



## **IG DREISPITZ**

Interessengemeinschaft Dreispitz

### **Positionspapier der IG Dreispitz zur Nutzungsplanung Basel-Stadt/Quartierplanung Münchenstein**

---

Die IG Dreispitz ist die Interessengemeinschaft der auf dem Dreispitzareal tätigen Unternehmen. Sie hat im Moment 77 Mitglieder, hauptsächlich Baurechtsnehmer, welche fast die gesamte Fläche des Dreispitzareals vertreten und von den beabsichtigten Planungsmassnahmen unmittelbar betroffen sind.

In diesem Papier sind die wichtigsten Punkte der Position der IG Dreispitz bzw. ihrer Mitglieder festgehalten.

#### **1. Mitwirkung der Baurechtsnehmer zwingend**

Die auf dem Dreispitz tätigen Unternehmen sind nicht grundsätzlich gegen eine Transformation des Areals. Die Transformation muss aber wirtschaftsfreundlich abgewickelt werden. Bisher wurde von den involvierten Gemeinwesen einzig die primär monetäre Interessen verfolgende Christoph Merian Stiftung als Grundeigentümerin und als Baurechtsgeberin vollwertig in die Planung miteinbezogen. Die eigentlichen und ausschliesslichen Nutzer des Areals sind jedoch die Baurechtsnehmer als Eigentümer und Betreiber der auf dem Areal erstellten Gebäude und Anlagen; sie wurden allerdings bislang noch nicht als vollwertige Partner anerkannt. Dies muss ab dem heutigen Zeitpunkt gewährleistet sein.

Mit dem bisherigen faktischen Ausschluss der betroffenen Baurechtsnehmer wurde ein Grundprinzip des Planungsrechts verletzt, womit sich die Frage der Rechtmässigkeit der bisherigen Planung stellt.

## **2. Planungssicherheit nicht gegeben**

Verbindliche Aussagen führen zu Planungssicherheit – klare Benennung der Entwicklungsgebiete (ohne Stufen!) und der jeweiligen Planungshorizonte sowie vollständiger Einbezug derjenigen Baurechtsnehmer, deren Parzelle im Entwicklungsgebiet liegt, sind Voraussetzungen dazu.

Es ist im Moment noch offen, wer wann von welchen Massnahmen betroffen sein wird. Die Nutzung der Baurechtsparzellen wird in dieser Weise trotz durchgehend langjähriger Vertragsdauern in unzumutbarer Weise eingeschränkt; faktisch liegt eine Aushebelung des Vertragsinhaltes und damit eine materielle Enteignung vor. Die Nutzungsplanung kann in vielen Bereichen zu einer Verdrängung des Gewerbes führen; die ins Feld geführten öffentlichen Interessen sind ungenügend abgeklärt und – durch die Nichtinvolvierung der Baurechtsnehmer – nicht gegenüber den vertraglich zugesicherten privaten Interessen der Baurechtsnehmer abgewogen.

## **3. Öffnung Areal betrieblich problematisch und damit zu begrenzen**

Die Öffnung des Areals für die Allgemeinheit hat schwerwiegende Folgen im Bereich Zertifizierungsfragen, Versicherungsprämien sowie erhöhter Nutzung durch den zusätzlichen Fussgänger-, Langsam- und Schwerverkehr. Deshalb sollte diese Öffnung nur dort geschehen, wo sie im öffentlichen Interesse unabdingbar ist. Das öffentliche Interesse an den Einschränkungen der Rechte der Baurechtsnehmer muss konkret vorliegen und nachgewiesen werden.

## **4. Lärmgrenzen – Herabsetzung unter Bestandesschutz**

Die sogenannte „Selbstschutzklausel“, welche lärmempfindliche Nutzer zu eigenen entsprechenden Vorkehrungen verpflichtet, muss zugunsten bestehender betrieblicher Nutzungen durchgehend Geltung haben.

## **5. LKW-Abstellflächen schaffen**

Wie bisher ist dafür zu sorgen, dass den LKW-Benützern Abstellflächen auf dem Areal zur Verfügung stehen. Solche fehlen in den bestehenden Planungsunterlagen.

## **6. Durchgangsrechte müssen vereinbart werden**

Vorgesehene Durchgangsrechte zur Priorisierung des Langsamverkehrs (Fussgänger- Passerellen u. ä.) sollen in klaren Linien konkret aufgezeigt und das öffentliche Interesse nachgewiesen werden. Entsprechende Dienstbarkeiten sollen nur beim Abschluss neuer Baurechtsverträge (und nicht bei Änderungen derselben) eingetragen werden können. Dabei wird sich auch die Frage der Entschädigungspflicht an die nutzungsbeschränkten Baurechtsnehmer stellen.

## **7. Verkehrskonzept muss Wirtschaftsverkehr prioritär behandeln**

Das Verkehrskonzept soll den Charakter des Dreispitzareals als Gewerbeareal im Auge behalten. Vorgesehener Einbahnverkehr soll nicht zu Mehrverkehr führen und hat die Kreuzungsmöglichkeiten und Kurvenradien der Lastwagen zu berücksichtigen. Gleichzeitig ist sicherzustellen, dass bei den einzelnen Baurechtsparzellen das Beladen und Abladen von Waren auf öffentlichem Grund weiterhin möglich bleibt.

Die Durchschneidung der Frankfurt-Strasse ist zu überdenken.

## **8. Verpflichtung zur Schaffung von Mindestwohnflächen massiv**

Die Verpflichtung zur Schaffung von Mindestwohnflächen stellt für die Betriebe mit einer rein gewerblichen Nutzung (was der Regelfall ist) eine massive Auflage dar. Bauliche Veränderungen zur Weiterverfolgung/Expansion des Geschäftsbetriebes sind erschwert bzw. verunmöglicht. Die Liegenschaft kann auch nicht an Dritte gewerbliche Nutzer verkauft werden, da eine derartige Verpflichtung nicht oder kaum mit gewerblichen Zwecken vereinbar ist. Das öffentliche Interesse ist nicht abgeklärt und belegt.

## **9. Ausnutzungsziffer für Industrieareal abzulehnen**

Der Baurechtsnehmer kann heute seine Parzelle im Ergebnis mit einem 6-stöckigen Bau (Ausnutzungsziffer 6) zu 100 % nutzen. Neu wird eine Ausnutzungsziffer (bei Industriebauten unüblich) von max. 1.8 eingeführt, was zu einer materiellen Enteignung führt.

Die IG Dreispitz selbst wie auch zahlreiche ihrer (eine namhafte Baurechtsfläche vertretende) Mitglieder haben in Basel-Stadt und in Münchenstein Einsprache gegen die Nutzungsplanung/Quartierplanung eingereicht.

Basel, 8. November 2011