



# Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

An den Grossen Rat

**12.1242.01**

BVD/P121242  
Basel, 15. August 2012

Regierungsratsbeschluss  
vom 14. August 2012

## Ratschlag

**Hochschulareal St. Johann „Campus Schällemätteli“  
(Geviert zwischen Schanzen-, Spital-, Pestalozzi- und Klingel-  
bergstrasse)**

**Festsetzung eines neuen Bebauungsplans,  
Aufhebung eines bestehenden Bebauungsplans,  
Festsetzung neuer Bau- und Strassenlinien,  
Änderung der Lärmempfindlichkeitsstufen und  
Zonenplanänderung**

**Inhaltsverzeichnis**

|                                                            |           |
|------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Begehren</b>                                         | <b>4</b>  |
| <b>2. Ausgangslage und Zielsetzung</b>                     | <b>4</b>  |
| <b>3. Übersicht und Einführung</b>                         | <b>5</b>  |
| 3.1 Städtebaulicher Kontext                                | 5         |
| 3.2 Übersicht der Baubereiche und Bestandessituation       | 6         |
| 3.3 Raumbedarf Gesamtübersicht                             | 7         |
| 3.4 Investitionsübersicht                                  | 8         |
| 3.5 Umgang mit bestehender Bausubstanz                     | 9         |
| 3.6 Nachhaltiges Bauen                                     | 9         |
| <b>4. Vorgehen</b>                                         | <b>10</b> |
| 4.1 Wettbewerb Neubau Biozentrum                           | 10        |
| 4.2 Testplanung                                            | 10        |
| 4.3 Synthesephase                                          | 12        |
| 4.4 Bebauungsplan mit Planungsperimeter Teil I und Teil II | 12        |
| 4.5 Weitere Verfahren                                      | 13        |
| <b>5. Städtebau</b>                                        | <b>14</b> |
| 5.1 Stadtbild                                              | 14        |
| 5.2 Baufeld 1 (Neubau Biozentrum)                          | 15        |
| 5.3 Baufeld 2                                              | 17        |
| 5.4 Baufeld 3                                              | 18        |
| <b>6. Grünräume</b>                                        | <b>19</b> |
| 6.1 Bedeutung der Freiräume                                | 19        |
| 6.2 Grün- und Freiräume                                    | 19        |
| 6.3 Bäume                                                  | 19        |
| 6.4 Grünflächen                                            | 19        |
| 6.5 Kompensationen für Bäume und Grünflächen               | 20        |
| <b>7. Verkehr</b>                                          | <b>21</b> |
| 7.1 Öffentlicher Verkehr                                   | 21        |
| 7.2 Fuss- und Veloverkehr                                  | 21        |
| 7.3 Fussverkehr                                            | 22        |
| 7.4 Veloverkehr                                            | 23        |
| 7.5 Verkehrserschliessung motorisierter Individualverkehr  | 23        |
| 7.6 Verkehrsführung innerhalb des Hochschulareals          | 24        |
| 7.7 Zu- und Wegfahrten für Parkierung und Anlieferung      | 25        |
| 7.8 Abstellplätze und Parkierung                           | 26        |
| <b>8. Aussen- und Strassenräume</b>                        | <b>27</b> |
| 8.1 Aussenräume auf dem Hochschulareal                     | 27        |
| 8.2 Strassenräume                                          | 29        |
| <b>9. Weitere Umweltaspekte</b>                            | <b>30</b> |
| 9.1 Versickerung von Regenwasser                           | 30        |

|            |                                                                            |           |
|------------|----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 9.2        | Dachbegrünung.....                                                         | 30        |
| 9.3        | Lärm .....                                                                 | 31        |
| 9.4        | Luft, Klima .....                                                          | 31        |
| <b>10.</b> | <b>Übergeordnete Planungen und Konzepte .....</b>                          | <b>31</b> |
| 10.1       | Kantonaler Richtplan: Zielsetzung der Standortentwicklung.....             | 31        |
| 10.2       | Hochhauskonzept der Stadt Basel.....                                       | 32        |
| <b>11.</b> | <b>Nutzungsplanerische Massnahmen.....</b>                                 | <b>34</b> |
| 11.1       | Perimeter und Eigentumsverhältnisse .....                                  | 34        |
| 11.2       | Übersicht der zu beschliessenden Massnahmen .....                          | 34        |
| 11.3       | Zonenänderungsplan .....                                                   | 35        |
| 11.4       | Bestehender Bebauungsplan Biozentrum.....                                  | 37        |
| 11.5       | Neuer Bebauungsplan Hochschulareal St. Johann, Campus Schällemätteli ..... | 38        |
| 11.6       | Bau- und Strassenlinienplan .....                                          | 38        |
| 11.7       | Änderung Lärmempfindlichkeitsstufen.....                                   | 39        |
| 11.8       | Mehrwertabgabe, Erschliessungsbeiträge .....                               | 40        |
| 11.9       | Dienstbarkeiten .....                                                      | 40        |
| <b>12.</b> | <b>Mitwirkung.....</b>                                                     | <b>40</b> |
| 12.1       | Anhörung.....                                                              | 40        |
| 12.2       | Formelle Mitwirkung .....                                                  | 42        |
| 12.3       | Einsprachen und Anregungen.....                                            | 42        |
| 12.4       | Einsprachelegitimation – gesetzliche Grundlagen .....                      | 43        |
| 12.5       | Materielle Behandlung der Einsprachen .....                                | 43        |
| 12.6       | Materielle Behandlung der Anregungen.....                                  | 44        |
| <b>13.</b> | <b>Bebauungsplan-Vorschriften mit Erläuterungen.....</b>                   | <b>46</b> |
| <b>14.</b> | <b>Abstimmung und Abwägung raumwirksamer Interessen .....</b>              | <b>52</b> |
| <b>15.</b> | <b>Antrag .....</b>                                                        | <b>53</b> |
| I.         | Zonenänderung.....                                                         | 54        |
| II.        | Aufhebung Bebauungsplan.....                                               | 54        |
| III.       | Bau- und Strassenlinienplan .....                                          | 54        |
| IV.        | Lärmempfindlichkeitsstufen .....                                           | 54        |
| V.         | Festsetzung eines Bebauungsplans .....                                     | 54        |
| VI.        | Abweisung einer Einsprache.....                                            | 56        |
| VII.       | Publikation und Referendum.....                                            | 56        |

## 1. Begehren

Mit diesem Ratschlag werden die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 102 von 1967 und die Neufestsetzung eines Bebauungsplans im Geviert zwischen Schanzen-, Spital-, Pestalozzi- und Klingelbergstrasse beantragt gemeinsam mit entsprechenden Anpassungen der Zonierung und Lärmempfindlichkeitsstufen sowie Bau- und Strassenlinien. Zur Umsetzung der beabsichtigten Hochschulentwicklung auf dem „Campus Schällemätteli“ empfiehlt der Regierungsrat mit diesem Ratschlag die Abweisung von Einsprachen.

## 2. Ausgangslage und Zielsetzung

Die Universität Basel sah in ihrem Bericht „Strategie 2007“ als Hauptziel ihrer strategischen Raumplanung, die räumliche Zusammenführung der heute über vierzig Standorte verstreuten sieben Fakultäten an einige wenige Standorte vor. Die räumliche Entwicklung sollte sich ursprünglich auf drei Standorte auf der Achse Petersplatz-Schällemätteli-Volta konzentrieren. Nachdem der Hochschulstandort Volta in Partnerschaft mit der Novartis AG nicht weiter verfolgt werden konnte, wurde Anfangs 2010 eine Alternativplanung gestartet. Diese führte zur neudisponierten räumlichen Strategie, das Areal zwischen Spital-, Schanzen-, Klingelbergstrasse und dem St. Johanns-Ring mit gesteigertem Flächenpotenzial zum wichtigsten Standort für die zentralen Life-Science-Aktivitäten und den damit verbundenen exakten Wissenschaften für die Universität auszugestalten.

Diese Aktivitäten beinhalten interdisziplinäre Forschung in den Gebieten Molekular- und Systembiologie, Biomedizin, Chemie, und Physik. Dafür gibt es gemeinsame Infrastrukturbedürfnisse in verschiedensten Bereichen unter anderem in der Bildgebung der Analyse sowie der Tierhaltung. Zudem ist die Nähe zu den universitären Spitälern insbesondere für die biomedizinische und klinische Forschung essentiell. Für eine fruchtbare Interaktion der beteiligten Wissenschaften, wie sie der Strategie der Universität und der Region entspricht, sind die räumliche Nähe der verschiedenen Forschungseinheiten und die damit verbundene Möglichkeit von formellen und informellen Kontakten entscheidend. Auch in der Lehre werden Grundlagenvorlesungen gehalten, die disziplinenübergreifend organisiert sind und auf eine entsprechende räumliche Nähe der Studierenden angewiesen sind.

Neben der Life-Science-Aktivitäten der Universität soll auch das ETH-Departement Biosystems, Sciences and Engineering (D-BSSE) weiterhin optimal auf dem „Hochschulareal St. Johann, Campus Schällemätteli“ bezeichneten Standort untergebracht werden.

Eine Aufteilung der Life-Sciences auf mehrere Standorte würde nicht nur das Funktionieren der interdisziplinären Forschung gefährden, sondern auch teure Verdoppelungen von Infrastrukturen bewirken.

Die bauliche Umsetzbarkeit des Raumprogramms der Universität Basel und der Eidg. Technischen Hochschule Zürich (ETHZ) auf dem Areal wurde im Rahmen einer Testplanung geprüft, die das Amt für Städtebau & Architektur des Bau- und Verkehrsdepartements des Kantons Basel-Stadt mit Beteiligung des Kantons Basel-Landschaft sowie der Universität und der ETH Zürich im ersten Halbjahr 2011 durchgeführt hat.

Von den diversen Bauvorhaben auf dem Areal ist der Neubau für das Biozentrum am weitesten fortgeschritten. Die Bauprojektphase auf Basis des Siegerprojekts aus dem Wettbewerb von 2009 wird im 2012 mit dem Einreichen des Baugesuchs abgeschlossen. Die Genehmigung des Baukredits durch die Parlamente der Kantone Basel-Landschaft und Basel-Stadt wird spätestens Anfang 2013 angestrebt.

Auf Basis der Testplanungsergebnisse sowie des Siegerprojekts für den Neubau Biozentrum wurde ein umfassender Bebauungsplan erarbeitet. Aufgrund der vorangehenden Planaufgabe wurde dieser in zwei Teile (Teil I und II) aufgeteilt, die jeweils separat weiter bearbeitet werden. Der Beschluss des Bebauungsplans Teil I ist unabdingbare Voraussetzung für die Realisierung des geplanten Neubaus des Biozentrums und wird deshalb vorgezogen. Der Bebauungsplan für den Teil II wird fortgesetzt, sobald die denkmalpflegerischen Aspekte abgehandelt, insbesondere über die Eintragung der Gebäude St. Johannis-Ring 19 und Spitalstrasse 51 in das Denkmalverzeichnis (§§ 14ff DenkmalschutzG) entschieden worden ist.

Die Entwicklung der beiden Campusareale der Universität und des „Campus der Gesundheit“ in unmittelbarer Nähe ist von grosser Bedeutung für die Life Science Region Basel. Für die Wissensgesellschaft der Zukunft entsteht hier ein Ort des Wissens und der Wissensvermittlung. Mit den Grossinvestitionen der nächsten Jahre in Neu- und Umbauten wird auch eine neue Massstäblichkeit Einzug halten. Gleichzeitig sollen sich die Areale nach allen Seiten öffnen und damit ein dynamischer Begegnungsort nicht nur der Universitäts- und Spitalangehörigen, sondern auch für die Quartierbevölkerung entstehen. Der vorliegende Bebauungsplan ist die Voraussetzung für diese Entwicklungen.

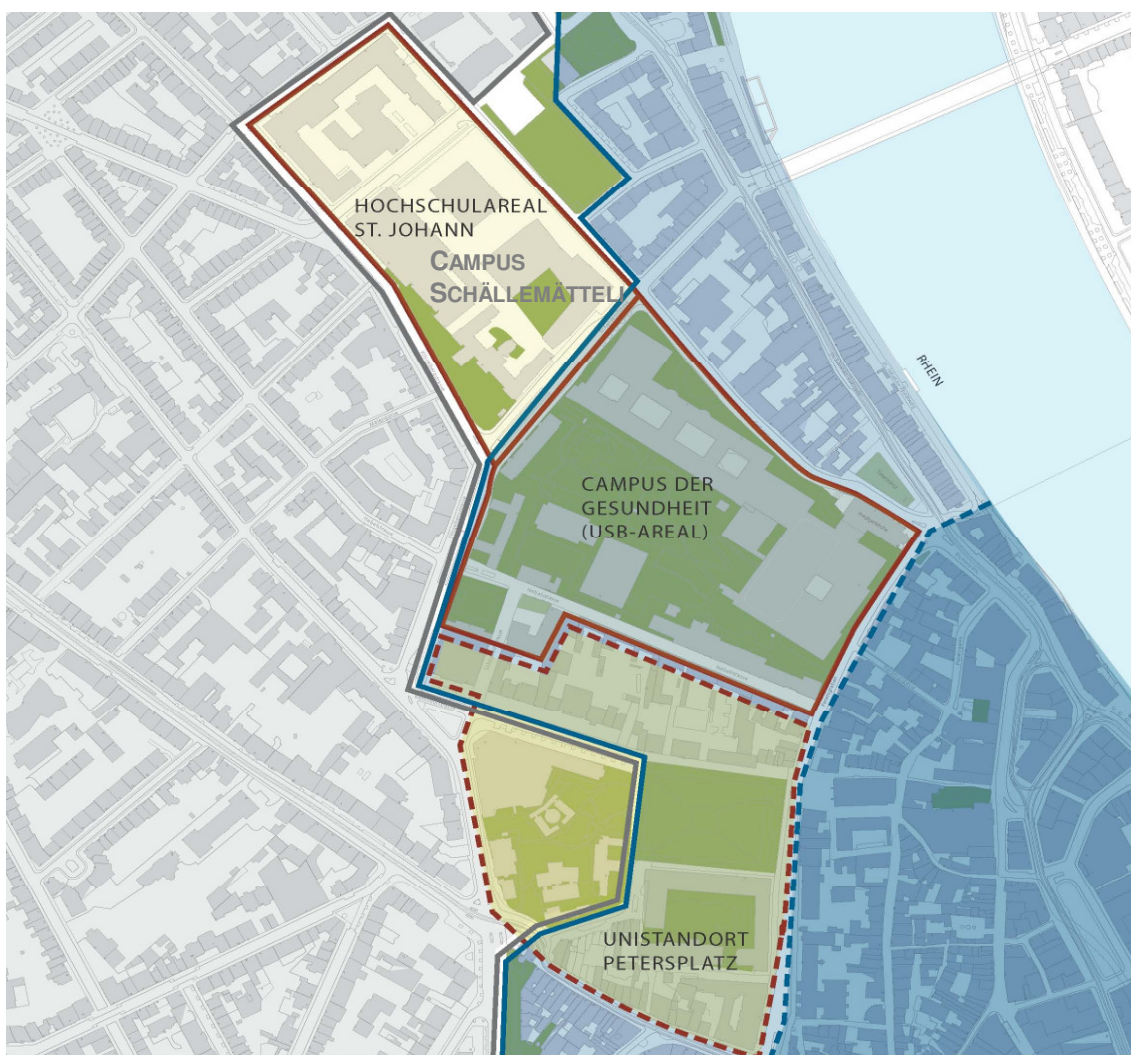
### **3. Übersicht und Einführung**

#### **3.1 Städtebaulicher Kontext**

Auf dem Hochschulareal zwischen Spital-, Schanzen-, Klingelbergstrasse und dem St. Johannis-Ring befinden sich heute zahlreiche Hochschulbauten sowie das neue Universitäts-Kinderspital beider Basel (UKBB).

Auf dem einst als Endbahnhof der Elsässerbahn genutzten Ort wurde später das ehemalige Gefängnis „Schällemätteli“ errichtet. Seit dessen Abbruch steht diese Fläche für den geplanten Neubau der Universität das Biozentrum zur Verfügung.

Auf dem benachbarten Areal „Campus der Gesundheit“ des Universitätsspitals Basel sind gleichzeitig Nutzungsverdichtungen und städtebauliche Veränderungen geplant, die Gegenstand eines laufenden Wettbewerbsverfahrens sind. Schon heute zeichnet sich dieses Gebiet durch grossvolumige Bauten und grosszügige Freiräume aus, was sich mit diesen räumlichen Entwicklungen verstärken wird. Der Standort Petersplatz, eingebettet in historisch gewachsene Strukturen, ist trotz seines kleinteiligen städtebaulichen Charakters auch Teil dieses übergeordneten Spital- und Universitätsquartiers.



Städtebaulicher Kontext Hochschulareal St. Johann, Campus Schällemätteli

### 3.2 Übersicht der Baubereiche und Bestandessituation

UKBB: Das neue Universitätskinderspital beider Basel, im Folgenden UKBB genannt, nahm seinen Betrieb im Januar 2011 auf. Es weist oberirdisch vier Geschosse auf. Charakteristisch sind zwei differenziert gestaltete Höfe, einer davon als begrünter Aussenraum.

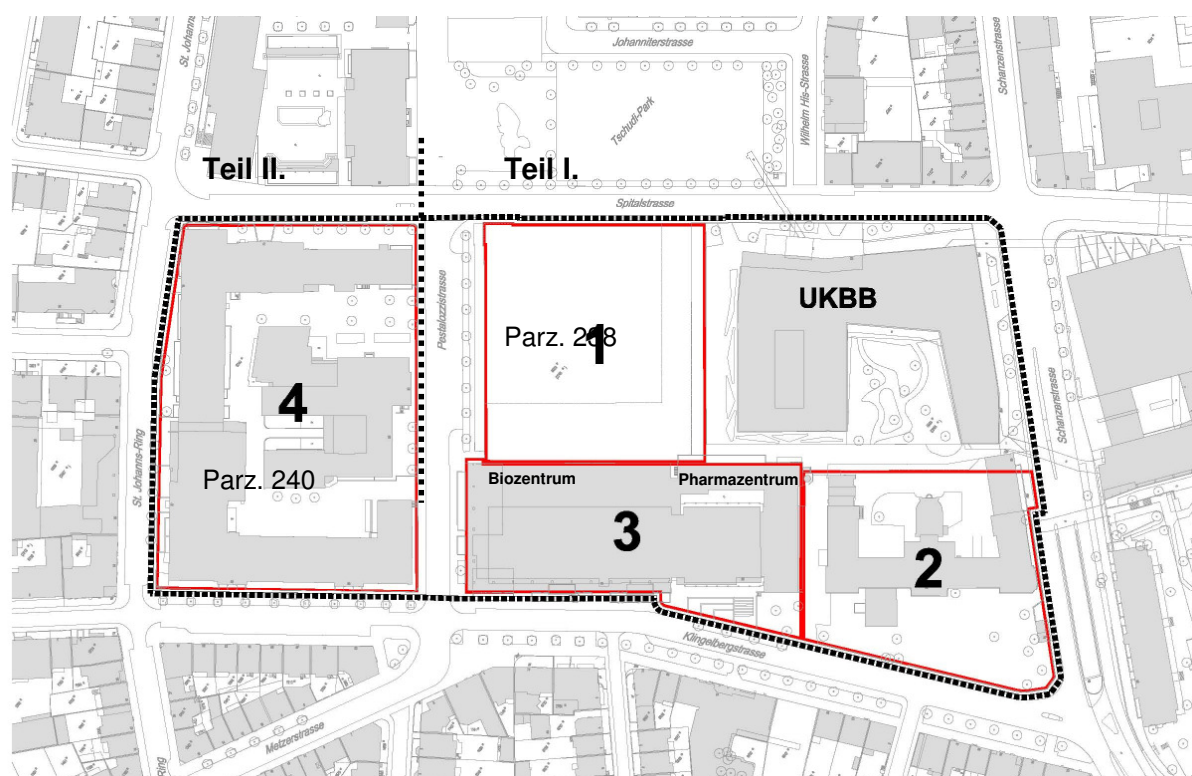
Baufeld 1: Die Strafanstalt wurde aus dem Schällemätteli verlegt und die kreuzförmige Anlage im Winter 2009/10 rückgebaut. Der Neubau für das Biozentrum sowie weitere zentrale Einrichtungen (Rechenzentrum, Cafeteria, Lehre) werden geplant und befinden sich aktuell in der SIA-Phase Bauprojekt.

Baufeld 2: Die noch vorhandenen Gebäude des ehemaligen Frauenspitals wurden Zwischennutzungen zugeführt. Mieter sind das Universitätsspital, die Universität, die Schule für Brückenangebote, ein Kindergarten und das K'Werk. Gemäss der strategischen Raumplanung der Universität ist dieses Baufeld für den Neubau des D-BSSE der ETHZ vorgesehen.

Baufeld 3, Pharmazentrum: Das Departement Pharmazeutische Wissenschaften bleibt im relativ neuen Pharmazentrum, beansprucht dieses jedoch nur etwa zur Hälfte. Die Restfläche ist durch andere universitäre Einheiten sowie allgemeine Bereiche (u.a. Hörsäle) belegt. Das Pharmazentrum wurde im Jahr 2000 als Laborbau an das Biozentrum angebaut und ist gleich hoch wie dieses.

Baufeld 3, Biozentrum: Die Nutzer werden nach der Fertigstellung des Neubaus auf das Baufeld 1 umziehen. Das bestehende Biozentrum wird anschliessend komplett saniert oder im Hinblick auf die Errichtung eines Neubaus rückgebaut. Gemäss der aktuellen Raumbedarfsplanung soll hier die Forschung des Departements Biomedizin untergebracht werden. Das bestehende achtgeschossige Gebäude wurde 1971 fertig gestellt.

Baufeld 4: Die Gebäude auf diesem Baufeld werden aktuell durch das Institut für Rechtsmedizin, das Anatomische Institut und das Anatomische Museum, das Departement Physik und das Departement Chemie belegt. Nach aktueller Raumplanung verbleiben die Departemente Physik und Chemie auf dem Baufeld 4 und werden mit verschiedenen zentralen Einrichtungen (Hörsäle, Bibliothek, Mensa) arrondiert.



Übersicht der Einteilung, der Baufelder und der Bestandssituation

### 3.3 Raumbedarf Gesamtübersicht

Die Berechnung der Bruttogeschossflächen beruht auf den Vorgaben der Hauptnutzflächen seitens der Universität, die zur Umsetzung der räumlichen Strategie der Universität und des damit verbundenen Flächenbedarfs bis 2020 notwendig sind (Plan Midi – rund 13'000 Studierende).

Für Bebauungspläne massgeblich sind die Festsetzungen der oberirdischen Bruttogeschossflächen auf den einzelnen Baufeldern. Für das Verhältnis zwischen Hauptnutzfläche und Bruttogeschossfläche gilt der Faktor 2. In Abhängigkeit des Planungsstandes wurden mit entsprechenden Flächenzuschlägen Spielräume für die künftige Umsetzung eingerechnet. Zum jetzigen Zeitpunkt kann über den Raumbedarf mit Ausnahme des projektierten Neubaus Biozentrum noch keine verbindlichen Aussagen gemacht werden. Je nach Dimension des Mantelvolumens ist der Anordnungsspielraum der Flächen grösser oder geringer.

Übersicht des Flächenbedarfs:

| Raumbedarf Universität / ETHZ |                                    | Bebauungsplan        |                               |                                |                                             |
|-------------------------------|------------------------------------|----------------------|-------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------|
|                               | Oberirdische BGF in m <sup>2</sup> | Flächenzuschlag in % | Vorgaben BGF im Bebauungsplan | Maximales Mantelvolumen in BGF | Reserve Mantelvolumen gegenüber Vorgaben BP |
| <b>BF 1</b>                   | <b>33'560</b>                      | <b>1%</b>            | <b>34'000</b>                 | <b>34'000</b>                  | <b>0%</b>                                   |
| <b>BF 2</b>                   | <b>24'920</b>                      | <b>10%</b>           | <b>27'500</b>                 | <b>36'042</b>                  | <b>24%</b>                                  |
| <b>BF 3 (Bioz.)</b>           | <b>23'610</b>                      | <b>15%</b>           | <b>27'000</b>                 | <b>31'995</b>                  | <b>16%</b>                                  |
| <b>BF 3 (Pharmaz.)</b>        | <b>12'000</b>                      | <b>20%</b>           | <b>14'500</b>                 | <b>21'274</b>                  | <b>31%</b>                                  |
| <b>BF 4 (inkl.Unisport.)</b>  | <b>50'370</b>                      | <b>15%</b>           | <b>58'000</b>                 | <b>109'364</b>                 | <b>47%</b>                                  |
| <b>Total</b>                  | <b>144'460</b>                     |                      | <b>161'000</b>                |                                |                                             |

Die o.g. Angaben in Baufeld 3 werden aufgrund des unterschiedlichen Sanierungsbedarfs der Bauten separat ausgewiesen, da in naher Zukunft nicht mit einem Sanierungs- oder Erneuerungsbedarf des zehnjährigen Pharmazentrums gerechnet wird. Im Hinblick auf die langfristige Planungsperspektive soll jedoch der Spielraum für zukünftige Entwicklungen auch dort möglichst umfassend ermöglicht werden. Daher wird das Potenzial auf dem Baufeld 3 gesamthaft ausgewiesen.

### 3.4 Investitionsübersicht

Im November 2011 haben die Regierungsdelegierten der beiden Trägerkantone Basel-Landschaft und Basel-Stadt den Gesamtinvestitionsbedarf für die Universität 2012 bis 2029 eingehend behandelt. Das Hauptvolumen dieser Investitionsplanung umfasst die Neubauten auf den Arealen Schällemätteli und Petersplatz. Im Anschluss haben beide Regierungen die strategische Raumplanung der Universität behandelt und ihr hohe Wichtigkeit eingeräumt. Als nächstes sollen die Hauptprojekte Neubau Biozentrum und Sanierung altes Biozentrum auf dem Hochschulareal zur Bauausführung resp. zur Projektierung gelangen.

Bei den Bauvorhaben auf den Baufeldern 1, 3, und 4 gehen die Gebäude mit der Erstellung ins Eigentum der Universität über. Zur Finanzierung gewähren die beiden Trägerkantone der Universität verzinsliche und zu amortisierende Darlehen (im Verwaltungsvermögen).

Gemäss früheren Beschlüssen der beiden Trägerkantone soll die Universität als künftige Eigentümerin des Neubaus des ETH-Instituts D-BSSE auf dem Baufeld 2 die Projektkosten für den Anteil Core & Shell mittels Fremdfinanzierung decken. Die vollen Kosten werden der Universität über die Nutzungsdauer in Form einer Rohbaumiete zurückerstattet. Die Investitionskosten für den Innenausbau des Gebäudes trägt die ETHZ selbst. Zwar werden so keine kantonalen Kredite dafür beansprucht, die Kantone sollen aber eine entsprechende Solidarbürgschaft leisten, was noch durch die beiden Parlamente zu beschliessen ist.

Bei allen Vorhaben verbleibt der Boden im Eigentum der Einwohnergemeinde Basel. Der Kanton Basel-Stadt und die Universität schliessen entsprechende Baurechtsverträge ab.

### **3.5 Umgang mit bestehender Bausubstanz**

Im Rahmen der Vorbereitung des Bebauungsplans wurde in städtebaulicher Hinsicht geprüft, ob der Erhalt des aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Gebäudes St. Johannis-Ring 19 möglich sei. Aufgrund des hohen Nutzungsdrucks auf dem Areal konnte dies nicht nachgewiesen werden. Auf die Denkmalschutzmassnahme für das Gebäude (im Sinne von §§ 14 ff des Gesetzes über den Denkmalschutz) soll deshalb verzichtet werden. Vom Bebauungsplansverfahren unabhängig wird der Regierungsrat im entsprechenden Verfahren unter Berücksichtigung des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS-Inventar) über die Eintragung in das Denkmalverzeichnis (§§ 14 ff DenkmalschutzG) entscheiden. Mit Abschluss dieses Verfahrens wird das entsprechende Bebauungsplansverfahren Teil II (Baufeld 4 gemäss Planaufgabe) fortgesetzt.

Betreffend das bestehende Gebäude Altbau Biozentrum (Baufeld 3) wird derzeit geprüft, ob eine Instandsetzung oder ein Rückbau mit anschliessendem, Neubau die wirtschaftlich tragfähigere und für die künftige Nutzung die funktional bessere Lösung ist. Der Bebauungsplan berücksichtigt beide Möglichkeiten.

### **3.6 Nachhaltiges Bauen**

Nachhaltiges Bauen umfasst die Bereiche Gesellschaft, Umwelt und Wirtschaft. Der Kanton Basel-Stadt legt Wert auf ein gesamtheitliches Vorgehen unter Einbezug kultureller, sozialer und wirtschaftlicher Belange. Als öffentlicher Bauherr möchte er eine Vorreiter- und Vorbildfunktion übernehmen. Dies bedingt vertiefte Abklärungen und Interessenabwägungen bereits in der Vorstudien- und Vorprojektphase. Die Langfristigkeit von Bauvorhaben bedeutet, dass die Weichenstellung in Richtung 2000-Watt-Gesellschaft gestellt werden muss. Dies erfordert, insbesondere im Bereich der Energie, ambitionierte Zielsetzungen.

Für kantonale Bauvorhaben gilt bei Neubauten als Energievorgabe MINERGIE-P oder ein vergleichbarer Standard (z.B. Passivhaus). Gleichzeitig sollen, wenn möglich, die Vorgaben von MINERGIE-ECO erreicht werden. Für Laborbauten, wie dies die geplanten Gebäude der Life Sciences auf dem Areal sein werden, sind diese Standards aufgrund der hohen Prozessenergien aber nicht aussagekräftig genug. Es empfiehlt sich deshalb, flexibel auf eine

energetisch optimierte Gesamtlösung für die Gebäude hinzuarbeiten. Ausserdem sollen die Energieflüsse gebäudeübergreifend für das gesamte Areal optimiert werden, was eine Nutzung der verschiedenen Wärmequellen und -senken möglich macht.

## 4. Vorgehen

### 4.1 Wettbewerb Neubau Biozentrum

Nachdem die Parlamente der beiden Kantone Basel-Stadt und Basel-Landschaft im Juni 2009 ihre Zustimmung zum Projektierungskredit für einen Neubau der Life Sciences in Basel gegeben haben, wurde ein anonymer Projektwettbewerb mit vorangehender Präqualifikation zur Evaluation eines optimalen Projekts und eines Generalplaner-Kernteams durchgeführt. Sieger des Wettbewerbs wurde das Projekt des Teams mit den Architekten ‚ilg santer architekten‘, dem Gesamtleiter ‚b+p baurealisation ag‘ und dem Bauingenieur ‚Aerni + Aerni Ingenieure AG‘, das vom Preisgericht einstimmig zur Weiterbearbeitung empfohlen wurde. Am 20. April 2010 haben die Regierungen von Basel-Stadt und Basel-Landschaft die Empfehlung des Preisgerichts gutgeheissen und entschieden das Projekt weiterzuentwickeln. Die Baukreditvorlage wird im Winter 2012 den Parlamenten der beiden Trägerkantone vorgelegt.



Modell des Siegerprojekts „Chroma“ für den Neubau des Biozentrums

### 4.2 Testplanung

Einen wesentlichen Beitrag als Grundlage zur Erarbeitung des Bebauungsplans lieferte die Testplanung, die 2011 mit drei Planungsteams durchgeführt worden ist. Die Testplanung hatte zum Ziel, die bauliche Umsetzbarkeit des gesteigerten Flächenbedarfs der Universität

Basel und der ETH Zürich an diesem Standort aufzuzeigen. Die drei eingeladenen Teams Diener & Diener Architekten, Stump + Schibli Architekten, sowie Wiel Arets Architects haben auf Basis eines Raumprogramms mit Optionen folgende drei unterschiedlichen Lösungsvorschläge entwickelt:



#### **Vorschlag Diener & Diener**

Eine flächige, fünfgeschossige, blockrandartige zusammenhängende Bebauung mit innen liegenden Höfen und aussen liegenden strassenartigen Freiräumen.



#### **Vorschlag Stump & Schibli**

Ein offenes Bauungskonzept mit durchgehenden Freiräumen und in Bezug auf ihre Höhe gestaffelten Baukörpern.



#### **Vorschlag Wiel Arets**

Ein Bauungskonzept mit einer Abfolge von klar definierten Freiräumen und einer viergeschossigen Stadtebene, aus der maximal zehngeschossige Punktbauten herauswachsen.

Die Testplanung ergab, dass das Raumprogramm der Uni und der ETHZ inklusive Optionen (Sporthalle und Parking) untergebracht werden kann. Der Raumbedarf führt zu einem hohen Nutzungsdruck auf dem Areal, die Testplanungsergebnisse wiesen jedoch nach, dass unterschiedliche städtebauliche Strategien umsetzbar sind. Im Rahmen der Weiterentwicklung soll der Spielraum für verschiedene Lösungsansätze weiterhin möglichst beibehalten werden. Schlussfolgernd empfiehlt das Begleitgremium, an den Arealrändern maximal fünf Geschosse vorzusehen, um gegenüber der angrenzenden Quartierbebauung eine geeignete Massstäblichkeit zu gewährleisten und die Verdichtung unter Berücksichtigung des Schattenwurfs auf das Arealinnere zu konzentrieren.

### 4.3 Synthesephase

Im Rahmen der weiteren Bearbeitung wurden städtebauliche, freiräumliche und verkehrliche Aspekte (z.B. Umgang mit der Pestalozzistrasse) abgeklärt und die städtebaulichen Fragen (Abstände, Höhenentwicklung, Schattenwurf, Umgang mit Bestand Pharmazentrum) im Variantenstudium vertieft. In Bezug auf den Freiraum wurde der Umgang mit Freiräumen sowie der Erhalt und Kompensation von Grünräumen thematisiert. Der Umgang mit der Pestalozzistrasse wurde in einem Verkehrsgutachten vertieft. Die Studie hat verschiedene Varianten zur Sperrung und Teilspernung untersucht und deren Auswirkungen auf das Umfeld (insbesondere Knoten) sowie das Gesamtverkehrssystem aufgezeigt.

Die Erkenntnisse wurden zu einer Synthese formuliert und im Begleitgremium der Testplanung nochmals diskutiert. Die Schlussfassung ist als Grundlage für den Bebauungsplan in einem Synthesebericht zusammengefasst.

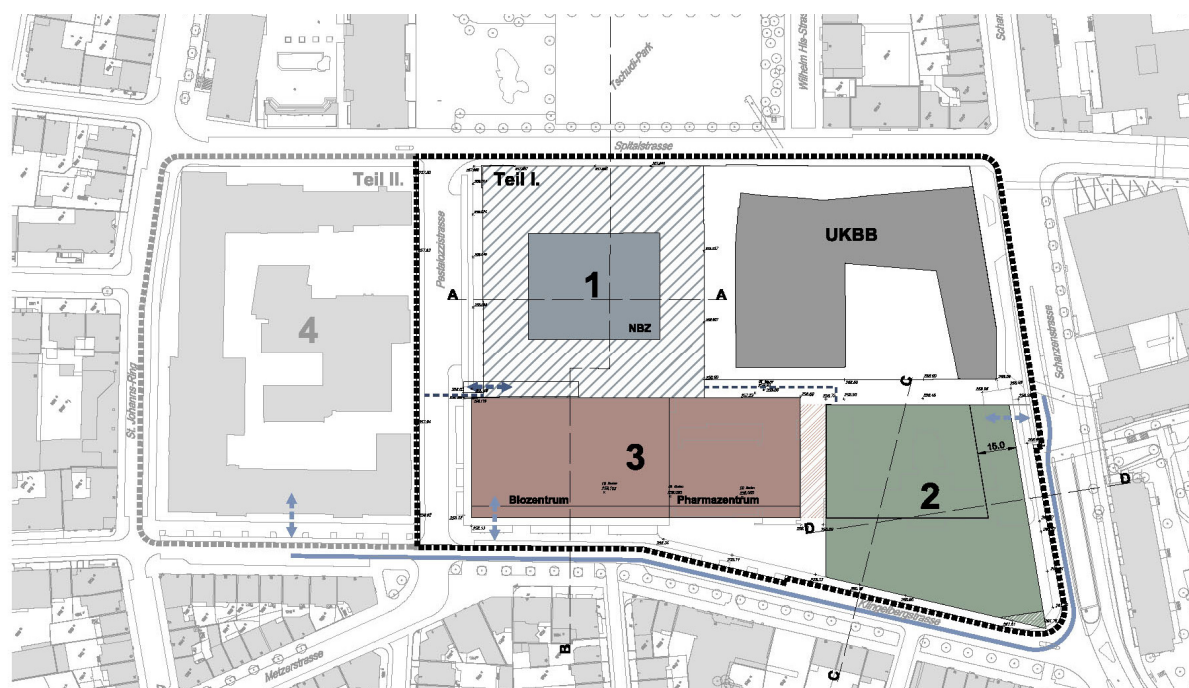
Unter Berücksichtigung der Testplanungsergebnisse, des Schattenwurfs sowie der Lichteinfallswinkel definiert die Synthese anhand von Mantelvolumen die möglichen baulichen (Höhen-)Entwicklungen auf den einzelnen Baufeldern. Die Synthese zeigte auf, dass für eine Aufwertung der Pestalozzistrasse und Verringerung deren Trennwirkung eine Reduktion des Fahrbahnquerschnitts sowie eine Geschwindigkeitsreduktion die beste Lösung ist.

Kompensationsmöglichkeiten für Bäume sind unter Berücksichtigung der Allmend ausreichend vorhanden; aufgrund des Nutzungsdrucks wird der Erhalt von Bäumen und Grünflächen jedoch insbesondere in den Baufeldern 2 und 4 schwierig.

### 4.4 Bebauungsplan mit Planungssperimeter Teil I und Teil II

Die Synthese bildet die Grundlage für den grundeigentümerverbindlichen Bebauungsplan. Aus der Synthese wurde ein Regelwerk für den Bebauungsplan abgeleitet. Einzelne Aussagen davon sollen damit in eine Rechtsverbindlichkeit überführt werden; andere werden als Hinweise für die nachfolgenden Phasen mit Wettbewerben erläutert.

Der Planungssperimeter des „Campus Schällemätteli“ wird im Hinblick auf die unterschiedlichen Zeithorizonte der Planung aufgeteilt in einen Teil I mit einem kurz- bis mittelfristigen (bis drei Jahre) und einem Teil II mit einem mittel- bis langfristigen Planungshorizont (drei bis zehn Jahre). Für den Teil I soll hiermit der entsprechende Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Festsetzungen für den Bebauungsplan Teil II folgen zu einem späteren Zeitpunkt.



Auflageplan Bebauungsplan Hochschulareal St. Johann, Campus Schällemätteli

## 4.5 Weitere Verfahren

Durch den rechtswirksamen Bebauungsplan werden Planungssicherheit und verbindliche Rahmenbedingungen für die Bewilligungsfähigkeit weiterer Bauprojekte auf dem Areal geschaffen. Es sind folgende Verfahren beabsichtigt:

Baufeld 1: Parallel zum Bebauungsplanverfahren ist das Bauprojekt in Vorbereitung für das Baubewilligungsverfahren; mit der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans kann der Bauentscheid für den Neubau Biozentrum verfügt werden.

Baufeld 2: Das Gelände des ehemaligen Frauenspitals ist für einen Neubau zur Allokation des ETH-Instituts für Systembiologie (Department of Biosystems Science and Engineering, D-BSSE) reserviert. Anfang 2013 soll dafür ein Projektwettbewerb ausgeschrieben werden.

Baufeld 3: Ob das rund vierzigjährige und stark renovationsbedürftige Biozentrum abgerissen oder umfassend saniert wird, ist noch nicht entschieden. Die gesamte Forschung des Departements Biomedizin wird an diesen Standort verlegt. 2013 soll die Objektplanung mit einem Projektwettbewerb starten.

Baufeld 4: Festsetzung eines Bebauungsplans Teil II. Für die Fachbereiche Physik, Chemie und Nanowissenschaften sind verschiedene Neubauten vorgesehen. Die heutigen Überlegungen gehen dahin, einen Wettbewerb für die Gesamtplanung auszuschreiben und das Baufeld anschliessend in Etappen mit Einzelprojekten neu zu bebauen, was eine Rochade vor Ort erlaubt. Das erste Wettbewerbsverfahren ist ab 2016 zu erwarten.

### 4.5.1 Umweltverträglichkeit

Der vorgesehene Bebauungsplan ist aufgrund der unter dem Schwellenwert liegenden Anzahl Parkplätze nicht UVP-pflichtig. Die Umweltverträglichkeit für einzelne Nutzungen wird stufengerecht im Rahmen der Baubewilligungsverfahren geprüft.

## 5. Städtebau

### 5.1 Stadtbild

Die Erscheinung des projektierten Neubaus für das Biozentrum wurde zur räumlichen Überprüfung von verschiedenen Standpunkten aus dargestellt. Entlang der Spitalstrasse reiht sich das geplante Gebäude ein in eine Abfolge grossvolumiger, öffentlicher Neubauten mit grosszügigen teilweise begrünten Aussenräumen, die sich zum Strassenraum öffnen.



#### Visualisierung Ansicht Spitalstrasse

Von besonderer Bedeutung für das Stadtbild von Basel sind die Ansichten vom Rheinufer aus. Um die Wirkung der vorgesehenen Entwicklungen auf dem Hochschulareal auf das Stadtbild beurteilen zu können, wurde bereits in der Testplanung geprüft, inwiefern sich die städtebaulichen Vorschläge auf die Rheinuferansicht auswirken. Der überprüfte Standpunkt liegt auf der Kleinbasler Uferseite, nördlich der Johanniterbrücke vis-à-vis des Hochschulareals (Unterer Rheinweg). Der projektierte, von dort aus gut sichtbare Neubau des Biozentrums war im Kontext der Testplanungsvorschläge darzustellen. Diese und infolgedessen auch die im Bebauungsplan vorgesehenen übrigen Mantelvolumen, werden von dort aus gesehen nicht in Erscheinung treten.



Visualisierung von der Kleinbasler Rheinufenseite her

## 5.2 Baufeld 1 (Neubau Biozentrum)

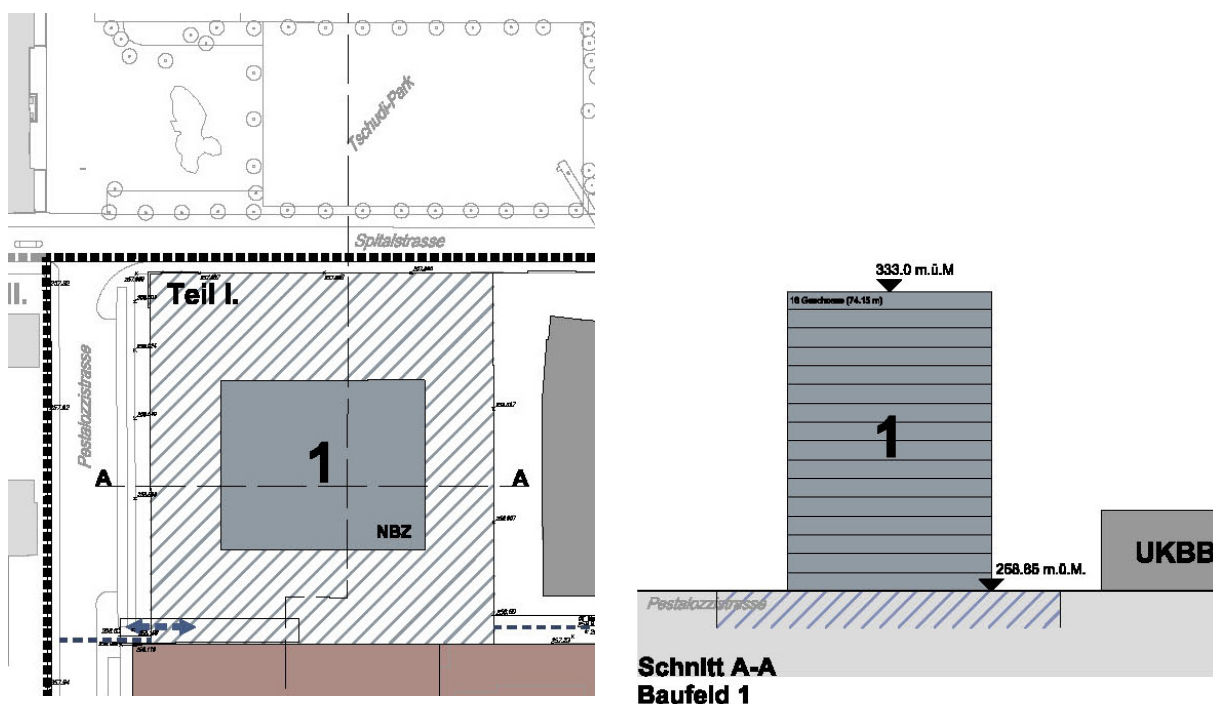
Der geplante Neubau, ein zeitgemässer Ersatz für das bestehende Biozentrum, soll als erster Baustein einen Beitrag zur zukünftigen Entwicklung des Hochschulareals St. Johann, Campus Schällemätteli liefern.



Visualisierung vom Tschudi-Park aus, Ecke St. Johann-Schulhaus

Der Neubau nimmt eine eigenständige städtebauliche Haltung ein, indem er klar von den umgebenden Strassenräumen und den Nachbargebäuden abrückt und im Zentrum eines fast quadratischen Platzes steht. Dadurch wird ein Umraum möglich, der als städtischer Freiraum für das gesamte zukünftige Hochschulareal St. Johann dienen wird. Der prismatische, in seiner Grundfläche kompakt gehaltene Baukörper ordnet sich über seine Höhe in die Abfolge der hohen Häuser links und rechts des Rheinknies ein und tritt in Dialog mit dessen Türmen, dem Messeturm, dem Münsterturm und den Hochhäusern der chemischen Industrie. Das Hochhaus wird über das Geviert hinweg eine spürbare Landmarke für die Universität setzen.

Das Fassadenbild ist hauptsächlich durch das strukturelle Abbild der aussteifenden Wandscheiben und dem breiten Achsraster, das für die Labornutzung erforderlich ist, geprägt. Die aufeinander abgestimmten Seitenverhältnisse des Baukörpers und die einheitlichen Lochöffnungen lassen diesen als grosses Haus mit öffentlichem Charakter erscheinen und erzeugen Massstäblichkeit.



#### Ausschnitte Bebauungsplan Baufeld 1

Das neue ca. 75 m hohe Hochhaus dient hauptsächlich der Lehre und Forschung und stellt insbesondere neue und zeitgemässe Labor- und Büroräumlichkeiten für das Biozentrum zur Verfügung. Zusammen mit dem Biozentrum sind im Neubau das Rechenzentrum der Universität, allgemeine Unterrichtsräume sowie eine Cafeteria und Räume für Dienstleistungen vorgesehen. Insgesamt sind 23'600 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche ober- und unterirdisch organisiert. Innerhalb des Baubereichs sind drei Untergeschosse geplant (Unterrichtsräume, Einstellhalle mit 100 PP, Neben- und Technikräume).

### 5.3 Baufeld 2

Auf dem Baufeld 2 besteht ein hoher Nutzungsdruck. Der Raumbedarf ist vom vorgesehenen ETH-Institut abgeleitet.

Abwägungen bezüglich Baumschutz' erschweren eine freie Anordnung des Volumens. Auf dem Baufeld 2 wachsen im Vorgarten des ehemaligen Frauenspitals schöne alte Bäume, darunter eine Blutbuche und eine Kastanie. Der integrale Erhalt dieses zum Teil geschützten Baumbestands und der Grünfläche ist aufgrund des ausserordentlich hohen Nutzungsdrucks auf der Parzelle nicht umsetzbar, wie dies die Testplanung aufzeigte.

Das künftige Bauvolumen auf dem Baufeld 2 wird aufgrund des nachgewiesenen Raumbedarfs im Vergleich zum Mantelvolumen um rund ein Viertel reduziert sein. Der Umgang mit dem Baumbestand und den Grünflächen (allf. Kompensation) soll im Wettbewerbsverfahren aufgezeigt werden.

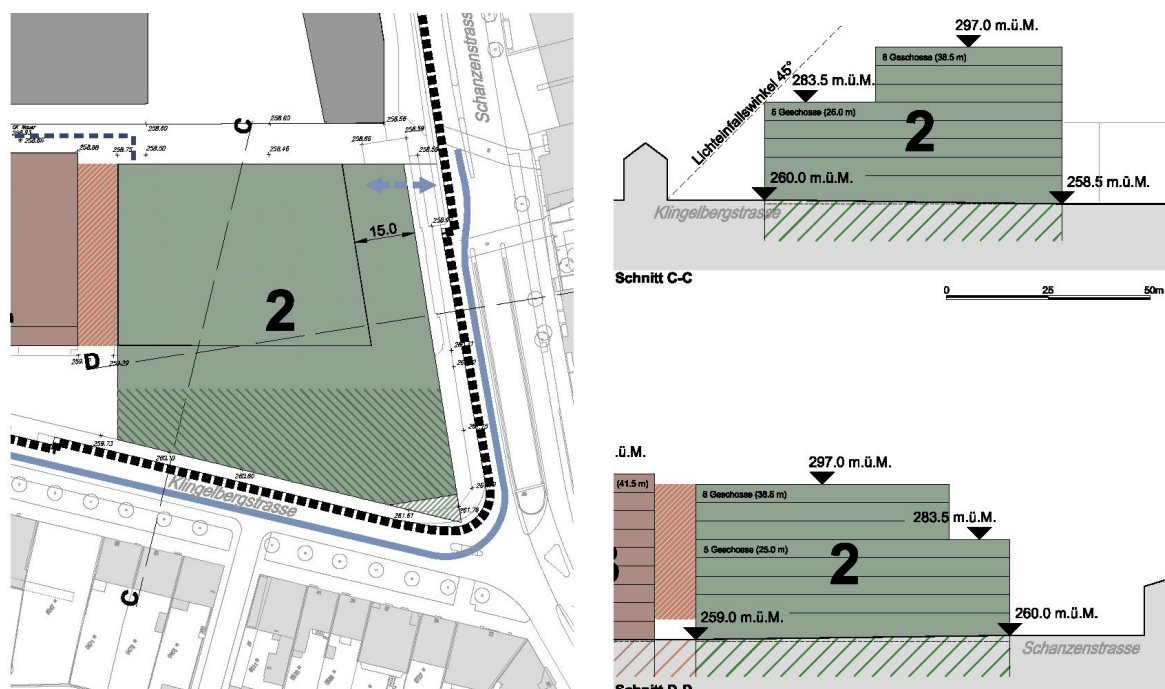


Abb. Ausschnitte Bebauungsplan Baufeld 2

Die Höhenentwicklung auf Baufeld 2 versucht auf die Erkenntnisse der Testplanung Rücksicht zu nehmen und bleibt sowohl an der Klingelbergstrasse, als auch an der Schanzenstrasse auf einer Fünfgeschossigkeit. Erhöhungen sind gegen das Arealinnere möglich. Entlang der Klingelbergstrasse liegt die Flucht des erhöhten Bereichs von Baufeld 2 auf der Baufeldgrenze von Baufeld 3. Zur Schanzenstrasse ist der erhöhte Bereich von der Strasse um eine im Blockrandbereich übliche Bautiefe (15 m) zurückversetzt.

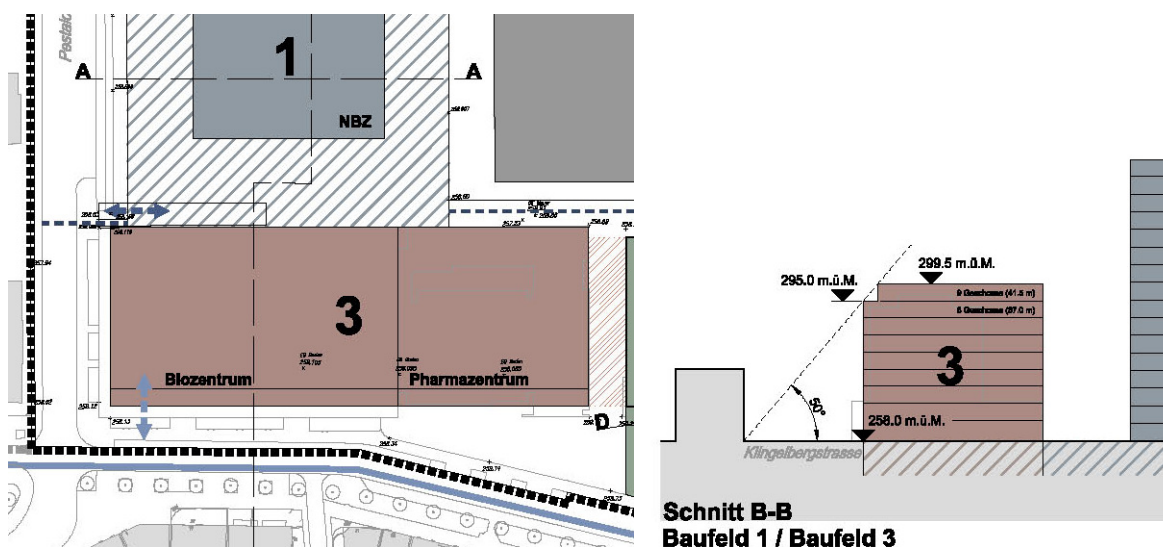
Je nach realisierter Gebäudehöhe innerhalb des Mantelvolumens liegt der Innenhof des UKBB fast vollständig im 2-Stunden-Schatten, wobei sich die Spitalgebäude bereits heute gegenseitig verschatten.

Zwischen den Baufeldern 2 und 3 sollen ober- und unterirdisch funktionale, bauliche Verbindungen möglich sein, um die Nutzungsansprüche besser auf die Baufelder verteilen zu können.

nen. Die Erdgeschossesebene soll frei bleiben. Die Feuerwehrdurchfahrt ist zu berücksichtigen. Die Verbindungen sind so zu wählen, dass die städtebauliche Eigenständigkeit der Gebäude gewährleistet wird. Die bauliche Ausprägung der Gebäudeecke an der Einmündung der Klingelberg- zur Schanzenstrasse soll im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens definiert werden.

## 5.4 Baufeld 3

Die Höhe des Mantelvolumens zur Klingelbergstrasse (mit den neuen Geschosshöhen) geht vom heutigen Bestand des Biozentrums aus und berücksichtigt auch den Fall der Instandsetzung. Die Baufeldgrenze zur Klingelbergstrasse hin umfasst die bestehenden Balkone ohne den Sockelvorbau. Das Baufeld ist so definiert, dass eine vollständige Fassadensanierung des Biozentrums möglich ist. Das neunte Geschoss wird zur Berücksichtigung des Lichteinfallswinkels zurückversetzt. Wegen der hohen Raumansprüche wird die geringfügige Abweichung ( $5^\circ$ ) des  $45^\circ$  Lichteinfallswinkels zugelassen. Im Arealinnern ist die Beschattung nicht berücksichtigt. Bei der Umgestaltung der Pestalozzistrasse ist vom Strassenrand bis zur Bebauung ein minimaler Abstand von 6 m einzuhalten. Zum Arealinnern ist die Baufeldgrenze durch den bestehenden Sockel definiert.



Ausschnitte Bebauungsplan Baufeld 3

Entlang der Klingelbergstrasse und der Pestalozzistrasse wird zugunsten eines grösseren strassenseitigen Aussenraums auf den Sockelbereich bzw. dessen Auskragung verzichtet und die Baufeldgrenze zurückversetzt. Die Baufeldgrenzen von Baufeld 3 und 4 bilden somit strassenseitig eine durchgehende Flucht.

In Bezug auf das bestehende zehnjährige Pharmazentrum, welches im Jahr 2000 an das Biozentrum angebaut und mit neuen Unterrichtsräumen im Sockelbereich ausgestattet wurde, bestehen zum jetzigen Zeitpunkt keine Umbau- oder Sanierungsabsichten. Im Hinblick auf die langfristig angelegte Planungsperspektive ist jedoch der Spielraum für Veränderungen offen zu behalten. Das Baufeld 3 umfasst deshalb auch das Pharmazentrum und insbesondere den Sockelbereich mit den Unterrichtsräumen als Entwicklungsoption.

## **6. Grünräume**

### **6.1 Bedeutung der Freiräume**

Aufgrund der angestrebten Dichte und der knappen Flächenreserven, wird der Nutzungsdruck auf die beiden zur Verfügung stehenden Parzellen hoch sein. Für die städtebaulichen Qualitäten mitbestimmend ist der Umgang mit den Freiräumen (Grünräume, Strassenräume, Vorzonen vor Gebäuden). Im Rahmen weiterer anstehender Planungen sollen daher die Aussenräume sowie die fussläufigen Beziehungen untereinander thematisiert sowie deren Bedeutung im Zusammenhang mit den räumlichen und verkehrlichen Entwicklungen geklärt werden.

### **6.2 Grün- und Freiräume**

Eine Abfolge von öffentlichen Grün- und Freiräumen bildet eine Verbindung von der Innenstadt (Petersplatz) über das Areal des Universitätsspitals, das Areal des neuen UKBB, das gegenüberliegende Schulareal mit dem Tschudi-Park, den St. Johannis-Park hin zum Rhein. Diese Verbindung zeichnet im Bereich des Hochschulareals den Verlauf der ehemaligen Stadtbefestigungen nach. Auf dem gesamten Hochschulareal sollen attraktive Wegverbindungen für den Fuss- und Veloverkehr vorgesehen werden. Die Vernetzung der Grünräume ist Gegenstand weiterer Planungen und muss im Rahmen der anstehenden Projekte mit Blick auf die Gesamtentwicklung vorgesehen werden.

### **6.3 Bäume**

Im Baufeld 2 ist aufgrund der grossen Nutzungsdichte ein Baumerhalt unwahrscheinlich. Ein eventueller Teilerhalt ist im Rahmen des späteren Projektwettbewerbs zu prüfen. Beim Ersatz hat dabei die Qualität vor der Quantität Vorrang.

Gestützt auf das Baumschutzgesetz verlangt die Stadtgärtnerei, dass für geschützte Bäume, die gefällt werden müssen, in erster Priorität auf dem gleichen Areal ein Ersatz geschaffen werden muss. Bäume, welche auf gewachsenem Boden standen, sind auf nicht unterbauten Flächen zu kompensieren. Ist der Ersatz nicht vollumfänglich auf dem Areal möglich, kann die nähere Umgebung inkl. Strassenräume in die Betrachtung miteinbezogen werden.

Der Baumschutz auf dem Baufeld 4 ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens.

### **6.4 Grünflächen**

Eine grössere vegetationsbestimmte, nicht unterbaute Aussenfläche ist auf dem Areal an der Ecke Klingelbergstrasse/Schanzenstrasse vorhanden. Die übrigen Freiflächen innerhalb des Areals werden mehrheitlich als Anlieferungs-, Lager- und Parkplatzflächen genutzt.

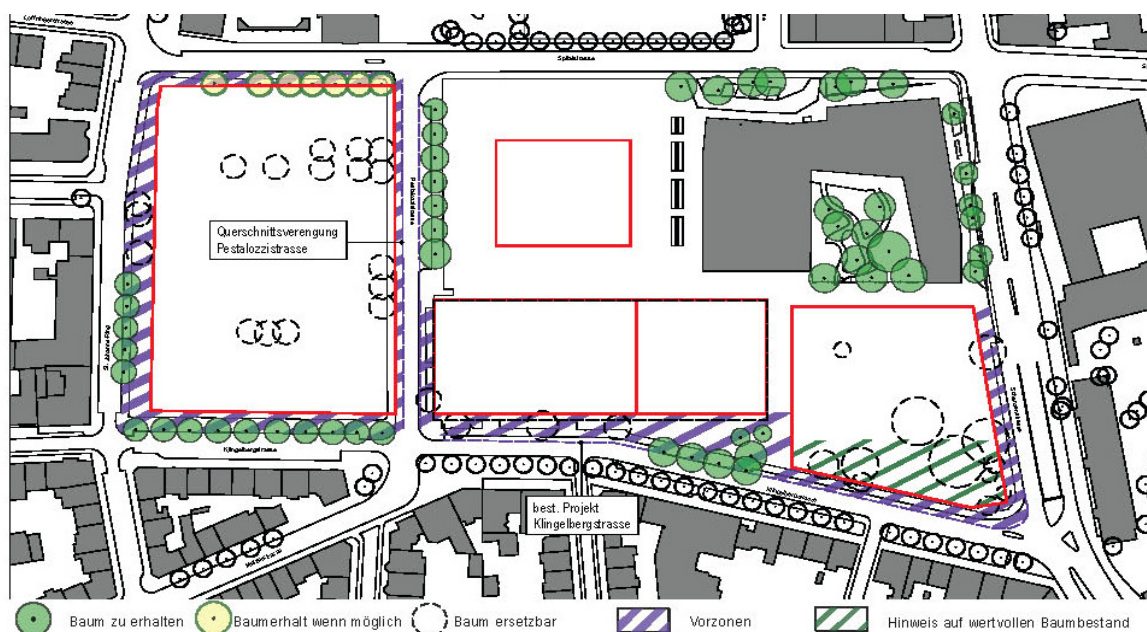
Der Gestaltungsausdruck der Aussenräume des UKBB und des neuen Biozentrums muss bei der Weiterentwicklung des Areals in die Überlegungen miteinbezogen werden. Im Ge-

gensatz zum eher begrünten, hofartigen Charakter des Aussenraumes des UKBB weist die Umgebung des Neubaus Biozentrum eine platzartige Gestaltung auf.

Die Einzigartigkeit der Grünfläche auf gewachsenem Boden mit wertvollem Baumbestand ist hervorzuheben (vgl. Protokoll der Baumschutzkommission vom 28.04.2009). Der Verlust von Grünflächen ist nach Möglichkeit zu kompensieren. Ob Teile des Grünflächenbestandes (in Abb. BF 2 grün schraffierter Bereich) mit den Bäumen erhalten werden können, ist im Rahmen des anstehenden Wettbewerbsverfahrens zu prüfen.

## 6.5 Kompensationen für Bäume und Grünflächen

Innerhalb des Areals sind Baumpflanzungen als Kompensation nur beschränkt möglich. Durch die vorgeschlagene Querschnittverengung der Pestalozzistrasse (siehe Kapitel 8.2.1) entsteht zusätzlicher Spielraum für attraktive Vorzonen mit Baumpflanzungen. Die in der Aussenraumgestaltung des Neubauprojekts Biozentrum vorgesehenen zusätzlichen Baumpflanzungen entlang der Pestalozzistrasse können als Kompensation angerechnet werden, insofern sie auf nicht unterkellerten Bereich vorgesehen sind. Je nach Ausgestaltung der Baumscheiben können in den Vorzonen auch in einem begrenzten Mass Grünflächen geschaffen werden.



### Umgang mit Baumbestand und Grünräumen

Sofern die zu kompensierenden Baumpflanzungen nicht auf dem Areal realisiert werden können, stellt der direkt ans Areal angrenzende Strassenraum eine Alternative dar. Die Vorzonen (vgl. Abb. oben, violett schraffierte Bereiche), welche teilweise Allmend umfassen, eignen sich als neue Baumstandorte. Neupflanzungen sollen einerseits Rücksicht auf die bestehenden Strassenbäume nehmen, andererseits sollen diese das Aussenraumkonzept stärken und attraktive Vorzonen und Eingangssituationen mit Aufenthaltsqualität schaffen. Dabei sind funktionale Nutzungen wie attraktive Gehwegbreiten, Veloparkierungen und Zu-

fahrten mit einzubeziehen. Eine Kombination der Baumstandorte mit Grünflächen wird begrüsst.

Die Aussenräume der einzelnen Baufelder bilden idealerweise ein Mosaik unterschiedlicher Räume mit hoher Aufenthaltsqualität. Die Ausgestaltung und der differenzierte Einsatz von Pflanzen schaffen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Um langfristig optimale Wachstumsbedingungen von Bäumen zu gewährleisten, sind Teile der Baufelder nach Möglichkeit nicht zu unterbauen.

## **7. Verkehr**

### **7.1 Öffentlicher Verkehr**

Das Areal ist mit verschiedenen Bus- und Tramlinien des öffentlichen Verkehrs gut erschlossen. Die insgesamt sechs Bus- (B30, 31, 33, 36, 38, 604) und eine Tramlinie (T11) im direkten Umfeld des Hochschulareals bieten Verbindungen in alle Richtungen an.

Die in der Pestalozzistrasse verkehrenden Buslinien verbinden Schifflande und Kannenfeldplatz. Durch den öffentlichen Busverkehr in der Pestalozzistrasse entsteht keine massgebende Verschlechterung der Situation hinsichtlich Trennwirkung der Strasse.

Zu den Spitzenzeiten verkehrt zudem auch noch die Einsatz-Buslinie 30E vom Bahnhof SBB über die Klingelbergstrasse mit Endhaltestelle Pestalozzistrasse. Die nächsten Haltestellen der regelmässig verkehrenden Buslinien liegen am Knoten Schanzenstrasse/Spitalstrasse und in der Metzgerstrasse. Kurzfristig kann eine erhöhte Nachfrage mit der Verdichtung der Buslinie 30 aufgefangen werden.

Für eine optimale Erschliessung des Areals von Bedeutung sind die Lage einer Haltestelle und gute Zugangswege; in diesem Zusammenhang ist im Bereich der Pestalozzistrasse ein Bushalt wünschenswert und zu prüfen.

Die anfangs 2012 abgeschlossene Tramnetzstudie 2020 schlägt die Verlegung der Tramgleise aus der St. Johannis-Vorstadt in die Spitalstrasse vor. Gemäss Konzept würden auf diesem Streckenast in Zukunft zwei Tramlinien das Hochschulareal direkt an das Tramnetz anbinden.

Im Rahmen der Planungen zum Herzstück der Regio S-Bahn (2025–2035) wird die Anbindung der Areale mit öffentlichen Nutzungen (Spitalareal und Hochschulareal) und insbesondere die Lage der Haltestelle und Zugänge im Raum Grossbasel (Zugang Marktplatz/Schifflande/Totentanz) in den übergeordneten Überlegungen gebührend berücksichtigt.

### **7.2 Fuss- und Veloverkehr**

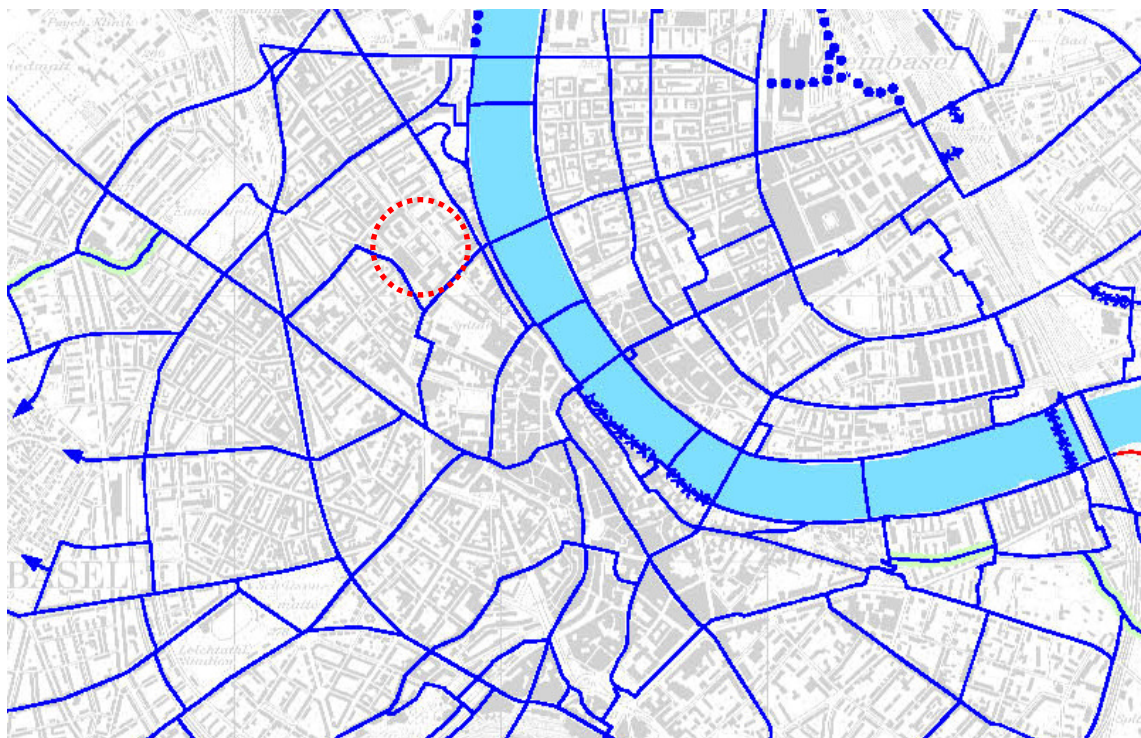
Für das Hochschulareal wird aufgrund seiner zentralen Lage und seiner Anbindung an den öffentlichen Verkehr von einem überdurchschnittlich hohen Anteil an öffentlichem Verkehr, Fuss- und Veloverkehr ausgegangen. Es ist anzunehmen, dass ein hoher Anteil der Studierenden und der Mitarbeitenden mit dem Velo zum Hochschulareal fahren wird. Der Zugänglichkeit und Durchlässigkeit für den Fuss- und Veloverkehr auf das Areal aus allen Richtun-

gen wird deshalb hohe Bedeutung eingeräumt. Innerhalb des Areals kommt der zentralen Wegachse zwischen Schanzenstrasse und Pestalozzistrasse mit der Fortsetzung eines Durchganges mindestens für den Fussverkehr bis zum St. Johannis-Ring eine zentrale Bedeutung zu. Wichtig ist nebst einer durchgehenden und attraktiven Durchwegung zudem die Verfügbarkeit von Veloabstellanlagen in ausreichender Quantität und Qualität.

### 7.3 Fussverkehr

Neben den zuvor beschriebenen neuen Durchlässen durch das Areal ist auch dessen Erschliessung von aussen sicher und komfortabel zu gewährleisten. Das gesamte Areal wird von einem öffentlichen Trottoir umschlossen. Die minimale Breite dieses Trottoirs beträgt 2 m, wo möglich, ist es breiter anzulegen, um dem voraussichtlich hohen Fussverkehrsaufkommen durch Studierende gerecht zu werden.

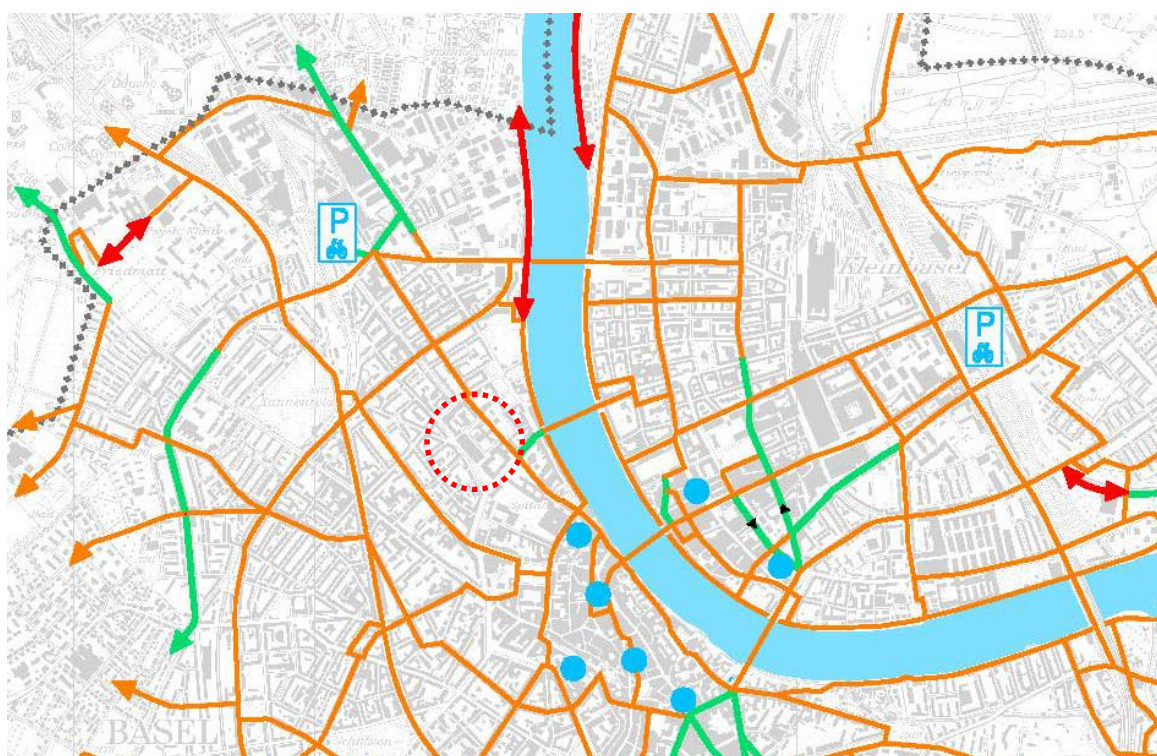
Das übergeordnete kantonale Fusswegnetz führt durch die Schanzen- und die Klingelbergstrasse. Für die sichere Querung der Schanzenstrasse zur Klingelbergstrasse soll ein neuer Fussgängerübergang vorgesehen werden. Ein zusätzlicher Fussgängerübergang in der Mittelachse des Areals lässt sich angesichts der starken Belastung der Schanzenstrasse und deren Bedeutung als Notfallroute (Sanität, Feuerwehr) nicht realisieren. Eine Passerelle ist wiederum sehr problematisch, da Fussgängerüberführungen unbeliebt sind. Stattdessen ist bei der Klingelbergstrasse ein neuer Fussgängerübergang geplant. Ausgehend von den Entwicklungen auf dem Hochschulareal sind vor allem die internen Verbindungswege sowie die Anschlüsse an die bestehenden und geplanten Haltestellen des öffentlichen Verkehrs sowie unter Anderem die Zugänge zum City-Parking von Bedeutung.



Plan Fuss- und Wanderwegnetz, Stand 2008; blau: kantonale Fusswegrouten

## 7.4 Veloverkehr

Der aktuelle Veloroutenplan bezeichnet die Spitalstrasse als kantonale Route. Damit ist die Anbindung des Hochschulareals an das übergeordnete Netz sichergestellt. In der aktuellen Erarbeitung des neuen Teilrichtplans Velo sind zusätzlich die Pestalozzistrasse sowie die Schanzenstrasse als Velorouten enthalten. Für den Veloverkehr sind gemäss Bebauungsplan auf dem Arealteil zwischen Schanzenstrasse und Pestalozzistrasse für den arealinternen Verkehr und den Zufahrten zu den Veloabstellplätzen Durchlässigkeit und Anschlüsse an das Strassennetz vorzusehen. Zwischen Pestalozzistrasse und St. Johannis-Ring/Vogesenstrasse ist im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens eine Velo Verbindung zu prüfen; der Zugang zu Veloabstellplätzen und der Durchgang für Fussgängerin und Fussgänger ist gemäss Bebauungsplan zu gewährleisten.



Plan kantonales Veloroutennetz, Stand 2010; orange: bestehendes Veloroutennetz; grün: Vervollständigung Veloroutennetz

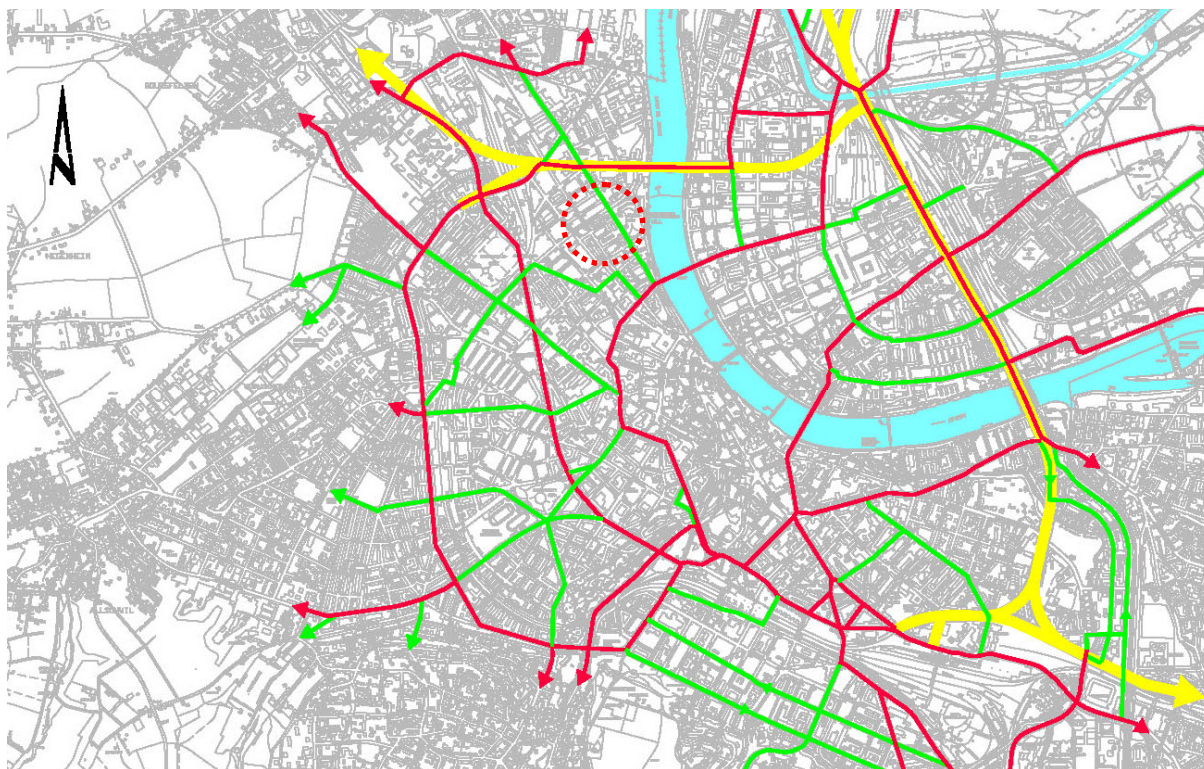
## 7.5 Verkehrserschliessung motorisierter Individualverkehr

Die überregionale Zufahrt erfolgt aus Richtung Westen und Norden (A2 bzw. A35) von der Nordtangente über die Elsässerstrasse. Die innerstädtische Erschliessung erfolgt aus Kleinbasel über die Feldbergstrasse, aus Süden über die Schönbeinstrasse sowie aus Norden aus Richtung Flughafenstrasse.

In der im November 2010 durch den Regierungsrat verabschiedeten Strassennetzhierarchie ist die Pestalozzistrasse als verkehrsorientierte Hauptsammelstrasse (im Plan grün) eingeteilt worden. Die Pestalozzistrasse ist Teil der Verbindung von der Johanniterbrücke und der Schiffflände zum Kannenfeldplatz. Diese Strassen dienen der übergeordneten Erschliessung

der Quartiere und insbesondere dem öffentlichen Verkehr und regeln das Vortrittsregime. In der Regel ist eine Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h vorgesehen.

Lokal soll – unter Beibehaltung der geltenden Vortrittsregelungen – eine Reduktion der zulässigen Höchstgeschwindigkeit (evt. auch temporär) auf 30 km/h vorgesehen werden.



Plan Strassennetzhierarchie des Kantons Basel-Stadt, 2010; rot: Hauptverkehrsstrassen, grün: Hauptsammelstrassen

## 7.6 Verkehrsführung innerhalb des Hochschulareals

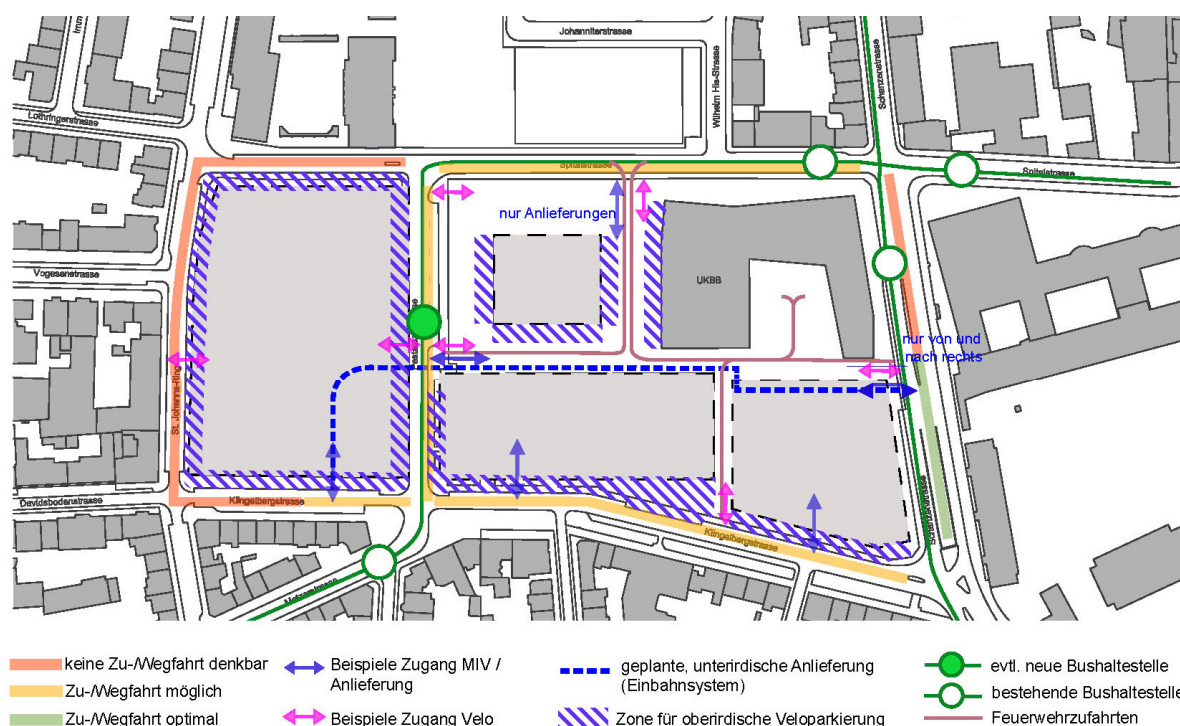
Die Pestalozzistrasse trennt das Hochschulareal in zwei Bereiche. Aufgrund der Fragestellungen aus der Testplanung wurden verschiedene Varianten der Verkehrsführung für die Pestalozzistrasse entworfen und bezüglich ihrer Wirksamkeit bezüglich Reduktion der Trennwirkung des Strassenraums und Wirkung auf das übergeordnete Strassennetz beurteilt. Unter anderem wurden ein Einbahnverkehr und eine vollständige Sperrung für den motorisierten Verkehr geprüft, was beides jedoch wieder verworfen wurde.

Vor dem Hintergrund der für eine verkehrsorientierte Strasse vergleichsweise geringen Verkehrsbelastung der Pestalozzistrasse und der bestehenden Möglichkeiten für Umgestaltungen des Strassenraumes zur Reduktion der Trennwirkung sowie angesichts der zu erwartenden ungünstigen Auswirkungen „harter“ Massnahmen (Einbahnregime oder Sperrung), scheint die Einführung einer Geschwindigkeitsreduktion (Tempo 30) in der Pestalozzistrasse die tauglichste Massnahme zur „Verkehrsberuhigung“ und Minderung der Trennwirkung.

Mit einer Optimierung der Gestaltung im Zusammenhang mit der Entwicklung des Hochschulareals kann die Trennwirkung weitgehend behoben werden. Die Pestalozzistrasse würde zu einer gut ins Hochschulareal integrierten Verbindungsachse mit einem belebten Strassenraum.

Eine allenfalls temporär signalisierte Streckenbeschränkung auf Tempo 30 km/h kann sowohl die Durchlässigkeit für den motorisierten und insbesondere den öffentlichen Verkehr als auch das sichere Queren für die Nutzerinnen und Nutzer des Hochschulareals sicherstellt.

Eine Verlagerung des Verkehrs aus der Pestalozzistrasse würde zur Belastung von verkehrsberuhigten Strassenzügen mit quartierfremdem Durchgangsverkehr sowie zu Kapazitätsproblemen auf dem City-Ring führen. Hier wären auch die Linien des öffentlichen Verkehrs betroffen. Eine Schliessung für den öffentlichen Verkehr, sowie den Fuss- und Veloverkehr ist aus Netz-Sicht unzweckmässig.



Hinweise für künftige Arealerschliessung

## 7.7 Zu- und Wegfahrten für Parkierung und Anlieferung

Im heutigen Zustand wird das Areal von verschiedenen Seiten erschlossen. Die Zufahrten erfolgen über die Spitalstrasse (Vorfahrt UKBB), die Klingelbergstrasse und den St. Johannis-Ring. Die Auswirkungen einer Zu- und Wegfahrt der Parkierungsanlage auf das Strassennetz beschränken sich auf die allfälligen Verlagerungen der Verkehrsströme in Abhängigkeit der Arealerschliessung.

Die Zu- und Wegfahrt für die Parkierungsanlage sowie für die Anlieferung des Neubauprojekts Biozentrum ist von der Pestalozzistrasse her geplant. Sie stellt jedoch in Bezug auf die beabsichtigte Aufwertung der Mittelachse für den Fuss- und Veloverkehr und die Attraktivität der geplanten Aussenraumnutzungen (Cafeteria mit Aussenbestuhlung) keine Ideallösung dar. Die Zu- und Wegfahrt soll im Zusammenhang mit künftigen Planungen an einen besser geeigneten Standort verlegt werden. Eine solche zur Anlieferung kommt demnach nur via Schanzenstrasse und Klingelbergstrasse in Frage. Die Parkierung soll künftig nur über die Klingelbergstrasse gelöst werden.

Die verschiedenen Baufelder auf dem Hochschulareal sollen mit einer gemeinsamen Anlieferung mit direktem Anschluss an die übergeordneten Strassen bedient werden. Für die Anlieferung gilt das Gleiche wie für die Zu- und Wegfahrten zur Parkierung.

Die Anlieferung für das Baufeld 4 erfolgt heute über den St. Johannis-Ring (siedlungsorientierte Strasse, Tempo 30). Für eine optimale Abwicklung des Güterverkehrs innerhalb des Areals ist eine möglichst die Baufelder direkt erschliessende, kompakte unterirdische Abwicklung mit einer Ein- und Ausfahrt zweckmässig. Damit würde der St. Johannis-Ring in der Tempo 30 Zone von der (bestehenden) Anlieferung und Erschliessung entlastet.

## **7.8 Abstellplätze und Parkierung**

### **7.8.1 Abstellplätze für Velos**

Gemäss der VSS Norm 640 065 sowie unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Anzahl Mitarbeitenden und Studierenden ergibt sich gesamthaft über alle Baufelder ein Bedarf von etwa 1100 Veloabstellplätzen. Die Abstellplätze sind direkt bei den Gebäudezugängen anzuordnen. Mindestens die Abstellplätze für Langzeitnutzerinnen und -nutzer sind zu überdecken. Aufgrund des oberirdischen Raumbedarfs für die vorgesehenen Nutzungen müssen aber auch unterirdische Abstellmöglichkeiten vorgesehen werden. Im projektierten Neubau Biozentrum sind gesamthaft 315 Veloabstellplätze geplant, davon sind 160 oberirdisch und 155 unterirdisch in einem Veloparking mit Zugang von der Pestalozzistrasse unmittelbar bei der Spitalstrasse.

Da die Zugänge für den Veloverkehr auf Grund der verkehrlichen Situation besser von der Spitalstrasse und von der Klingelbergstrasse nutzbar sind, ist eine Anordnung in diesen Bereichen anzustreben. An solche Anlagen sind hinsichtlich Anordnung und Ausführung verschiedene Anforderungen zu stellen, die Gegenstand weiterer Planungen sind.

### **7.8.2 Parkplätze für Personenwagen**

Heute gibt es 100 Parkplätze im bestehenden Biozentrum, weitere Parkplätze werden oberirdisch an verschiedenen Standorten genutzt. Mit den gesamthaft maximal 200 ober- und unterirdischen Parkplätzen, davon 100 im neuen Biozentrum geplanten, soll bestehender Parkraum kompensiert werden. Es wird somit davon ausgegangen, dass das Fahrtenaufkommen des Areals dem aktuellen entspricht. Eine Abschätzung der Fahrtenzahl über die Anzahl Parkplätze führt unter der Annahme von 2.5 Fahrten pro Parkfeld und Tag (Nutzungen: Aus-

bildung, Arbeitsplatz) zu einem geringfügigen Gesamtaufkommen von max. 500 Fahrten pro Tag. Gemäss Angaben der Universität hat die Hochschule gegenüber heute keinen Bedarf an zusätzlichen Parkplätzen und wird die Maximalzahl möglicherweise nicht ausschöpfen. Auf Basis der gängigen Berechnungsnormen stünden der Universität weitaus mehr als 200 Parkplätze zu.

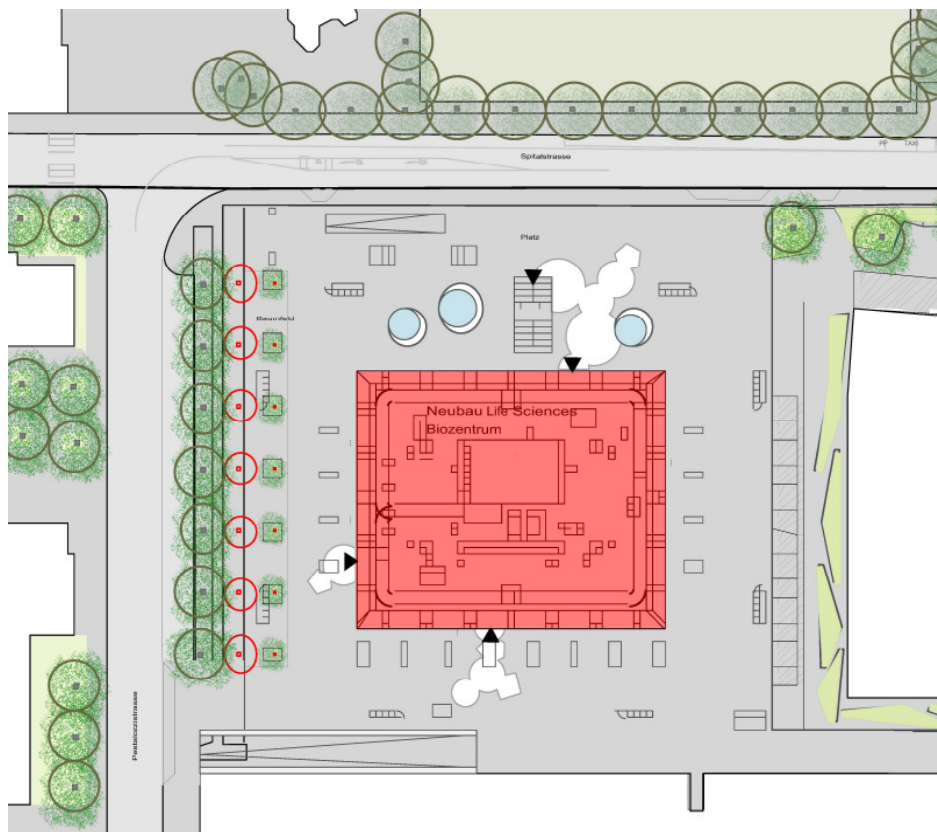
Die Parkierungssituation für Notfall- sowie ambulante Patienten und Patientinnen sowie deren Erziehungsberechtigte des sich auf dem Areal befindlichen Universitätskinderspital bei der Basel (UKBB) ist derzeit noch nicht optimal gelöst. Das UKBB weist pro Tag rund 80 Besuche auf der Notfallstation und rund 140 Besuche im ambulanten Bereich (inkl. Therapien) auf. Zwar kann mit dem City-Parking, welches sich auf dem Gelände des Universitätsspitals Basel (USB) befindet, der Parkplatzbedarf grundsätzlich gedeckt werden. Hingegen ist die Zugänglichkeit dieser Parkplätze nicht optimal, was bei den Besuchern zu Unzufriedenheit und beim UKBB zu Mehraufwand führt. Auf dem Areal des UKBB selber stehen insgesamt für Notfall und ambulante Fälle nur neun Parkplätze zur Verfügung. Im Rahmen der weiteren Planungen wird deshalb für Notfall- sowie ambulante Patienten und Patientinnen sowie deren Eltern eine Verbesserung der Parkierungssituation angestrebt.

## **8. Aussen- und Strassenräume**

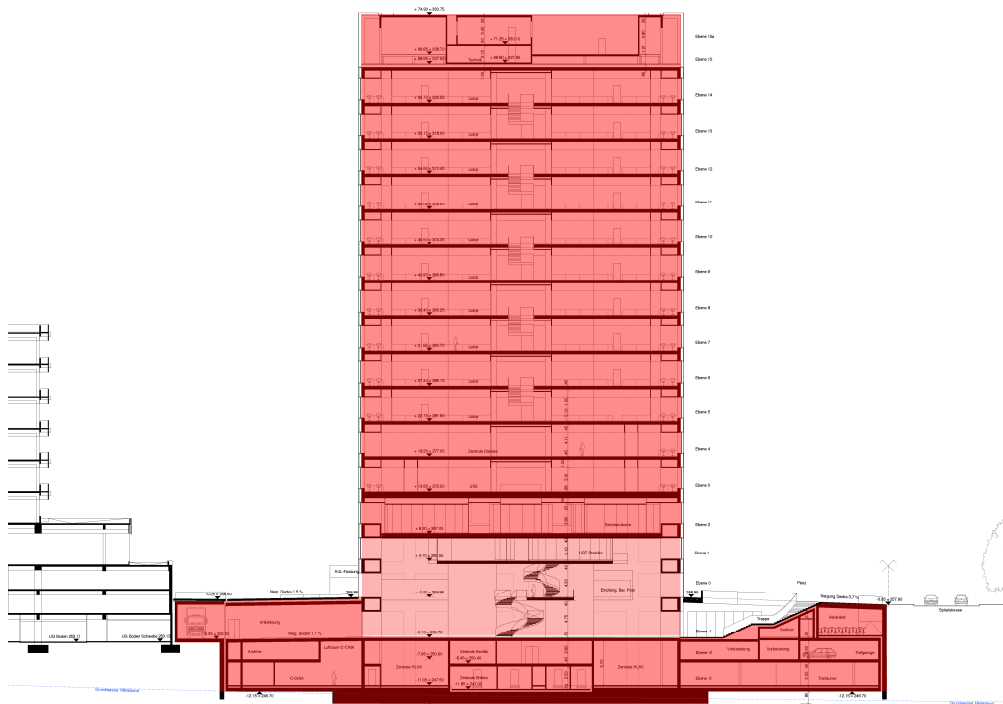
### **8.1 Aussenräume auf dem Hochschulareal**

In Zusammenhang mit der Realisierung des neuen UKBB wurden die Aussenräume auf der Baurechtsparzelle und auf Allmend neu gestaltet. Durch den freistehenden geplanten Neubau des Biozentrums wird auf der Parzelle ein grosszügiger Aussenraum geschaffen. Ein entsprechender Vorschlag zur Gestaltung und Bepflanzung dieser umliegenden Aussenräume liegt im Rahmen des Bauprojekts vor (siehe Abbildung unten).

Der Freiraum um das Hochhaus reiht sich ein in die Abfolge öffentlicher Park- und Platzflächen entlang der ehemaligen Stadtbefestigung. Er hält das Areal zusammen und schliesst als letztes Bindeglied die Lücke der fussläufigen Verbindung vom Petersplatz zum St. Johannspark. Mit einer einheitlichen Belagsgestaltung und einem klar gesetzten Baumfeld innerhalb einer unversiegelten Fläche wird hier ein neuer städtischer Platz geschaffen, der öffentlich durchlässig und fussgängerfreundlich ist. Elemente wie der baumbestandene Kiesplatz und ein Brunnen schaffen Aufenthaltsqualität und dienen als Orte informeller Kommunikation. Das Hochhaus ist im Erdgeschoss allseitig zugänglich und verfügt über eine Cafeteria mit Aussenbestuhlung.



Ausschnitt Aussenraumgestaltung Neubau Biozentrum



Schnitt Neubau Biozentrum

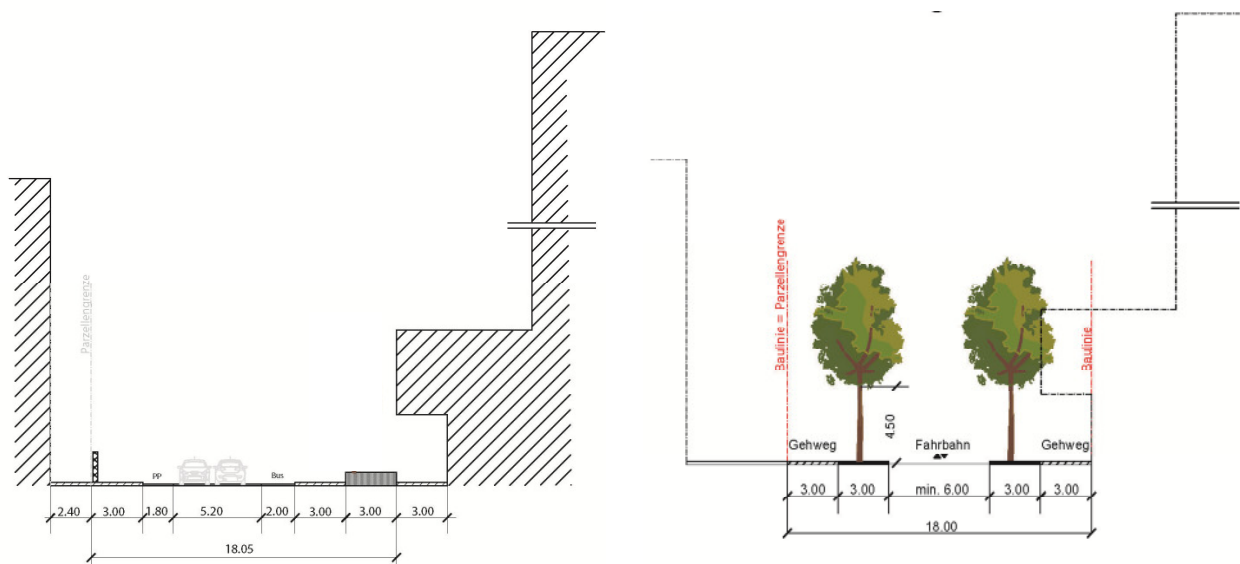
## 8.2 Strassenräume

### 8.2.1 Umgestaltung des Strassenraums Pestalozzistrasse

Es ist ein Anliegen der Universität, dass die beiden durch die Pestalozzistrasse getrennten Arealbereiche besser miteinander vernetzt werden. Die Pestalozzistrasse ist also künftig so auszugestalten, dass die Trennwirkung des Strassenraums reduziert wird.

Der Strassenquerschnitt ist heute so bemessen, dass die Fahrbahnbreite reduziert werden kann, ohne dass die Funktionalität massgeblich beeinträchtigt wird. Die künftige Fahrbahnbreite sollte gemäss VSS-Norm 640 201 für den Begegnungsfall Bus/Bus bei Tempo 30 km/h (Sicherheitszuschläge ausserhalb der Fahrbahn) mindestens 6 m betragen. Mit beidseitig möglicher Baumpflanzung steht der Pestalozzistrasse grundsätzlich eine Breite von 18 m Querschnitt zur Verfügung. Im Zusammenhang mit den baulichen Entwicklungen auf dem Baufeld 4 (Teil II) kann der Strassenquerschnitt der Pestalozzistrasse angepasst und redimensioniert werden. Die Gestaltung des Strassenraumes im detaillierten Massstab erfolgt erst mit dem vorgesehenen Strassenraumprojekt.

Zur weiteren Minderung der Trennwirkung ist ausserdem eine lokale (eventuell auch temporäre) Reduktion der zugelassenen Höchstgeschwindigkeit vorgesehen. Für den öffentlichen Busverkehr soll die Strasse weiterhin befahrbar sein, eine mögliche Haltestelle in diesem Abschnitt soll geprüft werden.



Schnitte: Ausgangslage und mögliche Dimensionierung/Umgestaltung Pestalozzistrasse

### 8.2.2 Umgestaltung Klingelbergstrasse und neue Fussgängerquerung

Derzeit besteht ein Vorprojektentwurf zur Ergänzung der nördlichen Baumreihe in der Klingelbergstrasse bis zur Pestalozzistrasse. In der Klingelbergstrasse soll in diesem Abschnitt

in naher Zukunft Tempo 30 gelten (siehe Strassennetzhierarchie). Bestandteil des Vorprojektentwurfs ist auch eine neue, wichtige ebenerdige Fussgängerquerung über die Schanzenstrasse als Verbindung zum Spitalareal. Das Projekt sieht in der Ausfahrt der Klingelbergstrasse in den City-Ring die Aufhebung einer Fahrspur vor. Damit wird die dem rollenden Verkehr vorbehaltene Verkehrsfläche zugunsten des Fussverkehrs und der Grünflächen reduziert.

Im Rahmen der Erhaltungsplanung wurde in der Klingelbergstrasse unabhängig davon bereits eine Belagsanierung durchgeführt.

## **9. Weitere Umweltaspekte**

### **9.1 Versickerung von Regenwasser**

Gemäss Gewässerschutzverordnung muss unverschmutztes Regenwasser in erster Priorität versickert werden. Grundsätzlich wird zwischen Dachwasser und Wasser von Belägen und Terrassen unterschieden. In der Regel kann Dachwasser über Sickergalerien unterirdisch dem Grundwasser zugeführt werden. Regenwasser von Belägen und Terrassen muss über eine belebte Bodenschicht diffus abgeleitet werden. Das Areal befindet sich gemäss GEP (Generelle Entwässerungsplanung) der Stadt Basel (Entwurf Stand Dezember 2011) in einem Gebiet mit „modifiziertem Mischsystem mit Versickerung“.

Nach Möglichkeit soll das Oberflächenwasser der angrenzenden Belagsflächen in die vorhandenen oder neu geschaffenen Grünflächen und versickerungsfähigen Böden (Kiesfläche) geleitet werden können. Auf den nicht unterbauten Flächen ist ebenfalls die Versickerung von sauberem Regenwasser in Betracht zu ziehen. Auf jeden Fall hat der Umgang mit dem Regenwasser Auswirkungen auf die nicht bebauten Flächen sowie die Lage und Ausdehnung der unterkellerten Räume. Im Rahmen der Wettbewerbsverfahren ist der Umgang mit dem Regenwasser zu thematisieren. Unter Umständen kann das Dachwasser aber auch in Oberflächengewässer geführt werden. Im Falle einer Einleitung des Regenwassers in den Entlastungskanal in den Rhein, soll die erforderliche Leitung mit Dienstbarkeiten (Vollzug Bau- und Gastgewerbeinspektorat) gesichert werden.

### **9.2 Dachbegrünung**

Begrünte Dachflächen können einen wichtigen Beitrag zur ökologischen Aufwertung dicht bebauter Gebiete leisten. Dabei entscheiden Aufbaustärke und Substrateigenschaften über die Art und Qualität der Vegetation. Begrünte Dachflächen drosseln den Abfluss bei Starkniederschlägen. Fachgerechte Dachbegrünungen können als Massnahme für den ökologischen Ausgleich angerechnet werden und damit den ökologischen Wert von Grünflächenverlusten kompensieren.

### 9.3 Lärm

Die Beurteilung des Lärms erfolgt gemäss der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) nach einzelnen Lärmarten. Grundsätzlich wird Lärm unterschieden nach Strassenlärm, Bahnlärm (Güterbahn) und Industrie- und Gewerbelärm (vgl. Anhang 6 der Lärmschutz-Verordnung (LSV)).

Gesetzlich bedingt ist in diesem bereits erschlossenen Gebiet der im Vergleich zum Planungswert um 5dB(A) höhere Immissionsgrenzwert (IGW Tag und Nacht) massgeblich. Betreffend Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen auf dem Areal siehe Ausführungen im Kapitel 10.7. Änderung der Lärmempfindlichkeitsstufen.

Gemäss Lärmkataster des Kantons verursacht der Strassenverkehrslärm an einzelnen Stellen in der Arealumgebung Grenzwertüberschreitungen.

### 9.4 Luft, Klima

Mit dem Ersatz der 100 Parkplätze im Altbau Biozentrum in der Einstellhalle des Neubauprojekts, wird die Anzahl der Parkplätze nicht erhöht. Damit wird die Umgebung von Luftschadstoffen nicht zusätzlich belastet. Aufgrund der fussläufig orientierten Lage und der sehr guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr, wird die zulässige Anzahl Parkplätze nicht ausgeschöpft. Dies kommt dem umweltrechtlichen Ziel der Einhaltung der Luftgrenzwerte und der Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen entgegen.

Das Hochschulareal weist heute eine dichte innerstädtische Überbauung und grösstenteils versiegelte Böden auf. Das Areal liegt, wie das überwiegende Siedlungsgebiet der Stadt Basel, stadtklimatisch in einem Bereich, in welchem die Wärmebelastung durch verschiedene Massnahmen reduziert und der Anschluss an Luftleitbahnen verbessert werden sollte (s. REKLIP 2001).

Der Neubau des Biozentrums ist als isoliertes Hochhaus umgeben von Freiflächen mit unversiegelten Bereichen konzipiert. Zusammen mit dem gegenüberliegenden Tschudipark wird damit eine gewisse Durchlüftung ermöglicht. Dies führt zu positiven Effekten betreffend Reduktion der Wärmebelastung.

Freiflächen zwischen den Gebäuden, welche unversiegelt sind, und begrünte Dächer sowie die Verwendung geeigneter Baumaterialien können positive Effekte auf die thermische Erwärmung haben und die Wärmeabgabe reduzieren.

## 10. Übergeordnete Planungen und Konzepte

### 10.1 Kantonaler Richtplan: Zielsetzung der Standortentwicklung

Die räumlich strategische Entwicklung der Universität im Kanton Basel-Stadt ist im kantonalen Richtplan abgebildet, der vom Regierungsrat am 20.1.2009 erlassen wurde. Die nutzungsplanerischen Massnahmen (insbesondere Zonenänderung sowie Festsetzung eines Bebauungsplanes) entsprechen den nachfolgenden Richtplanaussagen.

*Strategisches Ziel ST8 Qualität für Wirtschaft und Bildung*

Internationale, nationale und regionale Erreichbarkeit, eine gut ausgebildete Bevölkerung sowie Arbeits- und Wohngebiete in ausreichender Quantität und guter Qualität sind wesentliche Standortfaktoren für die Wirtschaft. Um das hohe Niveau des Ausbildungsangebots halten und ausbauen zu können, benötigen die Bildungseinrichtungen Entwicklungsmöglichkeiten.

*Strategischer Entscheid*

Den Bildungseinrichtungen, besonders der Universität und den Fachhochschulen, werden bedarfsgerecht Entwicklungsräume bereitgestellt.

*Objektblatt: S5.1 Bauten, Anlagen und Betrieb der Universität**(Sachplanung Universität)*

Für den Lehr- und Forschungsstandort Basel sind die Ziele, die bis 2020 erreicht werden sollen, wie folgt definiert: Der Lehr- und Forschungsstandort Basel, mit den Eckpfeilern Universität und Universitätsspital, Fachhochschule Nordwestschweiz und ETH-Zentrum für Biosysteme, gehört zu den führenden Wissenszentren Europas. Die gemeinsam mit dem Kanton Basel-Landschaft getragene Universität gehört mit über 12'500 Studierenden zu den 100 besten Hochschulen der Welt. Der Lehr- und Forschungsstandort Basel zählt zu den führenden Innovationszentren in den Bereichen Life Sciences, Medizinische Forschung und Kulturwissenschaften.

Diese Zielsetzungen erfordern mehr auf die Bedürfnisse der Universität zugeschnittenen Raum. Die derzeitige Vielzahl der universitären Standorte erschwert eine effiziente Raumnutzung. Mit modernen und in das urbane Umfeld eingebundenen Campusarealen sollen Synergien gefördert und das universitäre Zusammengehörigkeitsgefühl gestärkt werden. Die von der Universität für die Lösung dieser Probleme zusammen mit den beiden Trägerkantonen entwickelte Raumstrategie beansprucht in der Umsetzung mehrere Jahre.

## **10.2 Hochhauskonzept der Stadt Basel**

Seit einigen Jahren werden mehr Wohn- und Bürohochhäuser geplant. Um eine Richtlinie für künftige Entwicklungen in der Stadt Basel zu haben, wurde ein Hochhauskonzept erstellt. Das Hochhauskonzept wurde im Rahmen der Zonenplanrevision im Jahr 2010 veröffentlicht. Im Hochhauskonzept sind, bezogen auf das vorliegende Planungsgebiet, folgende Aussagen zur Standortentwicklung und der vertikalen Verdichtung mit Hochhäusern formuliert:

*Geeignete Gebiete für Hochhäuser sind:*

... Gebiete und Areale mit verstärkten wirtschaftlichen Tätigkeiten oder öffentlichen Einrichtungen (Spital- oder Universitätsstandorte). In diesen durch Grossbauten vorgeprägten Gebieten können weitere Verdichtungen mit Grossformen und Hochhäusern erfolgen. In klar umgrenzten Bereichen soll die Anordnung eines oder mehrerer Hochhäuser abgestimmt auf die stadträumliche Situation des Umfelds möglich sein. Die Entwicklung in der Vertikale schafft den notwendigen Expansionsraum für Unternehmen und öffentliche Einrichtungen.



Hochhauskonzept Basel, 2010; rot: geeignete Gebiete; rosa: potenziell geeignete Gebiete; Punkte: Standorte/Gruppen

Das Hochschulareal ist zusammen mit dem Universitätsspitalareal als geeignetes Gebiet ausgewiesen. Höhenentwicklungen sind somit nebst dem geplanten Neubauprojekt Biozentrum mit 75 m grundsätzlich auch auf den weiteren Baufeldern möglich. Die Höhenentwicklung künftiger Neubauten steht im Spannungsfeld zwischen Wirkung im Stadtbild und Freihalten von Freiräumen. Von der Nutzung her spricht der Bedarf an grossen, zusammenhängenden Geschossflächen grundsätzlich jedoch eher gegen schlanke Höhenentwicklungen.

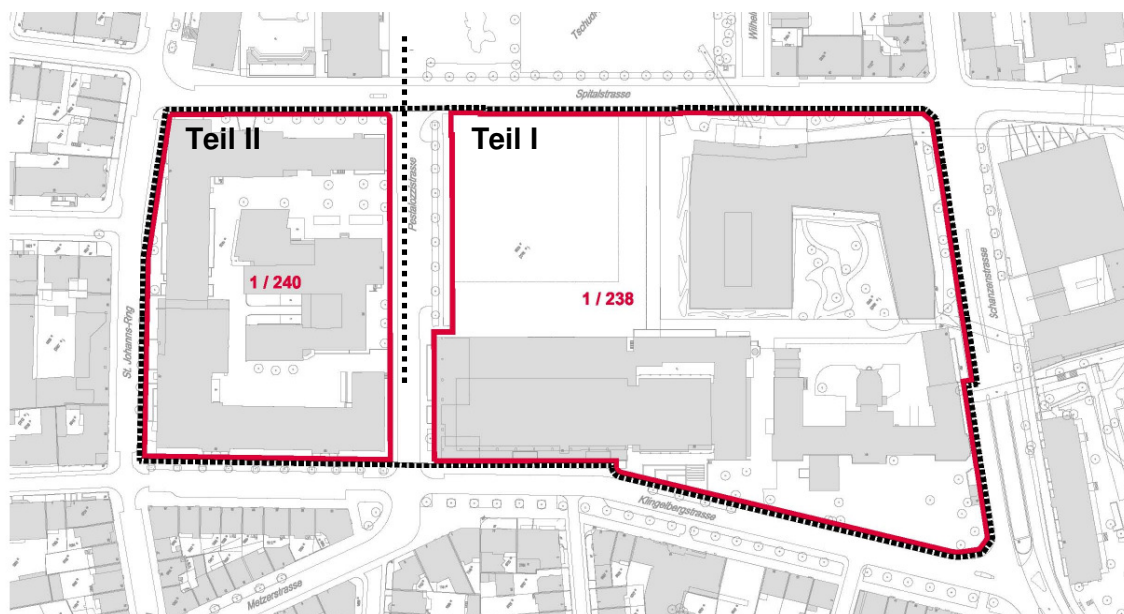
## 11. Nutzungsplanerische Massnahmen

### 11.1 Perimeter und Eigentumsverhältnisse

Der gesamte Planungssperimeter des „Campus Schällemätteli“ umfasst die Parzellen Nr. 238 und 240, Sektion 1, die durch die Pestalozzistrasse voneinander getrennt sind. Aufgrund der unterschiedlichen Zeithorizonte der Planung wird der Perimeter unterteilt in einen Teil I mit kurz- bis mittelfristigem Planungshorizont und Teil II mit mittel- bis langfristigen Planungshorizont, darin mit eingeschlossen die Umgestaltung der Pestalozzistrasse.

Grundeigentümerin der Parzellen 1/238 und 1/240 ist die Einwohnergemeinde Basel. Die gesamte Parzelle 238 umfasst ca. 33'000 m<sup>2</sup>, die Parzelle 240 ca. 13'717 m<sup>2</sup>.

Perimeter Bebauungsplan mit Teil I und II und den Parzellen 238 und 240



### 11.2 Übersicht der zu beschliessenden Massnahmen

Folgende nutzungsplanerische Massnahmen sind durch den Grossen Rat zu beschliessen:

- Zonenänderungsplan,
- Aufhebung bestehender Bebauungsplan Biozentrum,
- Festsetzung neuer Bebauungsplan Hochschulareal St. Johann, Campus Schällemätteli,
- Bau- und Strassenlinienplan,
- Änderungen Lärmempfindlichkeitsstufen.

## 11.3 Zonenänderungsplan

Die Parzellen 238 und 240 liegen in der Zone NÖI, d.h. in der Zone für Nutzung im öffentlichen Interesse (BPG § 39). Nutzungen der Zone NÖI werden nach den üblichen Planungsgrundsätzen durch Bebauungspläne geregelt.



Zonenänderungsplan

Aufgrund der Verschiebung der Strassenlinien in der Pestalozzistrasse sowie der Schanzstrasse wird eine Zonenanpassung der NÖI notwendig. Die Zonenplanänderung soll im Zug dieses Bebauungsplanverfahrens durch den Grossen Rat festgesetzt werden.

### 11.3.1 Baurechtliche Vorgaben

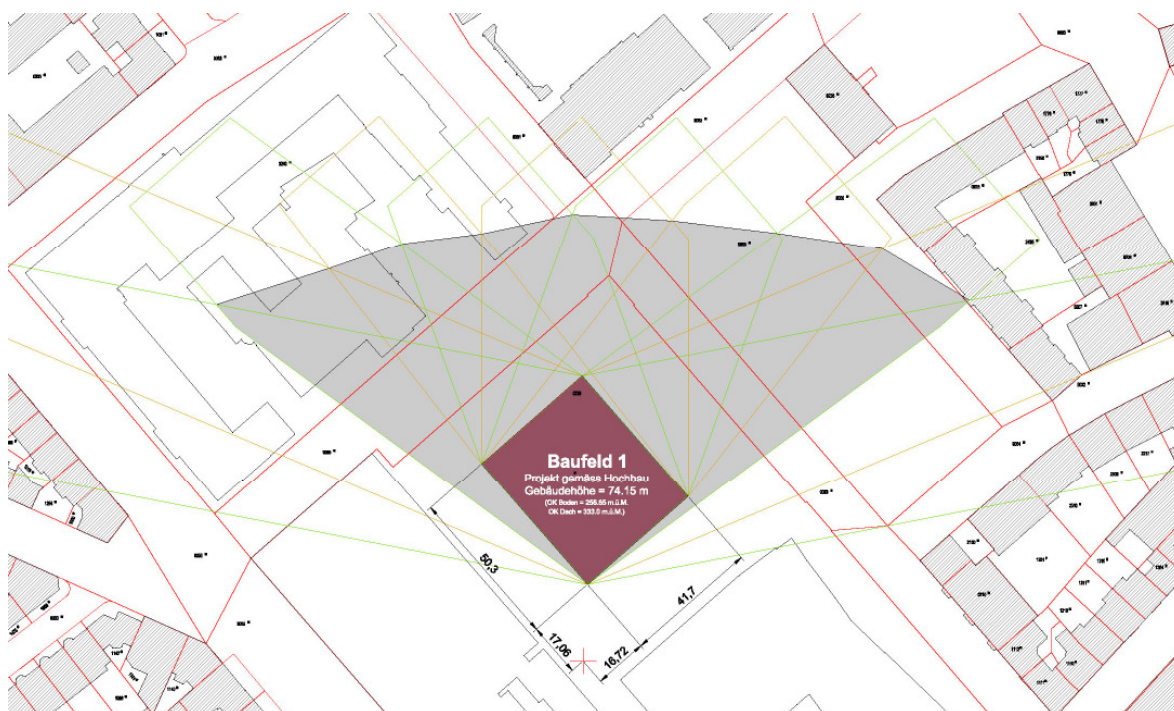
Für die Gebäudeabstände innerhalb des Hochschulareals sind die brandschutztechnischen Minimalabstände zu berücksichtigen. Im Weiteren gelten die üblichen Normen und baugesetzlichen Vorschriften, falls im Bebauungsplan nichts anderes geregelt wird.

### 11.3.2 Bedeutung der Lichteinfallswinkel

Das Bau- und Planungsgesetz des Kantons Basel-Stadt fordert eine ausreichende Belichtung von Wohnnutzung und definiert dazu einen minimalen Lichteinfallswinkel zur Nachbarbebauungen. Dieser gilt als eingehalten, wenn Nachbargebäude nicht in den Lichteinfallswinkel von 45° (Zonen 2a bis 5a) bzw. 60° (Zone 5 und 6) ragen. Der Lichteinfallswinkel wird im rechten Winkel auf die Aussenseite der Fassade auf Höhe des Zimmerbodens gerechnet. In begründeten Fällen kann mittels eines Bebauungsplans in Ausnahmefällen auch für die Zonen 2a bis 5a ein Lichteinfallswinkel von bis zu 60° festgesetzt werden.

### 11.3.3 Bedeutung 2-Stunden-Schatten

Bei Bebauungen, die eine höhere Bebauung als die maximale Höhe der Regelbauweise gemäss Bau- und Planungsgesetz ermöglichen, wird der Schattenwurf auf eine Nachbarliegenschaft mit Wohnnutzung als in der Regel zulässig betrachtet, wenn er bei Tag- und Nachtgleiche zwischen 7 und 17 Uhr höchstens zwei Stunden dauert. Ist diese Liegenschaft nur partiell betroffen, so ist dem in der Interessenabwägung Rechnung zu tragen. Diese aktuelle Praxis leitet das Verwaltungsgericht Basel-Stadt aus dem Grundsatz ab, wie ihn das Bundesgericht in Ermangelung einer kantonalen Beschattungsvorschrift unter dem Gesichtspunkt der Eigentumsgarantie und des Willkürverbots aufgestellt hat.



2-Stunden-Schatten des Projektes Neubau Biozentrum

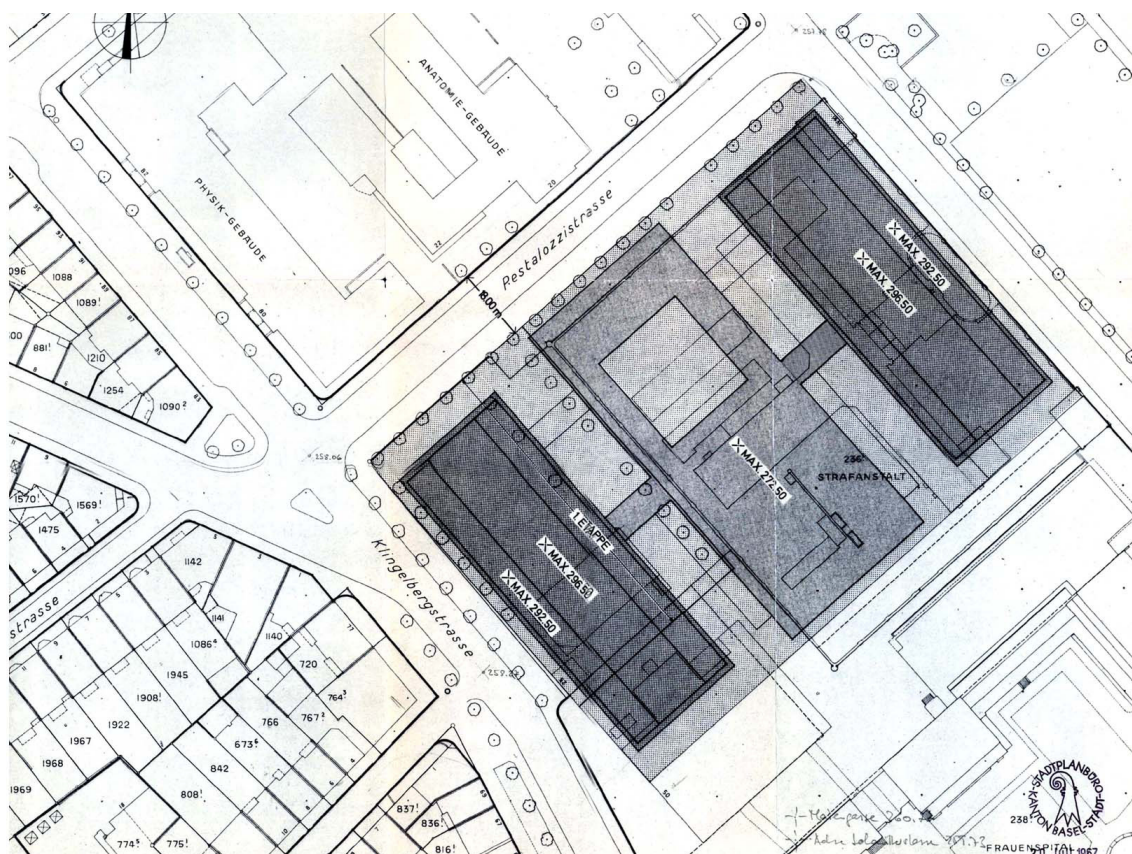
Das Schattendiagramm stellt im gekennzeichneten Bereich die zwei Stunden und länger dauernde Beschattung der Grundstücke aufgrund des geplanten Projektes Neubau Biozentrum im Baufeld 1 dar. Aufgrund des gewählten Standorts trifft der 2-Stunden-Schatten bei Tag- und Nachtgleiche zwischen 7 und 17 Uhr vor allem auf Allmend und Liegenschaften der Universität. Ausserhalb des Bereichs, der den 2-Stunden-Schatten markiert, werden die Grundstücke weniger als zwei Stunden beschattet. Wohnnutzung ist demnach durch den 2-Stunden-Schatten nicht beeinträchtigt; das Maximum ist jedoch ausgeschöpft.

In den Baufeldern 2 und 3 wird der 2-Stunden-Schatten aufgrund der Lage und Dimensionierung der Mantelvolumen nicht auf Wohnnutzung treffen. Künftige Gebäudevolumen verschatten das Areal selbst und die darauf stehenden Gebäude mit öffentlicher Nutzung. Im Baufeld 3 ist die Gebäudehöhe jedoch durch den Lichteinfallswinkel der Klingelbergstrasse limitiert. Im Baufeld 2 wäre es zwar möglich höher zu bauen, allerdings würde dementsprechend eine stärkere Verschattung des Innenhofs des UKBB und der Patientenzimmer resultieren. Im Baufeld 4 wurden die Mantellinien für künftige Gebäudevolumen so gewählt, dass

für die Liegenschaften in der Umgebung mit Wohnnutzung keine unzulässige Situation des 2-Stunden-Schattens resultiert.

## 11.4 Bestehender Bebauungsplan Biozentrum

Auf der Parzelle 238 besteht ein Bebauungsplan von 1967 (Nr.102 Biozentrum, Klingelbergstrasse, Pestalozzistrasse), der unter anderem das Nutzungsmass des bestehenden Biozentrums regelt. Dieser sah nordöstlich des Biozentrums ein zusätzliches, mit dem Biozentrum (max. Gebäudehöhe 38 m) identisches Baufeld vor.



Bestehender Bebauungsplan Nr. 102 Biozentrum, Klingelbergstrasse, Pestalozzistr.

Im Rahmen eines Wettbewerbsverfahrens wurde für den geplanten Neubau des Biozentrums am Standort des ehemaligen Gefängnisses „Schällemätteli“ (Baufeld 1) das Hochhausprojekt „Chroma“ ausgewählt; mittel- bis langfristig wird mit einer Sanierung oder einem Ersatz des bestehenden Gebäudes Biozentrum gerechnet. Im Hinblick auf das Neubauprojekt für das Biozentrum sowie auf die Instandsetzung oder Abbruch des bestehenden Biozentrums, muss deshalb der bestehende Bebauungsplan Nr. 102 aufgehoben und durch die Festsetzung eines neuen Bebauungsplans ersetzt werden. Für das Neubauprojekt Biozentrum ist die rechtsgültige, vom Grossen Rat verabschiedete Festsetzung des Bebauungsplans Teil I notwendig, um die baurechtlichen Voraussetzungen für die Baubewilligung zu schaffen.

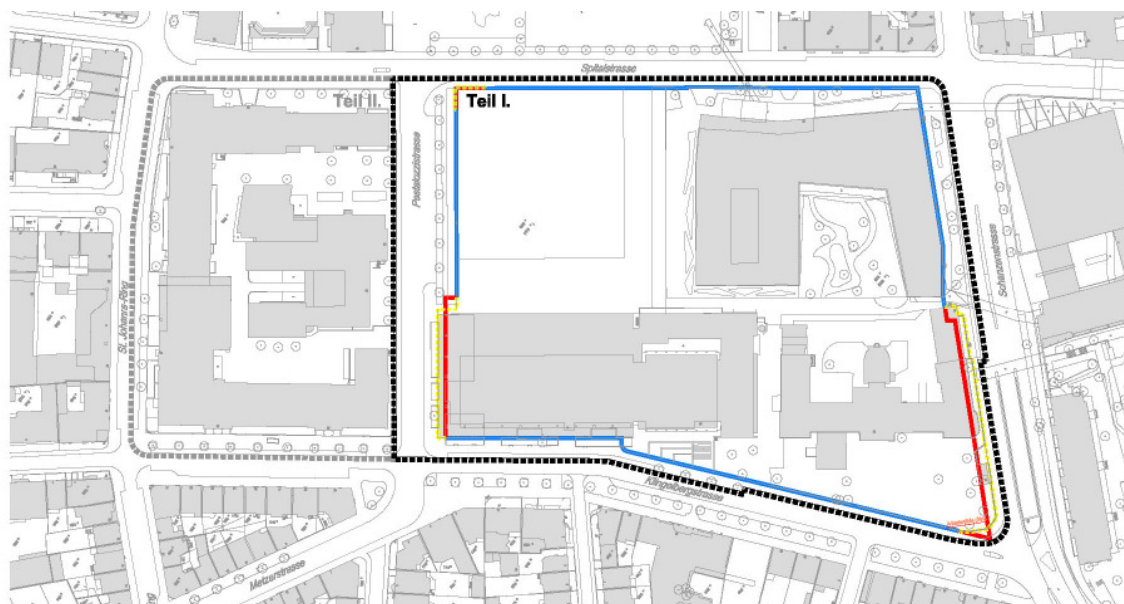
## 11.5 Neuer Bebauungsplan Hochschulareal St. Johann, Campus Schällemätteli

Gemäss Bau- und Planungsgesetz des Kantons Basel-Stadt § 101 sollen Bebauungspläne in begrenzten Gebieten eine bessere Bebauung gewährleisten als die baurechtliche Grundordnung. Der hier beabsichtigte Bebauungsplan soll für die Universität Basel und die Eidg. Techn. Hochschule eine abgestimmte differenzierte Überbauungsordnung für das gesamte Areal schaffen. Der Bebauungsplan bezweckt die Sicherung eines städtebaulich überzeugenden Projektvorschlags im Sinn des Wettbewerbsprojekts für den Neubau Biozentrum (Baufeld 1) sowie die Festlegung der Rahmenbedingungen für die beiden übrigen Baufelder. Der Bebauungsplan ist für das Neubauprojekt eine massgeschneiderte Lösung. Die hohe Qualität in der Umsetzung auf den übrigen Baufeldern, insbesondere zu Gunsten einer überzeugenden Gesamtwirkung der Arealüberbauung, muss mit entsprechenden Wettbewerbsverfahren sichergestellt werden.

Die Baufelder des Bebauungsplans definieren die maximal bebaubare Grundfläche der oberirdischen Bebauung. Für die künftigen Bebauungen wurde jeweils ein Baufeld definiert. Die räumlichen Grenzen, in denen sich Neu- und Umbauten bewegen dürfen, sind in der Höhenentwicklung durch die im Bebauungsplan dargestellten Mantellinien definiert. Die Mantellinien wurden aufgrund der bebaubaren Flächen sowie der Lichteinfallswinkel gegenüber Nachbargebäuden, dem 2-Stunden-Schatten und Höhenbegrenzungen bestimmt. Die Bebauung ist innerhalb der Mantellinien der Baufelder anzuordnen.

## 11.6 Bau- und Strassenlinienplan

Gemäss Bau- und Planungsgesetz definiert die Baulinie den Vorgartenbereich zur Strassenlinie, die Lage der Hauptfassaden sowie die unterirdische Bebauung. Die Lage der Gebäudefluchten zum Strassenraum sind in diesem Fall durch die maximale Ausdehnung der Baufelder geregelt. Die Strassenlinien definieren den Strassenraum sowie den Zonenrand.



Geänderter Bau- und Strassenlinienplan

Die letztendliche Anpassung der Bau- und Strassenlinien der Pestalozzistrasse erfolgt aufgrund der konkreten Bau- und Strassenprojekte. Der Regierungsrat soll dabei auch ermächtigt werden, die daraus resultierende Anpassung der Zone Nöl zu beschliessen. Die für das Projekt Neubau Biozentrum sowie die grundsätzlich notwendige Anpassungen der Bau- und Strassenlinien im Bereich der Pestalozzistrasse sowie der Schanzenstrasse sollen im Zug dieses Bebauungsplansverfahrens durch den Grossen Rat erfolgen.

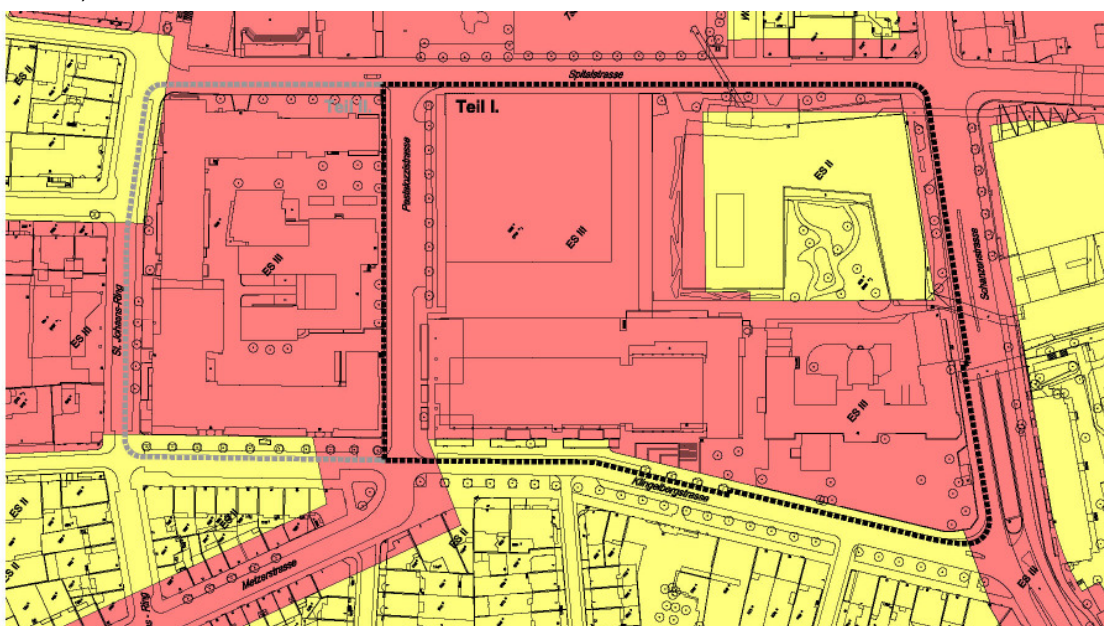
Die Mutation der Parzellengrenze 240/1, die zur Anpassung des Strassenquerschnitts der Pestalozzistrasse notwendig ist, wird dann vorgenommen, wenn ein Strassenraumprojekt mit den bereinigten Strassenlinien vorliegt.

## 11.7 Änderung Lärmempfindlichkeitsstufen

Die Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) regeln die Art der zulässigen Nutzungen in Ergänzung zur Zonierung im Lärmempfindlichkeitsstufenplan (LESP). Basierend auf dem Raumplanungsgesetz sind die vorliegenden Empfindlichkeitsstufen folgenden Nutzungen zugeordnet. ES II in den Bereichen, in den keine störenden Betriebe zugelassen sind, namentlich Wohnzonen und öffentliche Nutzungen (wie zum Beispiel Spital). ES III, in den Bereichen, in denen Wohnen und namentlich mässig störende Betriebe zugelassen sind.

Das Hochschulareal ist historisch bedingt nicht vollständig der ES III zugeordnet, sondern im Bereich des Baufelds 2 (altes Frauenspital) der ES II. Die Klingelbergstrasse ist der ES II zugeordnet. Die übrigen Strassenzüge liegen überwiegend in der ES III.

Für die künftige Planung ist aufgrund der vorgesehenen Nutzung eine Zuordnung des Baufelds 2 in die ES III für mässig störende Betriebe zweckmässig. Das Areal ist zum Teil aufgrund dessen Lage lärmvorbelastet (insbesondere Strassenlärm). Die massgeblichen Immissionsgrenzwerte, die ertragen werden müssen, sind demnach um 5dB(A) (Tag und Nacht) höher.



Geänderter Lärmempfindlichkeitsstufenplan (LESP)

## 11.8 Mehrwertabgabe, Erschliessungsbeiträge

Die vorliegenden nutzungsplanerischen Massnahmen führen nicht zu einer Mehrwertabgabe. Gemäss § 124 BPG fällt keine Mehrwertabgabe an, wenn grössere Geschossflächen kantonalen und kommunalen Anstalten und Stiftungen der Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben dienen. Dies ist hier der Fall. Es fallen auch keine Erschliessungsbeiträge an.

Gemäss § 124 Abs. 1 BPG sind der Kanton, seine Gemeinden sowie die kantonalen und kommunalen Anstalten und Stiftungen von der Abgabepflicht befreit, soweit die grössere Geschossfläche unmittelbar der Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben dient.

Die Universität Basel ist eine bikantonale öffentlichrechtliche Anstalt mit eigener Rechtspersönlichkeit, Recht auf Selbstverwaltung und Sitz in Basel. Träger sind die Kantone Basel-Stadt und Basel-Landschaft. Gemäss § 37 des Universitätsvertrags ist die Universität in den Vertragskantonen von allen kantonalen und kommunalen Steuern befreit. Diese öffentlichrechtliche Anstalt dient gemäss Universitätsvertrag der wissenschaftlichen Lehre, der Forschung und öffentlichen Dienstleistungen und erfüllt somit eine öffentliche Aufgabe im Dienste der Allgemeinheit. Demgemäss sind sowohl die Universität wie auch die betroffenen Kantone von der Mehrwertabgabe befreit.

Ähnliches gilt für die ETH: Gemäss Art. 62d des eidgenössischen Regierungs- und Verwaltungsorganisationsgesetz RVOG sind die Eidgenossenschaft sowie die Anstalten, Betriebe und unselbstständigen Stiftungen von jeder Besteuerung durch die Kantone und Gemeinden befreit, ausgenommen sind Liegenschaften, die nicht unmittelbar öffentlichen Zwecken dienen. Die ETH Zürich dient ebenfalls der wissenschaftlichen und technischen Forschung und Bildung. Die ETHZ ist demgemäss gestützt auf Bundesrecht von der Mehrwertabgabe im Kanton Basel-Stadt befreit, soweit sie unmittelbar öffentlichen Zwecken dient.

## 11.9 Dienstbarkeiten

Sämtliche erforderlichen Dienstbarkeiten, die sich aufgrund des Bebauungsplans oder/und der vorgesehenen Nutzung und Bebauung ergeben, sind zu erfassen und einzutragen. Löschungen, Änderungen oder Eintragungen von Dienstbarkeiten werden durch das Grundbuch- und Vermessungsamt vollzogen und können nicht ohne Zustimmung der Bewilligungsbehörde bzw. des Bau- und Gastgewerbeinspektorats abgeändert oder gelöscht werden.

## 12. Mitwirkung

### 12.1 Anhörung

Gemäss § 55 der Verfassung des Kantons Basel-Stadt muss „der Staat die Quartierbevölkerung in seine Meinungs- und Willensbildung einbeziehen, sofern ihre Belange besonders betroffen sind“.

Am 29. März 2012 fand im Biozentrum der Universität Basel eine Anhörung der Fachöffentlichkeit und des Quartiers zum Bebauungsplan Hochschulareal St. Johann statt. Die Veranstaltung bot dem Bau- und Verkehrsdepartement Basel-Stadt und der Universität Basel Gelegenheit, die interessierten Organisationen und Verbände über die auf dem Hochschulareal

vorgesehenen Planungen und Bauprojekte zu informieren. Diese unverbindliche Information erfolgte im Vorfeld der von Mai bis Juni 2012 erfolgten Planaufgabe. Gleichzeitig konnten die Verbandsvertreterinnen und -vertreter Verständnisfragen klären und erste Anliegen deponieren. Zusätzlich bestand die Möglichkeit, dem Bau- und Verkehrsdepartement einen schriftlichen Kommentar zukommen zu lassen. Die von den Beteiligten geäusserten Anliegen wurden in der Verwaltung nochmals eingehend behandelt und abgewogen; einige sind im Bericht Bebauungsplan eingehender behandelt, andere als Hinweise für künftige Planungen entgegengenommen worden.

Folgende Organisationen haben an der Veranstaltung teilgenommen: Quartierverein Lääbe in der Innerstadt, Stadtteilsekretariat Basel-West, World Wildlife Found (WWF) Region Basel, Verkehrsclub Schweiz der Region Basel (VCS), Touringclub Sektion beider Basel (TCS), Fussverkehr Region Basel, IG Pro Velo, Heimatschutz Basel, Freiwillige Denkmalpflege, Bund Schweizer Architekten (BSA) und die Grossrätliche Bildungs- und Kultur-Kommission (BKK). Das Bau- und Verkehrsdepartement hat die eingegangenen Anregungen am 7. Mai 2012 zu Handen der Beteiligten ausführlich beantwortet.

Die wichtigsten Aussagen der Beteiligten zum Planungsvorhaben generell und zum Bebauungsplan im Besonderen können folgendermassen zusammengefasst werden:

- Die Konzentration und Verdichtung an diesem Standort wird als korrekt betrachtet. Positiv hervorgehoben wurde die Lage und gute Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr, zu Fuss und mit dem Velo.
- Die Raumstrategie wird als sinnvoll erachtet, da dies die formulierte Absicht der Bildung eines Life Sciences Standortes durch Synergien in Forschung und Lehre mit der Nähe zum Universitätsspital unterstützt.
- In Anbetracht des grossen Wachstums der Universität im letzten Jahrzehnt und dem prognostizierten Wachstum der Studentenzahlen konnte der gestiegene Raumbedarf der Universität grösstenteils nachvollzogen werden.
- Gemäss Aussage eines Mitglieds der Bildungs- und Kultur-Kommission entspricht der Bebauungsplan der mehrheitlichen Meinung der Interparlamentarischen Geschäftsprüfungskommission (IGPK Uni). Man sei sich einig, dass der Standort des Bereichs „Life Sciences“ in Basel sein soll. Selbstverständlich würden aber auch Standorte für andere Universitäts-Bereiche auf dem Gebiet des Kantons Basel-Landschaft befürwortet.
- Der Heimatschutz Basel schlug zur Reduktion der Arealverdichtung vor, dass einzelne Institute (Physik und Chemie) ausgegliedert werden sollten und Nutzungen vom Spitalareal auf das Hochschulareal verlagert werden müssten, um das Spitalareal zu entlasten. Diese Überlegungen konnten keinen Eingang finden, da erstens das vermeintliche Baufeld für die Spitalnutzung zur Allokation des ETH Instituts D-BSSE benötigt wird und zweitens die Forschung im Bereich Life Sciences interdisziplinär ausgerichtet ist und deshalb zur Bildung von Synergien die Nähe dieser Institute benötigt wird.
- Angesprochen wurde zudem das Erfordernis von erdgeschossig gelegenen Drittnutzungen (Restaurants, Läden usw.) nebst universitären Nutzungen zur Belebung des Stadtraumes. Dies ist insofern gegeben, als dass gewisse Nutzungen wie beispielsweise die Cafeteria im Neubau Biozentrum sowie Hörsäle und Seminarräume auch der Öffentlich-

keit offen stehen. In den umliegenden Strassenzügen liegt Potenzial für die erwähnten Erdgeschossnutzungen.

Am 24. Mai 2012 wurde auf Basis der Delegiertenversammlung vom Trägerverein Stadtteilsekretariat Basel-West der Verwaltung ein Antrag auf Mitwirkung gemäss § 55 der Kantonsverfassung eingereicht. Prozess und Form der Mitwirkung werden im Rahmen der Weiterbearbeitung der Aufgabe mit den Betroffenen präzisiert.

## 12.2 Formelle Mitwirkung

Die im Raumplanungsgesetz verankerte formelle Mitwirkung wird durch die öffentliche Planaufgabe gewährleistet. Vom 7. Mai bis 5. Juni 2012 lagen folgende Entwürfe öffentlich auf: Festzusetzender Bebauungsplan Teil I und Teil II mit Vorschriften, Zonenänderung, aufzuhebender Bebauungsplan Nr. 102, Bau- und Strassenlinienplan, Lärmempfindlichkeitsstufenplan, Bericht zur Planaufgabe sowie der jeweils orientierende Planungsbericht und Testplanungsbericht. Das Neubauprojekt Biozentrum wurde ebenfalls im Stadtmodell gezeigt. Mit der Planaufgabe wird gemäss § 116 Abs. 2 Bau- und Planungsgesetz eine Planungszone begründet.

## 12.3 Einsprachen und Anregungen

Innerhalb der Auflage- und Einsprachefrist sind gegen den Gegenstand der Planaufgabe in Form von fünf separaten Schreiben Einsprachen und Anregungen eingegangen. Konkret lagen folgende vor:

### Einsprachen:

1. Heimatschutz Basel, 25. Mai 2012
2. Freiwilligen Basler Denkmalpflege, 5. Juni 2012
3. Shavit-Abitbol Henri und Ester, 30. Mai 2012

### Anregungen:

4. Verkehrsclub Schweiz, Sektion Basel, 31. Mai 2012
5. Pro Velo beider Basel, 5. Juni 2012

### *Einsprachen betreffend Teil II des Nutzungsplanverfahrens für den „Campus Schällemätteli“*

Die Einsprachen des Heimatschutz Basel und der Freiwilligen Basler Denkmalpflege, welche die Erhaltung der Universitätsgebäude St. Johann-Ring 19 (Institut für Organische Chemie) und Spitalstrasse 51 (Institut für Anorganische Chemie) postulieren, betreffen nicht das vorliegende Nutzungsplanverfahren zum Erlass eines Bebauungsplans für die Baufelder 1 bis 3 (Teil I der Nutzungsplanung), sondern das Baufeld 4 dessen Nutzungsplanung später erfolgt (Teil II). Da der Teil II der Planaufgabe nicht mehr Gegenstand dieses Nutzungsplanverfahrens darstellt, werden diese Einsprachen erst im Nutzungsplanverfahren für den Teil II behandelt. Beide Einsprachen sind somit nicht mehr Gegenstand des vorliegenden Verfahrens zur Festsetzung des Bebauungsplans für den Teil I.

## 12.4 Einsprachelegitimation – gesetzliche Grundlagen

Gemäss § 110 Abs. 2 des Bau- und Planungsgesetzes ist zur Einsprache gegen Planentwürfe berechtigt, wer von der Planung persönlich berührt wird und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Änderung oder Ablehnung hat sowie wer durch eine besondere Vorschrift zum Rekurs ermächtigt ist.

Als schutzwürdig gilt ein Interesse, das sich aus einer (räumlich) nahen Beziehung des Beschwerdeführers zum Gegenstand der Planung ergibt. Ein Interesse kann rechtlicher oder tatsächlicher Natur sein. Der Einsprecher muss aber von der geplanten Massnahme stärker als jedermann betroffen sein. Generell kommt dem Nachbarn (ob Eigentümer, Mieter oder Baurechtsnehmer) die Einsprachelegitimation zu, wenn er in einer für die vorgebrachte Rüge relevanten örtlichen Beziehung zum Objekt der Planungsmassnahme steht, und der Ausgang des Verfahrens seine Interessen beeinträchtigen könnte. Dies ist der Fall bei den Einsprechenden Shavit-Abitbol.

Die schriftliche Eingabe der Anregungen der beiden Verbände VCS und Pro Velo (§ 110 Abs. 4 BPG) werden im Sinne der Mitwirkungsrechte gemäss Art. 4 RPG beantwortet.

## 12.5 Materielle Behandlung der Einsprachen

Anlass und Ziel der vorliegenden nutzungsplanerischen Massnahme (d.h. des Bebauungsplans) sind in den vorhergehenden Kapiteln bereits ausführlich beschrieben worden. Im Hinblick auf die Einsprachebehandlung werden die vorgebrachten Einsprachegründe bzw. Kritikpunkte vertieft behandelt.

### 12.5.1 Höhe des Hochhauses und Schattenwurf

*Einsprache von Shavit-Abitbol Henri und Ester*

*Beanstandet wird die ortsunübliche, maximale Gebäudehöhe von 75 m und kubische Form des geplanten Neubaus Biozentrum. Der Schattenwurf treffe zwischen Frühling und Herbst ab 17 Uhr auf die Wohnung und führe zu einem Verlust an Wohn- und Lebensqualität.*

Die Wohnqualität von Bauzonen ist im Bau- und Planungsgesetz des Kantons Basel-Stadt implizit in vieler Hinsicht enthalten, unter anderem durch das Erfordernis der Einhaltung des Lichteinfallswinkels gegenüber Nachbarzonen (weitere Rahmenbedingungen wären da: zonen gemässe Frei- und Grünflächenerfordernisse, Belichtungs- und Lüftungsvorschriften, Raumhöhe). Die Regelung des 2-Stunden-Schattens beruht auf einer langjährigen Praxis, die sich auf die Rechtsprechung des Bundesgerichts stützt. Diese erachtet eine Beschattungsdauer auf Wohnliegenschaften von maximal zwei Stunden zur Tag- und Nachtgleiche zwischen 7 bis 17 Uhr als zulässig. Die vorliegende Planung berücksichtigt diese Rahmenbedingungen. Die betroffene Wohnung ist ab 17 Uhr beschattet und liegt deshalb ausserhalb der massgeblichen Beschattungszeit. Auf Grund der Einhaltung dieses bewährten Massstabs zur Ermittlung des zulässigen Schattenwurfs liegt kein relevanter Verlust an Lebens- und Wohnqualität vor.

Der geplante Neubau ist mit 75 m zwar wesentlich höher als die übrigen Bauten. Allerdings befindet sich der vorgesehene Bau in einem Umfeld, das bereits durch grössere und höhere Gebäude geprägt ist – zum Beispiel durch das bestehende Biozentrum mit beinahe 40 m Gebäudehöhe oder die Spitalbauten Klinikum 1 und 2 mit je ca. 35 m Gebäudehöhe. Aufgrund der ausgewählten Verdichtung in der Vertikalen kann im Umfeld des Hochhauses ein grosszügiger Stadtplatz gebildet werden, der auch für die Allgemeinheit einen Gewinn darstellt. Im Hochhauskonzept ist das Hochschulareal zusammen mit dem Spitalareal als ein für Hochhäuser geeignetes Gebiet ausgewiesen.

## **12.6 Materielle Behandlung der Anregungen**

In materieller Hinsicht ist im Sinne der Mitwirkungsrechte gemäss Art. 4 RPG auch auf die auch als Anregung formulierten Anliegen einzugehen, um ihnen Gehör zu verschaffen. Anliegen von VCS und Pro Velo, welche übereinstimmen, werden nachfolgend zusammengefasst behandelt:

### **12.6.1 Ausdehnung des Planungs- und Betrachtungsperimeters, Quartierrichtplan**

*Der Planungsperimeter des Bebauungsplans sei auf die umgebenden Strassen auszuweiten.*

Der Planungsperimeter für Bebauungspläne bezieht sich üblicherweise auf Parzellen, in denen die rechts- und grundeigentümergebundenen Festsetzungen gemacht werden. Der Bebauungsplanperimeter wurde um die Pestalozzistrasse ausgeweitet, deren Umgestaltung in Abhängigkeit zu den Entwicklungen auf dem Hochschulareal steht. In die Betrachtungen sind die umgebenden Strassenzüge eingeflossen (s.a. Erläuterung Kap. Strassenräume). Eine rechtsverbindliche Ausweitung des Perimeters ist ausserhalb davon wenig zweckmässig, da Abhängigkeiten mit anderen Planungen bestehen.

*Der Betrachtungsperimeter sei auf die benachbarten Gebiete Campus Petersplatz und Campus Gesundheit auszuweiten.*

Die optimale Integration der Entwicklungen auf dem Universitäts- und Spitalareal in das Quartier ist ein grosses Anliegen. Die baulichen Entwicklungen werden aufgrund der unterschiedlichen Arealtreiber (funktionale Bedingungen für Spital- und Uninutzung, zeitliche Umsetzung usw.) nicht miteinander verknüpft. Es bedarf jedoch einer übergeordneten Perspektive für eine abgestimmte Entwicklung der Universitäts- und Spitalareale in der Stadt. Dafür sind die Ergebnisse des laufenden Spitalwettbewerbs eine wesentliche Rahmenbedingung. Diese liegen im Frühjahr 2013 vor. Im Rahmen der Bebauungsplanverfahren ist grundsätzlich die Integration der Entwicklungen in das Quartier zwingend darzustellen.

*Der Bebauungsplan sei im Rahmen des Quartierrichtplans zu überprüfen.*

Es gibt für das Quartier keinen Quartierrichtplan. Somit erübrigt sich eine Überprüfung im Rahmen eines Quartierrichtplans. Die gute Einbedingung der beabsichtigten Planungen in das Quartier z.B. betreffend die Vernetzung zwischen Arealteilen für den Fussverkehr oder Verkehrsanliegen im Umfeld des Planungsperimeters werden im Zusammenhang mit dem

Bebauungsplan dargestellt. Für die Berücksichtigung der Bedürfnisse der Bevölkerung sollen geeignete Beteiligungsprozesse durchgeführt werden.

### 12.6.2 Öffentlicher Verkehr

*Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr sei zu verbessern. Dazu sei die Umstellung der Buslinie 30 auf Trambetrieb im Bebauungsplan zu berücksichtigen.*

Kurzfristig kann eine erhöhte Nachfrage mit der Verdichtung der Buslinie 30 aufgefangen werden. Eine optimalere Anordnung der Bushaltestelle wird im Rahmen der Weiterbearbeitung geprüft. Mittel- bis langfristig wird gemäss der strategischen Planung Tramnetz Region Basel 2020 eine zweite Tramlinie in den Raum Spitäler und an den Bhf. St. Johann geführt. Die Umstellung der Buslinie 30 auf den Trambetrieb ist in der strategischen Planung Tramnetz Region Basel 2020 nicht vorgesehen. Bei den Planungen zum Herzstück der Regio-S-Bahn, welches die beiden Bahnhöfe Bad. Bahnhof und Bahnhof SBB miteinander verbinden soll, besteht die Option einer S-Bahnhaltestelle unter der Grossbasler Innenstadt, was dem Campus Gesundheit und dem Hochschulareal einen direkten S-Bahn-Zugang ermöglichen würde.

### 12.6.3 Fuss- und Veloverkehr

*Die Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr über die umgebenden Strassen sei deutlich zu verbessern. Insbesondere seien sichere Fussgänger- und Veloquerungen über die Schanzen- und Klingelbergstrasse zu realisieren.*

Die Problematik ist erkannt und wird prioritär weiterbearbeitet. Eine sichere Anlage eines Übergangs in der Mitte des Areals, in der Lage der internen Längsachse, ist aus verschiedenen Gründen, wie z.B. der Verkehrssicherheit sowie wegen der Notzufahrten für Rettung und Sanität und allfälligem Rückstau, nicht möglich. Eine ebenerdige Fussgängerquerung über die Schanzenstrasse auf Höhe der Klingelbergstrasse kann im Zusammenhang mit der Arealentwicklung umgesetzt werden; ein Entwurf dazu liegt bereits vor.

*Alle Gebäude seien für den Fuss- und Veloverkehr von allen Seiten öffentlich zugänglich und nutzbar zu machen.*

Die Zugänglichkeit ist auch für die Universität ein grosses Anliegen. Die allseitige Durchlässigkeit und Zugänglichkeit für den Velo- und Fussverkehr auf das Areal und zu den Gebäuden ist zwischen Schanzenstrasse und Pestalozzistrasse sicher gewährleistet. Im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens auf dem Baufeld 4 soll auch eine Fortsetzung der Durchwegung für den Fuss- und Veloverkehr in der Längsachse des Areals untersucht werden.

*Die Mindestzahl der Velo-Parkplätze sei von 1100 auf mind. 2000 zu erhöhen und die konkreten Standorte seien auszuweisen.*

Die vorliegende Berechnung der Veloabstellplätze gemäss der VSS Norm ist korrekt. Sie basiert auf der gültigen, aktuellsten Grundlage, der VSS-Norm 640 065a von 2011. Sie verwendet für Studenten fünf Abstellplätze pro zehn Studierende und geht von einer Gleichzeitigkeit von 60% aus; für Mitarbeitende wird von einer Gleichzeitigkeit von 75 % ausgegangen sowie zwei Abstellplätzen pro zehn Arbeitsplätze. Basierend auf diesen Grundlagen und einer Annahme von 2115 Angestellten und 2630 Studierenden ergibt sich ein Bedarf für die

gesamte Entwicklung (Baufelder 1 bis 4) von 1100 Veloabstellplätzen. Im Rahmen dieses Bebauungsplans wird für die Baufelder 1 bis 3 mit 830 Abstellplätzen die entsprechend Mindestzahl für Veloabstellplätze gesichert; es ist auch im Interesse der Universität, dass ausreichend Veloabstellplätze zur Verfügung stehen. Im Rahmen weiterer, konkretisierender Planungen wird fallweise geprüft, ob ebenerdig Veloabstellplätze angeordnet werden können mit dem Ziel, deutlich mehr Abstellplätze als die geforderte Mindestzahl bereitzustellen.

*Die Velo-Parkplätze sollen überdacht, fahrend erreicht und möglichst nahe an den Hauseingängen sein.*

Die im Entwurf befindlichen neuen Velo-Abstellplatz Richtlinien des Kantons Basel-Stadt sehen diese Qualitätsanforderungen für Langzeit-Veloabstellplätze vor (>2h). Die VSS-Norm 640 065a regelt bereits heute diese Anforderungen.

#### **12.6.4 Pestalozzistrasse**

*Die Pestalozzistrasse sei für den motorisierten Individualverkehr bzw. Durchgangsverkehr zu sperren.*

Die Schliessung der Pestalozzistrasse würde eine Anpassung der Strassennetzhierarchie nach sich ziehen. Damit müssten entweder der bereits verkehrsberuhigte St. Johannis-Ring oder die als T30-Zone geplante Klingelbergstrasse zu einer verkehrsorientierten Strasse aufgewertet werden. Angesichts der Wohnanteile dieser beiden Strassen im Vergleich zur Pestalozzistrasse ist eine solche Anpassung nicht im Sinne der basel-städtischen Verkehrsplanung.

*Die Pestalozzistrasse sei als Begegnungszone einzurichten.*

Eine Einstufung der Pestalozzi-Strasse als Begegnungszone würde folgende Nachteile mit sich bringen: eine Anpassung der Strassennetzhierarchie (siedlungsorientiert statt verkehrsorientiert) und damit Notwendigkeit einer Ersatzroute durch bestehende resp. geplante Tempo 30-Zonen mit Wohnbebauung und eine Verlangsamung des öffentlichen Verkehrs und damit wohl Notwendigkeit der Verlagerung aller Buslinien aus der Pestalozzistrasse in andere Strassen. Aufgrund der Nutzergruppen (Arbeitstätige, Studierende) bietet sich Lösung mit T30 als Streckenbeschränkung unter Beibehaltung der Einteilung gemäss Strassennetzhierarchie und damit auch Funktion für den öffentlichen Verkehr optimal an (s. auch Beispiele Köniz und Wabern).

*Es sei eine Erschliessung ohne motorisierten Individualverkehr zu prüfen. Zumindest solle die Anzahl Auto-Parkplätze deutlich reduziert werden.*

Die Maximalzahl der im Bebauungsplan festgesetzten Parkplätze ist mit 200 Parkplätzen um einiges geringer als zulässig und kann nicht noch mehr reduziert werden. Gesamthaft wären für die Angestellten und Studierenden der Hochschulen rund 500 Parkplätze möglich.

### **13. Bebauungsplan-Vorschriften mit Erläuterungen**

Der Bebauungsplan ist gegliedert in den Teil I und II sowie die allgemeinen Bestimmungen. Die einzelnen Vorschriften (kursiv fett) sind im Folgenden erläutert. Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklungen soll folgender Bebauungsplan durch den Grossen Rat festgesetzt

werden:

## **1. Bebauung**

### **1.1 Bauliche Nutzung, Bebauung**

- a. Die zulässige oberirdische Bruttogeschossfläche innerhalb der Baufelder 1 bis 3 beträgt 103'000 m<sup>2</sup>; diese ist der Lehre und Forschung vorbehalten. Die maximalen oberirdischen Bruttogeschossflächen verteilen sich wie folgt:**

**Baufeld 1: 34'000 m<sup>2</sup>**

**Baufeld 2: 27'500 m<sup>2</sup>**

**Baufeld 3: 41'500 m<sup>2</sup>**

Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche regelt die oberirdische Bruttogeschossfläche, die gesamthaft innerhalb der gekennzeichneten Baufelder verteilt werden darf sowie im Einzelnen innerhalb der Baufelder. Die Mantellinien der Baufelder geben das Profil vor, in denen die künftigen Neubauten anzuordnen sind. Die Nutzungen umfassen sämtliche Flächen, die für die Ausübung der Lehre und Forschung der Universität und der Eidg. Techn. Hochschule notwendig sind (wie beispielsweise Labors, Unterrichtsräume, Büros, Hörsäle, Verpflegungsflächen).

- b. Nutzungsübertragungen zwischen den Baufeldern sind zulässig, soweit dadurch auf keinem Baufeld die zulässige Bruttogeschossfläche um mehr als 10% überschritten wird und eine gute städtebauliche Lösung erreicht wird.**

Innerhalb der drei Baufelder ist ein Nutzungstransfer zulässig, soweit dadurch das Gesamt-mass der Bruttogeschossflächen nicht überschritten wird und in keinem Baufeld die Überschreitung mehr als 10% beträgt. Ein Nutzungstransfer bzw. eine damit verbundene Erhöhung der festgesetzten Bruttogeschossflächen auf einem Baufeld ist nur zulässig, sofern eine städtebauliche Machbarkeitsstudie den Nachweis erbringt, dass auch unter diesen Umständen eine städtebaulichen Lösung noch als gut beurteilt wird.

### **1.2 Bauhöhen Baufelder 1, 2 und 3**

Die maximale Gebäudehöhe gilt als Mass, das durch die oberste Dachkante eingehalten werden muss, und bezieht sich hier auf die Gebäudehöhen innerhalb der dargestellten Mantellinien. Als Besonderheiten zu berücksichtigen sind auf den Baufeldern die Rücksprünge der Mantellinien von den Baufeldgrenzen gemäss Plan. Daraus resultieren in den Baufeldern teilweise tiefer liegende Wandhöhen als Gebäudehöhen.

Von der Höhenbeschränkung ausgenommen sind die im Bau- und Planungsgesetz unter § 33 Abs. 2 behandelten unbeachtlichen Bauteile (Liftüberfahrten, Fluchttreppenhäuser usw.), jedoch nicht Technikaufbauten und -geschosse. Auch Technikgeschosse werden als Geschosse gerechnet und sind innerhalb der Mantellinien anzuordnen.

**Es gelten folgende maximalen Gebäude- und Wandhöhen:**

- a. Baufeld 1: Die maximale Gebäudehöhe ist 333.00 m ü.M.**

Die maximale Gebäudehöhe resultiert aus dem im Wettbewerbsverfahren ausgewählten Siegerprojekt für den Neubau des Biozentrums. Das ca. 75 m hohe Hochhaus für Forschung und Lehre mit sechzehn Geschossen ermöglicht auf Erdgeschossenebene durch seine Höhenentwicklung das Freihalten eines grosszügigen Aussenraumes. Diese Freifläche wird durch das Eingrenzen des Baufelds gesichert.

**b. *Baufeld 2: Die maximale Wandhöhe ist unter Berücksichtigung eines 45° Lichteinfallswinkels 283.50 m ü.M. entlang der Klingelberg- und Schanzenstrasse; sonst gilt eine maximale Gebäudehöhe von 297.00 m ü.M.***

Die zulässigen Gebäudehöhen wurden auf Basis folgender Annahmen zu den Geschosshöhen gerechnet: Erdgeschosshöhe (OK-OK): 5.50 m; Regelgeschosshöhe (OK-OK) 4.50 m. Daraus resultiert bei fünf Geschossen eine Bauhöhe von 23.50 m. In der Regel gelten gegenüber der Nachbarbebauung im Quartier fünf Geschosse. Um die Einbindung in das Quartier trotz starker Arealverdichtung möglichst optimal zu gestalten, wird somit die Bebauung auf die erläuterte fünfgeschossige Wandhöhe limitiert. Damit kann gewährleistet werden, dass Bebauungen, die bis zum Arealrand in die Strassenflucht reichen, sich zu den Wohngebäuden in einer angemessenen Massstäblichkeit entwickeln. Der Lichteinfallswinkel von 45° ist zu berücksichtigen.

Die maximale Gebäudehöhe liegt vom Arealrand zurückversetzt auf der Flucht des heutigen Altbaus Biozentrum und damit nicht in der Strassenflucht. Ausgehend von der maximalen Wandhöhe von 283.50 m ü.M. ist von der Baufeldgrenze zurückversetzt (entlang der Schanzenstrasse 15 m und entlang der Klingelbergstrasse 11.3 m) die maximale Gebäudehöhe von 297.00 m ü.M. zulässig.

**c. *Baufeld 3: Die maximale Gebäudehöhe ist unter Berücksichtigung eines 50° Lichteinfallswinkels zur Klingelbergstrasse 299.50 m ü.M.***

Die Gebäudehöhe des Baufelds 3 entspricht dem Bestand und ermöglicht auch den Fall der Instandsetzung der Aussenhülle. Gegenüber der Nachbarbebauung an der Klingelbergstrasse wird der Lichteinfallswinkel auf 50° festgesetzt; dort gilt dieser als anrechenbare Belichtung für Wohnnutzung in Abweichung vom 45° Lichteinfallswinkel. Im Falle eines Neubaus anstelle des bestehenden Biozentrums ist entlang der Klingelbergstrasse auf den aus der Gebäudeflucht vorspringenden Sockelteil zu verzichten. Zum Arealinnern ist die Baufeldgrenze durch den bestehenden Sockel definiert. Das oberste Geschoss ist ab der Wandhöhe 295.00 m ü.M. von der Baufeldgrenze im 50° Lichteinfallswinkel zurückzusetzen.

### **1.3 Besondere Bestimmungen**

**a. *Baufeld 1: Im gekennzeichneten Bereich ist eine flächige, unterirdische Bebauung zulässig.***

Das geplante Projekt Neubau Biozentrum benötigt drei Untergeschosse, unter anderem eines mit der geplanten Einstellhalle sowie Zufahrt mit Anlieferung. Über den unterirdischen Baubereich darf nicht hinausgebaut werden.

**b. *Baufeld 2: Die Gebäudeecke Schanzen-/Klingelbergstrasse darf im bezeichneten Bereich ab einer minimalen Höhe von 4.5 m über das Baufeld herausragen. Für ei-***

***ne allfällige Auskragung ist ein oberirdisches Überbaurecht über Allmend einzuräumen.***

Die genaue Geometrie der Gebäudevolumens in der Einmündung der Klingelbergstrasse in die Schanzenstrasse ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht festlegbar; sofern das Wettbewerbsprojekt eine bessere Lösung zulässt, kann deshalb die Gebäudeecke über das gekennzeichnete Baufeld hinausragen. Auf Basis des Projektvorschlags soll für die effektive Auskragung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein oberirdisches Überbaurecht eingeräumt werden.

***c. Baufeld 2/3: Zwischen Baufeld 2 und 3 sind im bezeichneten Bereich ober- und unterirdische bauliche Verbindungen möglich. Die Verbindungen dürfen nur als untergeordnete Bauteile in Erscheinung treten. Die Erdgeschosssebene ist für Durchfahrten bis zu einer Höhe von 4.5m freizuhalten.***

Möglicherweise bestehen zukünftig nutzungsmässige und funktionale Zusammenhänge zwischen den Baufeldern 2 und 3. Diese sollen deshalb auch mit geschlossenen Verbindungsgängen ermöglicht werden, sofern das Projekt dies nötig macht. Die Verbindungsbereiche sollen sich jedoch in der Erscheinung den Hauptgebäuden unterordnen. Das Erdgeschoss ist insbesondere für Notfalldurchfahrten freizuhalten. Die oberirdischen Bruttogeschossflächen der baulichen Verbindungen werden angerechnet.

#### **1.4 Generelle Bestimmungen**

***a. Für die Bebauung der Baufelder 2 und 3 sind jeweils Wettbewerbsverfahren durchzuführen.***

Zum jetzigen Zeitpunkt ist eine detaillierte Festlegung der Bebauung in den Baufeldern 2 und 3 nicht zweckmässig, da Nutzungsvorstellungen und Projektanforderungen noch nicht ausreichend bestimmt sind und Änderungen unterworfen sein können. In diesem Sinn regelt der vorliegende Bebauungsplan mit Ausnahme des Baufeldes 1 nur die Minimalanforderungen für eine bessere Bebauung. Der Nachweis einer besseren städtebaulichen Lösung muss deshalb projektspezifisch in den Baufeldern über entsprechende Projektwettbewerbe eingelöst werden.

***b. Technische, witterungsgeschützte Dachaufbauten sind innerhalb der Mantellinien anzuordnen. Dachflächenbegrünungen können als ökologischen Ausgleich angerechnet werden.***

Technikflächen und Aufbauten auf Gebäuden sollten möglichst innerhalb der Gebäude angeordnet werden, um eine gut gestaltete Dachauf- und -ansicht zu erhalten und die Lärmemissionen zu reduzieren. Die Aufbauten müssen die festgelegten Mantellinien einhalten. Von der Bestimmung ausgenommen sind Abzugskamine, Entlüftungsrohre und dergleichen unbeachtliche Bauteile.

Nicht genutzte oder durch Haustechnik nicht belegte Dachflächen sollen möglichst begrünt werden, um zumindest teilweise eine Kompensation für die ökologischen Wert der wegfallenden Grünflächen, wie dies wahrscheinlich im Baufeld 2 der Fall sein dürfte, zu schaffen.

**c. Ausserhalb der Baufelder sind Unterstände und Kleinbauten zulässig. Deren maximale Höhe beträgt 4.5 m.**

Für die Nutzungen ist eine nicht unbeachtliche Zahl Veloabstellplätze vorzusehen. Diese sind teilweise gedeckt auszuführen. Für die Anordnung der Veloparkierung sind die entsprechenden aktuellen Vorgaben zu berücksichtigen. Eingehauste Unterstände zählen zur Bruttogeschossfläche.

**d. Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Baufeldränder dürfen allseitig auf unbeschränkter Länge durch Vordächer und untergeordnet in Erscheinung tretende Auskragungen um maximal 2 m überschritten werden.**

Die Bestimmung regelt abweichend vom Bau- und Planungsgesetz den Umgang mit Vordächern und Auskragungen in Bezug auf die Baufeldränder. Es soll die Möglichkeit geschaffen werden, über die vorgesehenen Baufeldränder hinaus für grössere Eingangsbereiche grosszügige Überdachungen vorsehen zu können. Auskragungen über die Baufeldränder sollen ebenfalls ermöglicht werden, sofern sie in Bezug auf die Hauptfassade untergeordnet in Erscheinung treten.

### **1.5 Grünräume und Bepflanzung**

**Für gemäss Baumschutzgesetz geschützte Bäume, die gefällt werden müssen, sind Ersatzpflanzungen vorzusehen. Neue Bäume, die unmittelbar angrenzend an diesen Bebauungsplan auf Allmend gepflanzt werden, dürfen als Ersatzpflanzungen angerechnet werden.**

Auf dem Areal stehen in den Bereichen der Baufelder geschützte Bäume, die unter Umständen zur Realisierung der Bauvorhaben gefällt werden müssen.

Ersatzpflanzungen auf nicht unterkellerten Bereichen sind innerhalb des Areals wegen der voraussichtlich vollflächigen Bebauung schwierig zu realisieren. Um eine attraktive Einbindung des Areals in den städtischen Kontext zu unterstützen, dürfen Ersatzpflanzungen an den Arealrändern auf Allmend vorgesehen werden und erfüllen damit auch das Erfordernis, nicht unterkellert zu sein.

### **1.6 Erschliessung, Parkierung**

**a. Die maximal zulässige Zahl für ober- und unterirdische Parkplätze auf der Parzellen 238/1 ist beschränkt auf 200. Ein Teiltransfer auf die Parzelle 240/1 ist möglich.**

Die festgelegte Zahl umfasst ober- und unterirdische Parkierung ohne Güterumschlag und regelt die Maximalzahl abweichend von der Parkplatzverordnung. Die Universität benötigt für ihre Nutzungen nur eine beschränkte Anzahl Parkplätze auf dem Areal. Im geplanten Neubau Biozentrum sind derzeit in der unterirdischen Einstellhalle 100 Parkplätze vorgesehen. Die bestehenden Parkplätze im Altbau Biozentrum sollen im Zusammenhang mit dem Ersatz bzw. Sanierung des Gebäudes aufgehoben werden. Falls die maximal zulässige Parkplatzzahl in der kurz- bis mittelfristigen Planung nicht ausgeschöpft werden kann, soll deren Realisierung durch einen Parkplatztransfer auf die Parz. 240/1 in der langfristigen Planung möglich sein.

- b. Die Erschliessung für Anlieferung und zur unterirdischen Einstellhalle ist nur im gekennzeichneten Bereich zwischen Schanzen- und Klingelbergstrasse zulässig. Vorübergehend ist sie im Bereich der Pestalozzistrasse zulässig.**

Für eine optimale Abwicklung der Anlieferung ist im Endzustand eine durchgehende, unterirdische Verbindung geplant, welche eine Zu- oder Wegfahrt von der Schanzenstrasse und von der Klingelbergstrasse hat. Die Zufahrt in die geplante Einstellhalle im Neubauprojekt Biozentrum aus der Pestalozzistrasse soll im Zusammenhang mit der Bebauung des Bau-felds 3 aus der Mittelachse in die Klingelbergstrasse verlegt werden, um damit die Attraktivität auf dem öffentlichen Platz des Neubaus zu steigern.

- c. Die minimale Zahl für Veloabstellplätze beträgt aufgrund der vorgesehenen Entwicklungen gesamthaft 830. Die Zahl reduziert sich im Umfang nicht realisierter Entwicklungen. Die Abstellplätze können verteilt auf die jeweiligen Baubereiche ober- und unterirdisch angeordnet werden. Falls diese dort nicht angeordnet werden können, dürfen sie auf einem anderen Baubereich oder ausnahmsweise mit guter Gestaltung auf Allmend erstellt werden.**

Aufgrund von Annahmen betreffend Anzahl Mitarbeitende und Studierende wurde für die einzelnen Baufelder eine Bedarfsrechnung für Veloabstellplätze erstellt, die sich auf die VSS Norm 640 065 abstützt. Für den Kanton gilt diese Norm als Berechnungsgrundlage für Veloabstellplätze. Veloabstellplätze sind grundsätzlich auf der Privatparzelle, bzw. in diesem Falle innerhalb der Baubereiche zu realisieren. Aufgrund des hohen Nutzungsdrucks befürchtet die Universität jedoch, dass dies möglicherweise nicht auf jedem Baubereich umgesetzt werden kann. Falls die Anordnung der Veloabstellplätze auf der Parzelle innerhalb der Baubereiche nachweislich aus Platzgründen nicht möglich sein sollte, berechtigt diese Vorschrift – in Abweichung zum Entwurf der Veloabstellplatz-Richtlinie – ausnahmsweise zu einer Anordnung im unmittelbaren Umfeld auf Allmend oder auf einem anderen Baubereich. Die Ausnahme für die Nutzung der Allmend beruht auf der Begründung, dass die Universität eine öffentliche Einrichtung ist. Die Veloabstellanlagen oder -vorrichtungen müssen gut gestaltet sein.

- d. Zwischen Schanzenstrasse und Pestalozzistrasse ist in der Mitte des Areals eine durchgehende öffentliche Fuss- und Velowegverbindung vorzusehen.**

Um die Verbindungen aus und in die Innenstadt über den Spitalgarten zu ermöglichen sowie die Durchlässigkeit auf dem Areal zu unterstützen, soll zwischen Schanzenstrasse und Pestalozzistrasse eine durchgehende öffentliche Fuss- und Velowegverbindung vorgesehen werden. Im Rahmen der weiteren Planungen soll geprüft werden, ob diese Verbindung zum St. Johannis-Ring fortgesetzt werden kann.

- e. Im Bereich Pestalozzi-/Klingelbergstrasse soll eine neue Haltestelle für den Busverkehr geprüft werden.**

Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist gut, allerdings dürfte bei dieser Nutzungsverdichtung und den steigenden Zahlen von Studierenden und Mitarbeitenden eine Verbesserung der Zugänglichkeit durch eine Verlegung der bestehenden resp. Schaffung einer neuen Haltestelle des öffentlichen Verkehrs im Bereich Pestalozzi-/Klingelbergstrasse geprüft werden.

***f. Für die unterirdische Erschliessung ist im gekennzeichneten Bereich eine Untertunnelung der Pestalozzistrasse zulässig.***

Für eine optimale Abwicklung der Anlieferung ist im Endzustand eine durchgehende unterirdische Verbindung geplant, die eine Zu- oder Wegfahrt von der Schanzenstrasse und von der Klingelbergstrasse hat. In der zeitlich gestaffelten baulichen Entwicklung ist eine Fortsetzung der unterirdischen Anlieferung der Baufelder 1 bis 3 mit einer Untertunnelung in der Pestalozzistrasse vorgesehen.

## **2 Geringfügige Abweichungen, Ausnahme**

***Das zuständige Departement kann Abweichungen vom Bebauungsplan zulassen, sofern die Gesamtkonzeption der Bebauung nicht beeinträchtigt wird.***

Dies ist eine in Bebauungsplänen übliche Klausel, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplans ausnahmsweise geringfügige und konzeptkonforme Abweichungen zulässt. Für städtebauliche Abweichungen wird die Zustimmung der Stadtbildkommission benötigt.

## **14. Abstimmung und Abwägung raumwirksamer Interessen**

Nach kantonalem Recht haben sich Bebauungspläne nach den Zielen und Grundsätzen des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Art. 1, 3 und 4 RPG) zu richten (§ 93 BPG); zudem ist eine Interessenabwägung in der Begründung der Beschlüsse vorzunehmen (Art. 1–3 RPV). Bundesrechtlich sind raumwirksame Tätigkeiten aufeinander abzustimmen (Art. 2 und 3 RPV). Zusammenfassend kann gesagt werden, dass mit der Planung die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG), der kantonale Richtplan (Art. 8 RPG) sowie andere Teilrichtpläne und Konzepte durch das Vorhaben nicht in widersprechender Weise berührt werden. Die vorgesehenen nutzungsplanerischen Massnahmen berücksichtigen die gesetzlichen Grundlagen. Die vorgesehene Raumnutzung und Innenentwicklung sind abgestimmt auf die übergeordneten Aussagen des kantonalen Richtplans. Die Mitwirkung der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG) wird gemäss den Ausführungen in Kapitel 12 sichergestellt. Die detaillierten Abwägungen können den einzelnen Ausführungen in den Kapiteln 5 bis 13 entnommen werden.

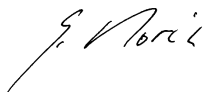
Aus übergeordneter Sicht entsprechen zusammenfassend die vorliegend dargelegten Massnahmen den räumlich-strategischen Überlegungen des Kantons und der Strategie der Universität der beiden Trägerkantone Basel-Stadt und Basel-Landschaft.

Die Mitwirkung der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG) wird gemäss den Ausführungen in Kapitel 11 sichergestellt.

## 15. Antrag

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

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Guy Morin  
Präsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl  
Staatsschreiberin

### Beilagen

- Bebauungspläne Nr. 13'660 a und 13'660 b
- Zonenänderungsplan Nr. 13'661
- Bau- und Strassenlinienplan Nr. 13'665
- Lärmempfindlichkeitsstufenänderungsplan Nr. 13'664
- Entwurf Grossratsbeschluss mit (K+C) des JSD
- In der öffentlichen Planaufgabe eingegangene Schreiben (Einsprachen und Anregungen) (im Grossratssaal aufliegend)
- Modell und Visualisierungen Neubau Biozentrum (im Vorraum aufgestellt)

## Grossratsbeschluss

**Hochschulareal St. Johann, Campus Schällemätteli (Geviert zwischen Schanzen-, Spital-, Pestalozzi- und Klingelbergstrasse)**

**Festsetzung eines Bebauungsplans Hochschulareal St. Johann, Campus Schällemätteli (Geviert zwischen Schanzen-, Spital-, Pestalozzi- und Klingelbergstrasse),  
Aufhebung eines bestehenden Bebauungsplans, Zonenplanänderung, Festsetzung neuer Bau- und Strassenlinien und Änderung der Lärmempfindlichkeitsstufen, Abweisung einer Einsprache**

(vom Hier Datum eingeben)

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf die §§ 101 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999<sup>1</sup>, und nach Einsicht des Ratschlags des Regierungsrats Nr. ... vom ... und in den Bericht Nr. ... der Bau- und Raumplanungskommission vom ..., beschliesst:

### I. Zonenänderung

Der Zonenänderungsplan Nr. 13'661 des Hochbau- und Planungsamts vom 14. Juni 2012 wird verbindlich erklärt.

### II. Aufhebung Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 102 Biozentrum, Klingelbergstrasse, Pestalozzistrasse aus dem Jahr 1967 wird aufgehoben.

### III. Bau- und Strassenlinienplan

Der Bau- und Strassenlinienplan Nr. 13'665 vom 14. Juni 2012 wird verbindlich erklärt.

### IV. Lärmempfindlichkeitsstufen

Der Lärmempfindlichkeitsstufenänderungsplan Nr. 13'664 vom 14. Juni 2012 wird verbindlich erklärt.

### V. Festsetzung eines Bebauungsplans

Der Bebauungsplan Nr. 13'660 (a und b) vom 14. Juni 2012 wird verbindlich erklärt.

---

<sup>1</sup> SG 730.100.

## 1. Bebauung Teil I

### 1.1 Bauliche Nutzung, Bebauung

- a. Die zulässige oberirdische Bruttogeschossfläche innerhalb der Baufelder 1 bis 3 beträgt 103'000 m<sup>2</sup>; diese ist der Lehre und Forschung vorbehalten. Die maximalen oberirdischen Bruttogeschossflächen verteilen sich wie folgt:

Baufeld 1: 34'000 m<sup>2</sup>

Baufeld 2: 27'500 m<sup>2</sup>

Baufeld 3: 41'500 m<sup>2</sup>

- b. Nutzungsübertragungen zwischen den Baufeldern sind zulässig, soweit dadurch auf keinem Baufeld die zulässige Bruttogeschossfläche um mehr als 10% überschritten wird und eine gute städtebauliche Lösung erreicht wird.

### 1.2 Bauhöhen Baufelder 1, 2 und 3

Es gelten folgende maximalen Gebäude- und Wandhöhen:

- a. Baufeld 1: Die maximale Gebäudehöhe ist 333.00 m ü.M.
- b. Baufeld 2: Die maximale Wandhöhe ist unter Berücksichtigung eines 45° Lichteinfallswinkels 283.50 m ü.M. entlang der Klingelberg- und Schanzenstrasse; sonst gilt eine maximale Gebäudehöhe von 297.00 m ü.M.
- c. Baufeld 3: Die maximale Gebäudehöhe ist unter Berücksichtigung eines 50° Lichteinfallswinkels zur Klingelbergstrasse 299.50 m ü.M.

### 1.3 Besondere Bestimmungen

- a. Baufeld 1: Im gekennzeichneten Bereich ist eine flächige, unterirdische Bebauung zulässig.
- b. Baufeld 2: Die Gebäudeecke Schanzen-/Klingelbergstrasse darf im bezeichneten Bereich ab einer minimalen Höhe von 4.5 m über das Baufeld herausragen. Für eine allfällige Auskragung ist ein oberirdisches Überbaurecht über Allmend einzuräumen.
- c. Baufeld 2/3: Zwischen Baufeld 2 und 3 sind im bezeichneten Bereich ober- und unterirdische bauliche Verbindungen möglich. Die Verbindungen dürfen nur als untergeordnete Bauteile in Erscheinung treten. Die Erdgeschosebene ist für Durchfahrten bis zu einer Höhe von 4.5 m freizuhalten.

### 1.4 Generelle Bestimmungen

- a. Für die Bebauung der Baufelder 2 und 3 sind jeweils Wettbewerbsverfahren durchzuführen.
- b. Technische, witterungsgeschützte Dachaufbauten sind innerhalb der Mantellinien anzuordnen. Dachflächenbegrünungen können als ökologischen Ausgleich angerechnet werden.
- c. Ausserhalb der Baufelder sind Unterstände und Kleinbauten zulässig. Deren maximale Höhe beträgt 4.5 m.

- d. Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Baufeldränder dürfen allseitig auf unbeschränkter Länge durch Vordächer und untergeordnet in Erscheinung tretende Auskragungen um maximal 2 m überschritten werden.

#### 1.5 Grünräume und Bepflanzung

Für gemäss Baumschutzgesetz geschützte Bäume, die gefällt werden müssen, sind Ersatzpflanzungen vorzusehen. Neue Bäume, die unmittelbar angrenzend an diesen Bebauungsplan auf Allmend gepflanzt werden, dürfen als Ersatzpflanzungen angerechnet werden.

#### 1.6 Erschliessung, Parkierung

- a. Die maximal zulässige Zahl auf der Parzelle 238/1 für ober- und unterirdische Parkplätze ist beschränkt auf 200. Ein Teiltransfer auf die Parzelle 240/1 ist möglich.
- b. Die Erschliessung für Anlieferung und zur unterirdischen Einstellhalle ist nur im gekennzeichneten Bereich zwischen Schanzen- und Klingelbergstrasse zulässig. Vorübergehend ist sie im Bereich der Pestalozzistrasse zulässig.
- c. Die minimale Zahl für Veloabstellplätze beträgt aufgrund der vorgesehenen Entwicklungen gesamthaft 830. Die Zahl reduziert sich im Umfang nicht realisierter Entwicklungen. Die Abstellplätze können verteilt auf die jeweiligen Baubereiche ober- und unterirdisch angeordnet werden. Falls diese dort nicht angeordnet werden können, dürfen sie auf einem anderen Baubereich oder ausnahmsweise mit guter Gestaltung auf Allmend erstellt werden.
- d. Zwischen Schanzenstrasse und Pestalozzistrasse ist in der Mitte des Areals eine durchgehende, öffentliche Fuss- und Velowegverbindung vorzusehen.
- e. Im Bereich der Pestalozzi-/Klingelbergstrasse soll eine Haltestelle für den Busverkehr geprüft werden.
- f. Für die unterirdische Erschliessung ist im gekennzeichneten Bereich eine Untertunnelung der Pestalozzistrasse zulässig.

#### 2. Geringfügige Abweichungen, Ausnahme

Das zuständige Departement kann Abweichungen vom Bebauungsplan zulassen, sofern die Gesamtkonzeption der Bebauung nicht beeinträchtigt wird.

### VI. Abweisung einer Einsprache

Die gegen den genannten Bebauungsplan eingegangene Einsprache, die im Ratschlag aufgeführt ist, wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

### VII. Publikation und Referendum

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

**Rechtsmittelbelehrung:**

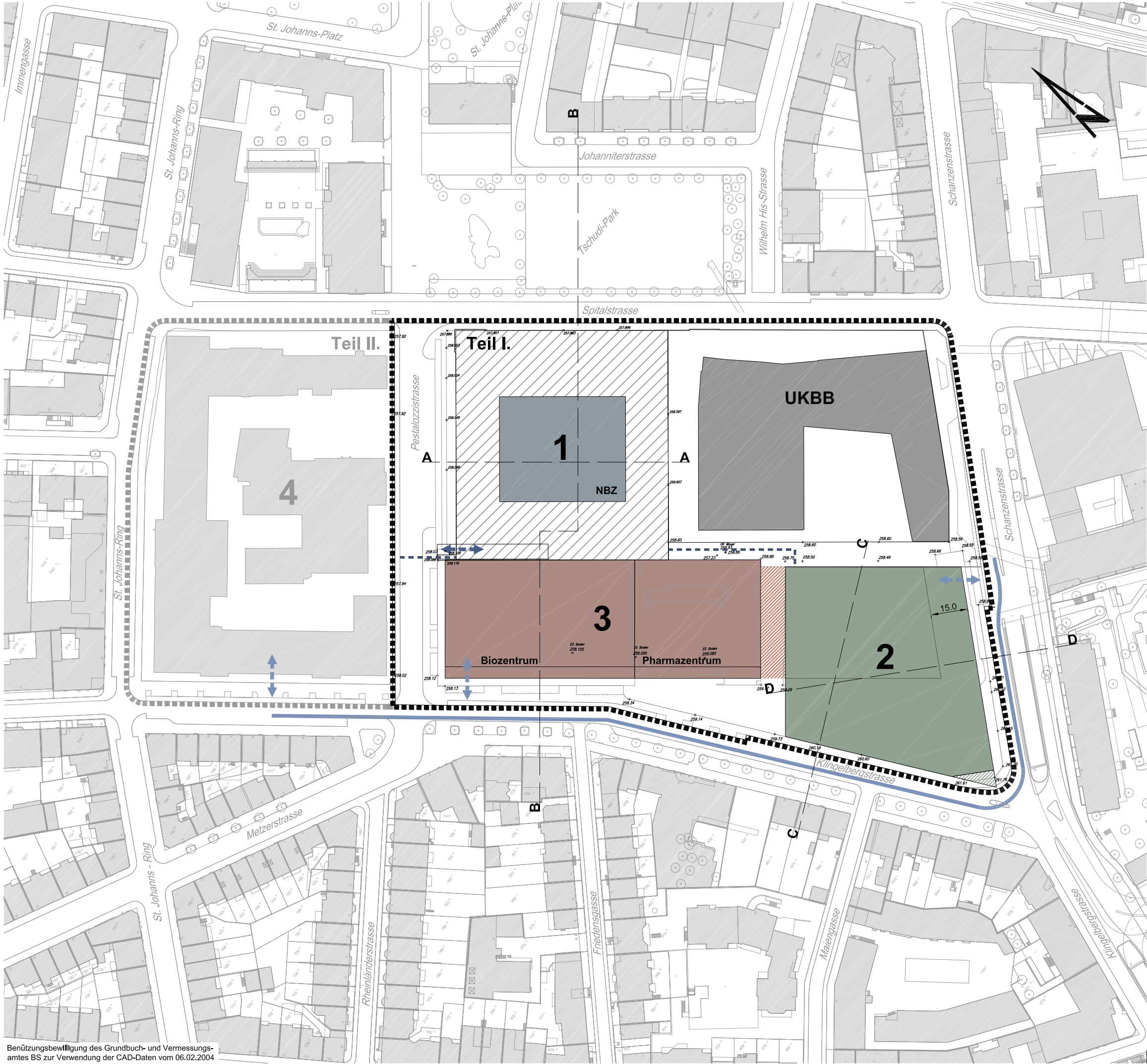
Sobald der Beschluss betreffend den Bebauungsplan rechtskräftig geworden ist, ist den Einsprechenden zur Erläuterung ein Exemplar des Ratschlags und eine Ausfertigung des Beschlusses mit folgender Rechtsmittelbelehrung zuzustellen:

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).

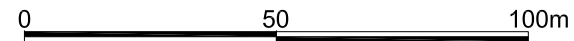
Den Einsprechern und Einsprecherinnen ist dieser Beschluss zusammen mit dem zugrunde liegenden Ratschlag und dem dazu ergangenen Bericht der Bau- und Raumplanungskommission als Einspracheentscheid persönlich zuzustellen. Die Zustellung erfolgt nach unbenütztem Ablauf der Referendumsfrist oder, im Falle eines Referendums, nach der Annahme dieses Beschlusses in der Volksabstimmung. Wird der Beschluss in der Volksabstimmung abgelehnt, so ist den Einsprechern und Einsprecherinnen 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 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.



- Bebauungsplanperimeter Teil I.
- Bebauungsplanperimeter Teil II.
-  **Baufeld 1** / unterirdischer Baubereich
-  **Baufeld 2** / Auskragung
-  **Baufeld 3**
-  bauliche Verbindungen
-  UKBB
-  mögliche bis optimale Erschliessung für Anlieferung und Parkierung
-  Zu- und Wegfahrt Einstellhalle NBZ
-  unterirdischer Erschliessungstunnel
-  Bestand



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

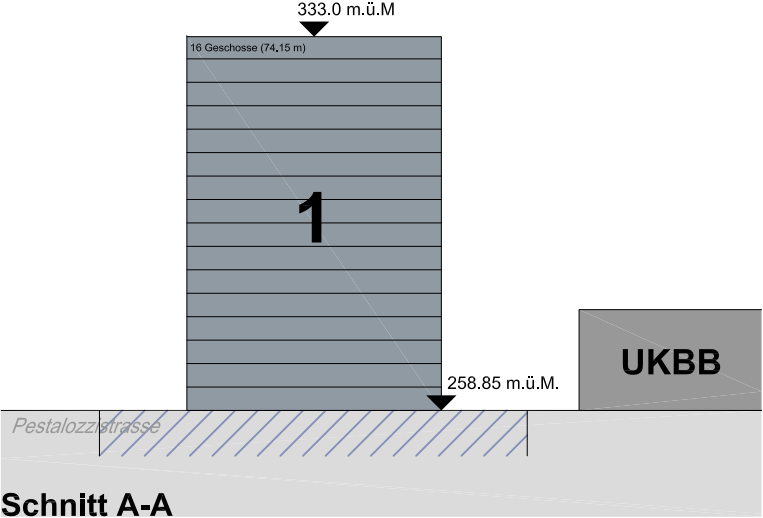
- Planungsamt
- Arealentwicklung und Nutzungsplanung

Entwurf

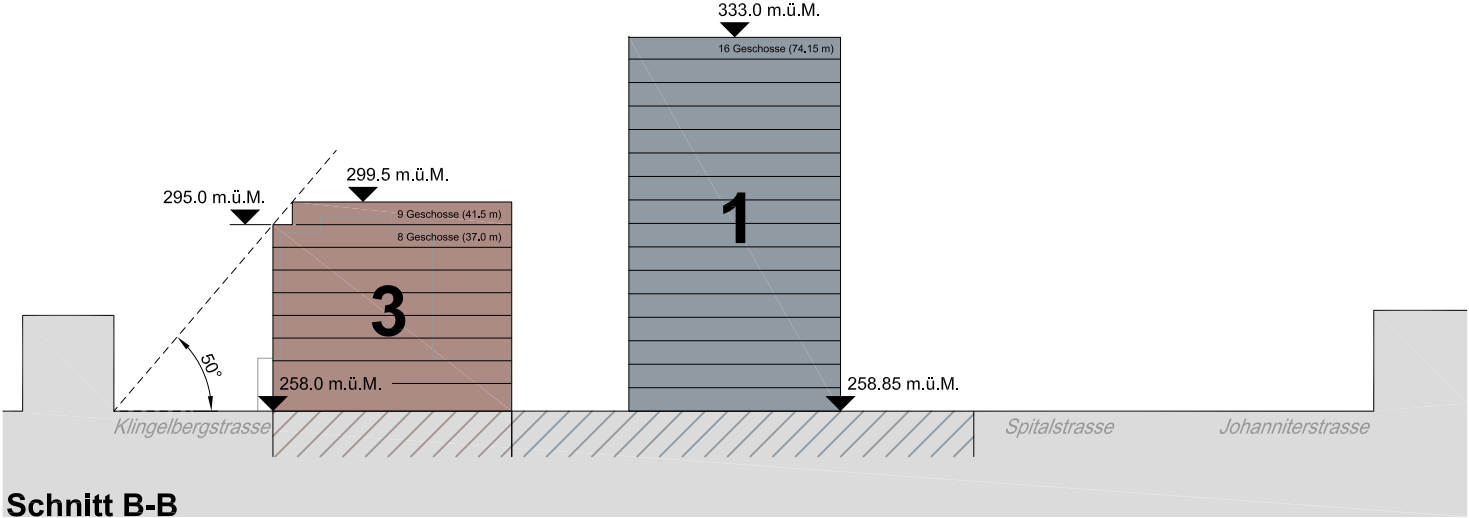
## Hochschulareal St. Johann (Campus Schällemätteli)

Bebauungsplan  
Situation

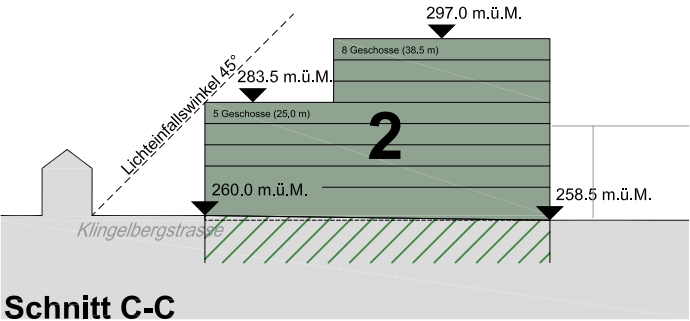
|               |            |
|---------------|------------|
| Datum         | 14.06.2012 |
| Revision      |            |
| Format        | A3         |
| Massstab      | 1:1'500    |
| Projektleiter | nw         |
| Zeichner      | b8         |
| Archiv-Nr.    |            |
| Plan Nr.      | 13'660 a   |



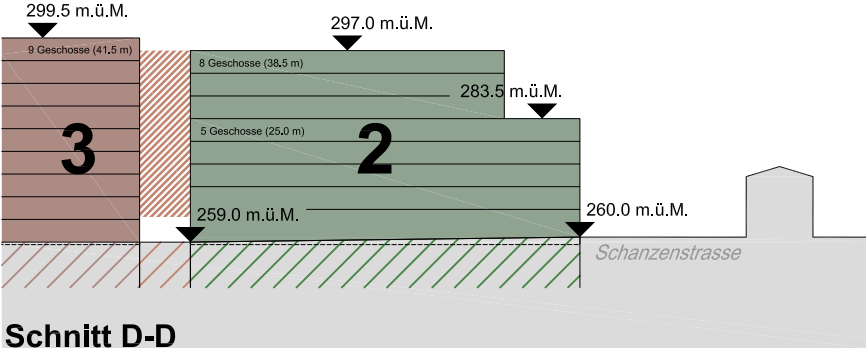
Schnitt A-A  
Baufeld 1



Schnitt B-B  
Baufeld 1 / Baufeld 3

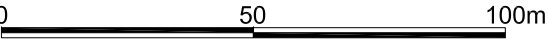


Schnitt C-C  
Baufeld 2



Schnitt D-D  
Baufeld 2

-  **Baufeld 1** / unterirdisch
-  **Baufeld 2** / unterirdisch
-  **Baufeld 3** / unterirdisch
-  bauliche Verbindungen



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

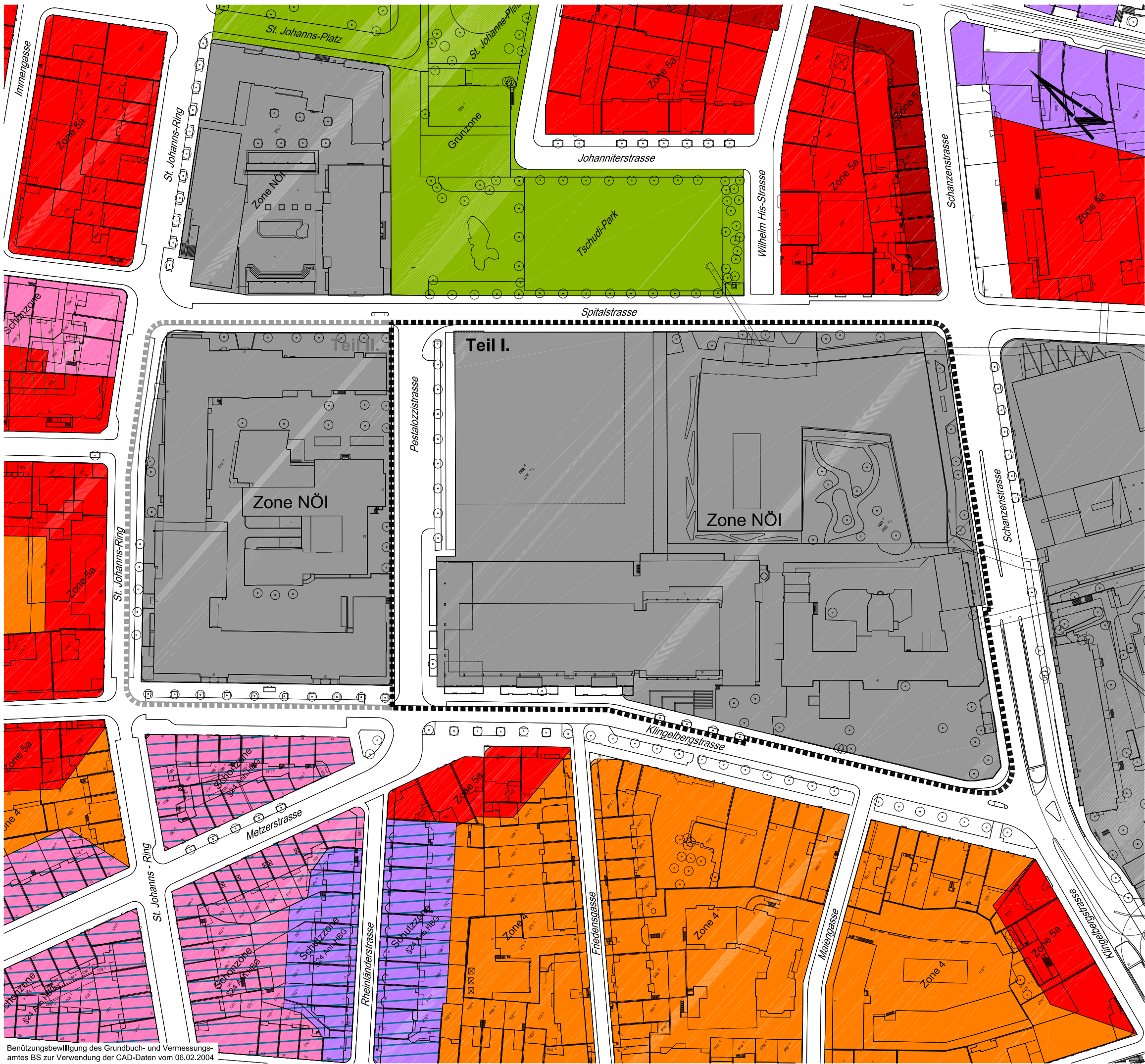
- Planungsamt
- Arealentwicklung und Nutzungsplanung

Entwurf

**Hochschulareal St. Johann**  
(Campus Schällemätteli)

Bebauungsplan  
Schnitte

|               |            |
|---------------|------------|
| Datum         | 14.06.2012 |
| Revision      |            |
| Format        | A3         |
| Massstab      | 1:1'500    |
| Projektleiter | nw         |
| Zeichner      | b8         |
| Archiv-Nr.    |            |
| Plan Nr.      | 13'660 b   |



Benützungsbewilligung des Grundbuch- und Vermessungs-  
amtes BS zur Verwendung der CAD-Daten vom 06.02.2004

- Bebauungsplanperimeter Teil I.
- Bebauungsplanperimeter Teil II.

0 50 100m



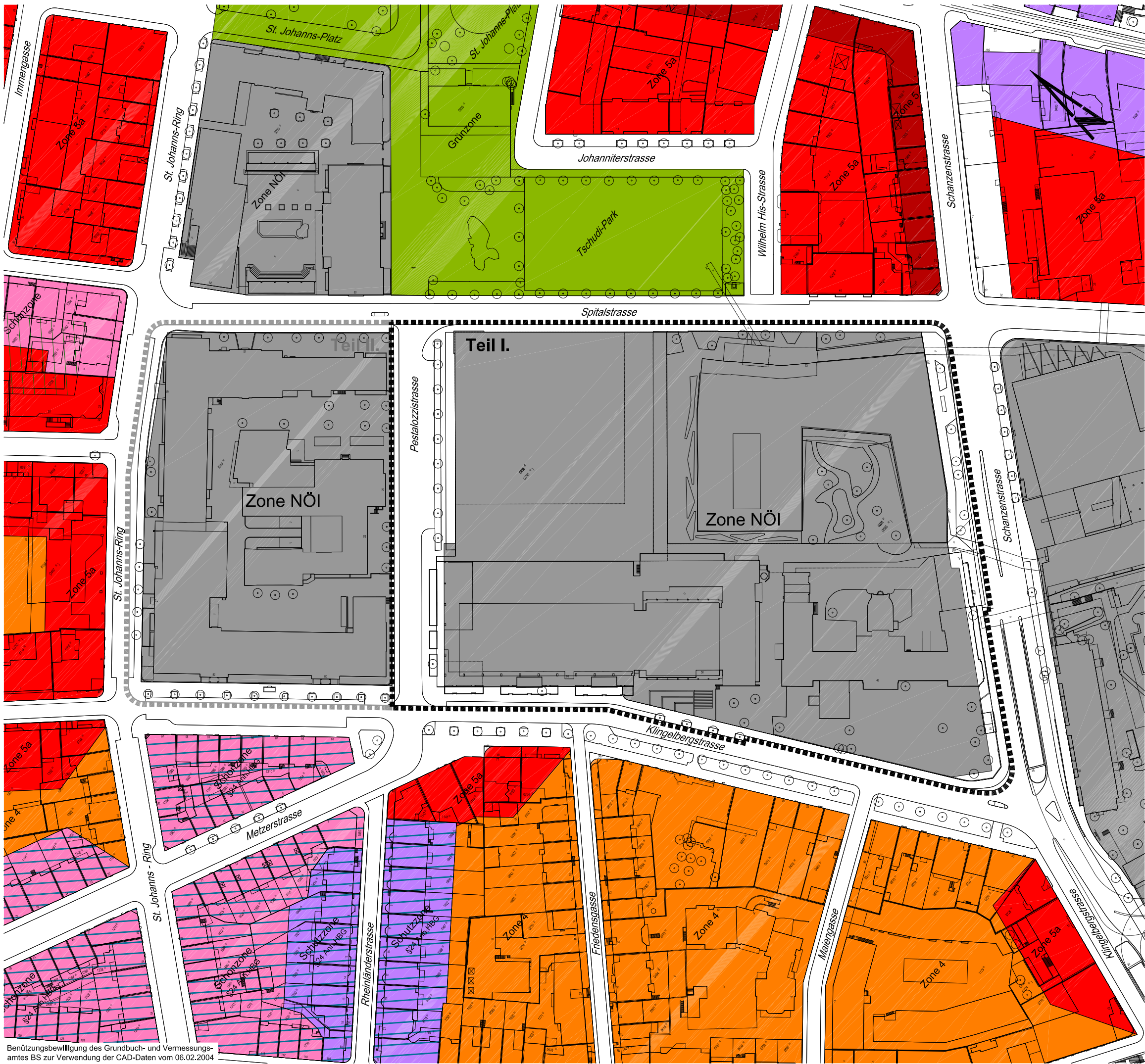
Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt  
Städtebau & Architektur

- Planungsamt
- Arealentwicklung und Nutzungsplanung

## Hochschulareal St. Johann (Campus Schällemätteli)

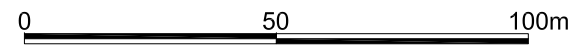
Zonenänderungsplan  
Bestehende Zonen

|               |            |
|---------------|------------|
| Datum         | 14.06.2012 |
| Revision      |            |
| Format        | A3         |
| Massstab      | 1:1'500    |
| Projektleiter | nw         |
| Zeichner      | b8         |
| Archiv-Nr.    |            |
| Plan Nr.      | 13'661     |



Benützungsbewilligung des Grundbuch- und Vermessungs-  
amtes BS zur Verwendung der CAD-Daten vom 06.02.2004

- Bebauungsplanperimeter Teil I.
- Bebauungsplanperimeter Teil II.



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

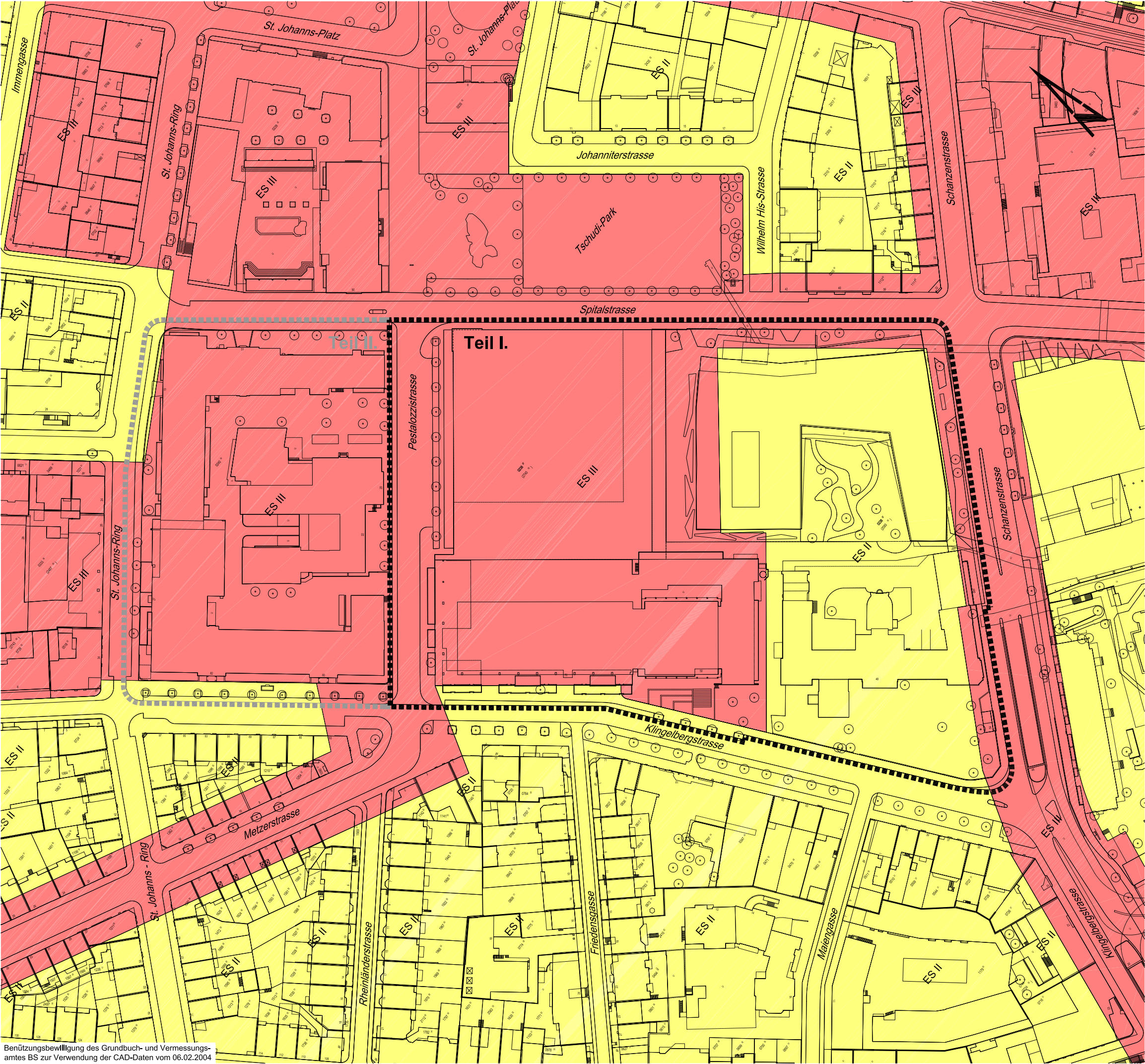
- ▷ Planungsamt
- ▷ Arealentwicklung und Nutzungsplanung

Entwurf

## Hochschulareal St. Johann (Campus Schällemätteli)

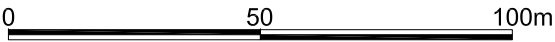
### Zonenänderungsplan Neue Zonen

|               |            |
|---------------|------------|
| Datum         | 14.06.2012 |
| Revision      |            |
| Format        | A3         |
| Massstab      | 1:1'500    |
| Projektleiter | nw         |
| Zeichner      | b8         |
| Archiv-Nr.    |            |
| Plan Nr.      | 13'662     |



Benützungsbewilligung des Grundbuch- und Vermessungs-  
amtes BS zur Verwendung der CAD-Daten vom 06.02.2004

- Bebauungsplanperimeter Teil I.
- Bebauungsplanperimeter Teil II.
- Lärmempfindlichkeitsstufe II
- Lärmempfindlichkeitsstufe III



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

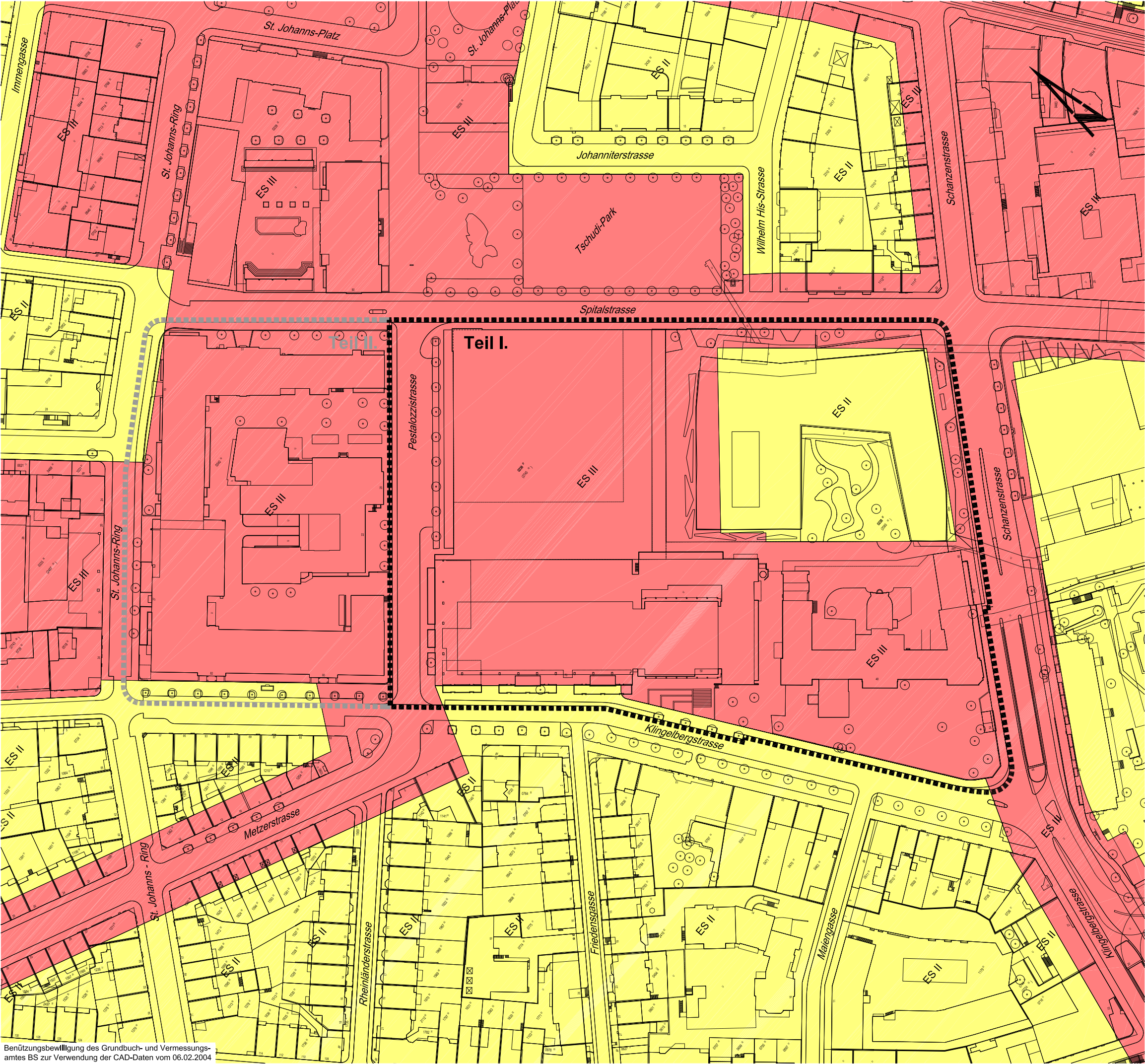
- ▾ Planungsamt
- Arealentwicklung und Nutzungsplanung

Hochschulareal St. Johann  
(Campus Schällemätteli)

Lärmempfindlichkeitsstufen-  
änderungsplan

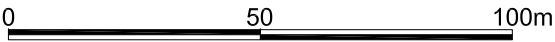
Bestehende  
Lärmempfindlichkeitsstufen

|               |            |
|---------------|------------|
| Datum         | 14.06.2012 |
| Revision      |            |
| Format        | A3         |
| Massstab      | 1:1'500    |
| Projektleiter | nw         |
| Zeichner      | b8         |
| Archiv-Nr.    |            |
| Plan Nr.      | 13'663     |



Benützungsbewilligung des Grundbuch- und Vermessungs-  
amtes BS zur Verwendung der CAD-Daten vom 06.02.2004

- Bebauungsplanperimeter Teil I.
- Bebauungsplanperimeter Teil II.
- Lärmempfindlichkeitsstufe II
- Lärmempfindlichkeitsstufe III



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

- ▾ Planungsamt
- Arealentwicklung und Nutzungsplanung

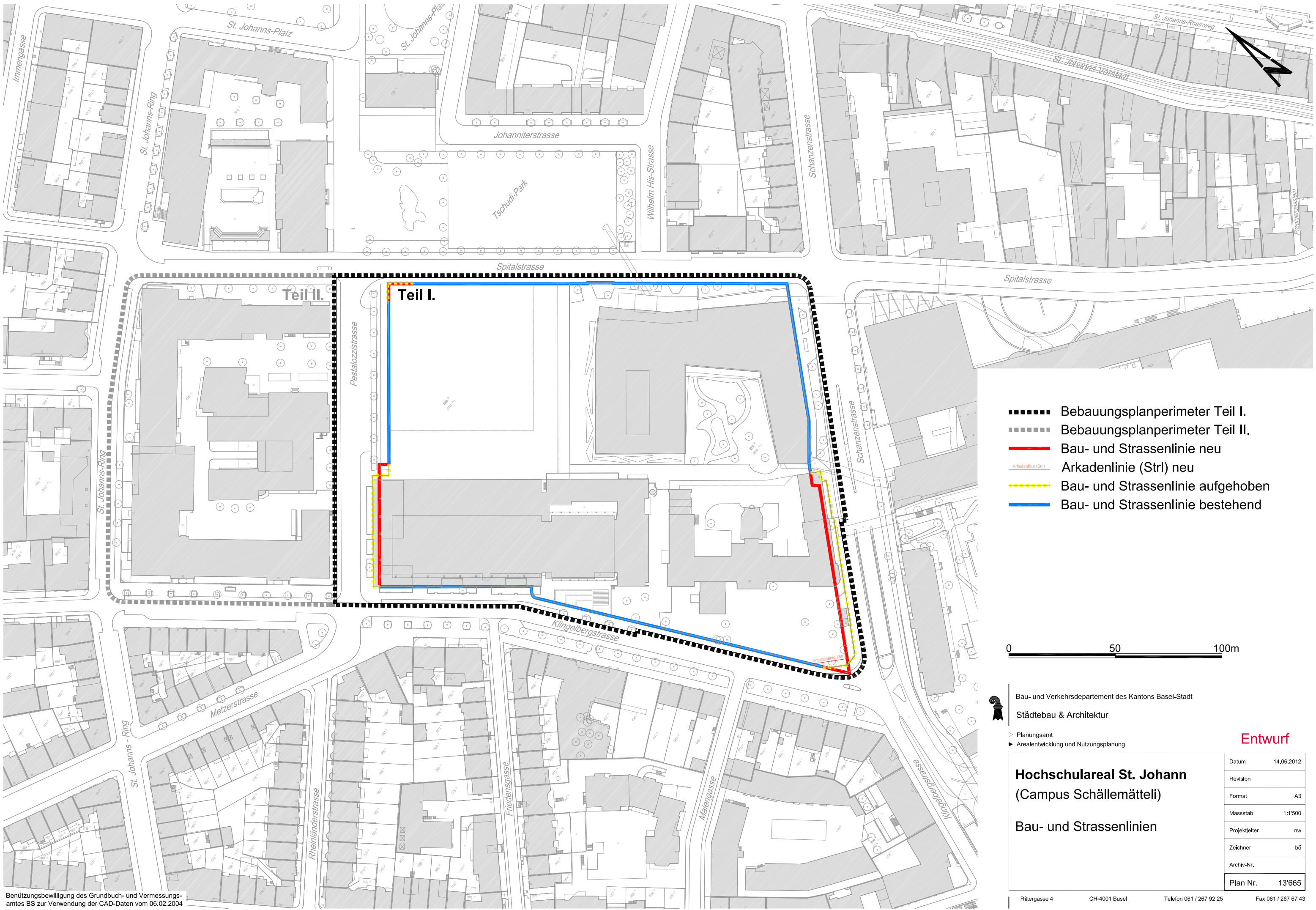
Entwurf

Hochschulareal St. Johann  
(Campus Schällemätteli)

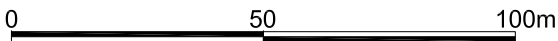
Lärmempfindlichkeitsstufen-  
änderungsplan

Neue  
Lärmempfindlichkeitsstufen

|               |            |
|---------------|------------|
| Datum         | 14.06.2012 |
| Revision      |            |
| Format        | A3         |
| Massstab      | 1:1'500    |
| Projektleiter | nw         |
| Zeichner      | b8         |
| Archiv-Nr.    |            |
| Plan Nr.      | 13'664     |



- Bebauungsplanperimeter Teil I.
- Bebauungsplanperimeter Teil II.
- Bau- und Strassenlinie neu
- Arkadenlinie (Strl) neu
- - - - - Bau- und Strassenlinie aufgehoben
- Bau- und Strassenlinie bestehend



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

- ▷ Planungsamt
- ▷ Arealentwicklung und Nutzungsplanung

Entwurf

Hochschulareal St. Johann  
(Campus Schällemätteli)

Bau- und Strassenlinien

|               |            |
|---------------|------------|
| Datum         | 14.06.2012 |
| Revision      |            |
| Format        | A3         |
| Massstab      | 1:1'500    |
| Projektleiter | nw         |
| Zeichner      | b8         |
| Archiv-Nr.    |            |
| Plan Nr.      | 13'665     |