

# Planungsvereinbarung

zwischen

**Novartis Pharma AG**, Lichtstrasse 35, 4056 Basel, vertreten durch  
Herrn Dr. Martin Batzer, Head REFS & NBS Country Rep, und  
Herrn Dr. Naoki Takei, Global Head Legal REFS,

**Novartis**

und

**BASF Schweiz AG**, Klybeckstrasse 141, 4057 Basel, vertreten durch  
Herrn Dr. Klaus Ruf, Head of Country Cluster Switzerland, und  
Frau Michèle Perregaux Bucher, Site Manager Basel,

**BASF**

und

**Kanton Basel-Stadt**, Münsterplatz 11, 4001 Basel, vertreten durch  
das Bau- und Verkehrsdepartement, dieses wiederum vertreten durch  
Herrn Regierungsrat Dr. Hans-Peter Wessels, Vorsteher, und  
Herrn Beat Aeberhard, Kantonsbaumeister,

**Kanton**

zusammen nachfolgend

**Planungspartner**

betreffend

**Arealentwicklung Klybeck  
Phasen 1 und 2**

## Inhalt

<b>1.</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>3</b>
1.1.	Ausgangslage.....	3
1.2.	Ziele.....	3
<b>2.</b>	<b>Gegenstand .....</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Rahmenbedingungen .....</b>	<b>4</b>
3.1.	Planungsperimeter.....	4
3.2.	Betrachtungszone.....	4
3.3.	Eigentumsverhältnisse.....	4
3.4.	Zonenrechtliche Verhältnisse.....	5
<b>4.</b>	<b>Entwicklungsziele und Vorgaben .....</b>	<b>5</b>
4.1.	Entwicklung zu einem neuen Stück Stadt .....	5
4.2.	Spezielle Vorgaben für einzelne Teilgebiete .....	6
4.3.	Abstimmung mit parallelen Entwicklungen.....	6
4.4.	Berücksichtigung der Interessen der Grundeigentümer .....	6
4.5.	Berücksichtigung des Bestandes.....	7
4.6.	Wirtschaftlichkeit.....	7
4.7.	Planungsvorhaben in den benachbarten Quartieren ausserhalb des Planungsperimeters.....	7
<b>5.</b>	<b>Planungsschritte.....</b>	<b>7</b>
5.1.	Phase 1 – Planungsverfahren 1.....	8
5.2.	Phase 2 – Planungsrechtliche Massnahmen 1 .....	8
5.3.	Baumassnahmen / Veräusserungen .....	8
<b>6.</b>	<b>Zeitplan .....</b>	<b>9</b>
<b>7.</b>	<b>Projektorganisation .....</b>	<b>9</b>
<b>8.</b>	<b>Beschlussfassung .....</b>	<b>9</b>
<b>9.</b>	<b>Kommunikation.....</b>	<b>9</b>
<b>10.</b>	<b>Kosten.....</b>	<b>10</b>
10.1.	Finanzierung.....	10
10.2.	Beschaffung externer Leistungen .....	10
<b>11.</b>	<b>Beabsichtigter weiterer Planungsprozess nach Abschluss von Phase 2.....</b>	<b>10</b>
11.1.	Abschluss städtebaulicher Vertrag.....	10
11.2.	Phase 3 – Planungsrechtliche Massnahmen 2 .....	11
11.3.	Phase 4 – Planungsverfahren 2.....	11
11.4.	Phase 5 – Planungsrechtliche Massnahmen 3 .....	11
11.5.	Phase 6 – Beginn Umsetzung.....	11
<b>12.</b>	<b>Beabsichtigte Veräusserungen von Grundstücken nach Abschluss von Phase 2.....</b>	<b>12</b>
12.1.	Veräusserungen an den Kanton .....	12
12.2.	Veräusserungen an Dritte.....	12
<b>13.</b>	<b>Weitere Bestimmungen.....</b>	<b>13</b>
13.1.	Inkrafttreten, Dauer.....	13
13.2.	Änderung der Vereinbarung.....	13
13.3.	Kündigung .....	13
13.4.	Haftungsausschluss.....	13
13.5.	Salvatorische Klausel .....	13
13.6.	Gerichtsstand und anwendbares Recht .....	13

## 1. Einleitung

### 1.1. Ausgangslage

Im Jahr 2011 hat die Firma Huntsman beschlossen, ihre Produktionsstätten in Basel zu schliessen. Im Jahr 2013 hat BASF entschieden, ihre Liegenschaften im Areal Klybeck zu veräussern. Auch Novartis beabsichtigt, nicht mehr benötigte Teile ihrer Klybeckareale neuen Nutzungen zuzuführen.

Diese Veränderungen bieten Gelegenheit, die heute für die Öffentlichkeit unzugänglichen Industrieareale unter Berücksichtigung der Interessen der heutigen Grundeigentümerinnen und des Erbes der industriellen Nutzung zu öffnen und ein neues Quartier mit Mischnutzungen für Wohnen, Arbeit, Freizeit und Kultur zu entwickeln. BASF und Novartis wollen sich in diesen Planungsprozess aktiv einbringen.

Die angestrebte Transformation der Industrieareale steht in einem engen Zusammenhang mit der Hafen- und Stadtentwicklung Kleinhüningen – Klybeck. Aufgrund des stark gewachsenen und weiter zunehmenden Containerverkehrs per Schiff stösst der heutige Hafen Basel-Kleinhüningen der Schweizerischen Rheinhäfen an seine Kapazitätsgrenzen. Deshalb werden ein Ausbau und die teilweise Verlagerung der Anlagen auf das Gebiet des ehemaligen badischen Rangierbahnhofs geplant. Damit eröffnet sich für den Kanton Basel-Stadt die Möglichkeit, am Rhein ein neues urbanes Stadtquartier mit einem breiten Nutzungsmix zu schaffen. Hafen- und Stadtentwicklung sowie die Transformation der Industrieareale Klybeck sind eng miteinander verknüpft und deshalb stets im Gesamtkontext zu betrachten.

Die Hafen- und Stadtentwicklung Kleinhüningen-Klybeck ist aber nicht nur in einem kantonalen Kontext, sondern auch im Rahmen der trinationalen Agglomeration zu sehen. Im Jahr 2012 wurde von den drei Gebietskörperschaften Kanton Basel-Stadt, Stadt Weil am Rhein und Ville de Huningue eine Planungsvereinbarung unterzeichnet. Auf Basis der Entwicklungsvision 3Land sollen „der Stadtraum entlang des Rheins rund um das Dreiländereck – zwischen Dreirosen- und Palmrainbrücke – zu einer urbanen Teilstadt innerhalb der trinationalen Agglomeration Basel“ entwickelt und die lokalen Planungen mittels eines trinationalen Raumkonzepts koordiniert werden. Dieses trinationale Raumkonzept 3Land liegt seit Februar 2015 vor und dient als aktuelle Basis für die Entwicklungen innerhalb des Perimeters 3Land.

### 1.2. Ziele

Durch eine abgestimmte Arealentwicklung soll eine unter städtebaulichen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten optimale und den raumplanungsrechtlichen Randbedingungen entsprechende Transformation der Areale erreicht werden. Dabei sollen die individuellen Interessen der Planungspartner im Rahmen eines Interessensausgleichs miteinander verbunden und bestmöglich zum Tragen gebracht werden. Die Grundeigentümerinnen Novartis und BASF sowie der Planungsträger Kanton Basel-Stadt gehen die Planung gemeinsam an.

Die Stadtentwicklung verfolgt am Klybeckquai, am Westquai und auf den übrigen Novartis und BASF gehörenden Arealen im unteren Kleinbasel das Ziel einer weitgehenden Durchmischung von Wohnen und Arbeiten mit vielfältigen wirtschaftlichen Nutzungen, Kultur und Freizeit. Die Entwicklung soll in Abstimmung mit den Entwicklungsoptionen der Hafenwirtschaft und den Nachbarstädten Huningue und Weil am Rhein sowie der umliegenden Quartiere stattfinden. Die Identität der Quartiere soll mit der Stadtentwicklung Kleinhüningen – Klybeck erhalten und die bestehenden Einrichtungen, Stadträume, Wohnungs- und Geschäftsstrukturen gestärkt werden. Dabei sollen sich diese Quartiere im Rahmen der gesetzlichen Planungsinstrumente einbringen, um die Chancen und Möglichkeiten, welche sich aus der Entwicklung ergeben, wahrnehmen und für sich nutzen zu können.

Novartis will die in ihrem Eigentum stehenden Areale 1 Süd und 2 als strategische Reserven behalten, sie in einen räumlichen Zusammenhang bringen und zu den umliegenden Quartieren öffnen. Die Möglichkeit der Erhaltung heutiger Baukubaturen sowie möglichst flexible Nutzungsoptionen (Forschung, Büros, Wohnen, Ausbildung, Datacenter) sind von zentraler Bedeutung.

Die Areale 1 Nord und Süd der BASF sowie die Areale 3, 4 und 6 sollen umgenutzt werden und dadurch eine Wertsteigerung erfahren.

Aufgrund der langjährigen industriellen Nutzung der Industrieareale durch BASF, Novartis und Dritte werden Belastungen des Untergrunds und von Gebäudeteilen vermutet. Zudem sind in den Arealen beachtliche Infrastrukturbauten vorhanden. Die Entwicklung soll auf die vorhandene Situation mit einer adäquaten Allokation von neuen Nutzungen reagieren. In der Planungsphase 1 und 2 soll die bestehende Infrastruktur überprüft, definiert und wenn möglich erhalten und an Dritte übertragen werden.

Mit der gemeinsamen Planung soll insbesondere auch den Planungsgrundsätzen von Art. 3, Absatz 3, Buchstabe a<sup>bis</sup> des Bundesgesetzes über die Raumplanung Nachachtung verschafft, brachliegende Flächen vermieden und Siedlungsfläche verdichtet werden.

Ein Übersichtplan zu den Industriearealen, die transformiert werden sollen, und zu deren Einbettung in die benachbarten Stadtentwicklungen ist der Planungsvereinbarung als Beilage 1 beigegeben. Er wird nach jeder Phase überprüft.

## **2. Gegenstand**

Mit der vorliegenden Vereinbarung verständigen sich die Planungspartner über das räumliche Ausmass der Planung, deren Ziele, die notwendigen Planungsschritte, die Termine und die Kosten. Die Vereinbarung umschliesst die Tätigkeiten bis zum rechtskräftigen Abschluss der Richtplanung. Für die nachfolgende Nutzungsplanung soll zu gegebener Zeit ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden.

## **3. Rahmenbedingungen**

### **3.1. Planungssperimeter**

Der Planungssperimeter der angestrebten Transformation erstreckt sich über die Werkareale Klybeck und die direkt angrenzenden öffentlichen Strassen und Grün- und Freiräume. Er ist in Beilage 1 abgebildet.

### **3.2. Betrachtungszone**

Die Betrachtungszone umfasst schematisch die direkte Nachbarschaft, die in einem räumlichen Zusammenhang mit der Entwicklungsplanung Klybeck steht sowie Schnittstellen zu parallelen Stadtentwicklungsprozessen darstellt. Ihre mögliche räumliche Einbettung ist innerhalb des Testplanungsverfahrens mit zu prüfen. Sie ist in Beilage 1 abgebildet.

### **3.3. Eigentumsverhältnisse**

Die innerhalb des Planungssperimeters liegenden Werkareale befinden sich im Eigentum von BASF und Novartis. Die Eigentumsverhältnisse ergeben sich aus Beilage 1. Die im gesam-

ten Perimeter vorhandenen Strassen und Grünanlagen ausserhalb der Werkareale sowie ein Grossteil des Hafenareals stehen im Eigentum der Einwohnergemeinde.

### 3.4. Zonenrechtliche Verhältnisse

Die Areale liegen heute in der Zone 7 (Industrie- und Gewerbezone gemäss § 34 ff. BPG). Sie wurden im Richtplan von 2009 als wirtschaftliches Schwerpunktgebiet definiert. Für die Bereiche, in denen eine Wohnnutzung und andere heute zonenfremde Nutzungen zu ermöglichen sind, müssen Richtplan und Zonenplan angepasst werden. Wo die Entwicklung Abweichungen von der zonenrechtlichen Grundordnung nahe legt, sind Bebauungspläne vorzusehen.

## 4. Entwicklungsziele und Vorgaben

Durch eine innerhalb des Planungsperrimeters und auf die Entwicklung der umliegenden Quartiere abgestimmte Arealentwicklung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für Folgenutzungen der heutigen Industriearale unter Ausgleich der Interessen der Planungspartner geschaffen werden.

Die Planungspartner streben für den Planungsperrimeter folgende Entwicklungsziele an:

### 4.1. Entwicklung zu einem neuen Stück Stadt

- Schaffung eines neuen zusammenhängenden Stücks Stadt mit eigener Identität, welches optimal an die Nachbarquartiere Kleinhüningen, Klybeck, Horburg und Matthäus angebunden ist, ihre Vernetzung sicherstellt und die bestehende Trennungswirkung aufhebt.
- Schaffung von Gebieten mit einer ausgewogenen Mischung von hoher Dichte, attraktivem Wohnraum und Arbeitsflächen, ergänzt durch öffentliche Einrichtungen und private Versorgungseinrichtungen sowie qualitätsvolle Aussenräume mit Verbindungen zum Rhein und zum Fluss Wiese.
- Ausscheidung von Flächen, die sich für die Ansiedlung von Nutzungen aus den Bereichen Wirtschaft, Technologie, Forschung, Ausbildung, Wohnen in unterschiedlichen Segmenten, Dienstleistung und Quartiersversorgung eignen.
- Optimale Erschliessung durch den öffentlichen Nahverkehr und durch den Langsamverkehr sowie adäquate Erschliessung durch den motorisierten Individualverkehr.
- Schaffung eines frühzeitig tragfähigen und sich den zukünftigen und wechselnden Bedürfnissen anpassenden Entwicklungsszenarios und städtebaulichen Gerüsts und eines intelligenten Nutzungsmixes.
- Bewahrung der wichtigen Funktion des Areals für die Basler Wirtschaft mit der Massgabe, dass rund 50'000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche für die laufende Marktnachfrage nach Wirtschaftsflächen bereitgestellt werden sollen.
- Prüfung der Eignung eines Teils dieser Wirtschaftsfläche als Erweiterungsstandort Kanton Basel-Stadt für den Switzerland Innovation Park Basel Area.
- Nachweis in jeder einzelnen Planungsphase, wie diese Ziele aktiv in den Transformationsprozess aufgenommen und umgesetzt werden können.

## 4.2. Spezielle Vorgaben für einzelne Teilgebiete

Die nachfolgend aufgeführten Teilgebiete sind für die künftige Entwicklung der Grundeigentümerinnen von erheblicher Bedeutung. Für sie werden daher spezielle Entwicklungsziele vorgegeben.

### □ Areal 2 der Novartis

Für das Areal 2 der Novartis strebt die Grundeigentümerin Novartis keine Veräusserungen an. Die gegenseitigen Interessen und die Schnittstellen zu den angrenzenden Stadt- und Arealteilen sind zu berücksichtigen. Novartis will die Areale 1 Süd und 2 entwickeln und in einen räumlichen Zusammenhang bringen sowie zu den umliegenden Quartieren öffnen.

### □ Areal 1 Nord der BASF

Der Arealteil zwischen der Verlängerung der Mauerstrasse und der Klybeckstrasse ist für die Vernetzung mit der Entwicklung des Klybeckquais und als Schnittstelle zum bestehenden Quartier von wichtiger Bedeutung. Im Anschluss an die bestehende genossenschaftliche Überbauung sollen die unterschiedlichen, fragmentierten städtebaulichen Funktionen und Schnittstellen bewältigt werden. Um die Zugänglichkeit des Rheinuferes und die Durchlässigkeit der Quartiere zu gewährleisten, sollen die Achsen der Kleinhüninger- und Mauerstrasse verlängert und geöffnet werden.

### □ Areal 1 Süd der Novartis

Für diesen Arealteil strebt Novartis keine Veräusserung an. Vorgesehen ist allerdings eine Arealöffnung mit der Möglichkeit einer Beibehaltung der bestehenden Funktionen und unter Wahrung oder Neuerstellung der vorhandenen Baukörper. Die gegenseitigen Interessen und die Schnittstellen zu den angrenzenden Stadt- und Arealteilen sind zu berücksichtigen. Novartis will die Areale 1 Süd und 2 entwickeln und in einen räumlichen Zusammenhang bringen sowie zu den umliegenden Quartieren öffnen.

## 4.3. Abstimmung mit parallelen Entwicklungen

Innerhalb des Planungsprozesses sind parallel laufende Stadtentwicklungsprozesse zu beachten. Die Erkenntnisse aus der Arealentwicklung Klybeck fliessen insbesondere unmittelbar in den Stadtteilrichtplan Kleinhüningen - Klybeck ein und werden dort behördenverbindlich festgesetzt. Dabei steht die Einbettung der Transformation in das vorhandene Stadtgefüge im Vordergrund. Eine abgestimmte, jedoch unabhängige Planung ist Voraussetzung für eine funktionierende städtebauliche und wirtschaftliche Entwicklung. Inhaltliche und zeitliche Abhängigkeiten der verschiedenen Planungsmassnahmen und -prozesse sind dabei zu vermeiden.

## 4.4. Berücksichtigung der Interessen der Grundeigentümer

Die Planungspartner streben eine Neuzonierung an, welche die Interessen der Grundeigentümer angemessen und ausgeglichen miteinbezieht und die ökonomischen Rahmenbedingungen, die bestehenden Infrastrukturbauten sowie die Erkenntnisse aus den Untersuchungen der Standorte und der Bausubstanz im Planungssperimeter berücksichtigt.

#### **4.5. Berücksichtigung des Bestandes**

Innerhalb des Transformationsprozesses muss dem Umgang mit dem Bestand, den bestehenden Infrastrukturbauten, dem Zustand des Untergrunds und der Gebäude, allfälligen Nutzungsrechten Dritter, den im Denkmalinventar (Art. 24a Denkmalschutzgesetz) aufgeführten Industriebauten (es liegen im Perimeter keine im Denkmalverzeichnis aufgenommenen Objekte vor) und den bestehenden und künftig erforderlichen Infrastruktureinrichtungen Rechnung getragen werden. Die Grundeigentümerinnen sind berechtigt, Gebäude zu bezeichnen, deren Bestand gewahrt bleiben soll.

#### **4.6. Wirtschaftlichkeit**

BASF und Novartis entstehen erhebliche Kosten durch den fachgerechten Rückbau der Gebäudesubstanz und durch die umweltschutzrechtlich gebotene Behandlung der Areale. BASF und Novartis wollen mit der Arealentwicklung auch nach Abzug der damit verbundenen Kosten, Beiträge und allfälligen Abgaben eine bestmögliche Wertschöpfung erreichen. Der Kanton unterstützt diese Transformations- und Wertschöpfungsabsichten im Rahmen der Ziele von Ziffern 4.1 und 4.2.

Auch dem Kanton Basel-Stadt werden erhebliche Kosten für den Landerwerb, für hoheitliche Aufgaben und den Bau der allgemeinen, öffentlichen Infrastrukturen entstehen. Diesen Aufwendungen steht ein Nutzen durch zusätzliche Bewohner und Arbeitsplätze gegenüber.

Der angestrebte Transformationsprozess soll deshalb für die Planungspartner zu einem wirtschaftlichen resp. volkswirtschaftlichen Erfolg führen.

#### **4.7. Planungsvorhaben in den benachbarten Quartieren ausserhalb des Planungsperrimeters**

Der Kanton verpflichtet sich dafür Sorge zu tragen, dass allfällige Planungsvorhaben in den zum Planungsperrimeter benachbarten Quartieren nicht dem Inhalt und Zweck dieser Planungsvereinbarung widersprechen oder sich negativ auf die Areale im Planungsperrimeter auswirken.

### **5. Planungsschritte**

Der Planungsprozess wird in verschiedene Phasen mit unterschiedlichen Themenfeldern unterteilt.

Gegenstand der vorliegenden Planungsvereinbarung sind die Phasen 1 und 2. Diese enden mit der Einarbeitung der Planungsergebnisse in den Stadtteilrichtplan Kleinhüningen-Klybeck, der Anpassung des kantonalen Richtplanes und den dazu notwendigen Beschlüssen des Regierungsrates. Für die Phasen 3 bis 5 soll anschliessend ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden.

Im Rahmen einer städtebaulichen Testplanung (Phase 1) soll der gesamte Perimeter unter Berücksichtigung der Entwicklung der umliegenden Quartiere auf sein Entwicklungspotential untersucht werden. Die Ergebnisse dieser Phase werden in den Stadtteilrichtplan Kleinhüningen-Klybeck und in den kantonalen Richtplan aufgenommen (Phase 2). Der Komplexität der Transformation soll ab der Phase 3 mittels Entflechtungen, Weiterentwicklung in Teilgebieten und der Definition von geeigneten Schnittstellen begegnet werden.

Nach Abschluss jeder Phase findet eine gemeinsame Evaluation statt, um gegebenenfalls Anpassungsbedarf in organisatorischer, terminlicher oder inhaltlicher Hinsicht für die nächste Phase eruieren zu können.

Der Kanton garantiert eine optimale und zielgerechte Durchführung der notwendigen Prozesse zur Gewährleistung der planungsrechtlichen Massnahmen.

### **5.1. Phase 1 – Planungsverfahren 1**

#### Grundlagenarbeit, Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Testplanung, Anpassung der Inhalte im kantonalen Richtplan

Nach Unterzeichnung der Planungsvereinbarung werden organisatorische Fragestellungen geklärt und einem gemeinsam zu bestimmenden externen Planungsbüro das Mandat zur Vorbereitung und Durchführung von Phase 1 erteilt.

Im Rahmen der gemeinsamen städtebaulichen Testplanung werden der Perimeter mit der städtebaulichen Verzahnung und seinen Schnittstellen zur Nachbarschaft konkret definiert und die Potentiale des Gebietes ausgelotet. Eventuelle Anpassungen am Perimeter oder eine Aufteilung in Teilbereiche sind möglich. Erste Aussagen zur Art und Mass der baulichen Nutzung und Inputs für eine Wirtschaftlichkeitsprüfung sowie die Auflistung aller relevanten Teilprojekte werden erarbeitet.

Für die Testplanung erarbeiten die Parteien ein einheitliches und verbindliches Pflichtenheft sowie einheitliche und verbindliche Verfahrensregeln.

Die Auswertung der Ergebnisse erfolgt durch ein Beurteilungsgremium. Die Ergebnisse der Phase 1 werden in einer Synthese festgehalten. Diese hat informellen Charakter und ist nicht bindend.

Parallel zur städtebaulichen Testplanung werden die Inhalte im kantonalen Richtplan in den Grundzügen entsprechend der Entwicklungsziele angepasst.

Die Öffentlichkeit wird von Beginn an über den Planungsprozess informiert. Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung ist vorgesehen.

### **5.2. Phase 2 – Planungsrechtliche Massnahmen 1**

#### Integration in den Stadtteilrichtplan Kleinhüningen-Klybeck

In der Phase 2 werden die in der vorherigen Phase erarbeiteten Ergebnisse in den Stadtteilrichtplan Kleinhüningen-Klybeck integriert. Dieser gibt einen Überblick über die laufenden stadträumlichen Entwicklungen im Quartier.

Durch die Genehmigung des Stadtteilrichtplans und des kantonalen Richtplans durch den Regierungsrat werden die beiden Pläne rechtswirksam und behördenverbindlich. Der kantonale Richtplan wird abschliessend (periodisch) durch den Bundesrat genehmigt.

### **5.3. Baumassnahmen / Veräusserungen**

Um-, Neu- und Rückbauten können, solange sie den gemeinsamen Planungsprozess nicht wesentlich behindern, laufend vorgenommen werden.

Bis zum Abschluss der Phase 2, aber längstens bis 31. Dezember 2018 verpflichten sich die Planungspartner, auf die Veräusserung von im Planungssperimeter liegenden Grundstücken an Dritte zu verzichten, wenn diese den Planungsprozess offensichtlich wesentlich behindern

und die Planungsziele dadurch gefährdet würden. Sollte aus Sicht der Grundeigentümerinnen dennoch eine Veräusserung stattfinden müssen, werden die Grundeigentümerinnen die Verpflichtungen aus der Planungsvereinbarung auf die Käufer überbinden.

## 6. Zeitplan

Die Parteien gehen von folgendem Zeitplan aus:

### Phase 1

- |                      |   |
|----------------------|---|
| - 2. Quartal 2016    | Unterzeichnung Planungsvereinbarung           |
| - 2. Quartal 2016    | Organisatorisches und Grundlagenaufbereitung  |
| - 3. Quartal 2016    | Start Testplanung                             |
| - 3./4. Quartal 2016 | Anpassung der Inhalte im kantonalen Richtplan |
| - 2. Quartal 2017    | Abschluss Testplanung                         |
| - 3. Quartal 2017    | Synthese                                      |

### Phase 2

- |                   |  |
|-------------------|--|
| - 3. Quartal 2017 | Einarbeitung in den Stadtteilrichtplan |
| - 1. Quartal 2018 | Planaufgabe                            |
| - 3. Quartal 2018 | voraussichtliche Genehmigung durch RR  |
| - 4. Quartal 2018 | Abschluss städtebaulicher Vertrag      |

Die Parteien setzen sich dafür ein, dass der vereinbarte Zeitplan eingehalten werden kann. Sie unterstützen sich in diesem Vorhaben gegenseitig. Die Terminangaben sind als Zeithorizonte zu verstehen. Die Nichteinhaltung des Zeitplans hat für die Parteien keine Konsequenzen.

## 7. Projektorganisation

Die Parteien sichern sich gegenseitig eine gemeinschaftliche und abgestimmte Stadtentwicklung zu, in der sie ihre bestmöglichen Ressourcen einbringen. Sie informieren sich gegenseitig über neue Entwicklungsabsichten und Strategien, die für den laufenden Prozess von Relevanz sind. Die Projektorganisation ist trilateral und paritätisch. Jeder Planungspartner delegiert somit gleich viele Personen.

Das Organigramm ist der Planungsvereinbarung als Beilage 2 beigegeben. Es wird nach jeder Phase überprüft.

## 8. Beschlussfassung

Die Planungspartner fassen ihre Beschlüsse einstimmig. Jeder Planungspartner hat ein Stimmrecht.

## 9. Kommunikation

Es wird eine Arbeitsgruppe Kommunikation aus Vertretern von BASF, Novartis und Kanton (Bau- und Verkehrsdepartement, BVD) gebildet. Die Arbeitsgruppe erarbeitet unter Federführung des BVD ein alle Phasen übergreifendes und gemeinsames Kommunikationskon-

zept. Dieses definiert in erster Linie Zielgruppen, Botschaften, Meilensteine, Massnahmen und Budget. Sie hält ein „Q and A“ à jour.

Die Parteien sind sich über den Stellenwert der Kommunikation und der öffentlichen Mitwirkung bewusst; sie lassen sich diesbezüglich von der Arbeitsgruppe Kommunikation beraten mit dem Ziel, möglichst mit „einer Stimme“ und, soweit es die Umstände zulassen, mit einer proaktiven Grundhaltung zu kommunizieren.

Die Öffentlichkeit (Politik, Gewerbe, direkte Anwohner, Quartiervertreter etc.) soll frühzeitig in den Planungsprozess mit einbezogen werden.

Jedwede Kommunikation nach aussen ist vorgängig unter den Parteien auf Projektleitungsebene abzusprechen (vergleiche Organigramm).

## **10. Kosten**

### **10.1. Finanzierung**

Die anfallenden und gemeinsam zu beschliessenden Drittkosten für die Phasen 1 und 2 werden auf CHF 900'000 inkl. MwSt. geschätzt. Die Parteien BASF, Novartis und Kanton tragen diese Gesamtkosten zu je einem Drittel. Ihre eigenen Kosten tragen die Parteien je selbst. Ziehen sie zu ihrer eigenen Unterstützung Dritte bei, so tragen sie deren Kosten ebenfalls selbst.

Drittleistungen, die eine Partei nach Absprache namens und im Auftrag der anderen bezieht, stellt sie den anderen Parteien anteilmässig in Rechnung. Die Zahlungsfrist beträgt 30 Tage.

### **10.2. Beschaffung externer Leistungen**

Der Beschaffungsprozess ist durch die Parteien in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorgaben bzw. der internen Vorgaben der Grundeigentümerinnen einvernehmlich festzulegen.

## **11. Beabsichtigter weiterer Planungsprozess nach Abschluss von Phase 2**

### **11.1. Abschluss städtebaulicher Vertrag**

Da zum jetzigen Zeitpunkt aufgrund diverser Abhängigkeiten keine konkreten Aussagen über den genauen Planungsablauf nach der Phase 2, die Inhalte, Perimeter, Kosten, Abgaben und Zeithorizonte gemacht werden können, soll nach Abschluss der Phasen 1 und 2 gemäss der vorliegenden Vereinbarung ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden.

Dieser enthält Aussagen zu möglichen Gebietsaufteilungen, Investitionen der Grundeigentümerinnen in öffentlich zugängliche Grün- und Freiflächen sowie deren Bilanzierung, der Massgeblichkeit dieser Investitionen in Zusammenhang mit einer allfälligen Mehrwertabgabe, Entschädigungen / Wertausgleichen, Nutzungen, Verdichtungspotentialen, Erschliessungen, Auswirkungen auf Nachbarquartiere und auf parallel laufende Planungen sowie Aspekten der Wirtschaftlichkeit. Er zeigt die notwendigen planungsrechtlichen Massnahmen und die Einbindung der Bevölkerung genauer auf und ermöglicht verlässlichere Angaben über den weiteren Planungsprozess und -horizont.

Ziel des städtebaulichen Vertrags ist ein erfolgreicher Projektabschluss innerhalb des vorzusehenden Zeitrahmens mit rechtskräftigen Zonenänderungen und Bebauungsplänen (Phasen 3 bis 5).

## **11.2. Phase 3 – Planungsrechtliche Massnahmen 2**

### Vertiefungsstudien / Zonenänderung / Sondernutzungsplanung

Nach einer weiteren Vertiefungsphase, in welcher das in den Phasen 1 und 2 erarbeitete städtebauliche Gerüst abschliessend überprüft wird, werden die nutzungsplanerischen Massnahmen zur rechtlichen Verankerung der Transformation erarbeitet und rechtskräftig umgesetzt. Sie geben die neue Arealstruktur mit der zukünftigen Aufteilung in Baufelder, die Erschliessung und die öffentlichen Bereiche (Freiräumen, Strassen, etc.) vor und machen Aussagen zu Nutzungsart und -mass. Notwendige Zonenänderungen werden im gleichen Planungsverfahren festgesetzt. Als Planungsverfahren in Frage kommen der Erlass eines umfassenden „Rahmenbebauungsplans“, einzelner Bebauungspläne oder die blosser Zonenänderung. Der Rahmenbebauungsplan muss und die einzelnen Bebauungspläne können Bebauungspläne der Stufe 1 sein, die vom Grossen Rat bewilligt werden. Bebauungsplänen der Stufe 1 folgen solche der Stufe 2, die nach Durchführung von Varianzverfahren vom Regierungsrat erlassen werden können. Der Erlass von Bebauungsplänen, die nach der Genehmigung durch den Grossen Rat keiner weiteren Planungsschritte mehr bedürfen und direkt umgesetzt werden können, ist nicht ausgeschlossen.

Mit der Genehmigung durch den Grossen Rat werden die Nutzungsplanungen behörden- und eigentümerverschrieben. Die Grundeigentümer sind parzellenscharf an die Planungen gebunden.

## **11.3. Phase 4 – Planungsverfahren 2**

### Weiterführende Studien und Varianzverfahren

Durch weiterführende Studien und Varianzverfahren kann die städtebauliche, landschaftliche und architektonische Qualität weiter gesteigert werden. Diese Planungsverfahren sind unabhängig, insofern und insoweit in der vorherigen Phase ein Rahmenbebauungsplan oder Bebauungspläne der Stufe 1 erlassen wurden.

## **11.4. Phase 5 – Planungsrechtliche Massnahmen 3**

### Festsetzung Bebauungsplan Stufe 2

Zur rechtlichen Verankerung der Ergebnisse der Varianzverfahren können einer oder mehrere Bebauungspläne der Stufe 2 erarbeitet und erlassen werden, in denen Detailaussagen zur städtebaulichen, landschaftlichen und architektonischen Qualität einzelner Teilgebiete gemacht werden.

## **11.5. Phase 6 – Beginn Umsetzung**

Nach Rechtskraft der Zonenänderungen, der direkt umsetzbaren Bebauungspläne oder der Bebauungspläne der Stufe 2 können Baugesuche eingegeben werden.

## **12. Beabsichtigte Veräusserungen von Grundstücken nach Abschluss von Phase 2**

### **12.1. Veräusserungen an den Kanton**

#### **Flächenbedarf für Erschliessung und Infrastruktur**

Neue Erschliessungen und Infrastrukturen sind die Grundvoraussetzung für eine erfolgreiche Transformation der heutigen Industrieareale. Flächen, die gestützt auf rechtskräftige Nutzungspläne für Strassen, Plätze und Grünanlagen benötigt werden, werden von den Grundeigentümerinnen an den Kanton veräussert und der Allmend zugeführt. Die Ausscheidung dieser Flächen erfolgt partnerschaftlich und einvernehmlich.

#### **Flächenbedarf für öffentliche Nutzungen**

Flächen, die für öffentliche Nutzungen (Bildungseinrichtungen etc.) benötigt werden und gestützt auf rechtskräftige Nutzungspläne der Zone für öffentliche Nutzungen (Nöl) zugewiesen sind, werden von den Grundeigentümerinnen an den Kanton veräussert. Die Ausscheidung dieser Flächen erfolgt partnerschaftlich und einvernehmlich.

#### **Wirtschaftsflächen**

Novartis und BASF sind bereit, im Planungsprozess noch festzulegende Grundstücksflächen von insgesamt rund 50'000 m<sup>2</sup> exklusiv an den Kanton resp. an die Einwohnergemeinde zu verkaufen. Die räumliche Lage und die Aufteilung dieser Fläche werden in den Phasen 1 und 2 bestimmt.

#### **Realersatz**

Der Kanton hat Novartis und BASF für ihre jeweiligen Flächen auf den Arealen 1 Nord, 1 Süd von BASF, 3, 4 und 6, welche gestützt auf die Nutzungsplanung begründet abzutreten sind, keinen Realersatz zu leisten.

Sieht die rechtskräftige Nutzungsplanung, eine Verlängerung der Mauerstrasse als öffentliche Erschliessung in Richtung Rhein vor, so treten Novartis und BASF die entsprechenden Flächen an den Kanton ab. In diesem Fall wird BASF für die von Novartis abgetretene Fläche – gegen entsprechende Entschädigung durch den Kanton – Hand für die Übertragung einer Ersatzfläche im Areal 1 an Novartis bieten.

Sieht die rechtskräftige Nutzungsplanung eine Abtretung von Flächen auf dem Areal 2 an den Kanton vor, wird dieser Novartis auf der Rheininsel eine wertgleiche Ersatzfläche zur Verfügung stellen.

### **12.2. Veräusserungen an Dritte**

In Bezug auf die Veräusserungen von Flächen, die nicht den oben in Ziffer 12.1 umschriebenen Nutzungen dienen, sind die Grundeigentümer frei.

## **13. Weitere Bestimmungen**

### **13.1. Inkrafttreten, Dauer**

Die Vereinbarung tritt mit allseitiger Unterzeichnung in Kraft. Sie endet im Zeitpunkt, in dem der revidierte Stadtteilrichtplan Kleinhüningen-Klybeck durch den Regierungsrat bewilligt wurde. Im Anschluss an die vorliegende Vereinbarung soll ein städtebaulicher Vertrag über die Nutzungsplanung gemäss Ziff. 11.1 hiervor abgeschlossen werden.

### **13.2. Änderung der Vereinbarung**

Änderungen der vorliegenden Vereinbarung haben schriftlich zu erfolgen.

### **13.3. Kündigung**

Jeder Planungspartner kann den vorliegenden Vertrag mit einer Frist von 12 Monaten auf das Ende eines Monats kündigen.

### **13.4. Haftungsausschluss**

Die Planungspartner übernehmen keine Gewähr dafür, dass die angestrebten städtebaulichen Neuordnungen realisiert werden können. Sie werden jedoch ihr Möglichstes tun, die in dieser Vereinbarung umschriebenen Ziele zu erreichen und sich gegenseitig in der Planung und Umsetzung zu unterstützen. Scheitern die Finanzierung von Projekten oder die Nutzungsplanungen an der fehlenden Zustimmung durch die zuständigen Behörden oder Organe der privaten Planungspartner, können die Planungspartner unter sich keine Haftungsansprüche geltend machen. Dies gilt insbesondere für den Fall, dass bereits getätigte Planungsaufwendungen und Investitionen auf Grund solcher Beschlüsse nachträglich unnütz geworden sind.

### **13.5. Salvatorische Klausel**

Sollten einzelne Bestimmungen dieser Vereinbarung undurchführbar oder aus rechtlichen Gründen unwirksam sein, so wird die Gültigkeit der Vereinbarung im Übrigen davon nicht berührt. Die Planungspartner werden in einem solchen Fall die betreffende Bestimmung durch eine gleichwertige, wirksame oder durchführbare Bestimmung ersetzen.

### **13.6. Gerichtsstand und anwendbares Recht**

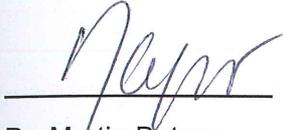
Diese Vereinbarung unterliegt schweizerischem Recht. Gerichtsstand ist Basel.

## **Beilagen**

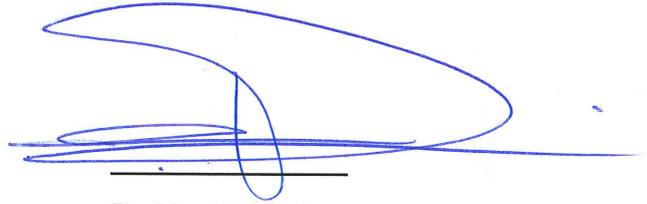
1. Planungspereimeter
2. Organigramm

**Für Novartis Pharma AG**

Basel, Datum 9. Mai 2016



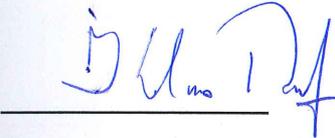
Dr. Martin Batzer  
Head REFS & NBS Country Rep



Dr. Naoki Takei  
Global Head Legal REFS

**Für BASF Schweiz AG**

Basel, Datum 17. Mai 2016



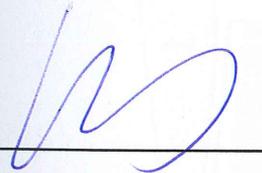
Dr. Klaus Ruf  
Head of Country Cluster Switzerland



Michèle Perregaux Bucher  
Site Manager Basel

**Für Kanton Basel-Stadt**

Basel, Datum 18. Juni 2016



Dr. Hans-Peter Wessels  
Vorsteher Bau- und Verkehrsdepartement

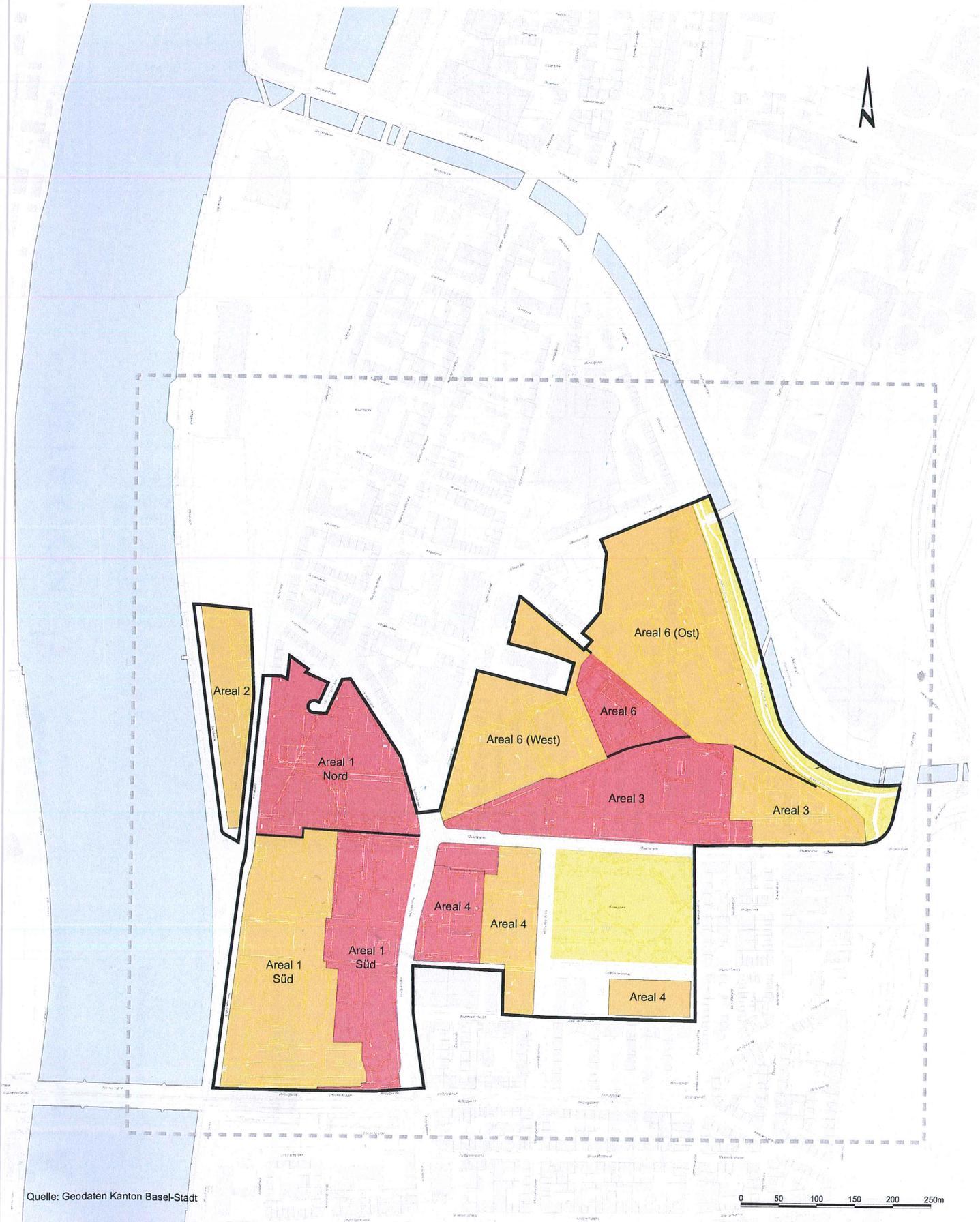


Beat Aeberhard  
Kantonsbaumeister

# Klybeck Masterplan Arealentwicklung Klybeck

- Planungsperimeter
- Betrachtungszone
- Eigentum Novartis (165'000m<sup>2</sup>)
- Eigentum BASF (120'000m<sup>2</sup>)
- angrenzende öffentliche Grün- und Freiräume

1:6'500 07.04.2016 ok / b6



Quelle: Geodaten Kanton Basel-Stadt

0 50 100 150 200 250m



Kanton Basel-Stadt

**BASF**  
We create chemistry



NOVARTIS

Arealentwicklung Klybeck

**Organigramm**

Beilage 2 zur Planungsvereinbarung  
Stand 26.04.2016

**Strategieebene**

Entscheidungsfallung

Sitzungsturnus Prozess abhängig

**Politische Projektsteuerung (PPS)**

Kanton Basel-Stadt  
BVD RR Dr. H.-P. Wessels (Vorsitz)  
FD RR Dr. E. Herzog  
WSU RR Ch. Brutschin  
BASF Dr. K. Ruf / Dr. T. Glatte  
Novartis Dr. M. Batzer / Dr. Ch. Stutz

Entscheidungsvorbereitung

Sitzungsturnus Prozess abhängig

**Projektsteuerung (PS)**

Kanton Basel-Stadt  
S&A B. Aeberhard (Vorsitz) / Th. Waltert  
IBS: Dr. R. Börner / B. Rentsch  
AWA: N. Ryser / F. Bauer  
BASF M. Perregaux / F. Deme  
Novartis M. Oser / S. Rau

**Externe Spezialisten**

BASF  
Novartis  
D. Ménard  
Dr. V. Lampughani

**Operative Ebene**

Projektabwicklung

Sitzungsturnus 2-3 W

**Projektleitung (PL)**

Kanton Basel-Stadt  
S&A Th. Waltert / K. Oser  
BASF F. Deme / M. Perregaux  
Novartis M. Oser / R. Gisiger

Projekterarbeitung

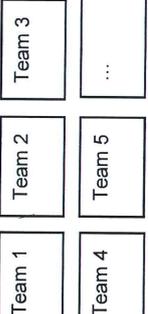
Sitzungsturnus je nach  
Planungsphase Bedarf  
wechselsnd

**Externes Planungsbüro**

Metron AG  
- Unterstützung Administration  
- Vorbereitung, Begleitung, Nachbearbeitung, Synthese  
- Planungsverfahren  
- Moderation  
- ...

**Planungsverfahren**

Städtebauliche Testplanung



Koordination  
der Themenfelder

**Themenfeld 1 (TF)**

Städtebau und Nutzungsplanung  
(inkl. Kosten-Nutzen Ausgleich)

S&A (BVD) K. Oser  
BASF F. Deme  
Novartis R. Gisiger

**TF 2**

Mobilität

Mob (BYD) B. Auer  
BASF Extern  
Novartis Extern

**TF 3**

Grün- und Freiraumplanung

SF (BVD) A. Kopf  
BASF F. Deme  
Novartis A. Buchmüller

**TF 4**

Eigentümer- und Nutzerinteressen  
(inkl. Landerwerb)

FD (IBS) B. Rentsch  
BASF F. Deme  
Novartis G. Dudek

**TF 5**

Stadtentwicklung und Quartier-  
anliegen (Vorbereitung Mitwirkung)

PD (K&S) R. Frank  
BASF M. Perregaux  
Novartis M. Oser

**TF 6**

Kommunikation  
Externe Unterstützung: Tarrach  
Kommunikation

BVD (GS) M. Keller  
BASF C. Schneider  
Novartis S. Urech

**Ergänzende Themenfelder**

- Kantonale Wirtschaftsflächen
- Denkmalpflege
- Recht
- Umwelt
- Nachhaltigkeit
- ...

Inputs zu TF 1