erschlossen wird. Es sind ca. 50 ungedeckte Veloabstellplätze zu erstellen.

2.3 Messpunkt

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

¹ SG 730.100

² SG 610.100

2.4 Aufbauten

Gegenüber den Gebäudefluchten sind untergeordnete Dachaufbauten (wie technische Aufbauten und Fluchttreppenhäuser) so weit zurückzusetzen, dass sie ab den Linien, an denen die Gebäudewände ihre grösste Höhe erreichen, einem Winkel von 45°/360 einhalten.

3 Geringfügige Abweichungen, Ausnahmen

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

II. Publikation

Der Beschluss ist zu publizieren; er unterliegt dem Referendum und wird nach Eintritt der Rechtskraft wirksam.

Rechtsmittelbelehrung

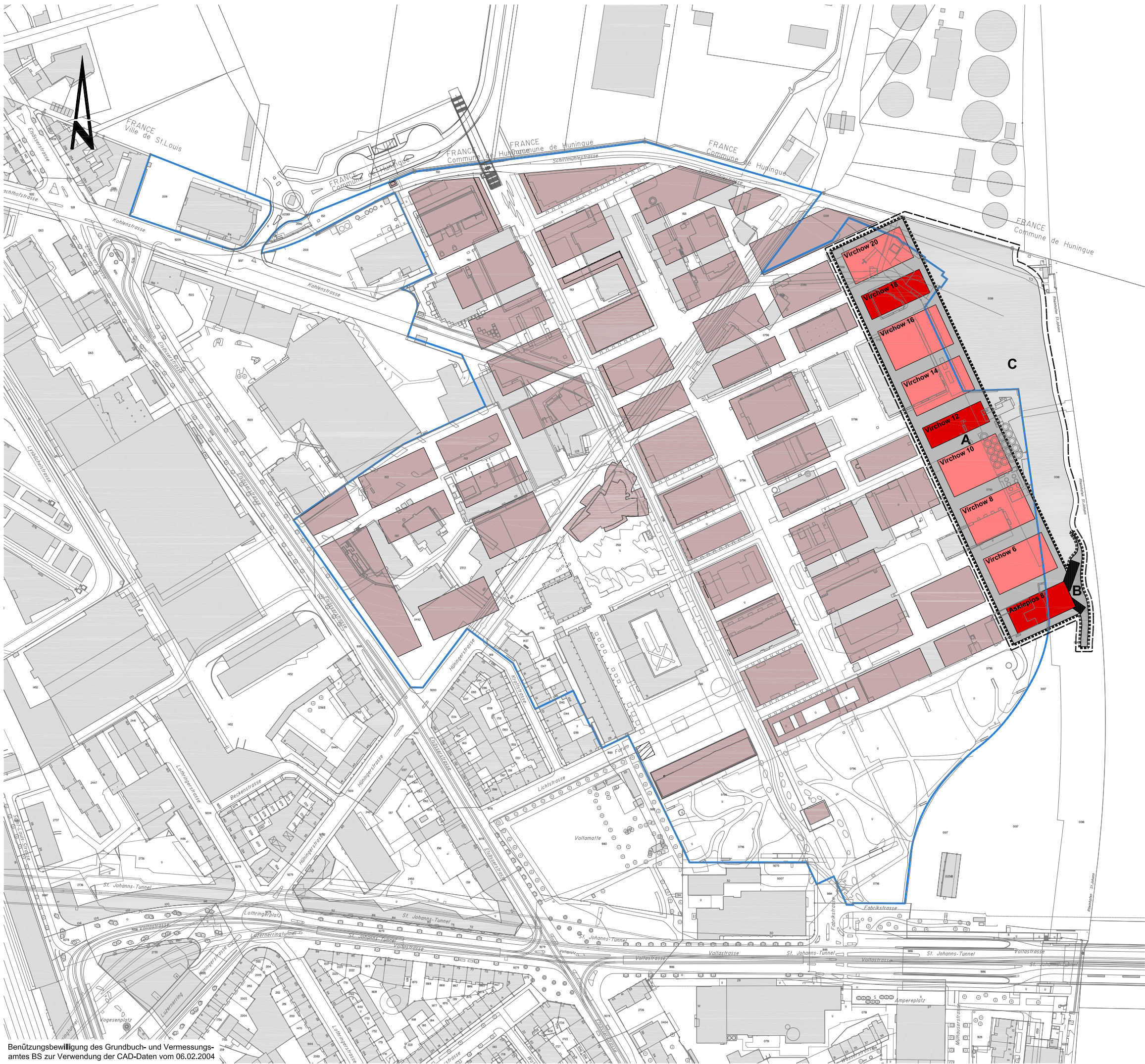
Gegen diesen Beschluss kann Rekurs beim Verwaltungsgericht erhoben werden. Neue Einwände sind ausgeschlossen, wenn sie bereits im Einspracheverfahren hätten vorgebracht werden können (§ 113 Abs. 4 Bau- und Planungsgesetz).

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 des Rekurrenten oder der Rekurrentin 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=11.2099.01



Legende

- Betrachtungsperimeter
- Planungsperimeter

Auflagegegenstand

- Gebäude 65.0 m
- Gebäude 23.5 m
- Bereich A
- Bereich B

orientierende Informationen

- Bereich C
- Parzellengrenze bestehend Novartis
- Bestehende Bauten innerhalb Planungsperimeter
- Bestehende Bauten ausserhalb Planungsperimeter
- Projektierte Campus-Bauten ausserhalb Planungsperimeter (teilweise realisiert)

Hinweis:
Abgrenzung des Perimeters zur Rheinuferpromenade gemäss zukünftiger Eigentumsgrnze Novartis / Kanton Basel-Stadt

0 50 100 200m



Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

Städtebau & Architektur

Planungsamt

Novartis Campus
Rheinfront

Bebauungsplan

Datum	28.04.2011
Revision	29.08.2011
Format	A3
Massstab	1:3'000
Projektleiter	wa / ka (AN)
Zeichner	b5 (AN)
Archiv-Nr.	
Plan-Nr.	13'572