

# Bericht der Bau- und Raumplanungs- kommission des Grossen Rates

zum

## **Ratschlag 05.1445.01 betreffend Realisierung des Projekts "Neunutzung Hafen St. Johann - Campus Plus"**

vom 19. Dezember 2005

Den Mitgliedern des Grossen Rates des Kantons Basel-Stadt  
zugestellt am 21. Dezember 2005

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1. Auftrag und Vorgehen</b>	<b>3</b>
<b>2. Gegenstand der Vorlage</b>	<b>3</b>
a) Ausgangssituation und Interessenlage	3
b) Inhalt des Vorhabens	5
c) Überführung des Hafensareals St. Johann vom Verwaltungs- in das Finanzvermögen	7
d) Bewilligung eines Planungs- und Projektierungskredits	8
<b>3. Finanzielle Auswirkungen</b>	<b>8</b>
a) Verkauf des Hafensareals	8
b) Aufwendungen des Kantons Basel-Stadt zur Bereitstellung der abzutretenden Areale	9
c) Aufwendungen des Kantons Basel-Stadt im eigenen Interesse	9
d) Gesamtbetrachtung	10
e) Weitere finanzielle Positionen	10
<b>4. Schwerpunkte der Kommissionsberatung</b>	<b>10</b>
a) Ausgestaltung der Rheinuferpromenade	10
b) Weiterführung der Rheinuferpromenade auf französischer Seite bis nach Hüningen	11
c) Der Status der Grünfläche zwischen dem Campus-Areal und der Voltastrasse	12
d) Altlastenrisiko	12
e) Erschliessung des Campus-Areals mit dem öffentlichen Verkehr	13
f) Alternativen zur geplanten Umsiedlung der im Hafen St. Johann ansässigen Firmen	14
<b>5. Gesamtwürdigung</b>	<b>15</b>
<b>6. Schlussbemerkungen und Anträge</b>	<b>16</b>

## **1. Auftrag und Vorgehen**

Am 19. Oktober 2005 überwies der Grosse Rat den Ratschlag Nr. 05.1445.01 betreffend Realisierung des Projekts "Neunutzung Hafen St. Johann - Campus Plus" zur Vorberatung und Berichterstattung an seine Bau- und Raumplanungskommission.

Die Kommission behandelte dieses Geschäft an mehreren Sitzungen und liess sich vom Wirtschafts- und Sozialdepartement und vom Baudepartement ausführlich über die Vorlage informieren. Sie nahm Einblick in die auf Seite 5 in Ziffer 1.2 des Ratschlags erwähnte, zwischen dem Kanton Basel-Stadt und Novartis abgeschlossene Vereinbarung.

Der Regierungsrat beantragt die Überführung des Areals Hafen St. Johann vom Verwaltungs- in das Finanzvermögen der Einwohnergemeinde der Stadt Basel sowie die Bewilligung eines Planungs- und Projektierungskredits von insgesamt 1,3 Millionen Franken. Die Bau- und Raumplanungskommission beantragt dem Grossen Rat, den Anträgen des Regierungsrates zu folgen, gleichzeitig aber den Regierungsrat darum zu bitten, bei der Ausgestaltung des Projektes "Neunutzung Hafen St. Johann - Campus Plus" gewisse besondere Anliegen zu berücksichtigen.

Gemäss ihrer ständigen Praxis beantragt die Kommission, die beiden vom Regierungsrat vorgelegten separaten Beschlussanträge aufgrund des engen sachlichen Zusammenhangs in einem einzigen Beschluss zusammenzufassen.

## **2. Gegenstand der Vorlage**

### **a) Ausgangssituation und Interessenlage**

Das vorliegende Geschäft und die damit zusammenhängenden, noch zu erwartenden Folgegeschäfte sind vor dem Hintergrund verschiedener, sich glücklicherweise weitgehend ergänzender Interessen von Novartis und des Kantons Basel-Stadt zu beurteilen.

Aus der Sicht von Novartis steht das Interesse im Vordergrund, das Werkareal St. Johann in einen Campus des Wissens, der Innovation und der Begegnung umzuwandeln. Die Konzernfunktionen Forschung, Entwicklung, Marketing und Verwaltung sollen an diesem Ort konzentriert werden. Laut Novartis ist davon auszugehen, dass sich die Anzahl Arbeitsplätze auf dem Gelände mittelfristig von derzeit rund 5'000 auf etwa 10'000 verdoppeln wird.

Das heutige Werkareal von Novartis genügt jedoch den Anforderungen an den vorgesehenen Campus in verschiedener Hinsicht nicht: Erstens wird das heutige Werkareal von der Hünigerstrasse durchschnitten, was für einen Campusbetrieb unpraktisch ist. Zweitens wünscht sich Novartis mehr Platz, um den erwarteten Raumbedarf abdecken und trotzdem eine grosszügige, nicht zu dichte Bebauung wählen zu können.

Für einen Erwerb zusätzlichen Bodens kommen einerseits gewisse Parzellen an der Ecke Elsässerstrasse/Hünigerstrasse und andererseits das Hafensareal St. Johann in Frage. Der Plan auf Seite 11 des Ratschlags, der einen guten Überblick über die Eigentumsverhältnisse vermittelt, zeigt dies anschaulich.

Was die Möglichkeiten der erhöhten baulichen Nutzung anbelangt, so hat Novartis sich mit dem Regierungsrat darauf verständigt, dass in einem gewissen Bereich des Campus-Areals zusätzliche Hochhausbauten vorgesehen werden können (vgl. das Modellbild auf Seite 30

des Ratschlags); dies bedingt jedoch den Erlass eines entsprechenden Bebauungsplans durch den Grossen Rat.

Aus der Sicht des Kantons Basel-Stadt stehen zwei Interessen im Vordergrund: Erstens besteht das Bedürfnis, die Qualität der Stadt Basel als europaweit erstklassiger Standort für Unternehmungen des Life-Science-Bereichs zu behaupten und weiter zu verbessern. In diesem Sinne hat der Kanton Basel-Stadt ein eigenes Interesse daran, die Realisierung des Novartis-Campus zu ermöglichen. Zweitens hat der Kanton Basel-Stadt ein Interesse daran, im St. Johann zusätzliche Grün- und Freiflächen für die Bevölkerung zur Verfügung zu stellen und das Rheinufer öffentlich zugänglich zu machen. In diesem Sinne besteht schon seit einiger Zeit die Idee, auf dem Areal des heutigen Rheinhafens St. Johann eine öffentlich zugängliche Uferpromenade anzulegen. Eine solche Uferpromenade würde nicht nur den Bedürfnissen nach Grünflächen und nach öffentlich zugänglichem Rheinanstoss entgegenkommen, sondern würde zudem auch eine attraktive Fussgänger- und Veloverbindung vom St. Johann nach Hünigen schaffen. Die Realisierung einer öffentlich zugänglichen Promenade an diesem Ort war bis anhin aufgrund der fehlenden Geldmittel nicht möglich: Das Hafengebiet ist für längere Zeit an die dort ansässigen Unternehmungen im Baurecht vergeben; eine Ablösung dieser Baurechte ist nur denkbar, wenn den betroffenen Unternehmungen eine angemessene Entschädigung bezahlt und ein Ersatzareal zu Verfügung gestellt wird.

Dass sich diese Interessenlage so ergeben hat, darf als Glücksfall und als Chance bezeichnet werden. Es liegt auf der Hand, dass mit einer geeigneten Verbindung dieser Interessen sowohl für Novartis als auch für den Kanton Basel-Stadt grosser Nutzen geschaffen werden kann.

Vor diesem Hintergrund spricht aus der Sicht des Kantons Basel-Stadt viel dafür, auf das Angebot von Novartis, der öffentlichen Hand die genannten Areale abzukaufen, einzutreten. Damit das Gesamtergebnis für den Kanton Basel-Stadt befriedigend ausfällt, müssen jedoch verschiedene Bedingungen erfüllt sein:

- Novartis muss zur Erbringung einer angemessenen finanziellen oder anderweitigen Gegenleistung bereit sein. Diese Gegenleistung muss auch den Aufwand berücksichtigen, der dem Kanton Basel-Stadt dadurch entsteht, dass er die Baurechtsverträge im Hafengebiet St. Johann ablösen, die Hafenanlagen zurückbauen und den dort ansässigen Unternehmungen ein Ersatzareal zur Verfügung stellen muss.
- Von der Landabtretung müssen diejenigen Flächen ausgenommen sein, die der Kanton Basel-Stadt für die gewünschte Uferpromenade benötigt.
- Wenn die Hünigerstrasse an Novartis abgetreten werden soll, muss für die Verkehrsverbindung nach Hünigen eine Ersatzstrasse erstellt werden.
- Wenn Novartis die Landparzellen an der Ecke Elsässerstrasse/Hünigerstrasse, auf welcher sich zur Zeit Wohngebäude befinden, für sich beansprucht, dann muss dieser Wohnraum an einem anderen Ort ersetzt werden können.

## b) Inhalt des Vorhabens

In der Vereinbarung, welche der Regierungsrat vor diesem Hintergrund mit Novartis ausgehandelt hat, werden die Interessen und Anliegen der Parteien wie folgt berücksichtigt:

- Novartis kauft die Hünigerstrasse, gewisse Parzellen an der Ecke Elsässerstrasse/Hünigerstrasse sowie das Hafensareal St. Johann; ferner erhält Novartis ein Nutzungsrecht an den zum IWB-Unterwerk Volta gehörenden Freiflächen. Dies erfordert vom Kanton erhebliche Bereitstellungsaufwendungen (Ablösung der Baurechte, Bodensanierungen, Teilabbruch des Unterwerks Volta). Novartis bezahlt für das Land einen angemessenen Preis und beteiligt sich darüber hinaus im Ergebnis etwa hälftig an den Bereitstellungskosten (vgl. unten Abschnitt 3). Vom Landverkauf ausgenommen sind diejenigen Flächen, die der Kanton Basel-Stadt für die Anlegung der Rheinuferpromenade und für die Verbindung von der Voltamatte zum Rhein benötigt. Ferner ist vereinbart, dass beim Brückenkopf der Dreirosenbrücke ein Baufeld von rund 8'500 m<sup>2</sup> nicht an Novartis übergeht, wenn dieses Baufeld für einen Life-Science-Hochschulstandort benötigt wird.
- Ein Teil der von Novartis zu erbringenden Gegenleistung erfolgt in der Form der Überlassung von rund 13'000 m<sup>2</sup> Land im Bereich Unterer Rheinweg/Uferstrasse (sog. "Klybeckinsel"; vgl. die Planskizze auf Seite 11 des Ratschlags); der geschätzte Wert dieses Landes beträgt rund CHF 10,5 Mio. (vgl. Seite 44 des Ratschlags). Der Kanton Basel-Stadt ist auf dieses Land angewiesen, um dort gewisse Nutzungen zu realisieren, die nach bisherigem Planungsstand an demjenigen Ort hätten angesiedelt werden sollen, der jetzt als Ersatzareal für den Hafen St. Johann benötigt wird (vgl. Seite 24 des Ratschlags).
- Es werden eine Fussgänger- und Veloverbindung von der Voltamatte bis zum Rheinufer und eine ebenfalls für Fussgänger und Velos benützbare Grün- und Freiflächenverbindung (Promenade) von der Dreirosenbrücke bis zur französischen Landesgrenze erstellt. Die Kosten sind vom Kanton Basel-Stadt zu tragen (vgl. unten Abschnitt 3.c). Die Planung erfolgt gemeinsam unter Federführung von Novartis (vgl. unten Abschnitt 4.a).
- Zu einem späteren Zeitpunkt soll das Eigentum an der Hünigerstrasse auf Novartis übertragen werden. Novartis ist verpflichtet, für die Erstellung einer Ersatzverkehrsverbindung über die Schiffmühlestrasse zu sorgen und sich längerfristig dafür einzusetzen, dass eine Ersatzverkehrsverbindung über französisches Territorium realisiert werden kann (vgl. Seiten 35 ff. des Ratschlags).
- Novartis ist verpflichtet, als Kompensation für den wegfallenden Wohnraum an der Ecke Elsässerstrasse/Hünigerstrasse gewisse ihr gehörende Parzellen am Schorenweg für eine Wohnüberbauung entgeltlich zur Verfügung zu stellen (vgl. Seite 39 des Ratschlags).
- Es soll ein geeigneter Bebauungsplan erlassen werden, damit im westlichen Bereich des Campus-Areals die Erstellung zusätzlicher Hochhäuser möglich wird (vgl. Seite 35 des Ratschlags).

Vor dem Hintergrund dieser Vereinbarung hat der Regierungsrat ferner die Absicht, die folgenden Projekte zu realisieren:

- Im Rahmen der Verlegung der heute im Hafen St. Johann ansässigen Unternehmungen in das Klybeck-Quartier muss die Hafeninfrastuktur im Klybeck ausgebaut werden. Der Regierungsrat veranschlagt dafür Kosten von rund CHF 22 Mio. (vgl. unten Abschnitt 3.e). Der Regierungsrat will diese Kosten nicht als Bereitstellungskosten für das zu verkaufende Areal St. Johann ansehen. Er geht davon aus, dass diese Kosten dem Projekt "Neunutzung des Hafens St. Johann" nur indirekt zugerechnet werden können, weil diese Kosten, obwohl sie inhaltlich eng mit dem Rückbau des Hafens St. Johann verbunden sind, bei einem vergleichbaren Ausbau der Aktivitäten im Klybeck ebenfalls in ähnlicher Höhe anfallen würden (vgl. Seite 49 des Ratschlags).
- Geprüft wird die Neugestaltung des Verkehrsknotens Elsässerstrasse/Kohlenstrasse. Die Realisierung würde parallel zum Ausbau der Schiffmühlestrasse (Ersatzverbindung für die Hüningerstrasse) erfolgen. Das Baudepartement hat den Auftrag, die erforderlichen Abklärungen zu treffen und gegebenenfalls die erforderlichen Massnahmen zu realisieren (vgl. Seite 15 des Ratschlags).
- Um die gewünschte Wohnüberbauung auf dem von Novartis zur Verfügung zu stellenden Areal am Schorenweg realisieren zu können, muss für dieses Areal ein geeigneter Bebauungsplan erlassen werden (vgl. Seite 15 des Ratschlags).
- Das von Novartis an den Kanton Basel-Stadt abgetretene Land im Klybeck-Quartier (sog. "Klybeckinsel") soll vom Finanz- in das Verwaltungsvermögen übergeführt werden, damit es für Aufgaben der öffentlichen Hand genutzt werden kann (vgl. Seiten 16 und 24 des Ratschlags).

Nicht alle oben aufgeführten Vereinbarungselemente und Projektvorhaben sind bereits Gegenstand des hier zur Diskussion stehenden Beschlussantrags an den Grossen Rat. Gewisse Vorhaben werden in Zukunft noch eines separaten Beschlusses des Grossen Rates bedürfen. Dazu gehören insbesondere der Kredit für die Realisierung der Velo- und Fussgängerverbindungen von der Voltamatte zum Rhein und von der Dreirosenbrücke bis zur Landesgrenze, der Kredit für den Teilabbruch des IWB-Unterwerks Volta, die Impropiation (Abtretung) des Areals Hüningerstrasse und die Gestaltung der Ersatzstrassenverbindung, die Neugestaltung des Verkehrsknotens Elsässerstrasse/Kohlenstrasse, der Kredit für den Ausbau der Hafeninfrastuktur im Klybeck (Bereich Uferstrasse 70-90/Wiesendamm), der Erlass eines Bebauungsplans zur Ermöglichung weiterer Hochhausbauten im westlichen Teil des Campus-Areals, die Überführung des Areals "Klybeckinsel" vom Finanz- in das Verwaltungsvermögen und der Erlass eines Bebauungsplans für das Areal am Schorenweg.

Die Bau- und Raumplanungskommission hat sich mit dem Vorsteher des Wirtschafts- und Sozialdepartementes und der Vorsteherin des Baudepartementes ausführlich darüber unterhalten, wieweit eine allfällige Zustimmung des Grossen Rates zum hier vorliegenden Beschlussantrag bereits präjudizierende Wirkung für die vorerwähnten künftigen Grossratsgeschäfte haben soll. Dabei wurde festgestellt, dass die hier und im Ratschlag beschriebenen Projektelemente in einem engen sachlichen Zusammenhang stehen und daher nicht völlig losgelöst voneinander beurteilt werden können. Auch wenn es nicht möglich (oder aus Gründen der Verfahrensökonomie jedenfalls nicht sinnvoll) ist, von Anfang an einen rechtlich verbindlichen Gesamtbeschluss über alle in die Zuständigkeit des Grossen Rates fallenden Projektelemente zu fassen, muss sich der Grosse Rat - nach übereinstimmender Auffas-

sung des Regierungsrates und der Bau- und Raumplanungskommission - doch bewusst sein, dass er mit einer allfälligen Zustimmung zu den hier vorliegenden Beschlussanträgen auch eine grundsätzliche Zustimmung zum Projekt insgesamt ausdrückt, insbesondere auch eine grundsätzliche Zustimmung zu denjenigen Projektelementen, zu denen der Grosse Rat seine rechtsverbindliche Zustimmung erst später abgeben können wird. Diese grundsätzliche Zustimmung wird in Ziffer 1 des Beschlussantrags zum Ausdruck gebracht.

Bei alledem darf aber (gerade im Gespräch mit Novartis) nicht vergessen werden, dass der Grosse Rat die im Zusammenhang mit dem vorliegenden Projekt in Zukunft noch erforderlichen Beschlüsse nicht mit abschliessender Zuständigkeit fassen können wird, denn diese Beschlüsse werden dem fakultativen Referendum unterstehen.

In den nachfolgenden Abschnitten 2.c und 2.d soll noch näher auf diejenigen Elemente eingegangen werden, die Gegenstand des nun vorliegenden Beschlussantrags sind. Dies sind die Überführung des Hafenareals St. Johann vom Verwaltungs- in das Finanzvermögen und die Bewilligung eines Planungs- und Projektierungskredits. Im Abschnitt 3 folgen Ausführungen über die finanziellen Auswirkungen des Gesamtprojekts, in Abschnitt 4 wird über die Schwerpunkte der Kommissionsberatung berichtet und in Abschnitt 5 folgt eine abschliessende Würdigung der Vorlage.

#### c) Überführung des Hafenareals St. Johann vom Verwaltungs- in das Finanzvermögen

Hauptgegenstand des vorliegenden Beschlussantrags ist die vom Grossen Rat zu beschliessende Überführung des Hafenareals St. Johann vom Verwaltungs- in das Finanzvermögen. Diese Überführung bewirkt, dass der Regierungsrat in eigener Kompetenz über dieses Areal verfügen kann; er wird damit insbesondere dazu befugt, dieses Areal gemäss seiner erklärten Absicht an Novartis<sup>1</sup> zu verkaufen. Für den Fall, dass die Überführung des genannten Areals in das Finanzvermögen vom Grossen Rat beschlossen und anschliessend rechtskräftig wird, hat der Regierungsrat diesen Verkauf bereits verbindlich mit Novartis vereinbart. Insofern bewirkt der Überführungsbeschluss, dass Novartis einen Anspruch auf die Übertragung des genannten Areals zu den vereinbarten Konditionen erhält.

Ein besonderes Element der zwischen dem Kanton Basel-Stadt und Novartis abgeschlossenen Vereinbarung besteht darin, dass der genaue Umfang des von Novartis zu erwerbenden Areals in zweierlei Hinsicht noch nicht abschliessend definiert ist:

- Ausgenommen vom Verkauf sind diejenigen Teile des Areals, die für die Fussgänger- und Veloverbindung vom Voltaplatz bis zum Rheinufer und für die Grün- und Freiraumverbindung (Promenade) entlang des Rheinufers von der Dreirosenbrücke bis zur Landesgrenze benötigt werden. Die genaue Ausdehnung dieser Allmendverbindungen ist noch nicht abschliessend definiert (vgl. dazu unten Abschnitt 4.a).
- Im Bereich des Grossbasler Brückenkopfs der Dreirosenbrücke ist ein Baufeld von rund 8'500 m<sup>2</sup> eventuell für die Realisierung eines Life-Science-Hochschulstandortes vorgesehen. Sofern dieses Baufeld für eine solche Nutzung benötigt wird, wird das Eigentum an diesem Land nicht an Novartis übergehen. Die Entscheidung, ob dieses Areal für ei-

---

<sup>1</sup> In Anlehnung an die im Ratschlag verwendete Terminologie wird hier durchgehend die Bezeichnung "Novartis" verwendet und dabei ausser Acht gelassen, dass der Novartis-Konzern in Wirklichkeit aus einer Vielzahl von Gesellschaften besteht. Die Muttergesellschaft ist die Novartis Holding AG, in Basel. Die Landeigentümerin des "Campus"-Areals ist die Novartis Pharma AG, in Basel.

nen solchen Hochschulstandort genutzt wird, steht noch aus; ebenso ist die Ausdehnung des Baufelds noch nicht genau festgelegt.

Sowohl Novartis als auch der Kanton Basel-Stadt lassen sich in dieser Hinsicht bewusst auf eine gewisse Unbestimmtheit ein. Für eine erfolgreiche Realisierung des Projektes sind daher beide Partner in besonderem Mass auf eine konstruktive Zusammenarbeit angewiesen.

#### d) Bewilligung eines Planungs- und Projektierungskredits

Der Regierungsrat beantragt für die Bewältigung der weiteren Arbeiten am Gesamtprojekt einen besonderen Kredit im Umfang von CHF 1'300'000.--. Die vorgesehene Verwendung dieses Kredits ist im Ratschlag auf Seite 48 beschrieben. Es leuchtet ein, dass ein Vorhaben von dieser Grössenordnung nicht mit den ordentlichen Ressourcen bewältigt werden kann, wenn Wert darauf gelegt wird, dass die Arbeiten zügig voran gehen sollen. Es besteht durchaus ein öffentliches Interesse daran, dass der Regierungsrat und die Verwaltung über genügend Ressourcen verfügen, um während der Realisierungsphase gegenüber Novartis ernsthaft und fundiert verhandeln zu können. In diesem Sinne ist die Bau- und Raumplanungskommission der Auffassung, dass diesem Kreditantrag zuzustimmen ist.

### 3. Finanzielle Auswirkungen

Die finanziellen Aspekte des Vorhabens lassen sich zusammenfassend wie folgt darstellen:

#### a) Verkauf des Hafenaareals

Gemäss den im Ratschlag genannten Bewertungsgrundlagen<sup>2</sup> erwirbt Novartis vom Kanton Land im Wert von CHF 55'429'025.--. Dieser Wert ergibt sich wie folgt (vgl. S. 45 des Ratschlags):

Hafenaareal	CHF	45'415'200.--
abzügl. Allmendverbindungen	- CHF	8'000'000.--
Total Wert Hafenaareal	CHF	37'415'200.--
Fabrikstrasse	CHF	666'000.--
Schiffmühlestrasse	CHF	4'002'400.--
Hünigerstrasse	CHF	6'434'800.--
Wohnhäuser Elsässerstr./Hünigerstr.	CHF	6'910'625.--
Total Landwert	CHF	55'429'025.--

Sofern das Baufeld Brückenkopf Dreirosen im Umfang von rund CHF 8'500 m<sup>2</sup> für einen Hochschulstandort verwendet wird und daher nicht in das Eigentum von Novartis übergeht, reduziert sich der Gesamtwert des von Novartis zu erwerbenden Landes um CHF 6'800'000.--; der Gesamtwert beträgt in diesem Fall noch CHF 48'629'025.--.

Als Gegenleistung entrichtet Novartis den Betrag von CHF 100'000'000.-- und tritt dem Kanton zusätzlich Land im Wert von CHF 10'539'600.-- ab (Klybeckinsel). Die Gegenleistung beträgt somit insgesamt CHF 110'539'600.--. Dies ergibt zunächst einen Gewinn zu Gunsten des Kantons Basel-Stadt von CHF 55'110'575.-- (bzw., falls Novartis das Baufeld Brückenkopf Dreirosen nicht erwirbt, von CHF 61'910'575.--).

<sup>2</sup> Der Regierungsrat geht von Werten von CHF 800.--/m<sup>2</sup> in der Industriezone und von CHF 1'250.--/m<sup>2</sup> in der Wohnzone aus (vgl. S. 44 des Ratschlags).



b) Aufwendungen des Kantons Basel-Stadt zur Bereitstellung der abzutretenden Areale

Der Kanton Basel-Stadt muss jedoch gewisse Aufwendungen tätigen, um die an Novartis abzutretenden Areale bereit zu stellen. Diese Aufwendungen lassen sich wie folgt zusammenfassen (vgl. S. 46 des Ratschlags):

Ablösung der Baurechte im Hafenableal	CHF	50'000'000.--
Rückbau der Hafenablealtungen	CHF	21'000'000.--
Teilabbruch und Renovation UW Volta	CHF	6'000'000
Rückbau Wohnhäuser Elsässerstr. <sup>3</sup>	CHF	4'000'000.--
Bodensanierung Hafenableal	CHF	20'400'000.--
Bodensanierung UW Volta	CHF	500'000.--
Bodensanierung Hüningerstr.	CHF	2'300'000.--
Bodensanierung Elsässerstr. <sup>4</sup>	CHF	3'800'000.--
Total Bereitstellungsaufwand	CHF	108'000'000.--

c) Aufwendungen des Kantons Basel-Stadt im eigenen Interesse

Dem Kanton Basel-Stadt entstehen sodann gewisse Aufwendungen für diejenigen Arbeiten, die er im eigenen Interesse auszuführen beabsichtigt:

Grün- und Freiflächengestaltung Hafen <sup>5</sup>	CHF	20'000'000.--
Gestaltung Verbindung von Voltamatte zum Rhein und Platz Fabrikstrasse <sup>6</sup>	CHF	12'000'000.--
Gestaltung Weg Rheinufer-Hüningerstr. <sup>7</sup>	CHF	1'000'000.--
Umgestaltung Platz Kohle-/Elsässerstr.	CHF	3'000'000.--
archäolog. Bodenforschung Hafenableal	CHF	2'600'000.--
archäolog. Bodenforschung Voltamatte	CHF	1'100'000.--
archäolog. Bodenforschung Hüningerstr.	CHF	500'000.--
archäolog. Bodenforschung Klybeckinsel	CHF	500'000.--
Allgemeine Projektkosten	CHF	1'300'000.--
Total Aufwand im Interesse des Kantons	CHF	42'000'000.--

Dazu kommt noch die im Ratschlag ausgewiesene Kostenreserve von CHF 5,8 Mio., womit sich insgesamt ein Betrag von CHF 47,8 Mio. ergibt.

---

<sup>3</sup> Zu Lasten des Finanzvermögens.

<sup>4</sup> Zu Lasten des Finanzvermögens.

<sup>5</sup> Zu Lasten des Mehrwertabgaben-Fonds.

<sup>6</sup> Zu 2/3 zu Lasten Mehrwertabgaben-Fonds.

<sup>7</sup> Zu Lasten Mehrwertabgaben-Fonds.

#### d) Gesamtbetrachtung

Vereinfacht kann diese Kostenverteilung insgesamt wie folgt gewürdigt werden:

- Novartis bezahlt einen angemessenen Preis für das zum Kauf vorgesehene Land.
- Novartis beteiligt sich zudem etwa hälftig an den dem Kanton Basel-Stadt entstehenden Bereitstellungskosten von CHF 108 Mio. Der Kanton Basel-Stadt kann ferner einen Anteil an diesen Kosten von CHF 7,8 Mio. zu Lasten des Finanzvermögens finanzieren.
- Die Kosten von rund CHF 47,8 Mio. für diejenigen Projekte, die der Kanton Basel-Stadt im eigenen Interesse auszuführen gedenkt, trägt er alleine. Von diesem Betrag wird ein Anteil von CHF 29 Mio. aus dem Mehrwertabgaben-Fonds finanziert; der Restbetrag von CHF 18,8 Mio. belastet die laufende Rechnung.

#### e) Weitere finanzielle Positionen

Der Vollständigkeit halber seien schliesslich die folgenden, nicht direkt mit dem Projekt "Neunutzung Hafen St. Johann - Campus Plus" verbundenen bzw. nicht exakt bezifferbaren Positionen genannt:

Es fallen Ausgaben von rund CHF 22 Mio. (davon CHF 5,42 Mio. gebundene Ausgaben) für den Ausbau der Hafeninfrastuktur im Klybeck an, wo die heute im Hafen St. Johann ansässigen Unternehmungen ihren Ersatzstandort erhalten sollen (vgl. S. 49 des Ratschlags). Ferner sind die bei der Rheinschiffahrtstsdirektion eintretenden Mindereinnahmen von rund CHF 1 Mio. pro Jahr zu nennen (vgl. S. 24 des Ratschlags).

Zu erwähnen sind unter finanziellen Aspekten aber selbstverständlich auch die von Novartis erwarteten zusätzlichen Steuereinnahmen, die der Regierungsrat mit gebotener Zurückhaltung für die ersten fünf Jahre mit rund CHF 150 Mio. veranschlagt (vgl. Seite 7 des Ratschlags). Dieser Schätzwert muss bildhaft für den gesamten volkswirtschaftlichen Nutzen stehen, der mit den von Novartis getätigten Investitionen und mit der Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze ohne weiteres erwartet werden darf.

### **4. Schwerpunkte der Kommissionsberatung**

Die Kommission hat sich in ihren Beratungen insbesondere mit den folgenden Punkten befasst:

#### a) Ausgestaltung der Rheinuferpromenade

Es stellt sich die Frage, in welchem Verfahren und nach welchen Gesichtspunkten die Rheinuferpromenade zwischen der Dreirosenbrücke und der Landesgrenze ausgestaltet werden soll und welcher Spielraum nach der hier zur Diskussion stehenden Überführung des Hafensareals vom Verwaltungs- in das Finanzvermögen für die Gestaltung dieser Uferpromenade noch besteht.

Mit der rechtskräftigen Überführung des Hafensareals vom Verwaltungs- in das Finanzvermögen erhält der Regierungsrat die alleinige Befugnis, über dieses Areal zu verfügen, insbesondere auch, dieses Areal an Novartis zu verkaufen. Im Überführungsbeschluss ist jedoch ausdrücklich vorgesehen, dass die für die Rheinuferpromenade benötigte Fläche von

der Überführung ausgenommen ist. Die genaue Ausdehnung dieser Fläche ist noch nicht abschliessend definiert. Im Ratschlag (Seite 45) ist erwähnt, dass die gesamte Fläche der Allmendverbindungen (wozu neben der Rheinuferpromenade auch die Verbindung von der Voltamatte zum Rhein gehört) rund 10'000 m<sup>2</sup> umfassen soll. Zwischen dem Kanton Basel-Stadt und Novartis wurde vereinbart, dass die Gestaltung der Rheinuferpromenade in einem gemeinsamen Planungsverfahren unter der Federführung von Novartis ausgearbeitet werden soll. Unbestritten ist, dass die Ausführung der Ufergestaltung schliesslich eines weiteren Grossratsbeschlusses bedarf, weil der Grosse Rat den dafür erforderlichen Ausgabenkredit bewilligen muss; in diesem Sinne ist es der Grosse Rat, der letztlich das Ausführungsprojekt zu genehmigen haben wird. Erst mit diesem Kreditbeschluss des Grossen Rates wird die Gestaltung des Uferbereichs und damit der genaue Umfang der dafür benötigten Flächen definitiv festgelegt werden.

In Übereinstimmung mit dem Vorsteher des Wirtschafts- und Sozialdepartementes interpretiert die Bau- und Raumplanungskommission diese Ausgangslage so, dass der Regierungsrat das Hafanareal nicht vorbehaltlos an Novartis übertragen kann, solange der genaue Umfang der für die Uferpromenade benötigten Fläche nicht definitiv festgelegt ist. Sofern der Landverkauf schon vor der definitiven Festlegung der Gestaltung der Uferpromenade vollzogen wird, muss dieser Vollzug mit einem Vorbehalt ausgestattet werden, wonach Novartis gegebenenfalls dazu verpflichtet ist, die für die Anlegung der Uferpromenade benötigte Fläche wieder auf den Kanton Basel-Stadt zurück zu übertragen.

Im Übrigen sieht es der Regierungsrat als seine selbstverständliche Aufgabe an, sich im Rahmen des Planungsverfahrens für eine möglichst grosszügige Gestaltung der Uferpromenade einzusetzen. Dies steht in Übereinstimmung mit der erklärten Absicht von Novartis, an diesem Ort eine hochwertige und für die Bevölkerung attraktive Gestaltung zu suchen. Die Bau- und Raumplanungskommission beantragt, dieses wichtige Anliegen in der Form eines ausdrücklichen, an den Regierungsrat gerichteten Wunsches in den Beschluss des Grossen Rates aufzunehmen; dasselbe gilt auch für die Verbindung von der Voltamatte zum Rheinufer.

Die Bau- und Raumplanungskommission bittet ferner darum, die ansässige Quartierbevölkerung in geeigneter Weise in den Planungsprozess einzubeziehen.

Was die Finanzierung der Uferpromenade anbelangt, so wurde in der Kommission die Frage aufgeworfen, weshalb diese aus dem Mehrwertabgaben-Fonds und nicht (zumindest teilweise) aus dem vom Grossen Rat bewilligten Velorahmenkredit erfolge. Der Grund für die gewählte Finanzierung liegt darin, dass die spezifischen Kosten für den Veloweg nur einen sehr kleinen Anteil der Gesamtkosten der Uferpromenade ausmachen werden; denkbar ist jedoch, dass im Rahmen der Realisierung der Promenade gewisse velospezifische Kosten ausgeschrieben und separat aus dem Velorahmenkredit finanziert werden können.

#### b) Weiterführung der Rheinuferpromenade auf französischer Seite bis nach Hüningen

In der Kommissionsberatung wurde festgestellt, dass es wünschbar wäre, die Rheinuferpromenade auf französischer Seite bis zum "Quai du Rhin" in Hüningen weiterzuführen. Der Vorsteher des Wirtschafts- und Sozialdepartementes führte aus, dass der Regierungsrat dieses Anliegen vorbehaltlos teilt. Das dafür erforderliche Land ist teilweise in französischem Eigentum (insbesondere der Rheinanstoss) und zu einem andern Teil im Eigentum von Konzerngesellschaften der Ciba Spezialitätenchemie Holding AG und von Novartis. Ob sich eine Weiterführung der Rheinuferpromenade auf französischem Gebiet realisieren lässt, hängt in

erster Linie davon ab, ob die zuständigen französischen Behörden dazu bereit sind, diese Idee zu realisieren und zu finanzieren; der Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt kann in dieser Sache lediglich seinen Einfluss geltend machen, er kann aber keine Entscheidungen fällen. Der Regierungsrat ist dazu bereit, sich im Rahmen seiner Möglichkeiten für die Weiterführung der Rheinufersperrpromenade auf französischem Gebiet einzusetzen. Die Bau- und Raumplanungskommission beantragt, auch dieses Anliegen in der Form eines ausdrücklichen, an den Regierungsrat gerichteten Wunsches in den Beschluss des Grossen Rates aufzunehmen.

#### c) Der rechtliche Status der Grünfläche zwischen dem Campus-Areal und der Voltastrasse

Auf dem Modellbild auf Seite 30 des Ratschlags ist sehr gut ersichtlich, dass gemäss den Plänen von Novartis im Bereich zwischen der Voltastrasse und den Gebäuden des Campus eine grosse Grünfläche vorgesehen ist. Ein Teil dieser Fläche ist schon heute im Eigentum von Novartis, der andere (dem Rhein zugewandte) Teil wird im Rahmen des hier zur Diskussion stehenden Landkaufs von Novartis erworben (vgl. die Übersicht über die heutigen Eigentumsverhältnisse auf Seite 11 des Ratschlags). Mit dem hier zur Diskussion stehenden Geschäft soll am zonenrechtlichen Status der Landflächen nichts geändert werden. Das bedeutet, dass das gesamte als Grünfläche vorgesehene Areal in der Industriezone (Zone 7) verbleiben wird. Auf diese Zonierung ist auch der Kaufpreis abgestimmt. Novartis könnte daher auf dem als Grünfläche vorgesehenen Arealteil weitere Gebäude errichten.

Novartis hat erklärermassen keine Absicht, diese Fläche zu überbauen. Um der vorliegenden Planung, welche die Grundlage der Meinungsbildung der politischen Behörden des Kantons Basel-Stadt ist, nicht nur moralische, sondern auch rechtliche Verbindlichkeit zu verleihen, hat Novartis sich gegenüber dem Kanton Basel-Stadt schriftlich dazu verpflichtet, für einen Zeitraum von zehn bis fünfzehn Jahren auf eine Bebauung der vom Kanton Basel-Stadt erworbenen Fläche im oben genannten Gebiet zu verzichten. Der Zeitraum von zehn bis fünfzehn Jahren entspricht der rechtlich anerkannten Planbeständigkeit von öffentlich-rechtlichen Bebauungsplänen. Gemäss Auskunft des Baudepartementes kann auch in Bezug auf den anderen Teil der oben erwähnten Grünfläche, der schon heute im Eigentum von Novartis steht, an der Absicht der Begrünung nicht gezweifelt werden, denn dieser Teil ist weitgehend mit einer neuen Tiefgarage unterkellert, welche aufgrund ihrer statischen Bauweise keine oberirdische Bebauung zulässt.

Die Bau- und Raumplanungskommission hat von diesen Umständen mit Befriedigung Kenntnis genommen. Es leuchtet ein, dass ein weitergehender - unbefristeter - Bauungsverzicht für Novartis unzumutbar wäre und von einer verantwortungsvollen Unternehmensleitung nicht zugestanden werden könnte, denn der für den Erwerb zu bezahlende Landpreis entspricht dem Marktpreis für Industriebauland; würde ein unbefristeter Bauungsverzicht vereinbart (oder die betreffende Fläche gar der Grünzone zugewiesen), müsste ein deutlich tieferer Preis vereinbart werden.

#### d) Altlastenrisiko

Die Kommission liess sich vom Regierungsrat umfassend und anhand zusätzlicher schriftlicher Unterlagen über die Altlastensituation im Hafengebiet St. Johann informieren.

Das Gebiet des vom Kanton Basel-Stadt an Novartis abzutretenden Bodens ist mit umweltschutzrechtlich relevanten Altlasten versetzt. Es ist daher eine Bodensanierung durchzuführen. Die dabei anfallenden Kosten sind vom Kanton Basel-Stadt zu tragen. Diese Kosten

sind im Ratschlag ausgewiesen und oben in Abschnitt 3.b als Bereitstellungskosten aufgeführt.

Bei der Planung der Sanierungsarbeiten und der Berechnung der entsprechenden Kosten wurde von der folgenden Überlegung ausgegangen: Die Bodenbelastung ist nicht überall im Areal gleich gross. Am stärksten belastet ist der mittlere Teil; dieser Teil ist von Gesetzes wegen sanierungspflichtig. Der südliche Teil ist weniger stark belastet; dieser Teil ist gemäss den gesetzlichen Bestimmungen nicht sanierungspflichtig, sondern nur überwachungsbedürftig. Der nördliche Teil ist am wenigsten stark belastet; in diesem Bereich besteht von Gesetzes wegen kein Handlungsbedarf. Ursprünglich war zwischen dem Kanton Basel-Stadt und Novartis abgemacht worden, dass das gesamte Areal vollständig ausgehoben und der Aushub entsorgt werden sollte. Das kantonale Amt für Umwelt und Energie (AUE) empfahl, von einem Totalaushub des gesamten Areals abzusehen, weil dabei etliche tausend Tonnen Material unnötig verschoben werden müssten. Ein Totalaushub ist gemäss AUE nur im mittleren Teil des Areals erforderlich; in den übrigen Arealteilen ist der Aushub und die Entsorgung von belastetem Bodenmaterial nur dort sinnvoll, wo im Hinblick auf die künftige Nutzung eine Auswaschung von Schadstoffen befürchtet werden muss (was etwa bei Grünflächen, die dem Regen ausgesetzt und wasserdurchlässig sind, der Fall sein kann) oder wo im Rahmen des Baus neuer Gebäude ohnehin ein Aushub stattfinden wird. Die übrigen Arealteile können im Einklang mit den gesetzlichen Vorschriften vorerst belassen werden.

Auf dieser Grundlage wurden die erforderlichen Sanierungsarbeiten geplant und die Kosten veranschlagt. Es besteht nun theoretisch für den Kanton Basel-Stadt das Risiko, dass sich an den nicht ausgehobenen Bodenteilen nachträglich ein Sanierungs- oder Entsorgungsbedarf ergeben könnte, wobei der Kanton Basel-Stadt die damit verbundenen Kosten übernehmen müsste. Das maximale Kostenrisiko (die Kostendifferenz zwischen dem ursprünglich vorgesehenen Totalaushub und dem nun vereinbarten reduzierten Massnahmenpaket gemäss Vorschlag des AUE) wurde vom Vorsteher des Wirtschafts- und Sozialdepartementes auf rund CHF 8,4 Mio. beziffert (CHF 5,4 Mio. für Aushub/Entsorgung und CHF 3,0 Mio. für die archäologische Bodenforschung).

#### e) Erschliessung des Campus-Areals mit dem öffentlichen Verkehr

Die zusätzlichen Arbeitsplätze im Novartis-Campus werden zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führen. Es stellt sich die Frage, wie dieses zusätzliche Aufkommen mit den Mitteln des öffentlichen Verkehrs bewältigt werden kann.

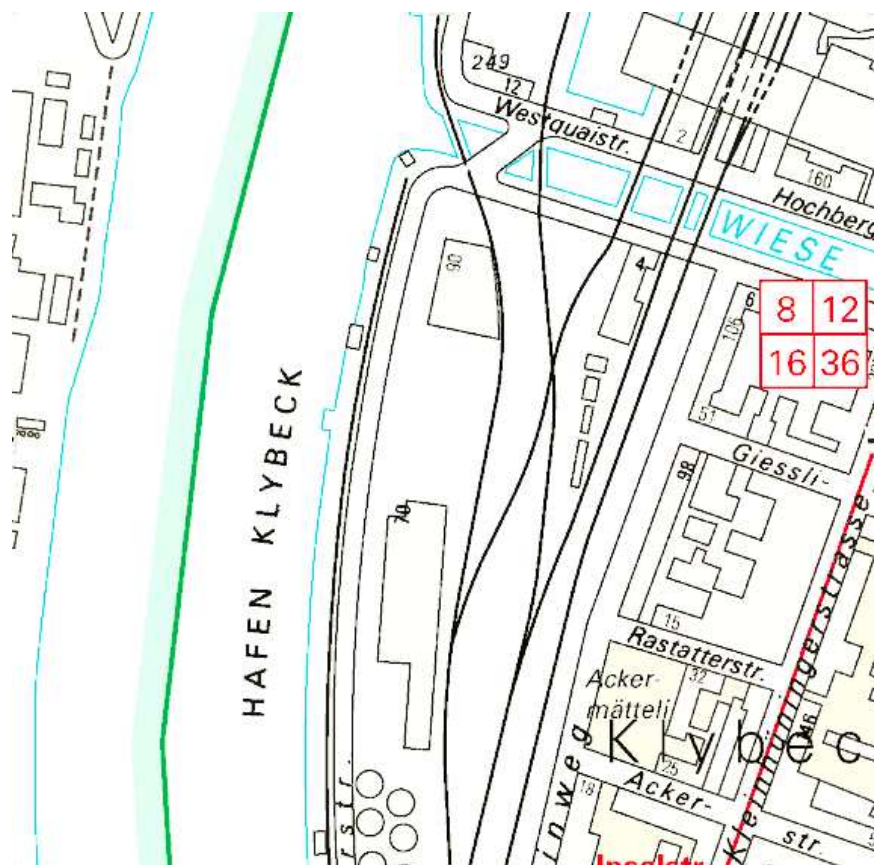
Der Vorsteher des Wirtschafts- und Sozialdepartementes informierte dazu wie folgt: Die Erschliessung des Novartis-Campus mit dem öffentlichen Verkehr ist schon heute respektabel (Tramlinien 1 und 11, Buslinie 604 nach Frankreich und S-Bahn St. Johann). Die Tramlinien haben eine beträchtliche Kapazitätsreserve, und der Campus wird gut an Innenstadt und Bahnhof angeschlossen sein. Der Anschluss an das Elsass ist erst mässig entwickelt, insbesondere hinsichtlich der Fahrplandichte besteht noch Verbesserungspotenzial. Ferner sind gewisse Angebotserweiterungen vorgesehen, die nicht direkt mit dem Campus-Projekt zu tun haben, vor allem im Zusammenhang mit der Aufwertung des Bahnhofs St. Johann. Gegenwärtig steht zur Diskussion, den Bahnhof St. Johann mit einer zusätzlichen Tramlinienführung mit der Innenstadt zu erschliessen. Sodann ist vorgesehen, dass die Regio-S-Bahn ab 2009 im 30-Minuten-Takt geführt wird. Mittelfristig sollen die Tramlinie 8 bis nach Weil und die Tramlinie 11 bis nach St. Louis verlängert werden. Langfristig stellt sich die Frage, ob und wie der S-Bahn-Innenstadttunnel realisiert wird; die Variante Nord dieses Tunnels würde auch für das Campus-Areal ein gutes Angebot schaffen.

f) Alternativen zur geplanten Umsiedlung der im Hafen St. Johann ansässigen Firmen

Der Verkauf des Hafens St. Johann an Novartis erfordert, dass die heute in diesem Areal ansässigen Unternehmen diesen Standort verlassen. Dazu sind diese Unternehmen verständlicherweise nur bereit, wenn ihnen eine angemessene Gegenleistung angeboten wird. Diese Gegenleistung muss insbesondere eine Option beinhalten, den Betrieb an einem geeigneten Ersatzstandort weiterführen zu können.

Es ist klar, dass die betroffenen Unternehmen eine relativ starke Verhandlungsposition haben. Der Kanton Basel-Stadt kann diese Unternehmen nicht dazu zwingen, ihren Standort aufzugeben.

Wie im Ratschlag auf Seite 22 ausgeführt wird, wurden als mögliche Ersatzstandorte für die betreffenden Unternehmen verschiedene Alternativen geprüft. Die Wahl fiel schliesslich auf das Gebiet unmittelbar südlich der Wiese-Mündung. Am Wiesendamm soll ein rund 40m hohes Getreidesilo gebaut werden. Im Bereich Uferstrasse 70-90 soll ein weiteres Gebäude dazukommen; ferner sollen in diesem Bereich - analog zum Hafen St. Johann - Böschungsbunker angelegt werden, die als Speicher für Frachtgüter dienen können. Es ist somit davon auszugehen, dass der Hafenbetrieb im wesentlichen in den Bereich Uferstrasse 70-90 verlagert wird.



Das als Ersatzstandort vorgesehene Gebiet südlich der Wiese-Mündung.

Es stellt sich die Frage, ob mit der Verlagerung des Hafenbetriebs in den Bereich Uferstrasse 70-90 eine Chance verloren geht, diesen Ort für Wohnzwecke zu nutzen. Diese Frage wird vom Regierungsrat - zumindest für die nähere Zukunft - mit nachvollziehbarer Begründung verneint. Die Aufwendungen, die erforderlich wären, um an diesem Ort in nächster Zu-

kunft Wohnnutzungen zu realisieren, sind erheblich. Das Gebiet ist durch die Geleise der Hafensbahn vom Wohnquartier Kleinhüningen abgetrennt und geprägt vom Verkehr vom und zum nördlichen Hafengebiet. Es bestehen weder gesicherte Bahnübergänge noch Schallschutzbauwerke. Der Bahn- und Lastwagenverkehr wäre für eine Anwohnerschaft sehr störend, zumal dieser Verkehr (mit allen Nebengeräuschen eines aktiven Güterumschlags) nicht nur zu den üblichen Bürozeiten, sondern schon ab 5 Uhr frühmorgens stattfindet. Eine Wohnnutzung am hier zur Diskussion stehenden Ort ist mit dem zurzeit bestehenden Hafenbetrieb nicht verträglich.

Das gesamte Hafengebiet ist bekanntlich in der Form von Baurechten an die ansässigen Unternehmungen vergeben. Im hier zur Diskussion stehenden Gebiet laufen die angrenzenden Baurechte (gemäss einer im Jahre 1999 getroffenen Grundsatzentscheidung) i.R. mindestens bis ins Jahr 2037, während im nördlichen Hafengebiet die Baurechte teilweise eine kürzere Restlaufzeit (z.T. nur noch bis zum Jahr 2029) haben. Realistischerweise muss daher davon ausgegangen werden, dass der nächste Zeitpunkt, zu welchem eine Wohnnutzung im hier zur Diskussion stehenden Gebiet in Betracht gezogen werden kann, das Jahr 2037 ist. Diese Möglichkeit wird durch die nun vorgesehene Verlagerung der Unternehmungen aus dem Hafensareal St. Johann an die Uferstrasse nicht beeinträchtigt, denn für das Areal an der Uferstrasse werden mit diesen Unternehmungen keine Baurechtsverträge mit einer längeren Laufzeit abgeschlossen werden.

Die gleichen Überlegungen gelten auch für das Gebiet der so genannten "Klybeckinsel" (Bereich Unterer Rheinweg/Uferstrasse), welches Novartis an den Kanton Basel-Stadt abtritt.

## **5. Gesamtwürdigung**

Mit Novartis hat eines der grössten und erfolgreichsten Unternehmen der Welt seinen Sitz in Basel. Die wirtschaftliche Bedeutung dieses Unternehmens für unseren Kanton muss hier nicht näher erläutert werden. Das vorliegende Geschäft zeigt anschaulich, dass ein ortsansässiges Unternehmen nicht nur wirtschaftliche Bedeutung haben kann, sondern auch in anderer Weise wichtige Impulse für die Entwicklung einer Stadt geben kann.

Dass Novartis gewillt ist, in näherer Zukunft in Basel Investitionen in Milliardenhöhe zu tätigen, ist selbstverständlich höchst erfreulich. Besonders erfreulich ist, dass mit diesen Investitionen eine grosse Zahl neuer Arbeitsplätze in einem zukunftssträchtigen Segment geschaffen wird. Es darf erwartet werden, dass ein erheblicher Teil dieser Arbeitsplätze mit Menschen besetzt wird, die von auswärts kommen und mit ihren Familien nach Basel oder in die umliegende Region ziehen werden; neben der wirtschaftlichen Bedeutung dieses Zuzugs wird dies auch die internationale Vernetzung und die Weltoffenheit unserer Stadt fördern.

Das Interesse des Weltkonzerns an der Stadt Basel darf als Erfolg einer Politik verbucht werden, die der Standortpflege hohe Bedeutung zumisst. Dem Regierungsrat gebührt Anerkennung und Lob für seine Leistung, das vorliegende Projekt in nützlicher Frist ausgehandelt und für die politischen Entscheidungsträger beschlussreif gemacht zu haben.

Die nun anstehenden, vom Grossen Rat zu treffenden Entscheidungen beinhalten neben der erfreuten Zustimmung zu einem bedeutenden Investitionsvorhaben auch die Verfügung über Landreserven, die in unserem kleinen, fast vollständig bebauten Stadtkanton naturgemäss rar sind. Eine längerfristige Zweckbindung von grösseren Arealen muss stets unter Berücksichtigung aller öffentlichen Interessen und Optionen erfolgen. Im vorliegenden Fall kann man sich die Frage stellen, ob das Hafensareal St. Johann auch anderweitig verwendet wer-

den könnte. Es wurde in der Öffentlichkeit auch die Frage gestellt, ob das Ersatzareal im Klybeck, wo die heute im St. Johann ansässigen Unternehmungen ihren neuen Standort haben sollen, anderweitig - etwa zu Wohnzwecken - genutzt werden könnte. Insgesamt stellt sich also die Frage, ob mit dem hier zur Diskussion stehenden Projekt nicht andere, unter Umständen vielversprechendere Optionen unnötig aufgegeben werden.

Eine Entscheidung für eine bestimmte Option beinhaltet stets auch die Entscheidung gegen andere, alternativ zur Verfügung stehende Möglichkeiten. In Bezug auf die Verwendung der im vorliegenden Fall betroffenen Areale hat der Regierungsrat einleuchtend begründet, dass und weshalb eine andere als die hier vorgeschlagene Nutzung in nächster Zeit nicht in Frage kommt oder zumindest wenig wahrscheinlich ist. Was das Hafenareal St. Johann anbelangt, so stehen einer anderen Nutzung in erster Linie finanzielle Hindernisse im Weg: Zurzeit ist neben Novartis kein anderer Investor (auch nicht der Kanton Basel-Stadt selbst) dazu bereit, die Mittel aufzubringen, die dazu erforderlich sind, dieses Areal für eine andere als die aktuelle Nutzung bereitzustellen. Was das Ersatzareal im Klybeck bei der Wiesemündung anbelangt, so wären erhebliche Aufwendungen erforderlich, um an diesem Ort in nächster Zeit die in der öffentlichen Diskussion teilweise propagierte Wohnnutzung zu realisieren. Dabei darf nicht ausser Acht gelassen werden, dass das von Novartis unterbreitete Angebot nicht unbefristet aufrecht erhalten werden kann; der Regierungsrat stellt denn auch nicht in Abrede, dass bei der Auswahl des Ersatzstandortes das Kriterium der fristgerechten Realisierbarkeit mit einer Rolle gespielt hat. Das Interesse, die vom vorliegenden Projekt betroffenen Areale für andere mögliche, aber zurzeit nicht realisierungsreife Nutzungen frei zu halten, erscheint deutlich weniger gewichtig als das Interesse, das von Novartis an den Kanton herangetragene Vorhaben zu realisieren.

Insgesamt kommt die Bau- und Raumplanungskommission daher zum Schluss, dass das vom Regierungsrat unterbreitete Vorhaben für den Kanton Basel-Stadt vorteilhaft ist. Dass nach der Zustimmung zu diesem Vorhaben gewisse andere Optionen nicht mehr zur Verfügung stehen, liegt in der Natur der Sache; eine Abwägung der Interessen spricht aber klar dafür, das Projekt "Neunutzung Hafen St. Johann - Campus plus" zu realisieren.

## **6. Schlussbemerkungen und Anträge**

Die Kommission hat diesen Bericht und den nachstehenden Antrag mit 11 Stimmen ohne Gegenstimmen bei 1 Enthaltung verabschiedet und ihren Präsidenten zum Sprecher bestimmt.

Die Kommission beantragt dem Grossen Rat, dem nachstehenden Beschlussantrag zuzustimmen.

19. Dezember 2005

Namens der Bau- und Raumplanungskommission

Der Präsident

Dr. Andreas C. Albrecht



## Grossratsbeschluss

betreffend

### **Überführung des Hafenareals St. Johann aus dem Verwaltungsvermögen in das Finanzvermögen sowie Bewilligung eines Planungs- und Projektierungskredits für das Projekt "Neunutzung Hafen St. Johann - Campus Plus"**

vom ...

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, nach Einsichtnahme in den Ratschlag Nr. 05.1445.01 des Regierungsrates und den Bericht Nr. 05.1445.02 seiner Bau- und Raumplanungskommission, gestützt auf § 33 des Finanzhaushaltsgesetzes des Kantons Basel-Stadt vom 16. April 1997<sup>8</sup>, beschliesst:

1. Der Grosse Rat stimmt der Realisierung des Projektes "Neunutzung Hafen St. Johann - Campus plus" im Grundsatz zu und bittet den Regierungsrat, ihm die weiter erforderlichen Anträge zur Beschlussfassung zu unterbreiten.
2. Die Parzelle 18<sup>8</sup> in Sektion 1 des Grundbuchs Basel, Hafen St. Johann Nord, haltend 37'589,5 m<sup>2</sup>, und die Parzelle 17<sup>10</sup> in Sektion 1 des Grundbuchs Basel, Hafen St. Johann Süd, haltend 19'179,5 m<sup>2</sup>, werden zu einem symbolischen Wert von je einem Franken vom Verwaltungs- in das Finanzvermögen der Einwohnergemeinde der Stadt Basel übergeführt.

Von der Entwidmung und Überführung ausgenommen sind diejenigen Arealteile, die für die Grün- und Freiraumverbindung entlang der Voltastrasse und des Rheinufers beansprucht werden.

Die Entwidmung und Überführung des Baufelds Brückenkopf Dreirosen steht unter dem Vorbehalt, dass dieses Baufeld nicht als Standort für eine Hochschule im Bereich "Life Science" vorgesehen wird.

3. Für die Realisierung des Projekts "Neunutzung Hafen St. Johann - Campus Plus" wird ein Planungs- und Projektierungskredit von insgesamt 1,3 Millionen Franken (Preisbasis 2005) zu Lasten der Rechnungen 2006, 2007, 2008 und 2009 des Bau- und Wirtschafts- und Sozialdepartements bewilligt.
4. Der Regierungsrat wird gebeten, sich bei der Realisierung des Projekts "Neunutzung Hafen St. Johann - Campus Plus" für die folgenden Anliegen einzusetzen:
  - a) Die entlang des Rheinufers von der Dreirosenbrücke bis zur schweizerisch-französischen Landesgrenze verlaufende Grün- und Freiraumverbindung (Promenade) soll möglichst grosszügig ausgestaltet werden.
  - b) Diese Promenade soll auf französischem Boden bis nach Hüningen fortgesetzt werden.

---

<sup>8</sup> SG 610.100.

- c) Die Fussgänger- und Veloverbindung von der Voltamatte bis zum Rheinufer soll möglichst grosszügig ausgestaltet werden.
4. Dieser Beschluss ist zu publizieren. Er unterliegt dem fakultativen Referendum.