

Basel, den 10. August 2016

An die Mitglieder des HEAW

**Bebauungsplan Roche Nord:
Empfehlung des HEAW zur Ablehnung der Einsprachen: Rekurs NEIN**

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Mitglieder des Vereins HEAW

Es ist nun soweit: Diejenigen, die Einsprache gegen den Bebauungsplan Roche Nord geleistet haben (von 89 Einsprachen total kommen 83 von unseren Mitgliedern), werden in diesen Tagen Post erhalten von der Regierung.

Sie erhalten per Einschreiben und Erhaltbestätigung den Bescheid, dass Ihre Einsprache nach Ablauf der Referendumsfrist nun rechtsgültig abgelehnt ist, mit der Belehrung über weitere Rechtsmittel wie den Rekurs, der innert 10 Tagen nach Erhalt der Ablehnung der Einsprache abgegeben werden muss.

Ein Rekurs, da es sich um einen Regierungsratsentscheid handelt, geht nicht an das Bauinspektorat, sondern direkt an das Verwaltungsgericht Basel-Stadt. Nächste Instanz wäre das Bundesgericht. Die Kosten für das Verwaltungsgericht alleine dürften inkl. Anwaltskosten beider Parteien bei einer Niederlage mind. ca. Fr. 50'000.- betragen. Das Risiko einer Niederlage vor dem Verwaltungsgericht ist als sehr hoch einzuschätzen.

Der HEAW hat sich im März 15 gegründet als "Nachbarschaftsselbsthilfeorganisation", um einen Einfluss auf Inhalt und das Prozedere der Genehmigungen zu nehmen, da bekanntlich keine Hilfe vom Kanton oder Support von Parteien in Grossprojekten der Pharma zu erhalten ist.

Der HEAW hat immer die Haltung vertreten, dass die drei grossen Themen

- Verkehrserschliessung und OeV Planung ("Rechtmässigkeit der Erschliessung")
- Bauimmissionen einer langjährigen Grossbaustelle ("Immissionen")
- Materielle Enteignung durch Schattenwurf

im Vorfeld vor der Genehmigung des Bebauungsplans gelöst sein, bzw. zumindest Änderungen zu signifikanten Verbesserungen zugunsten der Anwohnerschaft erreicht werden müssen.

Der HEAW hat Kraft der Einsprache seiner Mitglieder mit seiner Einspracheschrift einiges erreichen können.

Nach langen, zahlreichen und intensiven Verhandlungen mit dem Kanton und Roche haben wir zwei der drei Themen zeitgerecht erledigen können.

Zum **Thema "OeV Planung"** hat das BVD nun endlich eingelenkt, indem die Regierung Richtlinien und Leitplanken im Wettsteinquartier garantiert, die die Roche Erschliessung beinhaltet. Es wird eine

Maximalzahl an OeV über die Westerschliessung (Wettsteinplatz –Grenzacherstr.) definiert, zudem sollen ab 2018 die Lärmgrenzwerte in der Grenzacherstr. eingehalten werden. Bei der unfertigen und unausgegorenen OeV-Planung war dies zum gegenwärtigen Zeitpunkt das einzig "erreichbar" Mögliche.

Die OeV Planung wird wohl noch einige Aenderungen durchmachen, wohl auch die Schnapsidee des Tramabzweigers zur Roche ("Roche Tram") anstelle eines echten, neuen Ringtrams. Aber die Regierung wird sich an die Vorgaben, die sie nun verbindlich bestätigt hat, in jedwelcher Form der Detailplanung halten müssen.

Weiter wurden und werden zum Thema "PP Suchverkehr durch Roche Handwerker und Angestellte im Quartier" erste Massnahmen ergriffen. Inwieweit diese etwas taugen, wird sich noch weisen müssen.

Anbei die Erklärung der Regierung über die Zusicherung von Massnahmen betr. OeV im Wettsteinquartier

Beim **Thema "Bauimmissionen"** haben wir erreicht, dass Roche Schallschutzmassnahmen in den Liegenschaften in der Nachbarschaft der Baustelle finanziert, sowie den temporären Minderwert der Liegenschaften mit Mietzinsausgleichszahlungen übernimmt. Inwieweit diese Leistungen von Roche ohne unser Zutun (oder den Druck der Einsprachen) von Roche selber gekommen wären, sei dahingestellt. Jedenfalls hat der HEAW eine Erweiterung des Perimeters nachgefordert, dem Roche zugestimmt hat.

Eine weitere Forderung unsererseits war, dass die Ausnahmegewilligungen für den Baustellenbetrieb an der Parzellengrenze nur noch restriktiv verteilt werden (nicht wie beim Turm 1, wo während Monaten täglich bis 22h gearbeitet wurde). Roche hat zugestimmt, in den Sommermonaten (6 Monate) nicht mehr als 3 Ausnahmegewilligungen pro Monat für den Abendbetrieb zu benötigen. Weiter setzen sie weitgehende Schallschutzmassnahmen zur Abdichtung der Baustelle in Aussicht.

Anbei die unterzeichnete Erklärung von Roche, ebenfalls zuhanden des AUE (als Bewilligungsbehörde für Ausnahmegewilligungen).

Beim **Thema "Materielle Enteignung durch Schattenwurf, Sichtbehinderung etc"**. sind wir noch nicht weit gekommen. Es war mit ziemlichen Schwierigkeiten verbunden, ein renommiertes Schatzungsbüro für diese Frage zu gewinnen.

Wir haben nun eine konkrete Offerte von Wüest und Partner, Zürich, zur Hand. Die Mitglieder wurden über diese Offerte und die Beteiligungsmöglichkeit im letzten Infobrief informiert. Infolge Ferienabwesenheit vieler können wir noch keine weitere Info dazu abgeben.

Grundsätzlich ist zum Thema Minderwert zu beachten, dass allfällige Minderwerte von speziell exponierten Liegenschaften, sofern er durch das Gutachten bestätigt würde (nach Aufrechnung des Minderwerts des Standorts plus Mehrwert durch das Quartier) **rechtlich sowieso nicht relevant sind für die Genehmigung des Bebauungsplans.** Stellt es sich tatsächlich heraus, dass Liegenschaften unter dem Strich einen massiven Minderwert erfahren, müssten solche Entschädigungsansprüche, sofern die Voraussetzungen (insbesondere schwerwiegende Einschränkung des Gebrauchs) gegeben sind, innerhalb eines Jahrs seit rechtskräftiger Genehmigung des Bebauungsplans beim zuständigen Gemeinwesen geltend gemacht werden.

Meinung des HEAW

Wir sind der Meinung, dass relevante Verbesserungen für die Anwohnerschaft im Vorfeld der Bauplanungsgenehmigung erreicht wurden. Roche hat sich gesprächsbereit und konziliant gezeigt, und nimmt die Anwohnerschaftsbedürfnisse deutlich ernster als noch im Vorfeld des Turm 1

(Bebauungsplan Süd). Es ist glaubhaft, dass Roche um ein gutes Verhältnis mit der Nachbarschaft bemüht ist. Wir hoffen, dies hält auch nach der Genehmigung des Bauplans an.

Der Kanton (namentlich das BVD von RR Wessels) hat erst auf indirekten Druck von Roche reagiert. Die jahrelangen Beschwerden des Quartiers über die unhaltbare Situation der Bussemissionen wurden trotz Petition etc. mit fadenscheinigen Argumenten in den Wind geschlagen. Nun war plötzlich doch alles möglich, damit Roche bauen kann. Die leider erst auf solche Art und Weise erreichten Zusagen genügen nun vorerst.

Unser Verein will keine Fundamentalopposition gegen die Roche-Ausbaupläne am Standort Basel betreiben. Er will also die Roche Pläne nicht grundsätzlich verhindern. Er hat die Einsprachen organisiert, um Verbesserungen zu erreichen. Wir erachten diese nun in den wesentlichsten Punkten als geleistet.

Sollten die Vereinbarungen aber von Kanton oder Roche nicht eingehalten werden, behalten wir uns vor, bei den Baugesuchen zu den einzelnen Bauten wegen Nichteinhaltung der Bebauungsplanvereinbarungen zu intervenieren.

Der HEAW empfiehlt seinen Mitgliedern mit Einsprache, auf einen Rekurs zu verzichten.

Der HEAW unterstützt somit auch keine Rekurse von Privatpersonen (Mitglieder oder Nicht-Mitglieder) weder politischer, logistischer noch finanzieller Art.

Der Verein wird mindestens bis zum Ablauf des laufenden Vereinsjahr noch weiter existieren, eine Kontrollfunktion ausüben, die Wertminderungsstudie organisieren, und Ansprechpartner für Roche, Kanton und Mitglieder im Zusammenhang der Bauprojekte sein.

mit freundlichen Grüßen



Dr. Niklaus Trächslin
Präsident



Roland Hofmann
Vizepräsident/Kassier



Silvia Rietschi



Martin Streckeisen

Anlage:

- Erklärung des Regierungsrates betr. Lärmsanierung und Verkehrssituation Grenzacherstr. West 5.7.16
- Erklärung Roche Baustellenzeiten und Ausnahmegenehmigungen 26.7.16