



Beschluss

Nr. **25/42/07G**
Vom **15.10.2025**
P231509

«Areal F. Hoffmann-La Roche AG – Bebauungsplan Grenzacherstrasse (Südareal)»;
Zonenänderung, Aufhebung eines Bebauungsplans, Festsetzung eines neuen Bebauungsplans,
Linienänderung sowie Abweisung von Einsprachen im Bereich Grenzacherstrasse, bs.Solitude-
Park und Solitude-Promenade (Roche Südareal)

23.1509.02, Bericht der BRK vom 09.09.2025

://: Zustimmung zum Vorschlag der Kommissionsminderheit

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf die §§ 101, 105 und 106 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999¹⁾, nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. 23.1509.01 vom 15. November 2023 sowie in den Bericht der Bau- und Planungskommission Nr. 23.1509.02 vom 28. August 2025, beschliesst:

I. Zonenänderung

Der Zonenänderungsplan Nr. 14'395 von Städtebau & Architektur vom 24.10.2022 wird genehmigt.

II. Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 193

Der Grossratsbeschluss betreffend Festsetzung eines Bebauungsplans Grenzacherstrasse (Südareal), Areal F. Hoffmann-La Roche, Basel vom 20. Oktober 2010 wird aufgehoben.

III. Festsetzung eines Bebauungsplans

1. Der Bebauungsplan Nr. 14'393 von Städtebau & Architektur vom 24.10.2022 wird verbindlich erklärt.
2. Der Bebauungsplan beinhaltet folgende Vorschriften:
 - 2.1 Allgemeine Bestimmungen
 - a) Die insgesamt zulässige Bruttogeschossfläche beträgt maximal 170'400 m².
 - b) Zulässig sind Arbeitsnutzungen sowie die zum Betrieb notwendigen weiteren Nutzungen wie Büro, Labor, Gastronomie und Logistik.
 - c) Der Aussenraum zwischen den Baufeldern ist nach einem übergeordneten Konzept qualitativ hochwertig zu gestalten. Zulässig sind die zur Ausstattung von Grün- und Freiflächen üblichen Bauten und Anlagen sowie Erschliessungswege.
 - d) Mindestens 50 % der Freifläche ist unter Berücksichtigung ökologischer und stadtklimatischer Aspekte als qualitativ hochwertige Grünanlage zu gestalten.

Grünflächen über Untergeschossen sind mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,5 m zu überdecken.

- e) Die Gestaltung und Nutzung der Randzone gegen die Solitude-Promenade ist mit der Gestaltung der öffentlichen Grün- und Strassenräume abzustimmen.
- f) Mittels eines Energiekonzepts ist aufzuzeigen, wie die Energieversorgung des Süddareals CO₂-Neutral erfolgt. Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren ist das Konzept vorzulegen und die Umsetzung der darin definierten Massnahmen aufzuzeigen.
- g) Mittels eines Mobilitätskonzepts ist die umweltfreundliche Verkehrsmittelnutzung zu bevorzugen. Es ist jeweils im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens über den Stand der Umsetzung zu berichten.
- h) Von der gemäss Gesetzgebung und Norm vorgesehenen Aufteilung der Veloparkplätze in Kurz- und Langzeitparkplätze kann abgewichen werden. Es sind jedoch mindestens 5 % der zu erstellenden Veloabstellplätze als Kurzzeitparkplätze anzuordnen.
- i) Die maximale Höhe darf in den Baufeldern A und B auch nicht durch technische und sicherheitsrelevante Anlagen überschritten werden. Die Baufeldgrenzen dürfen nicht durch vorragende Bauteile überschritten werden.
- j) Als massgebendes Terrain gilt der Niveaupunkt 257,86 m ü. M.

2.2 Baufeld A

- a) Im Baufeld A sind innerhalb der Mantellinien sowie innerhalb der definierten Lichteinfallswinkel maximal 77'000 m² oberirdische Bruttogeschossfläche zulässig. Die maximale Gebäudehöhe des Hochhauses ist ab Niveaupunkt 180 m. Bei der Ausführung des Hochhauses müssen in Bezug auf die Aussenwirkung in gestalterischer Hinsicht die im Ratschlag Nr. 10.1156.01 enthaltenen Projektstudien begleitend berücksichtigt werden.
- b) Entlang der Grenzacherstrasse ist das Erdgeschoss gemäss dem schraffierten Bereich mindestens 2 m von der Parzellengrenze zurückzusetzen. Stützen sind zulässig.
- c) Technische, witterungsgeschützte Aufbauten über dem obersten Vollgeschoss werden vollumfänglich an die zulässige oberirdische Bruttogeschossfläche angerechnet.

2.3 Baufeld B

- a) Im Baufeld B ist innerhalb der Mantellinien sowie innerhalb der definierten Lichteinfallswinkel gestützt auf ein qualitätssicherndes Verfahren ein Gebäude mit einer Bruttogeschossfläche von 81'000 m² und einer Höhe von 221 m zulässig. Die Anzahl Vollgeschosse ist frei. Dachgeschosse sind keine zulässig.
- b) In Baufeld B ist innerhalb des im Plan schraffiert dargestellten Bereichs eine Auskragung ab einer minimalen Höhe von 10 m zum Rhein hin zulässig.

2.4 Bau 124

Zwischen den Baufeldern ist eine Nutzung mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 1'500 m² und einer BGF von insgesamt maximal 4'000 m² zulässig. Zulässig sind publikumsorientierte Nutzungen für Besuchende und Mitarbeitende sowie die zum Betrieb des Gebäudes notwendigen weiteren Nutzungen. Die Lage orientiert sich an der im Plan dargestellten Fläche. Die Nutzung muss sich sehr gut in den Aussenraum und insbesondere in die Grünanlage einordnen. Abweichungen von der zulässigen Höhe sind gestützt auf das Resultat eines qualitätssichernden Verfahrens zulässig.

2.5 Baufeld C

In Baufeld C darf der Kern von Bau 27 angeordnet werden. Es darf kein eigenständiger Neubau erstellt werden. Die zur Wiederherstellung von Bau 27 notwendigen baulichen Massnahmen sind zulässig.

2.6 Baufeld D

Die Zulässigkeit baulicher Massnahmen im Baufeld D richtet sich nach den Vorgaben, die sich aus der Unterschutzstellung gemäss Denkmalverzeichnis ergeben.

2.7 Verhältnis zum Schutzvertrag

Dieser Bebauungsplan ersetzt den Bebauungsplan Nr. 193 und tritt an seiner Stelle in Kraft. Sofern der Schutzvertrag vom 21. Juni 2022 auf den Bebauungsplan Nr. 193 verweist, gilt der vorliegende Bebauungsplan an seiner Stelle.

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

IV. Änderung von Baulinien

Der Linienplan Nr. 14'396 von Städtebau & Architektur vom 24.10.2022 wird genehmigt.

V. Abweisung von Einsprachen

Die im Ratschlag Nr. 23.1509.01 in Kapitel 8 aufgeführten Einsprachen werden abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

VI. Publikation

Dieser Beschluss ist zu publizieren. Er unterliegt dem Referendum und tritt am fünften Tag nach der Publikation des unbenutzten Ablaufs der Referendumsfrist oder im Falle einer Volksabstimmung am fünften Tag nach Publikation der Annahme durch die Stimmberechtigten in Kraft.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Beschluss kann Rekurs beim Verwaltungsgericht erhoben werden. Neue Einwände sind ausgeschlossen, wenn sie bereits im Einspracheverfahren hätten vorgebracht werden können.

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

Der Rekurs ist innerhalb von zehn Tagen nach der Zustellung dieses Beschlusses beim Verwaltungsgericht anzumelden. Innerhalb von 30 Tagen, vom gleichen Zeitpunkt angerechnet, ist die Rekursbegründung einzureichen, welche die Anträge der Rekurrentin oder des Rekurrenten und deren Begründung mit Angabe der Beweismittel zu enthalten hat.

Bei völliger oder teilweiser Abweisung des Rekurses können die amtlichen Kosten, bestehend aus einer Spruchgebühr sowie den Auslagen für Gutachten, Augenscheine, Beweiserhebung und andere besondere Vorkehren, der Rekurrentin oder dem Rekurrenten ganz oder teilweise auferlegt werden.

Hinweis:

Pläne und Berichte zu diesem Beschluss sind unter folgendem Link einsehbar:

<http://www.grosserrat.bs.ch/?gnr=23.1509>