Bebauungsplan 245: Basel Grenzacherstrasse / Solitude-Park / Solitude-Promenade (Roche Südareal) (BP 245)

Vom 15. Oktober 2025 (Stand 11. Dezember 2025)

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt,

gestützt auf die §§ 101, 105 und 106 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999 [1)], 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:

Für den Text des Bebauungsplans siehe Anhang.

Link zu den Bebauungsplänen und Dokumenten in OEREBlex im Geoportal:
https://oereblex.bs.ch/api/geolinks/5131.html

1) SG 730.100

Änderungstabelle - Nach Beschluss

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung	Fundstelle
15.10.2025	11.12.2025	Erlass	Erstfassung	KB 18.10.2025

Änderungstabelle - Nach Artikel

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	Fundstelle
Erlass	15.10.2025	11.12.2025	Erstfassung	KB 18.10.2025

245

Basel
Grenzacherstrasse / Solitude-Park / Solitude-Promenade (Roche Südareal)

GRB vom 15. Oktober 2025

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf die §§ 101, 105 und 106 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999 [1)], 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 m^2.
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 Südareals CO_2-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.

[1)] SG 730.100

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 m^2 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 wegleitend berücksichtigt werden.
b) Entlang der Grenzacherstrasse ist das Erdgeschoss gemäss dem schraffierten Bereich mindestens 2 m von der Parzellengrenze zurückzuversetzen. 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 m^2 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 m^2 und einer BGF von insgesamt maximal 4'000 m^2 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. [2)]

Link zu den Bebauungsplänen und Dokumenten in OEREBlex im Geoportal:
https://oereblex.bs.ch/api/geolinks/5131.html

[2)] In Kraft seit 11. 12. 2025 (KB 6. 12. 2025)