

# „BIZ – Bebauungsplan 2. Stufe“

Öffentliche Planaufgabe  
vom 18. November 2024 –  
17. Dezember 2024

## Orientierende Informationen

Inhalt

- Inserat
- Bericht zur Planaufgabe

**Auskunft:**

Marc Février, 061 267 42 32, [marc.fevrier@bs.ch](mailto:marc.fevrier@bs.ch)



# Öffentliche Planaufgabe

## **Festsetzung eines Bebauungsplans im Bereich Nauenstrasse, Gartenstrasse, Centralbahnstrasse und Heumattstrasse (Areal BIZ)**

### **Parzellen 338 und 780 der Sektion IV des Grundbuches der Stadt Basel**

Die Bank für Internationalen Zahlungsausgleich (BIZ) will ihr Areal am Bahnhof SBB entwickeln. Mit einem Neubau will die BIZ zusätzliche Arbeitsplätze, Räume für Konferenzen und zudienende Nutzungen schaffen. Die Entwicklung wurde bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 214 (erste Stufe) im Jahr 2015 vorgespurt. Ein Bebauungsplan zweiter Stufe ergänzt nun die planungsrechtlichen Vorgaben für den Bereich des neuen Hochhauses. Als Grundlage für den ergänzenden Bebauungsplan dient das Resultat eines internationalen Studienauftrags von ELEMENTAL aus Chile und Nissen Wentzlaff Studio aus Basel.

Von **Montag, 18. November 2024** bis **Dienstag, 17. Dezember 2024** liegen folgende Entwürfe öffentlich auf:

- Festsetzung eines Bebauungsplans

Mit der Planaufgabe wird gemäss § 116 Abs. 2 Bau- und Planungsgesetz auch eine Planungszone begründet. Die Planentwürfe sind auch im ÖREB-Kataster sichtbar.

Die Dokumente können werktags von 8:00 bis 12:15 und von 13:15 bis 17:00 im Foyer des Bau- und Verkehrsdepartements, Münsterplatz 11, sowie unter [www.bs.ch/bvd/planaufgaben-und-anordnungen/nutzungsplanungsondernutzungsplanung](http://www.bs.ch/bvd/planaufgaben-und-anordnungen/nutzungsplanungsondernutzungsplanung) eingesehen werden. Telefonische Anfragen werden in dieser Zeit unter der Telefonnummer 061 267 92 25 entgegengenommen.

Einsprachen der Berechtigten und Anregungen der interessierten Öffentlichkeit zu den Entwürfen oder zur Planungszone sind bis **Dienstag, 17. Dezember 2024** schriftlich und begründet bei Städtebau & Architektur, Abteilung Städtebau, Münsterplatz 11, 4001 Basel, einzureichen.



Basel, 11. November 2024

## **Areal BIZ – Bebauungsplan Nr. 214, zweite Stufe**

### **Bericht zur Planaufgabe**

**Festsetzung eines Bebauungsplanes zweiter Stufe im Bereich Nauenstrasse / Gartenstrasse / Heumattstrasse / Centralbahnstrasse (Areal BIZ)**

## Inhalt

<b>1. Übersicht.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Ausgangslage und bisherige Planungsschritte .....</b>	<b>4</b>
2.1 Lage des Planungsgebiets.....	4
2.2 Bebauungsplan Nr. 214 .....	4
2.3 Studienauftrag.....	4
2.4 Würdigung Weiterbearbeitung .....	5
<b>3. Richtprojekt .....</b>	<b>6</b>
3.1 Städtebau, Dichte und Architektur .....	6
3.2 Nutzung.....	7
3.3 Freiraum, Ökologie und Entwässerung.....	7
3.4 Mobilität, Entsorgung und Rettung.....	8
3.5 Nachhaltigkeit.....	10
<b>4. Raumwirksame Interessen .....</b>	<b>11</b>
4.1 Kantonaler Richtplan Basel-Stadt .....	11
4.2 Hochhauskonzept .....	12
4.3 Entwicklungskonzept Stadtraum Bahnhof SBB .....	12
4.4 Schattenwurf .....	12
4.5 Lichteinfallswinkel .....	13
4.6 Denkmalpflege / ISOS.....	14
4.7 Klima 16	
4.8 Lärm 18	
<b>5. Nutzungsplanerische Massnahmen .....</b>	<b>18</b>
5.1 Bestehendes Recht.....	18
5.2 Bebauungsplan zweiter Stufe mit Bauvorschriften .....	19
<b>6. Abwägung der raumwirksamen Interessen .....</b>	<b>21</b>
<b>7. Auflage- und Einspracheverfahren.....</b>	<b>23</b>

## **1. Übersicht**

Die Bank für Internationalen Zahlungsausgleich (BIZ) ist eine durch völkerrechtlichen Vertrag errichtete internationale Organisation für Zentralbanken und Währungsbehörden mit gegenwärtig 63 Mitgliedern. Die Aufgabe der BIZ ist es, die internationale Zusammenarbeit der Zentralbanken zu fördern und letzteren als Bank für Währungsreserven zu dienen. Dadurch übernimmt die BIZ eine wichtige Funktion im internationalen öffentlichen Interesse.

Der Hauptsitz der BIZ befindet sich seit ihrer Gründung im Jahr 1930 in Basel. Weitere Vertretungen bestehen in Hongkong und Mexico-City. Neben dem Hauptgebäude beim Bahnhof SBB betreibt die BIZ in Basel einen weiteren Standort am Aeschenplatz 1. Die BIZ stösst in Basel an räumliche Kapazitätsgrenzen. Zudem strebt die BIZ an, die verschiedenen Standorte innerhalb Basels an einem Ort zusammenzuführen. Diesem Anliegen folgend, soll der Hauptsitz beim Bahnhof SBB erweitert werden und ein Areal mit Campuscharakter entstehen.

Die Anzahl der Arbeitsplätze in den bestehenden Gebäuden (BIZ-Turm mit weiteren Gebäuden auf der gleichen Parzelle sowie Botta-Gebäude) beträgt heute 1'200. In Zukunft soll die Zahl der Arbeitsplätze auf dem Campusgelände 1'300 betragen, um den Bedarf der Organisation für die nächsten Jahrzehnte zu decken (Zunahme von ca. 8%). Die BIZ stellt Arbeitsplätze nicht nur für ihre Angestellten zur Verfügung, sondern auch für die bei der BIZ angesiedelten Ausschüsse (hosted organisations), Hochschulabsolvierende und entsandtes Personal von Zentralbanken und internationalen Finanzinstitutionen (Secondees), externe Beratende, Fachleute sowie Konferenzteilnehmende und externe Forschende.

Als Grundlage für die Erweiterung am Standort beim Bahnhof SBB hat der Grosse Rat im Jahr 2015 eine Ergänzung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 108 beschlossen (Bebauungsplan Nr. 214; Ratschlag Nr. 14.1588.01 vom 19. November 2014). Dieser Bebauungsplan ermöglicht eine vollflächige 5-geschossige Bebauung des gesamten Gevierts (Sockel) plus ein darauf aufbauendes Volumen (Hochhaus). Zur Realisierung dieses auf den Sockel aufbauenden Volumens müssen gestützt auf das Resultat eines Varianzverfahrens ergänzende Vorschriften in einem separaten Planungsverfahren durch den Regierungsrat beschlossen werden (Bebauungsplan zweiter Stufe).

Der vorliegende Bericht beschreibt diesen Bebauungsplan zweiter Stufe beziehungsweise die zum Verständnis nötigen Grundlagen.

## 2. Ausgangslage und bisherige Planungsschritte

### 2.1 Lage des Planungsgebiets

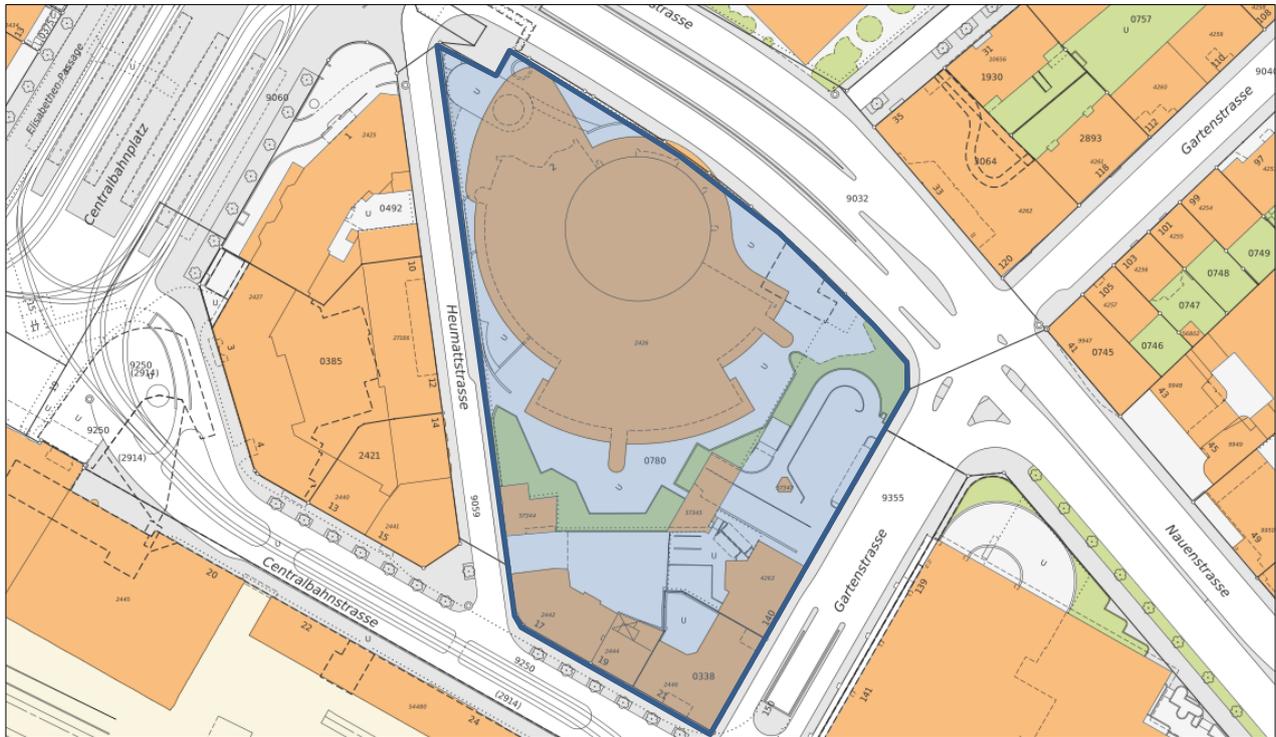


Abb. 1: Perimeter BIZ - Bank für Internationalen Zahlungsausgleich (blau). Quelle: MapBS, 2024

Das Planungsgebiet befindet sich in direkter Nähe zum Bahnhof SBB. Es wird begrenzt durch die Nauenstrasse im Norden, die Heumattstrasse im Westen, die Centralbahnstrasse im Süden und die Gartenstrasse im Osten. Das Areal umfasst die Parzellen 4/338 und 4/780 mit rund 9'500 m<sup>2</sup> Fläche. Der heutige Hauptzugang liegt im Norden an der Ecke Nauenstrasse/Heumattstrasse. Neben dem BIZ-Turm von Martin Burckhardt aus dem Jahr 1977 befinden sich heute mehrere Blockrandgebäude entlang der Centralbahn- und Gartenstrasse sowie ein geschützter Baumbestand mit 11 Bäumen im östlichen Bereich des Areals.

### 2.2 Bebauungsplan Nr. 214

Der im März 2015 vom Grossen Rat verabschiedete Bebauungsplan erster Stufe (Nr. 214) legt die Rahmenbedingungen für die weitere Entwicklung des Areals fest. Der Bebauungsplan basiert auf den Überlegungen der BIZ für die weitere Entwicklung des Standorts. Die BIZ hatte dazu in Zusammenarbeit mit Herzog & de Meuron einen Masterplan erarbeitet. Im Bebauungsplan Nr. 214 sind nebst den baurechtlichen Rahmenbedingungen für eine vollflächige Sockelbebauung auch Vorgaben für ein weiteres Planungsverfahren definiert, in dem Vorschriften für ein auf diesen Sockel aufbauendes Hochhaus festgelegt werden können (Bebauungsplan zweiter Stufe).

### 2.3 Studienauftrag

Die BIZ will den Hauptstandort am Bahnhof SBB weiterentwickeln. Sie hat dazu einen Studienauftrag durchgeführt. Ziel des Studienauftrages war ein zeitgemässes und nachhaltiges Architekturprojekt für den Neubau zu finden, welches die betrieblichen und räumlichen Bedürfnisse der BIZ bestmöglich umsetzt. Zudem sollte eine städtebauliche Antwort auf die im Bebauungsplan erste Stufe gestellte Frage gefunden werden, wie die Bebauung oberhalb des definierten Sockelge-

schosses in Gebäudehöhe, Ausdehnungen und im Dialog mit dem bestehenden BIZ-Tower beziehungsweise im Kontext der bestehenden und geplanten Hochhäuser der Nachbarschaft aussehen solle. Mit dem Auftrag wurde zudem ein versiertes Team für die Realisierung des Projekts gesucht.

Der Erweiterungsbau soll zudem Flexibilität bieten, um zukünftige Arbeitsweisen in den nächsten 20–30 Jahren zu unterstützen. Hierfür benötigt die BIZ integrative und anpassungsfähige Räume, sowohl innen als auch aussen, die zu offener Kommunikation und Engagement anregen. Die Umgebung soll auch das Wohlbefinden der Mitarbeitenden und Besucherinnen und Besucher gewährleisten. Eine grosse Rolle spielt auch die Möglichkeit einer Entwicklung unter laufendem Betrieb des bestehenden Gebäudes, die ökologische Nachhaltigkeit und die Kosteneffizienz.

Entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans und den eigenen Anforderungen führte die BIZ in enger Zusammenarbeit mit dem Kanton Basel-Stadt in den Jahren 2021/22 einen Studienauftrag im Dialog mit vorgelagerter Präqualifikation entsprechend der SIA Ordnung 143 (2009) durch.

Für den Studienauftrag qualifizierten sich elf internationale Teams. Diese konnten ihre Projektvorschläge an einer Zwischen- und an einer Schlussbesprechung der Jury vorstellen. Der Projektvorschlag des chilenisch/schweizerischen Teams um ELEMENTAL und Nissen Wentzloff Studio AG wurde von der Jury als bestgeeignetes Projekt ausgewählt. Die Jury hat die Beweggründe für diesen Entscheid wie folgt formuliert (Auszug aus dem Jurybericht):

*«Der Vorschlag [von ELEMENTAL und Nissen Wentzloff Studio AG] stellt einen eleganten Kontrast zum architektonischen Ausdruck des bestehenden Turms dar und schafft es, die Grundfläche von Burckhardts ursprünglichem Entwurf nicht zu belasten. Der neue Turm steht nicht in Konkurrenz zum bestehenden Turm, sondern ergänzt ihn. Trotz der geforderten zusätzlichen Baumasse wirkt der zukünftige Eingriff moderat und bereichert gleichzeitig die stetig wachsende Skyline von Basel. Mit seiner quadratischen Grundfläche reagiert der Turm auf die Rechtwinkligkeit der umgebenden Nachbarschaft und ermöglicht so, die Einzigartigkeit der bestehenden runden Typologie zu erhalten und zu stärken.*

*Darüber hinaus erscheint der vorgeschlagene Entwurf nicht als bauliche Ergänzung des bestehenden Turms, sondern schafft eine neue architektonische und städtebauliche Einheit, die die Dynamik eines Campus im städtischen Kontext bietet. Dieser Logik folgend wird der Haupteingang verschoben, um einen neuen Schwerpunkt an der Kreuzung von Nauenstrasse und Gartenstrasse zu schaffen. Die bestehende, vielfältige Baumgruppe kann dadurch sowohl bereichert als auch erweitert werden.*

*Der neue, sanft geschwungene Sockel folgt nicht den Strassenfluchten, sondern bietet auf der Ost- und Westseite Platz für grosszügig begrünte Pocket-Parks. Der neue Sockel verzahnt sich auf subtile Weise mit dem bestehenden Sockel und bildet ein zentrales, attraktives und transparentes rundes Eingangsfoyer. [...]*

*Diese vorgeschlagene Erweiterung des bestehenden Burckhardt-Konzepts führt zu einer stimmigen Interaktion zwischen dem neuen und dem bestehenden Sockel sowie zu einem ausgewogenen Dialog zwischen den beiden Türmen. Mit der umfangreichen Verwendung von Holz und der unregelmässigen, nicht repetitiven Art seiner Waldfassaden könnte der neue Turm eine Art Rückkehr zur Natur widerspiegeln, die rund 50 Jahre später den Kreis zu den extensiv begrünten Terrassen des ursprünglichen BIZ-Turms schliesst».*

## 2.4 Würdigung Weiterbearbeitung

Um die Entwicklung des Projekts seit der Jurierung beurteilen zu können, wurde das Projekt im Oktober 2024 einem Ausschuss der Jury vorgestellt. Dabei sollten die Veränderungen mit Blick auf die Diskussionen während der Jurierung gewürdigt und beurteilt werden.

Der Juryausschuss würdigte die Weiterentwicklung des Projekts positiv. Die Veränderungen, sowohl auf der Gebäudeebene als auch auf städtebaulicher Ebene, schmälern in keiner Weise die Qualität des Entwurfs; im Gegenteil. Auch die Einbettung in die neu entstehende Silhouette am Bahnhof SBB ist nach wie vor gegeben.

### 3. Richtprojekt

Das Siegerprojekt wurde nach dem Wettbewerb weiterbearbeitet. Im folgenden Kapitel wird das überarbeitete Richtprojekt beschrieben, welches als Grundlage für den Bebauungsplan zweiter Stufe dient.

#### 3.1 Städtebau, Dichte und Architektur



Abb. 2: Visualisierung Neubau BIZ. Quelle: NWA, 2024

Das städtebauliche Konzept von ELEMENTAL und Nissen Wentzlaff reagiert auf die neue Stadtstruktur im Kontext des Bahnhofs SBB, des Bâloise Parks im Norden und dem östlich direkt angrenzenden geplanten Nautentor. Mit der Überformung des Postreitergebäudes zur stadträumlichen Verbindung über die Gleise erlangen die Centralbahnstrasse und die angrenzenden Gevierte grössere Wichtigkeit.

Der Projektvorschlag sieht an der Ecke Centralbahnstrasse/Gartenstrasse einen neuen Hochpunkt vor, der die heutigen zum Teil leerstehenden Bauten ersetzt. Durch die gewählte Disposition und Drehung des Turm-Volumens wird Abstand zu den Häusern entlang der Heumattstrasse generiert sowie eine Beziehung zum Bestand hergestellt. Das Gegenüber der Häuser in der Heumattstrasse bildet ein viergeschossiges Sockelvolumen, das in den oberen Geschossen von der Baulinie zurückversetzt bzw. terrassiert wird. Dieser neue Sockel mit seiner geschwungenen Form schafft neue repräsentative Fassaden an der Centralbahn-, Heumatt- und Gartenstrasse.

Die BIZ-Türme vermitteln zugleich zwischen den Hochhäusern des Bâloise-Parks und denen des Nautentors. Der neue Turm nimmt die rechtwinkligen Geometrien des Nautentors als Grundform auf und führt so das städtebauliche Muster auf Turmebene fort.

Gegenüber dem Bâloise Park bleibt die bisherige Höhe des «Burckhardt'schen Towers» mit rund 70 m und 20 Geschossen bestehen. Das Richtprojekt reagiert gegenüber der fünfgeschossigen

Bebauung an der Heumattstrasse mit einem viergeschossigen Sockel mit knapp 22 m Höhe. Der neue BIZ-Turm an der Centralbahnstrasse erreicht inkl. Sockel eine Höhe von rund 122 m und 26 Geschossen. Mit dem Neubau entstehen insgesamt rund 29'900 m<sup>2</sup> BGF (Sockel und Hochhaus).

Die Geometrien der beiden BIZ-Türme sind bewusst verschieden. Beide basieren jedoch auf reinen Basisgeometrien (Kreis und Quadrat). Die braun-metallische Materialisierung der Neubaufassade wird dem bestehenden BIZ-Tower entlehnt. Die streng horizontale Gliederung des bestehenden BIZ-Towers durch Metallbänder in Kombination mit sekundären, horizontalen Fensterbändern wird ebenfalls im Neubau wieder aufgegriffen: Alle drei Geschosse kragen Deckenelemente vor die nutzbare Fassade aus. Auf diesen stehen vertikale Streben in unregelmässigen Abständen.

Der Hauptzugang an der Ecke Nauenstrasse/Heumattstrasse bleibt bestehen. Ein zweiter Hauptzugang, im nordöstlichen Aussenbereich, erlaubt neu einen Zugang zwischen den beiden Türmen. In der Gartenstrasse bleibt die Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle für MIV bestehen und wird mit einem Zugang für Velos ergänzt. Die Anlieferung bleibt ebenfalls in der Heumattstrasse bestehen, wird in ihrer Position verändert und mit neuen Zu- und Ausfahrten ausgebildet.

### 3.2 Nutzung

Der BIZ-Campus ist auf die Arbeitsnutzungen der BIZ ausgelegt. Er beherbergt Konferenznutzungen für internationale Grosskonferenzen in den Sockelgeschossen und Büros für die Angestellten der BIZ im neuen Turm und im Bestandturm. Die Hauptnutzungen werden ergänzt mit weiteren Nutzungen, wie beispielsweise Gastronomie (für die Konferenzen, die Kantine).

### 3.3 Freiraum, Ökologie und Entwässerung

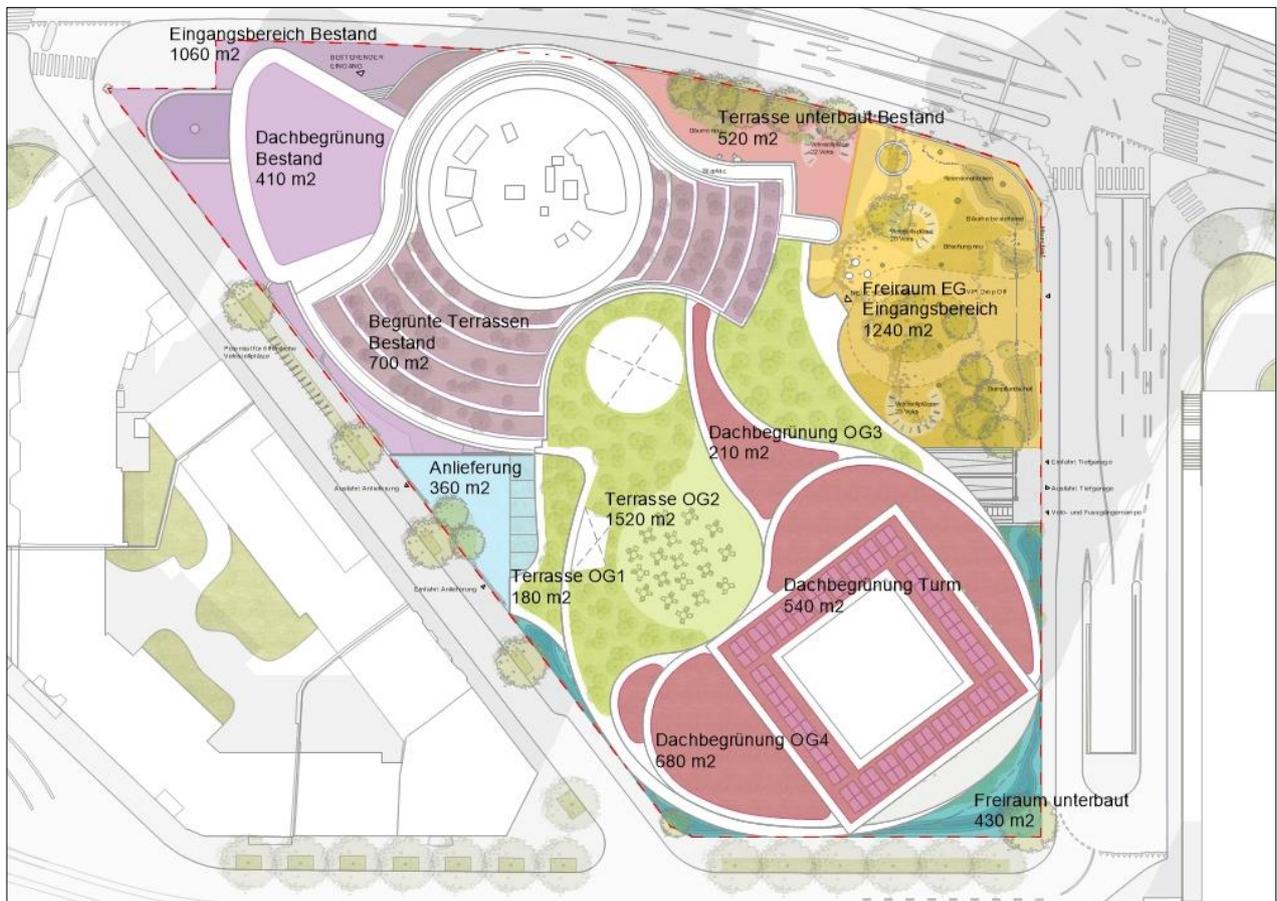


Abb. 3: Schemadarstellung Freiraumtypen. Quelle: Nissen Wentzlaff Studio AG, 2024

Ein zentrales Element des Projekts ist das Freispielen von Freiflächen und das Erhöhen der Durchlässigkeit auf dem ober- und unterirdisch dicht bebauten Areal. Durch die Form des Sockelvolumens schafft das Projekt platzartige Aufweitungen entlang der Heumattstrasse, an der Ecke Gartenstrasse/Nauenstrasse sowie an der Ecke Gartenstrasse/Centralbahnstrasse.

Im neuen Eingangsbereich des Areals wird der heutige, geschützte Baumbestand erhalten und in die Aussenraumgestaltung integriert. Dieser Bereich, welcher der einzige nicht unterbaute Teil des Areals ist, wird sowohl ökologisch als auch in seiner Aufenthaltsqualität verbessert. Durch eine artenreichere Bepflanzung, leichte topografische Anpassungen und Strukturelemente werden neue, ökologisch hochwertigere Flächen geschaffen. Die bestehende und vollständig unterbaute Terrasse im Nordosten soll mit einer geringen Substrataufschüttung und Kleingehölzen begrünt werden. Weitere unterbaute Freiflächen im Süden und Westen der Parzelle werden im Zuge der Neugestaltung entsiegelt und begrünt. Zudem soll mithilfe eines umfassenden Regenwassermanagements sämtliche Niederschlagswässer möglichst lange auf der Parzelle zurückgehalten, verdunstet und wiederverwendet werden. Ziel ist ein möglichst geschlossener Wasserkreislauf auf der Parzelle.

Der Freiraum wird zudem um neue, begrünte Dachflächen ergänzt. Hier wird einerseits zusätzlicher, für die Nutzenden zugänglicher Freiraum geschaffen, andererseits wird hier auch neuer Lebensraum für flugfähige Kleinlebewesen wie Insekten und Vögel entstehen, die von der intensiven Dachbegrünung mit strukturreicher Bepflanzung profitieren. Bei den Dachbegrünungen ab dem dritten Obergeschoss steht der ökologische Aspekt im Vordergrund; diese Flächen sind nicht mehr zugänglich und bieten somit geschützte Rückzugsorte. Abb. 3 zeigt die angestrebte, differenzierte Gestaltung der Freiräume auf.

### 3.4 Mobilität, Entsorgung und Rettung

#### 3.4.1 Erschliessung

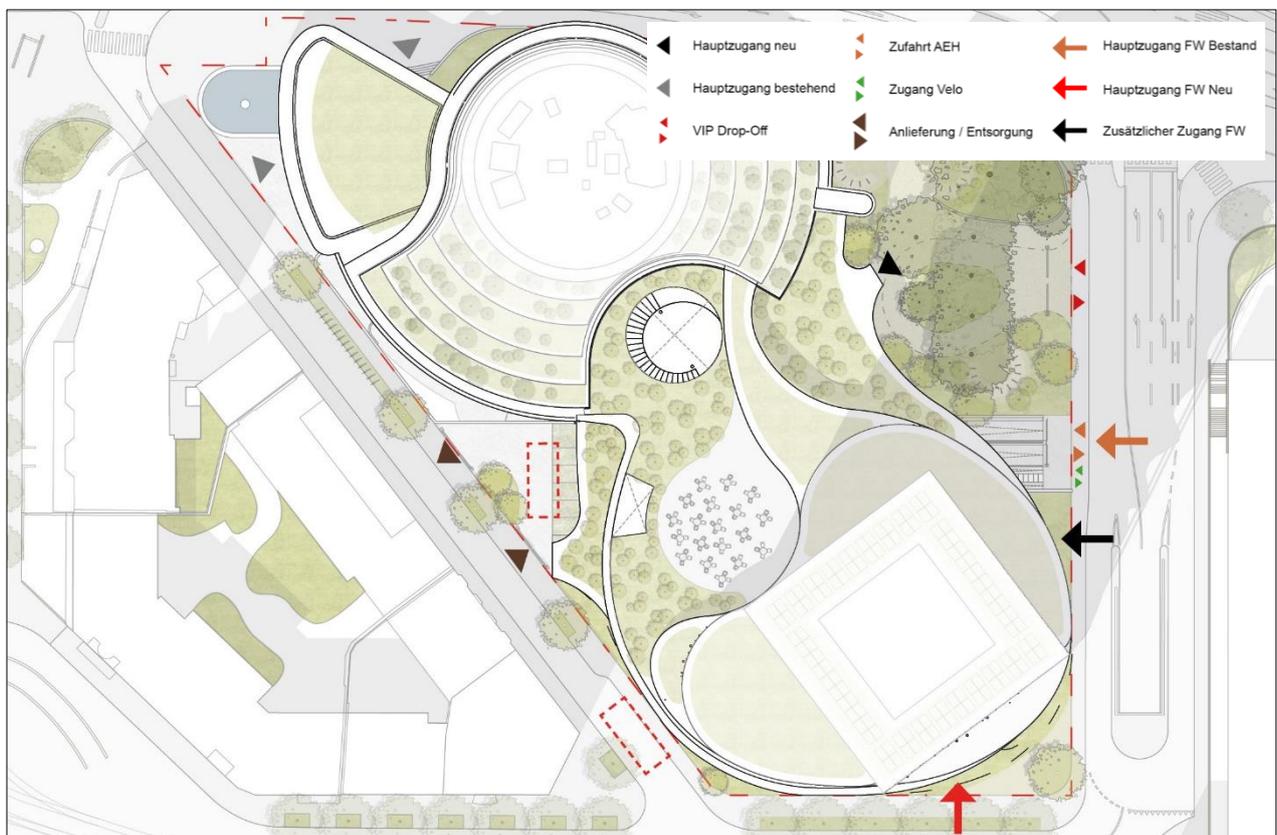


Abb. 4: Schema Mobilität, Entsorgung und Rettung. Quelle: Nissen Wentzlaff Studio AG, 2024 (FW = Feuerwehr)

Die Erschliessung des Areals erfolgt von zwei Seiten. Die Haupteerschliessung für MIV und Veloverkehr befindet sich wie bisher an der Gartenstrasse. Zusätzlich zum bestehenden Haupteingang an der Ecke Nauenstrasse/Heumattstrasse können zu Fussgehende über den Vorplatz an der Ecke Nauenstrasse/Gartenstrasse in ein grosszügiges Foyer gelangen. Von dort aus werden die Nutzendenströme über die Sockelgeschosse in den Bestandsturm als auch in den Neubau geleitet. Mit dem Velo wird das Areal von der Gartenstrasse aus erschlossen. Über eine Schieberampe gelangen die Velofahrenden zum unterirdischen Veloparking. Direkt neben der Velorampe und an gleicher Stelle wie die bisherige Einfahrt zur Tiefgarage sind die Erschliessungsrampen zur Einstellhalle für den motorisierten Individualverkehr angeordnet. Eine Vorfahrt für VIP-Gäste, die an Konferenzen der BIZ teilnehmen, ist in den Vorplatz der Gartenstrasse integriert. Optional ist ein unterirdischer Drop-off möglich. Aufgrund der Lage am Bahnhof Basel SBB ist das Areal hervorragend mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen.

Die in Abb. 4 dargestellten Planungen auf Allmend haben nur hinweisenden Charakter. Der Eingriff auf Allmend – namentlich für die Anlieferungszone, die Feuerwehruzufahrt sowie allfällige Baumfällungen und -pflanzungen – werden im Rahmen des Baugesuchs mit den zuständigen kantonalen Dienststellen abgestimmt.

### 3.4.2 Anlieferung und Entsorgung

Die Anlieferung und Entsorgung des Areals erfolgt arealseitig entlang der Heumattstrasse. Bis zu fünf Fahrzeuge können direkt auf privatem Grund parkiert werden. Die Anlieferung ist so organisiert, dass die gesamte Heumattstrasse einsichtig bleibt und eine sichere Ein- und Ausfahrt möglich ist. Die Erschliessung erfolgt wie bislang im Einbahnregime von der Centralbahnstrasse zur Nauenstrasse.

### 3.4.3 Rettung

Für das bestehende Gebäude wurde in Zusammenarbeit mit der Berufsfeuerwehr Basel-Stadt ein Interventionskonzept inkl. Einsatzpläne ausgearbeitet. Der Feuerwehruzugang erfolgt über die beiden Haupteingänge. Diese Zugänge ermöglichen der Feuerwehr einen Angriff über jeweils direkt angeordnete Sicherheitstreppe mit Rauchschutz-Druckanlage.

Es sind direkte Zufahrten inkl. Stellflächen nach aktuell geltenden FKS (Feuerwehr Koordination Schweiz)-Richtlinien für den Sockelbau vorgesehen. Diese Zufahrten dienen der Feuerwehr für den Rettungs- und Löscheinsatz. Die Feuerwehr hat die Möglichkeit mit den Löschfahrzeugen/Hubrettungsfahrzeug direkt an der Heumattstrasse die Fassade anzufahren oder über die Heumattstrasse bei der Anfahrt Logistik auf das Gelände zu fahren. Um den sicheren Einsatz der Rettungskräfte zu gewährleisten, muss eine Funk-Inhouse-Versorgung eingerichtet werden.

### 3.4.4 Veloparkplätze

Der Bedarf an Veloabstellplätzen richtet sich nach der Veloparkplatzverordnung. Geplant sind für Angestellte und Besuchende insgesamt 325 Veloparkplätze. 260 davon sind für die Angestellten vorgesehen und werden im Untergeschoss untergebracht (davon sind 70% Langzeitparkplätze und 30% für Kurzzeitparkierung). Für Besuchende stehen oberirdisch 65 Velo-Parkplätze auf der Seite des neuen Eingangs Gartenstrasse zur Verfügung. Die Anzahl der Veloparkplätze wurde anhand der VSS Norm 40 065 ermittelt. Es wurde der Berechnung eine Arbeitsplatzzahl von 1'300 zugrunde gelegt.

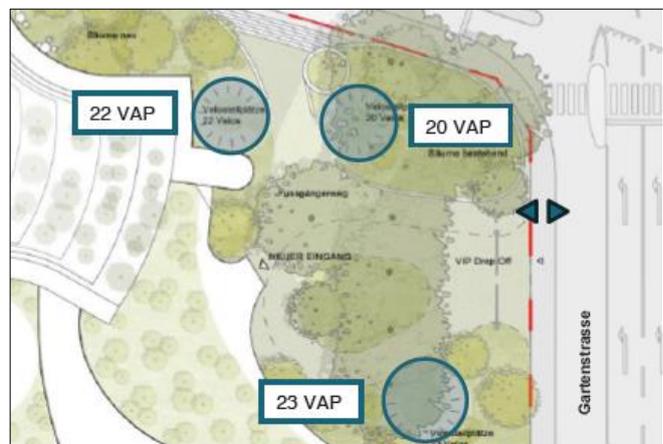


Abb. 5: Schmema Veloabstellplätze im Aussenraum. Quelle: Nissen Wentzlaff Studio AG, 2024

### 3.4.5 Parkplätze

Die maximale zulässige Parkplatzzahl wurde nach den heutigen Vorgaben (Parkplatzverordnung und VSS Normen) in Abhängigkeit der geplanten und existierenden Bruttogeschossfläche des BIZ-Towers neu berechnet. Die resultierende Anzahl Parkplätze (237) unterschreitet den heutigen Parkplatzbestand. Der Berechnung entsprechend werden die bestehenden Parkfelder neu aufgeteilt. So wird ein besserer Komfort ermöglicht und die Parkfelder auf die errechneten zulässigen 237 Parkplätze reduziert. Die bestehende Parkieranlage mitsamt Erschliessungssystem in den Untergeschossen des Bestandsturms kann weitergenutzt werden. Es werden keine neuen Parkierungsflächen erstellt.

## 3.5 Nachhaltigkeit

Das Projekt wird nach dem Nachhaltigkeitslabel LEED zertifiziert. Angestrebt wird die höchste Stufe, LEED Platinum. Leadership in Energy and Environmental Design (LEED) ist ein ursprünglich in den USA entwickelter, international anerkannter Zertifizierungsstandard für nachhaltiges Bauen, der einen hochwertigen, ökologischen Bauansatz für gesündere, umweltfreundlichere und effizientere Gebäude definiert. LEED ist ein ganzheitliches Zertifizierungssystem. Im Gegensatz zu eindimensionalen Systemen wird mit LEED versucht, den Dreiklang der Nachhaltigkeit - Umwelt, Wirtschaft und Gesellschaft - umfassend zu berücksichtigen.

Die Nachhaltigkeitsstrategie für das Projekt wird aus einer ganzheitlichen Perspektive heraus entwickelt: Die Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Fussabdrucks ist ebenso wichtig wie soziales Wohlbefinden und Langlebigkeit. Das Projekt zielt auf eine Struktur ab, die ein Maximum an Flexibilität für Veränderungen bietet. Der Einsatz von möglichst viel Holz in der Konstruktion und generell von nachhaltigen Materialien ist eines der Hauptziele des Projekts, um die Energie zur Erstellung und auch im Betrieb auf ein Minimum zu reduzieren. Aus ökologischer Sicht sind der Erhalt und die Förderung der natürlichen Elemente des Areals sowie die Einsparung von Energie- und Wasserressourcen wichtige Ziele. Das Gebäude hat bedarfsgerecht geregelte und aufeinander abgestimmte Heizung-Lüftung-Klima-Kälte-Sanitär-Systeme (HLKKS) nach dem Stand der Technik und eine hochleistungsfähige, fortschrittliche Gebäudehülle. Dies maximiert die Energieeffizienz, stellt den Komfort für die Nutzenden sicher und ermöglicht höchste Nutzungsflexibilität.

Das architektonische Konzept ermöglicht ein hohes Niveau von Nutzbarkeit und Flexibilität, sodass betriebliche Entwicklungen in Zukunft mit möglichst geringem baulichem Aufwand und ohne grosse Eingriffe in die Tragstruktur – und somit weniger CO<sub>2</sub>-Emissionen – angepasst werden können. Die graue Emission des Gebäudes tief zu halten, war ein zentrales Element des Entwurfs. Eine optimierte Tragstruktur mit einem hohen Holzanteil und günstiger Ökobilanz (z.B. Holz-/Hybridbauweise) sowie eine Materialwahl mit ökobilanzoptimierten Produkten senken substanziell die Treibhausgasemissionen. Das entspricht auch dem LEED-Ziel, während des gesamten Bauprozesses möglichst nachhaltige, recycelte und lokal hergestellte Materialien zu verwenden.

Um die Betriebsenergieemissionen und -kosten gering zu halten, dienen sowohl ein optimales Energiesystem als auch ein tiefer Energiebedarf in Kombination mit effizienten Geräten.

Ein Geothermiefeld unter dem neu zu erstellenden Gebäude dient als primäre Energiequelle. Das Erdreich dient somit als Langzeit-Energiespeicher welcher im Sommer zum Geo-Cooling genutzt wird. Das Sondenfeld wird auf den Wärme- und Kältebedarf ausgelegt. Diese Energieerzeugung wird zusätzlich durch einen Heizungsanschluss der Fernwärme der IWB zur Spitzenlastdeckung unterstützt (bestehend auf der Seite Gartenstrasse, neuer Anschluss in Prüfung). Die anfallende Abwärme wird, wo technisch möglich, genutzt und die Weitergabe eines allfälligen Überschusses an Nachbargebäude geprüft. Dies gilt insbesondere auch für Abwärme von IT-Infrastruktur und gewerblicher Kälte. Für nicht anders nutzbare Abwärme sind Spitzenlastdeckung auf dem Dach Rückkühler vorgesehen. Ein wirksamer Sonnenschutz minimiert den Kältebedarf. Der verbleibende Bedarf wird in erster Linie durch die effiziente natürliche Nachtauskühlung und die Nutzung des

Sondenfeldes für Geo-Cooling gedeckt. In der Auslegung der Systeme wird die künftige Klimaentwicklung berücksichtigt. Eine Photovoltaikanlage (gem. Energieverordnung, EnV, bei max. 30 kW) versorgt das Gebäude mit selbst erzeugter Elektrizität. Durch die Kombination der genannten Massnahmen nutzt das Gebäude mit erster Priorität lokale Energiequellen und minimiert den eigenen Energiebedarf. Die Geothermie als Energiequelle zu nutzen, eignet sich insbesondere bei Gebäuden, welche ein gleichmässiges Lastprofil haben (keine grossen Lastschwankungen). In dem Sinne passt die Geothermie in Kombination mit der Fernwärme ideal auf die vorgesehene Büronutzung und stellt eine hohe Effizienz sicher.

Das Thema Grundwasser wurde bereits frühzeitig in der Planung berücksichtigt. Durch Optimierungen im Planungsprozess konnte die Zahl der Untergeschosse von vier (wie bei der Bestandsbaute) auf drei reduziert werden. Das Gebäude wird grundsätzlich oberhalb des mittleren Grundwasserspiegels errichtet. Gemäss dem Bodenuntersuchungsbericht des Geotechnischen Instituts AG Basel ist die Fliessrichtung im Bereich des Projektstandortes Nord bis Nord-Nordost (Richtung Rhein). Die Pfähle, die Teil des Gründungssystems des Turms sind, werden die Strömung des Grundwassers beeinflussen. Daher muss die Durchflusskapazität kontrolliert werden.

## **4. Raumwirksame Interessen**

Die wesentlichen raumwirksamen Vorgaben zur baulichen Entwicklung des Planungsgebietes wurden bereits mit dem Bebauungsplan erster Stufe definiert. Der vorliegende Bericht legt den Schwerpunkt deshalb auf diejenigen Aspekte der Planung, die in der vorliegenden zweiten Bebauungsplanstufe Ergänzungen und Präzisierung erfahren.

### **4.1 Kantonaler Richtplan Basel-Stadt**

Der Kantonale Richtplan dient als wichtigstes Instrument des Kantons zur Steuerung der räumlichen Entwicklung. Dazu zeigt er, wie die raumwirksamen Tätigkeiten im Hinblick auf die anzustrebende Entwicklung aufeinander abgestimmt werden. Hinsichtlich dieses Bebauungsplans sind aus dem kantonalen Richtplan insbesondere die Themen Hochhaus und Entwicklung des Bahnhofsumfelds zu betrachten.

Gemäss den Festlegungen im Objektblatt S1.4 Hochhäuser des kantonalen Richtplans sollen Hochhäuser an geeigneten städtischen Lagen zum Ziel der Verdichtung des Siedlungsgebiets und zur Vergrösserung des Nutzungspotenzials von Wirtschaftsflächen beitragen. Die Lage des BIZ-Hochhauses in unmittelbarer Nähe zum gut erschlossenen und stark frequentierten Bahnhof Basel SBB erfüllt diese Bedingung. Hochhäuser haben eine starke räumliche Wirkung. Daher werden an sie besondere Anforderungen gestellt. So wird für die Bewilligung eines Hochhauses ein Varianzverfahren vorausgesetzt. Neben der Eignung des Standortes in städtebaulicher Hinsicht, der hohen Qualität der Baute in ihrer Erscheinungsform und neben der Minimierung des Schattenwurfs auf Nachbarliegenschaften durch gute Positionierung (s. 4.4 Schattenwurf) ist zudem darauf zu achten, dass Hochhäuser

- mit dem öffentlichen Verkehr sehr gut erreichbar und mit dem Fuss- und Veloverkehr sehr gut erschlossen sind;
- im Einzugsbereich von Hochleistungs- und Hauptverkehrsstrassen liegen;
- den historischen, geschützten Gebäudebestand berücksichtigen;
- innovative technologische Lösungen integrieren (Energieeffizienz/-produktion, Bauökologie);
- keine die Umwelt störenden Effekte erzeugen (indem u.a. die Belange des Vogelschutzes beachtet und die klimatischen Auswirkungen dargelegt sind);
- gegebenenfalls zusätzliche Grün- und Freiräume ermöglichen und die naturräumliche Vernetzung unterstützen.

Aufgrund der sehr guten Verkehrsanbindung sollen im Umfeld von Bahnhöfen bauliche Verdichtungen und eine funktionale Nutzungsmischung angestrebt werden (vgl. Kantonaler Richtplan, Objektblatt S2.5 Gebiete um Bahnhöfe und S-Bahnhaltestellen, Planungsgrundsatz D). Zu berücksichtigen ist bei Planungen das Entwicklungskonzept Stadtraum Bahnhof SBB (s. 4.3 Entwicklungskonzept Stadtraum Bahnhof SBB).

Weitere spezifische Vorgaben werden im Richtplan keine genannt. Die vorgenannten sind im Bebauungsplanverfahren hinreichend berücksichtigt worden.

## **4.2 Hochhauskonzept**

Der Bebauungsvorschlag entspricht gemäss Brandschutznorm (VKF-Brandschutzarbeitshilfe Hochhäuser/1007-03d) einem Hochhaus, da er die Traufhöhe von 30 m übersteigt.

Das kantonale Hochhauskonzept «Hochhäuser in Basel, Grundlagen und Konzept» (Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt, 2010) scheidet geeignete Gebiete für Hochhausstandorte anhand von Prinzipien aus. Das Areal der BIZ liegt gemäss Hochhauskonzept im Prinzip «Verdichtungszentren um Bahnhöfe»: *«Der Bahnhof SBB, der Badische Bahnhof und der Bahnhof St. Johann sind wichtige Verkehrsdrehscheiben. Diese stark frequentierten Orte sollen verdichtete Quartier- und Stadtzentren bilden. Mit punktuellen Verdichtungen können diese Lagen städtebaulich akzentuiert und ihre gute Erschliessung kann optimal genutzt werden.»*

Die vorgeschlagene bauliche Entwicklung entspricht somit sowohl den kantonalen Zielen des Richtplans als auch den Vorgaben des kantonalen Hochhauskonzepts. Ergänzend tragen die Ausführungen in den Kapiteln 2.3 und 3.1 zum Verständnis der städtebaulichen Überlegungen hinter dem Entwurf bei.

## **4.3 Entwicklungskonzept Stadtraum Bahnhof SBB**

Seit Beschluss der Ergänzung zum bestehenden Bebauungsplan Nr. 108 durch den Grossen Rat im Jahr 2015 (Bebauungsplan 214, 1. Stufe) hat der Regierungsrat zur Steuerung der räumlichen Entwicklung im Umfeld des Bahnhof SBB und zur Koordination der städtischen Planungen mit dem Bahninfrastrukturausbau des Bundes das Entwicklungskonzept Stadtraum Bahnhof SBB behördenverbindlich beschlossen (November 2020). Das Entwicklungskonzept macht im Vertiefungsraum Nautentor / Areal BIZ u.a. auch Aussagen zur städtebaulichen Entwicklung des BIZ-Areals. In den Zielen des Konzepts wird generell festgehalten, dass das städtebauliche Potenzial zur Verdichtung an zentralen Lagen genutzt werden soll. Entsprechend wird in der Konzeptkarte der betroffene Bereich des BIZ-Areals als Verdichtungsbereich ausgewiesen. Als Ziel für die Nachverdichtung auf dem BIZ-Areal wird zudem präzisiert, dass diese in Abstimmung mit den Planungen zum nördlichen Bereich des Nautentors erfolgen soll. Der vorliegende Planungsbericht zeigt auf, wie dies erfolgt ist (vgl. Kapitel 4.4 und 4.5). Der vorliegende Bebauungsplan ist dementsprechend im Sinne der Ziele des Entwicklungskonzepts und steht nicht im Widerspruch zu diesem.

## **4.4 Schattenwurf**

Bei der Planung und Realisierung von Hochhäusern ist der 2-Stunden-Schatten zu berücksichtigen. Der Schattenwurf des Projektvorschlags auf die angrenzenden Nachbarliegenschaften wurde überprüft. Dabei wurde der Schattenwurf entsprechend der langjährigen Praxis und Rechtsprechung bei Tag- und Nachtgleiche zwischen 7:30 und 17:30 Uhr untersucht. Blau eingefärbt sind die Bereiche, die zwei Stunden oder mehr verschattet werden (2-Stunden-Schatten).

Abbildung 6 zeigt den 2-Stunden-Schatten der Mantelgeometrie des neuen Turms auf, welche im Bebauungsplan zweite Stufe gesichert wird. In der Abbildung 7 sieht man den 2-Stunden-Schatten, der anfallen würde bei einer vollflächigen Blockbebauung, welche zonenrechtlich und gemäss dem

geltenden Bebauungsplan Nr. 214 im Baubereich B möglich wäre. Überlagernd mit schwarzer Kontur ist der 2-Stunden-Schatten des neuen Mantels abgebildet.

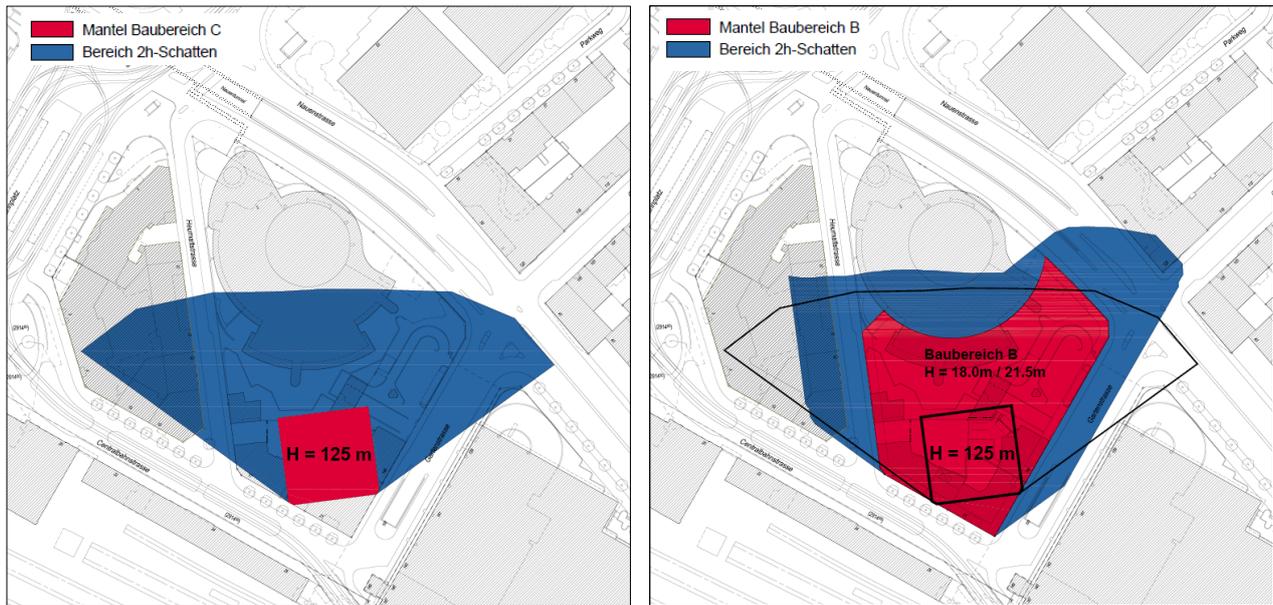


Abb. 6 & 7: Links: Schattenwurf Richtprojekt 2024; Rechts: Schattenwurf Bebauungsplan 1. Stufe überlagert mit Schattenwurf Projekt 2024 (schwarze Kontur); Quelle: S&A, 2024

Die Abbildungen 6 & 7 veranschaulichen, dass der neue Turm (bzw. dessen Mantel) an den meisten Stellen eine geringere Verschattung von benachbarten Liegenschaften aufweist als dies bei einer vollflächigen Blockbebauung mit 18 m Wandhöhe und einer Gebäudehöhe von 21.5 m der Fall wäre. Einzig im Osten und Westen des Betrachtungsperimeters überragt die Schattenfläche von Abbildung 6 (Projekt 2024) diejenige in Abbildung 7.

Der Schatten im Westen fällt auf die Gebäude entlang der Heumattstrasse. Diese würden ohnehin von einer gemäss Bebauungsplan 1. Stufe zulässigen Bebauung verschattet werden. Weiterhin fällt der Schatten auf Gebäude entlang der Centralbahnstrasse. Die beeinträchtigten Fassaden liegen jedoch auf der Nordseite, wo ohnehin kein Sonnenlicht einfällt. Zusammenfassend wird die Situation mit dem neuen Turm im Vergleich zu einer Bebauung gemäss Bebauungsplan 1. Stufe nicht verschlechtert.

Der Schatten im Osten fällt fast gänzlich auf den Strassenraum. Lediglich eine geringe Fläche liegt auf der Parzelle des Nautentors. Wie im Ratschlag zum Bebauungsplan 238 des Nautentors beschrieben, sind «verhältnismässige Überschreitungen des 2-Stunden-Schatten bei Wohnraum im Hochhaus des Baufeldes B im öffentlichen Interesse der haushälterischen Bodennutzung hinzunehmen.». (Kanton Basel-Stadt, 2020)

#### 4.5 Lichteinfallswinkel

Im Bebauungsplan 1. Stufe wurde festgelegt, dass gegenüber der Wohnbebauung entlang der Heumattstrasse ein Lichteinfallswinkel von 60° einzuhalten ist. Keine Lichteinfallswinkel sind jedoch innerhalb des Areals oder gegenüber der Bebauung Nautentor einzuhalten: «Fensterflächen für Wohnnutzungen [werden] auch angerechnet, die den Lichteinfallswinkel nicht einhalten». (Bebauungsplan Nautentor, Kanton Basel-Stadt, 2020).

Die Abbildungen 8 und 9 zeigen, dass mit dem Neubauvolumen des BIZ-Sockels und Turms, die Lichteinfallswinkel zur Bebauung entlang der Heumattstrasse eingehalten werden.



Abb. 8 & 9: Links: Lichteinfallswinkel Schnitt Richtprojekt (NWA, 2024); Rechts: Lichteinfallswinkel im 3D Modell (NWA, 2024)

#### 4.6 Denkmalpflege / ISOS

Auf dem Areal der BIZ bestehen keine denkmalgeschützten oder inventarisierten Gebäude. Das Areal grenzt allerdings an inventarisierte Bauten (siehe Abb. 7) und insbesondere an den denkmalgeschützten Bahnhof SBB.



Abb. 10: Ausschnitt Denkmalverzeichnis und Inventar Basel-Stadt. Quelle: MapBS

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS<sup>1</sup> dient der Ortsbildpflege im Rahmen von Ortsplanungen. Für raumwirksame Tätigkeiten des Bundes ist das ISOS verbindlich. Auf den Ebenen Kanton und Gemeinde dient es Fachleuten aus den Bereichen Planung und Denkmalpflege sowie Politikern als Entscheidungsgrundlage und ist im Rahmen der Interessenabwägung zu berücksichtigen. Das ISOS für die Stadt Basel stammt aus dem Jahr 2010.

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) definiert keinen Schutzanspruch für das Areal selbst, der BIZ-Turm ist nur als Hinweis aufgeführt:

*«0.0.41 Büroturm Bank für Internationalen Zahlungsausgleich BIZ, Rundbau auf massivem Sockel, Fassaden in Kupfer- und Brauntönung, 1977, später Zeuge der Hochkonjunktur».*

Das Gebiet Nr. 10 ist im ISOS dem Erhaltungsziel A zugeordnet. Für Erhaltungsziel A gilt der Substanzerhalt. Alle Bauten, Anlageteile und Freiräume sind integral zu erhalten, störende Eingriffe zu beseitigen. Die Gebäude auf dem Areal der BIZ entlang der Centralbahnstrasse sind Teil des Gebiets Nr. 10. Dieses wird im ISOS wie folgt beschrieben:

<sup>1</sup> VISOS; SR 451.12

«10 Bahnhofsquartier, Blockrandbebauung urbanen Typs, ab 1860, räumlich isolierter Ortsteil, geprägt von Architektur der Gründerzeit und der Belle Epoque, dazwischen einige Häuser 2. H. 20. Jh., zahlreiche Restaurants»

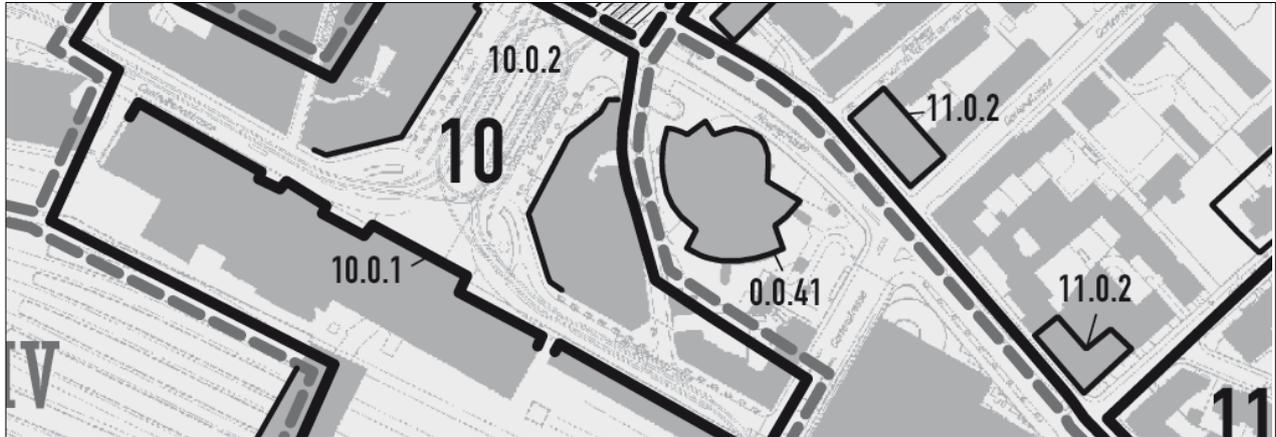


Abb. 11: Ausschnitt ISOS. Quelle: MapBS

Bei der Beurteilung der Vereinbarkeit der Entwicklung auf dem BIZ-Areal mit dem ISOS ist zuerst massgebend, dass die Arealentwicklung keine Bundesaufgabe darstellt. Der Bund genehmigt, erstellt oder finanziert das Areal nicht. Das ISOS ist demnach gemäss Art. 11 Abs. 2 der Verordnung zum ISOS (VISOS) bei der Nutzungsplanung zu berücksichtigen und in die dabei notwendige Interessenabwägung einzubeziehen. Der Bereich der Centralbahnstrasse 17, 19 und 21 wird zudem im ISOS überhaupt nur in einem Nebensatz angedeutet: «[...] so zieht sich rechts und links des Centralbahnplatzes die Bebauung des Bahnhofsviertels mit Geschäftshäusern und Hotels aus der Gründerzeit in voller Länge hin». Schliesslich ist entscheidend, dass es sich vorliegend nur noch um eine Sondernutzungsplanung handelt, die weitergehende Regelungen für das auf den Sockel aufbauende Hochhaus macht. Die Realisierung eines vollflächigen Sockelgebäudes wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 214 bzw. der zugehörigen Zonenänderung im Jahr 2015 vom Grossen Rat beschlossen und wurde im Anschluss rechtskräftig. Unter diesen Voraussetzungen ist also nur noch die Auswirkung des Hochhauses auf das Gebiet Nr. 10 zu beurteilen, da der Abbruch der Gebäude entlang der Centralbahnstrasse bereits heute jederzeit ohne weitere nutzungsplanerische Massnahmen möglich ist.

Der Entwurf für das Hochhaus sucht einerseits die gestalterische Nähe zum bestehenden BIZ-Turm, so orientiert sich der neue Hochpunkt mit seiner Materialisierung am BIZ-Turm. Zugleich ist die Setzung des Baukörpers so gewählt, dass er gegenüber dem Bahnhofshauptgebäude und dem BIZ-Turm den maximal möglichen Abstand einhält. Das BIZ-Areal wird mit der Transformation als Ganzes erlebbar, neu auch vom Bahnhof aus und schafft damit ein neues Gegenüber das sich dem historisch wertvollen Bahnhof gegenüberstellt. Das östliche Ende der Centralbahnstrasse mit dem geschützten Dienstgebäude Ost dem Postreiter, der sich mächtig über den Bahnhof erhebt wird mit dem neuen BIZ-Gebäude aufgewertet und erhält mehr Gewicht. Die beiden Ausläufer der Centralbahnstrasse – im Westen mit der Markthalle und nun im Osten mit dem Nauentor und dem BIZ-Areal – sind damit in einem besseren städtebaulichen Gleichgewicht mit dem Centralbahnplatz als starke Mitte. Zudem wird die bislang unbefriedigende Situation zwischen dem bestehenden solitär stehenden Turm aus den 1970er Jahren und der unvollständigen gründerzeitlichen Bebauung, welche ohne Zusammenhang standen, geklärt. Das BIZ-Ensemble fügt sich mit seinen zwei Türmen in das Hochhauscluster östlich des Bahnhofs ein.

## 4.7 Klima

### 4.7.1 Stadtklimakonzept Basel

Im Juni 2021 hat der Regierungsrat das Stadtklimakonzept beschlossen und für die Behörden verbindlich erklärt. Mit dem Stadtklimakonzept strebt der Regierungsrat eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung an, die der zunehmenden Hitzebelastung entgegenwirkt und auch an sehr heißen Tagen eine gute Lebens- und Aufenthaltsqualität schafft. Es zeigt wirkungsvolle Massnahmen zur Verminderung der Hitzebelastung auf, die in stark betroffenen Gebieten, aber auch im gesamten Stadtraum Wirkung erzielen und angewendet werden sollen. Mit dem Stadtklimakonzept verfolgt der Regierungsrat konkret folgende sechs Strategien:



Abb. 12: Handlungsbedarf gemäss bioklimatischer Betroffenheit. Kreis: Areal BIZ. Orange: Situation verbessern.  
Quelle: Stadtklimakonzept (2021)

1. **Die Betroffenheit durch Hitze tief halten:** Trotz Klimawandel soll die sommerliche Hitzebelastung in den Wohn- und Arbeitsplatzgebieten tagsüber massvoll und eine nächtliche Abkühlung möglich sein.
2. **Grün und Schatten entlasten und erhöhen die Aufenthaltsqualität:** Bei Hitzeperioden sollen hinreichend Grün und Schatten tagsüber als kühle Aufenthaltsbereiche dienen.
3. **Gute Durchlüftung sichert eine nächtliche Abkühlung:** Den Windverhältnissen im Grossraum Basel soll städtebaulich verstärkt Rechnung getragen werden.
4. **Bei Hitze und Trockenheit bleibt Wasser verfügbar:** auch in Zukunft soll Wasser zugänglich und erlebbar sein. Regenwasser soll im Siedlungsraum möglichst gespeichert werden.
5. **Oberflächen wirken der Hitze entgegen:** Die zukünftig verwendeten Materialien an Gebäuden und in den Freiräumen mindern die Entstehung von Hitze.
6. **Bauliche Entwicklungen als Chance zur Klimaanpassung nutzen:** Arealentwicklungen werden als Chance zur Anpassung an den Klimawandel genutzt.

Im Bereich des BIZ-Areals müsste gemäss Stadtklimakonzept die Situation verbessert werden.

Heute liegt vor allem im südlichen Bereich des Areals ein hoher Versiegelungsgrad vor. Trotz der höheren Dichte ermöglicht das Richtprojekt eine deutlich stärkere Begrünung. Mit folgenden Massnahmen soll die Situation insgesamt verbessert werden:

- Die Mehrheit der Dachflächen werden intensiv mit Stauden und Gehölzen begrünt und sollen gleichzeitig zur Speicherung von Niederschlagswasser dienen.

- Regenwasser soll auf allen Flächen so lange wie möglich zurückgehalten und verdunstet werden; hierfür wird ein hoher Grad an Entsiegelung angestrebt.
- Die bestehenden Asphaltflächen werden abgebrochen und neue Wege und Verkehrsflächen werden chaussiert. Zudem werden Sickerflächen angelegt, die Oberflächenabflusswasser aufnehmen, speichern und langsam an den Boden abgeben.
- Der Baumbestand im Nordwesten bleibt erhalten, trägt zur Kühlung und Verschattung und somit zu einer angenehmen Aufenthaltsqualität bei. Der Bestand wird durch zahlreiche neue, klimaangepasste Gehölze ergänzt.
- Zudem wird der Fussabdruck der Gebäude weitest möglich reduziert und bestehende Freiflächen erhalten bzw. durch neue Flächen ergänzt.

#### 4.7.2 Mikroklimaanalyse

Teilbereich	Ausgangslage	Veränderung Soll-Zustand	Massnahmen
Kaltluftströme	- Areal kaum von Kaltluftströmen beeinflusst	- Keine Veränderung	- Keine
Hitzestress am Tag	- Areal und nähere Umgebung am Tag, abgesehen von Gebäudeschatten, sehr stark überwärmt	- Geringfügige Veränderung, neue Schattenflächen entstehen, Hitzestress punktuell reduziert	- Terrassen reichlich beschatten - Auf dem Areal selbst sind kaum weitere Massnahmen möglich - Weitere Baumpflanzungen im Strassenraum
Lufttemperatur in der Nacht	- Areal und nähere Umgebung nachts sehr stark überwärmt	- Insgesamt keine spürbare Veränderung	- Weitere punktuelle Entsiegelung der Umgebung - Für markante Verbesserung wäre jedoch grossflächige Entsiegelung notwendig
Windkomfort	- Hohe Windgeschwindigkeiten >5 m/s mit verringertem Windkomfort kommen ca. 2-3 % des Jahres vor	- Leicht geringerer Windkomfort entlang Centralbahnstrasse - Terrassen zwischen Türmen am ehesten kritisch bezüglich Windkomfort	- Terrassenbereiche zwischen den Gebäuden bezüglich Starkwind sichern (lose Gegenstände, Sonnenschirme, Pflanztöpfe etc.) - Aussenräume entsprechend planen

Abb. 13: Zusammenfassung der Resultate der Kapitel 3 und 4 der Mikroklimaanalyse. Quelle: Mikroklimaanalyse Areal BIZ, 2024

Zur Überprüfung der mikroklimatischen Veränderungen durch die geplante Bebauung wurde eine Simulationsstudie in Auftrag gegeben. Untersucht wurde der Einfluss auf nächtliche Kaltluftströme, die nächtliche Auskühlung, den Hitzestress am Tag sowie den Windkomfort im Allgemeinen.

Die Simulation der geplanten Bebauung ergab keine Beeinträchtigung der relevanten Kaltluftströmung im Vergleich zum Ist-Zustand. Die Strömung ist bereits durch das ehemalige Postbetriebsgebäude beeinträchtigt und hätte durch die grosse Distanz zum Quellgebiet und die dadurch bedingte Alterung ohnehin keine markante Kühlwirkung mehr.

Die geplante Bebauung hat zudem nur einen geringen Effekt auf die Lufttemperaturverteilung und damit die Auskühlung in der Nacht, da der Versiegelungsgrad bereits im Ist-Zustand sehr hoch ist und die Bebauung teilweise Bestandsbauten ersetzt. Punktuell werden aufgrund von stattfindender Entsiegelung auch leicht tiefere Lufttemperaturen simuliert.

Des Weiteren wurde rund um das Areal keine stärkere Beeinträchtigung des human-bioklimatischen Komforts am Tag festgestellt. Die zusätzliche Beschattung und neu geschaffene Grünelemente reduzieren den Hitzestress um das BIZ-Areal punktuell. Auf die weitere Umgebung rund um

den Bahnhof SBB konnte bezüglich Lokalklima und Windkomfort kein Einfluss der geplanten Bebauung festgestellt werden.

## 4.8 Lärm

Das Areal liegt an der Kantonsstrasse «Nauenstrasse». Südlich des Areals verlaufen die Bahnlinien beim Bahnhof SBB. Für das Areal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES-III.

Für den Neubau des vorliegenden Bebauungsplans wurden die Lärmimmissionen für die Arbeitsnutzung überprüft. Gemäss dem Lärmschutzbericht von CSD Ingenieure, Zürich vom 16.4.2024 sind die Immissionsgrenzwerte am Tag sowohl von Seiten Kantonsstrasse als auch seitens der Bahngleise im Süden eingehalten.

## 5. Nutzungsplanerische Massnahmen

### 5.1 Bestehendes Recht

Das gesamte Geviert ist der Zone 5 zugeordnet und von den Bebauungsplänen Nr. 108 (bestehender Turm, Bereich A) und Nr. 214 (Erweiterung, Bereich B) überlagert. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES-III. Der Wohnanteilplan sieht für das Areal «Alle Geschosse» Arbeitsnutzungen.

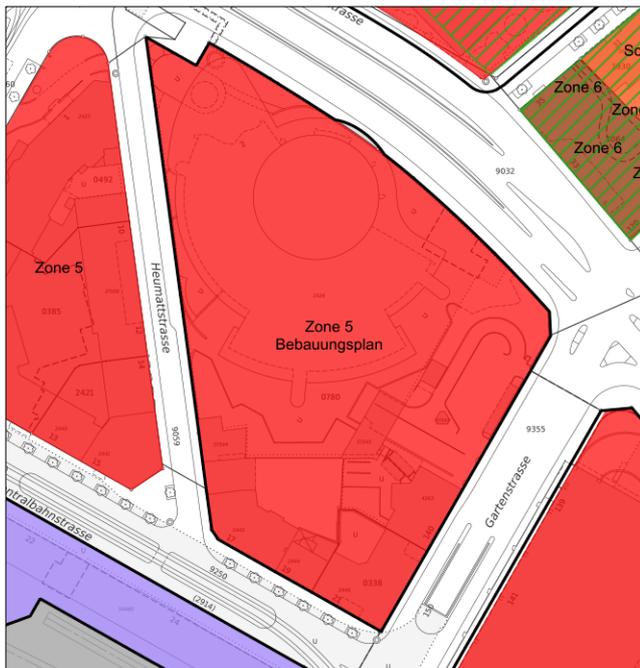


Abb. 14: Ausschnitt Zonenplan. Quelle: MapBS

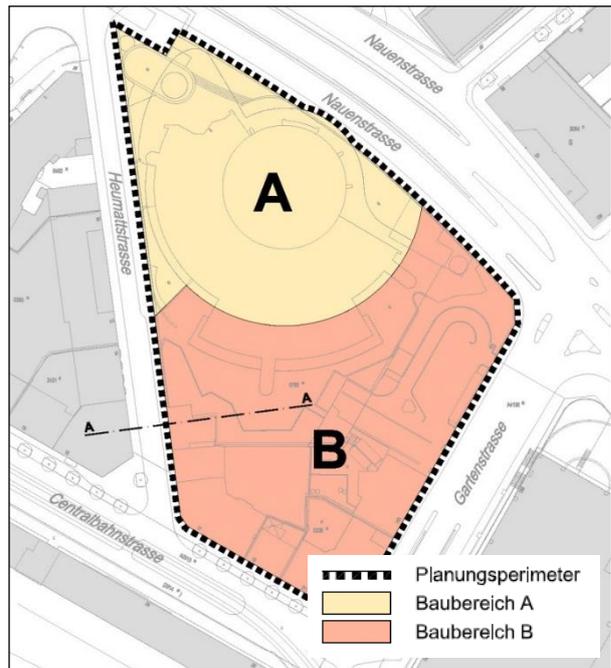


Abb. 15: Bebauungsplan Nr. 214 (genordet); Quelle: S&A,

Der Bebauungsplan Nr. 214 legt für das gesamte Areal eine maximal zulässige Bruttogeschossfläche von 68'000 m<sup>2</sup> fest. Im Bereich B ist eine vollflächige Nutzung bis zu einer Wandhöhe von 18 m und einer Gebäudehöhe von maximal 24 m zulässig. Der Bebauungsplan ermöglicht es über diesen Sockel hinaus und innerhalb der maximal zulässigen BGF eine BGF von 28'000 m<sup>2</sup> zu erstellen.

Konkret verlangt der Bebauungsplan Nr. 214:

- Über den gemäss Vorschrift 2.2 [des BP 214] zulässigen Baukubus hinaus dürfen maximal 28'000 m<sup>2</sup> BGF realisiert werden, sofern dadurch die insgesamt zulässige BGF gemäss Vorschrift 2.1 [des BP 214] nicht überschritten wird.
- Die maximale Höhe wird durch den Lichteinfallswinkel von 60° und den 2 Stunden-Schatten begrenzt.

- Der Regierungsrat wird ermächtigt, die zur Realisierung dieser zusätzlichen Nutzung notwendigen Bestimmungen in einem weiteren Planungsverfahren, gestützt auf die Ergebnisse eines Varianzverfahrens, zu erlassen, namentlich bezüglich **Gebäudehöhe, Geschosszahl, Ausdehnung und Gebäudestellung**.

## 5.2 Bebauungsplan zweiter Stufe mit Bauvorschriften

«Bebauungspläne sollen [gemäss § 101 Abs. 1 BPG] in begrenzten Gebieten bessere Bebauungen gewährleisten als die baurechtliche Grundordnung ...». Zudem kann [gemäss § 101 Abs. 3 BPG] «in einem Bebauungsplan (...) vorgesehen werden, dass der Regierungsrat oder der Gemeinderat in einem weiteren Planungsverfahren ergänzende Bestimmungen über das Mass der baulichen Nutzung oder die Bebauung zu erlassen hat.» Dies ist hier der Fall.

### 2. Ergänzend zu den Bebauungsplanvorschriften des Grossratsbeschlusses betreffend Bank für Internationalen Zahlungsausgleich (BIZ, BP Nr. 214) vom 11. März 2015 werden folgende Vorschriften erlassen:

Mit dieser Vorschrift wird bestimmt, dass die folgenden Vorschriften des Bebauungsplans zweiter Stufe Teil des übergeordneten Bebauungsplans erster Stufe sind und sich in dem durch diesen übergeordneten Bebauungsplan definierten Rahmen bewegen. Der vorliegende Bebauungsplan zweiter Stufe ergänzt somit den Bebauungsplan Nr. 214. Er kann beispielsweise nicht die Vorgaben des ersten Bebauungsplans bezüglich der zulässigen BGF verändern.

#### 2.1. Geltungsbereich:

**Dieser Bebauungsplan gilt für die über den Baukubus von Baubereich B hinausgehenden Bauten und Bauteile.**

Der Bebauungsplan Nr. 214 (Vorschrift 2.3) ermächtigt den Regierungsrat, in einem weiteren Planungsverfahren die notwendigen Bestimmungen zu erlassen für Nutzungen, die über den im Baubereich B zulässigen Baukubus (gemäss Vorschrift 2.2) hinausgehen. Das Planungsverfahren muss auf den Ergebnissen eines Varianzverfahrens beruhen.

#### 2.2. Bebauungsvorschriften

- a. **An die zulässige Bruttogeschossfläche im Baubereich C werden alle Vollgeschosse angerechnet, deren Deckenunterkanten höher liegen als 24 m.**

Ergänzend zur Vorschrift 2.1. regelt Vorschrift 2.2. lit. a, welche Teile an die im Bebauungsplan Nr. 214 definierte zulässige Bruttogeschossfläche von 28'000 m<sup>2</sup> angerechnet werden. Zum aufbauenden Volumen zählt auch das Geschoss, dessen Boden unterhalb der 24 Meter liegt, die Rohbaudecke jedoch darüber liegt.

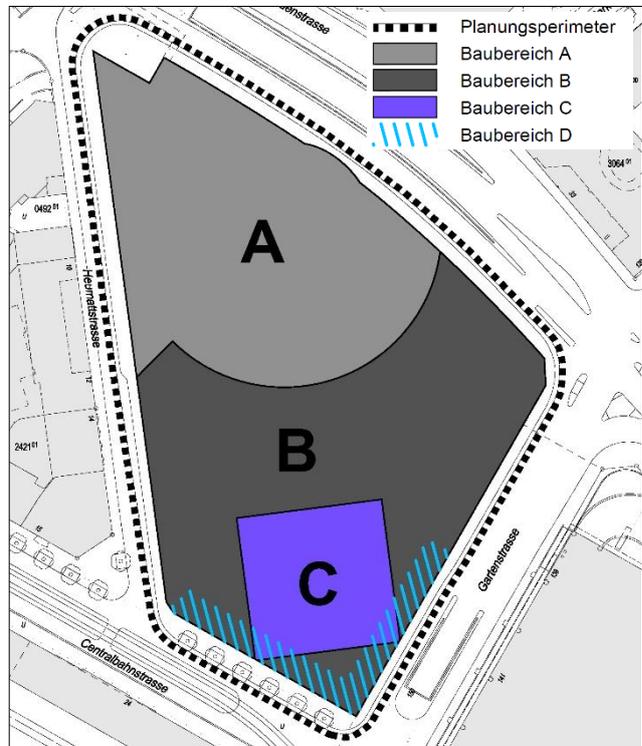


Abb. 16: Bebauungsplan Nr. 214 (genordet);

- b. Die Wandhöhe im Baubereich C darf 404 m ü. M. nicht überschreiten. Die Anzahl Vollgeschosse ist frei. Die Bruttogeschossfläche ist frei. Dachgeschosse sind nicht zulässig. Der Baubereich darf seitlich durch keine Bauten oder Bauteile überschritten werden. Die Wandhöhe darf nur durch sicherheitsrelevante Anlagen überschritten werden.**

Unabhängig vom Messpunkt der Wandhöhe wird die maximale Wandhöhe absolut in m ü. M. festgelegt. Daraus resultiert bei einer Höhe des bestehenden Terrains von 279 m ü. M. eine maximale Wandhöhe von 125 m. Innerhalb dieser Höhe ist die Anzahl Geschosse frei wählbar. Auch die Bruttogeschossfläche ist nicht definiert und ergibt sich aus dem durch das Baufeld und die Höhe resultierenden Mantel. Das im Bebauungsplan Nr. 214 definierte Maximum von 28'000 m<sup>2</sup> BGF für das Hochhaus wird mit dem Mantel deutlich unterschritten.

Die Grösse des Baufeldes C folgt mit einem minimalen Spielraum von wenigen Dezimetern dem Gebäudefussabdruck des Richtprojekts. Die Baufeldgrenze ist abschliessend. Keinerlei Bauteile dürfen die Baufeldgrenze überschreiten. Die Baufeldgrenze ist aber nicht als Baulinie zu interpretieren und hat damit auch nicht die Wirkung einer «Pflichtbaulinie». Die Lage des Gebäudes innerhalb des Baufeldes ist frei.

Hochhäuser haben eine Fernwirkung, die nicht mit den üblichen Gebäuden in den Nummernzonen vergleichbar ist. Dies zeigt sich vor allem auch in der Gestaltung des Dachabschlusses. Für eine gute Gesamtwirkung sind technische Anlagen in den Hauptbau bzw. in die Vollgeschosse zu integrieren. Somit sind über die Wandhöhe hinaus auch keine unbeachtlichen Bauteile gemäss § 33 des Bau- und Planungsgesetzes zulässig. Zulässig sind lediglich sicherheitsrelevante Anlagen wie zum Beispiel die Befeuerungsanlage für die Flugsicherheit, Antennen für das Funksicherheitsnetz der Behörden und der Organisationen für Rettung und Sicherheit sowie Blitzschutzstangen.

- c. Im Baufeld D dürfen Gebäudeteile entlang der Centralbahnstrasse und der Gartenstrasse eine Höhe von maximal 24 m erreichen.**

Der Bebauungsvorschlag des Studienauftrags sieht ein viereckiges Hochhaus vor, das auf einem geschwungenen Sockel aufbaut. Dies führt dazu, dass das oberste Geschoss im Sockel an die Ecken des Hochhauses im Bereich der Centralbahnstrasse und der Gartenstrasse anschliesst. Dies stellt einen fließenden Übergang vom Sockel zum Hochhaus und damit eine hohe architektonische Qualität sicher.

- d. Vor der nutzbaren Fassade im Baubereich C befindliche Bauteile, die nicht dem Aufenthalt im Freien dienen, werden nicht an die BGF angerechnet.**

Mit dieser Vorschrift wird dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Projekt Rechnung getragen. Das Projekt zeichnet sich durch eine Schichtung verschiedener Fassadenebenen aus. Vor der nutzbaren Fassade (Aussenkante Storen bzw. äusserste wasserführende Schicht), beziehungsweise vor nutzbaren Balkonen, ist eine umlaufende Fassadenschicht aus vertikalen Streben als Zierelemente vorgesehen, die eine rein ästhetische Funktion innehaben und nicht dem Aufenthalt im Freien dienen. Diese Fassadenschicht wird von den Vorschriften zur Berechnung der Bruttogeschossfläche im Bau- und Planungsgesetz nicht erfasst. Sie ist in einer Tiefe von maximal

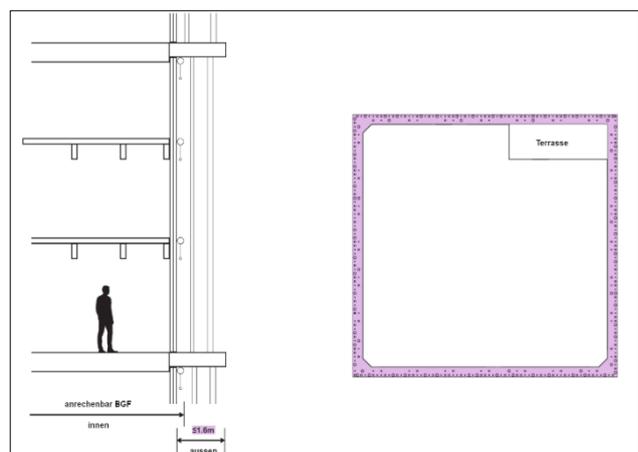


Abb. 17: Schemaskizze Fassadenschicht (Fassadenschnitt links, Grundrisschema rechts). Quelle: S&A, 2024

1.6 m gemessen an den Längsseiten des Kubus nicht an die zulässige Bruttogeschossfläche anzurechnen, an den Ecken ist eine Überschreitung der 1.6m zulässig.

**e. Das Gebäude ist nach dem Standard LEED zu zertifizieren. Angestrebt wird LEED Platinum.**

Das Parlament des Kantons Basel-Stadt hat im Jahr 2019 den Klimanotstand ausgerufen. Der Kanton Basel-Stadt sieht damit die Notwendigkeit, jegliches Handeln mit Blick auf die Auswirkungen auf den Klimawandel und den Klimaschutz zu bewerten und entsprechende Massnahmen zu ergreifen. Beim Bauen sind vielfältige Bestrebungen im Gang, wie die dadurch verursachten Treibhausgasemissionen reduziert werden können. Standards und Labels, die eine Beurteilung von Bauvorhaben entsprechend den Zielen des Kantons Basel-Stadt, bzw. des Bundes und des Pariser-Abkommens zulassen, sind noch in Arbeit und werden zudem Absenkpfade definieren müssen. Es ist davon auszugehen, dass in naher Zukunft entsprechende gesetzliche Vorgaben bestehen, an die sich Bauwillige im Kanton halten müssen.

Im vorliegenden Fall ist zu beachten, dass sich der Bebauungsplan nur auf das Hochhaus und damit nur auf einen Gebäudeteil beschränkt. Es sind also in diesem Bebauungsplan keine Vorschriften möglich, die den gesamten Neubau umfassen. Die BIZ wird aber auf Eigeninitiative hin das gesamte Neubauprojekt (d.h. Baubereich C inkl. die Anpassungen und Erweiterungen im Baubereich B) nach dem Standard LEED zertifizieren lassen. Die BIZ strebt dabei die höchste Note LEED Platinum an. Die Zertifizierung des gesamten Bauvorhabens durch die BIZ erlaubt es, diese Absicht im vorliegenden Bebauungsplan verbindlich festzuhalten. Die entsprechenden Nachweise werden gemäss dem LEED-Zertifizierungsprozess während der Planung/Ausführung („Design Review“) bzw. nach Beendigung des Projektes („Construction Review“) vorgelegt werden können.

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

Dies ist eine in Bebauungsplänen übliche Formulierung zur Abweichung von den Vorschriften, sofern die mit dem Plan vorgesehene Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt wird.

## **6. Abwägung der raumwirksamen Interessen**

Planungsaufgaben, dazu gehören auch Zonenänderungen, Bebauungspläne und Linienpläne, haben sich gemäss § 93 BPG nach den Zielen und Grundsätzen des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Art. 1, 3 und 4 RPG) zu richten. Zudem ist eine Interessenabwägung in der Begründung der Beschlüsse vorzunehmen (Art. 1-3 RPV). Die Abwägung der raumwirksamen Interessen kann grundsätzlich den Kapiteln 4.1 bis 4.6 entnommen werden.

Die Interessenabwägung bezieht sich auf den Perimeter des Bebauungsplans 2. Stufe (Turm). Eine Interessenabwägung für den Sockel wurde bereits im Bebauungsplan 214 vorgenommen und ist hier nicht Gegenstand. Da es sich um ein Bauprojekt im Bereich beider Bebauungspläne handelt, wurde bei manchen Themen eine Gesamtsicht dargelegt, die dem besseren Verständnis dient.

Das Areal der BIZ am Bahnhof SBB wird heute durch den ikonischen BIZ-Solitär von Martin Burckhardt aus den 1970er Jahren geprägt. Der südliche Teil des Gevierts besteht aus mehrgeschossigen Gründerzeithäusern in Blockrandtypologie. Das Areal zerfällt hierdurch in zwei ungleiche Teile, die unabhängig voneinander konzipiert und nie als eine Einheit wahrgenommen wurden. Eine stadträumliche Klärung dieser Situation ist wünschenswert.

Seit geraumer Zeit verzeichnet die BIZ wachsende Bedürfnisse am Standort Basel. Mit einer Entwicklung auf dem Areal am Bahnhof können die Bedürfnisse nach einem zeitgemässen Arbeitsum-

feld und der Wunsch, Synergien an einem Ort zusammenzuführen, erfüllt werden. Mit der Verdichtung auf dem Areal des heutigen «BIZ-Towers» bekennt sich eine wichtige internationale Institution zum Standort Basel und festigt damit die tief verwobene Beziehung mit der Stadt.

Das Areal ist flächenmässig sehr klein. Eine weitere Verdichtung am Standort steht daher dem kantonalen Ziel entgegen, die mikroklimatische Situation vor Ort zu verbessern. Die Mikroklimaanalyse zeigt auf, dass das Turmprojekt die klimatische Situation zumindest nicht verschlechtert. Hierzu trägt der Erhalt der Baumsubstanz, eine Entsiegelung von bodengebundenen Flächen sowie eine umfassende Begrünung der Dachflächen bei. Diese Massnahmen erhöhen den ökologischen Wert und ermöglichen einen nachhaltigen Umgang mit Regenwasser. Dass keine deutliche Verbesserung erreicht werden kann, liegt nicht nur am Projekt selbst, sondern auch an der Lage im Stadtkörper. Durch das Nauentor aber auch die weitere sehr dicht bebaute Umgebung ist die nötige Durchlüftung ohnehin nicht vorhanden. Eine deutliche Verbesserung wäre nur durch Rückbauten und grossflächige Entsiegelungen möglich.

Der Neubau des zweiten BIZ-Towers setzt den Abbruch der Blockrandbebauung mit Erhaltungsziel A des ISOS voraus. Das Erhaltungsziel bezieht sich auf eine Situation, die seit der Erstellung des ISOS im Jahr 2010 einem starken Wandel unterworfen ist. Mit dem Bâloise-Park und der Überbauung Nauentor wird eine neue Ausgangslage geschaffen, in welche sich das Projekt selbstverständlich einfügt. Die räumliche Situation wird dadurch verbessert.

Darüber hinaus besteht ein hohes öffentliches Interesse einer Verdichtung an dieser ausgezeichnet erschlossenen Lage. Das Hochhauskonzept wie auch das Entwicklungskonzept Bahnhof SBB fordern eine Verdichtung rund um den Bahnhof SBB. Auch fordert der Kantonale Richtplan eine Vergrösserung des Nutzungspotentials für Wirtschaftsflächen.

Die Auswirkungen (z.B. Belichtung Schattenwurf, etc.) des Projekts auf die Nachbarschaft wurden geprüft. Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die Positionierung und Ausrichtung des Turms ist so gewählt, dass der Abstand zu den Hochhäusern maximiert wurde und die Vorgaben im Bebauungsplan Nauentor (Nr. 238) für das BIZ-Areal eingehalten wurden. Die Höhe des Turms wurde auf die benachbarten Hochhäuser nördlich und östlich des BIZ-Turms abgestimmt, siehe Kapitel 4.3. Damit werden auch die Forderungen aus dem Entwicklungskonzept Stadtraum Bahnhof erfüllt.

Zuletzt ist es wichtig für die regionale und internationale Ausstrahlung der Stadt Basel, die BIZ als eine der wichtigsten internationalen Organisationen des Finanzwesens in der Region zu halten. Dazu müssen die räumlichen Bedürfnisse auf eine für die Organisation selbst, aber auch für den Kanton geeignete und zielführende Art und Weise befriedigt werden. Der bestehende Bebauungsplan Nr. 214 im Zusammenspiel mit den vorliegenden Ergänzungen für das Hochhaus schaffen diese Voraussetzung. Sie bieten den Rahmen für die weitere Entwicklung über die nächsten Jahre und Jahrzehnte.

## 7. Auflage- und Einspracheverfahren

Vom **Montag, 18. November 2024** bis am **Dienstag, 17. Dezember 2024** liegen folgende Entwürfe öffentlich auf:

Festsetzung eines Bebauungsplans

Mit der Planaufgabe wird gemäss § 116 Abs. 2 Bau- und Planungsgesetz auch eine Planungszone begründet. Die Planentwürfe sind auch im ÖREB-Kataster sichtbar.

Die Dokumente können werktags von 8:00 bis 12:15 und von 13:15 bis 17:00 im Foyer des Bau- und Verkehrsdepartements, Münsterplatz 11, eingesehen werden sowie unter [www.bs.ch/bvd/planaufgaben-und-anordnungen/nutzungsplanungsondernutzungsplanung](http://www.bs.ch/bvd/planaufgaben-und-anordnungen/nutzungsplanungsondernutzungsplanung). Telefonische Anfragen werden in dieser Zeit unter der Telefonnummer 061 267 92 25 entgegengenommen.

Einsprachen der Berechtigten und Anregungen der interessierten Öffentlichkeit zu den Entwürfen oder zur Planungszone sind bis **Dienstag, 17. Dezember 2024** schriftlich und begründet bei Städtebau & Architektur, Abteilung Städtebau, Münsterplatz 11, 4001 Basel, einzureichen.