



## Bau- und Gastgewerbeinspektorat

Münsterplatz 11, CH-4001 Basel  
Telefon +41 61 267 92 00  
Telefax  
E-Mail [bvdbgi@bs.ch](mailto:bvdbgi@bs.ch)  
Internet [www.bgi.bs.ch](http://www.bgi.bs.ch)

### Bau-Entscheid Nr. BBG 9'079'935 (2) vom 3. Februar 2017

|                               |                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                           |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Adresse                       | Basel, Neudorfstr. 91 Geb. 27538 annulliert/ungültig Sek. GS<br>Parz. 0<br>Basel, Neudorfstr. 91 Geb. 58071 im Bau Sek. 1 Parz. 2780                                                                                                       |                                                                                                                           |
| Gesuchsteller                 | [REDACTED]                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                           |
| Grundeigentümer               | [REDACTED]                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                           |
| Verantwortliche<br>Fachperson | [REDACTED]                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                           |
| Objekt                        | Neubau Gewerbe- und Dienstleistungsgebäude *Werkarena<br>Basel*:<br>Austauschpläne vom 3.09.2019                                                                                                                                           |                                                                                                                           |
| Eingabedatum                  | 21.Juli 2015<br>25.November 2019<br>3.September 2019<br>11.Januar 2016<br>28.Oktober 2015                                                                                                                                                  | Erste Eingabe<br>abgeänderte Unterlagen<br>abgeänderte Unterlagen<br>nachträgliche Unterlagen<br>nachträgliche Unterlagen |
| Publikationsdatum             | 29. Juli 2015                                                                                                                                                                                                                              | Einsprachefrist bis 28. August 2015                                                                                       |
| Publikationsdatum             | 8. November 2017                                                                                                                                                                                                                           | Einsprachefrist bis 8. Dezember 2017                                                                                      |
| Entscheid                     | Das Baubeglehen wird unter dem Vorbehalt der nachfolgenden<br>Bedingungen und Auflagen bewilligt.<br>Dieser Bauentscheid ersetzt den Bauentscheid BBG 9079935 (1)<br>vom 22.02.2016, dessen Bedingungen und Auflagen nicht mehr<br>gelten. |                                                                                                                           |

## Stadtgärtnerei

### Allmend

34. Die temporären sowie permanenten Nutzungen auf Allmendflächen werden im Rahmen des Allmendbewilligungsverfahrens separat und abschliessend beurteilt. Gemäss Allmendverwaltung (Hr. Stephan Eyer) sind die Allmendflächen, erst nach Vorliegen einer gültigen Bewilligung durch die Allmendverwaltung, zu nutzen.
35. Im nachgereichten Umgebungsplan (EG\_Umgebung\_200 vom 07.01.2016, Plan-Nr. 240-064) ist der Ersatz für die aufgrund des Bauvorhabens verlorengehenden Vegetationsflächen auf Allmend ausgewiesen. Die Bilanzierung mit Angaben zu m<sup>2</sup> fehlt jedoch.  
Alle Vegetationsflächen auf Allmend müssen grundsätzlich ersetzt werden.  
Im Allmendbewilligungsverfahren ist die Bilanzierung (Verlust der Vegetationsflächen auf Allmend sowie alle Ersatzflächen auf Allmend und Privatareal) in einem Bestandesplan quantitativ auszuweisen.  
Eine Beurteilung der Ersatzflächen erfolgt erst im Rahmen des Allmendbewilligungsverfahrens.

### Bauarbeiten im Bereich von Bäumen und Grünanlagen:

36. Der Bauherr haftet in jedem Fall für sämtliche Schäden, die an Alleebäumen oder öffentlichen Rabatten bei der Durchführung des Bauvorhabens entstehen. Es gelten die allgemeinen Verhaltensregeln bei Bauarbeiten in Grünflächen und unter Bäumen, insbesondere die Vorschriften für Baumschutz auf Baustellen ([www.stadtgaertnerei.bs.ch/geschaeftpartner/standards.htm](http://www.stadtgaertnerei.bs.ch/geschaeftpartner/standards.htm))  
Für allfällige Schäden an Bäumen und Grünanlagen, die durch Missachtung vorgenannter Verhaltensregeln verursacht werden, haftet der Veranlasser. Sie werden dem Veranlasser gemäss den letztgültigen 'Richtlinien der VSSG zur Berechnung von Baumschädigungen' bzw. nach Aufwand in Rechnung gestellt.  
Sämtliche Alleeebäume im Baustellenbereich sind vor Baubeginn nach Angaben des Kreisbauleiters mit Baumschutzgittern zu versehen.  
Die öffentlichen Rabatten dürfen nicht als Installations- und Lagerplätze sowie zur Zwischenlagerung des Aushubmaterials gebraucht werden.

## Baustelleninstallation

37. Die notwendigen Baucontainer (EG\_Baustelleninstallation\_333 vom 07.01.2016, Plan-Nr. 240-076 ) werden im Allmendbewilligungsverfahren abschliessend beurteilt.

## Naturschutz

38. Die Bauparzelle 2741 ist von wertvollen Naturflächen (teilweise im Inventar der schützenswerten Naturobjekte - Naturobjekt ID-Nr. 239 gereifte trockenwarme Ruderalfläche) umgeben, welche laut Natur- und Landschaftsschutzgesetz §3 und §4 als schützenswerte Flächen gelten. Gemäss Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz §1 (NLG) sind bedeutsame Naturobjekte zu schützen und zu schonen und die einheimischen Tier- und Pflanzenarten zu erhalten sowie deren natürlichen Lebensräume zu sichern.  
Im Rahmen des Bauprojekts Nordtangente wurden sämtliche Ruderalflächen (inkl. Naturinventarfläche), welche an die Bauparzelle angrenzen, als Ersatzflächen verfügt, die langfristig zu schützen und zu erhalten sind.
39. Der ursprünglich eingereichte Plan -Konzept Aushub/Baugrubensicherung vom 30.10.2015- zeigt die Baugrubensicherung mittels Nagelwänden auf.  
Aufgrund der Stellungnahme vom ASTRA vom 11.01.2016 ist eine Sicherung der Baugrube mit Rückverankerungen aus Gründen der Sicherheit und zum Schutz des Tunnelbauwerkes vor Erschütterungen nicht möglich.  
Die Baugrubensicherung wurde aufgrund dieser Auflage vom ASTRA überarbeitet, sodass die Baugrube neu mittels einer Böschung gesichert werden soll (Plan Konzept Aushub/Baugrubensicherung vom 30.10.2015, Rev. vom 10.12.2015). Gemäss Geologischen Gutachtens vom Geotechnischen Institut AG Basel vom 26.03.2015 ist die Böschung mit einem Böschungswinkel von max. 45-50 Grad zu erstellen. Zudem werden bei einer Böschungshöhe von mehr als 4.00m Zwischenbermen erforderlich.  
A. Bärtsch von WMM Ingenieure AG bestätigt im Schreiben vom 07.01.2016, dass der Böschungswinkel aufgrund der Bodenbeschaffenheit max. 45 Grad betragen darf und Bermen bei einer Böschungshöhe von 4.00 m zwingend notwendig sind. Er stützt sich dabei auf das Geologische Gutachten vom 26.03.2016.  
Zur Erstellung der vorgesehenen Böschung (Plan EG\_Baustelleninstallation\_333 vom 07.01.2016, Plan-Nr. 240-076) muss von der Grenze der Bauparzelle 10.50m in die schützenswerten Naturflächen eingegriffen werden, was einen massiven Eingriff aufgrund eines zwischenzeitlichen Verlusts der gereiften trockenwarmen Ruderalfläche darstellt.  
Die Stadtgärtnerei heisst die Baugrubensicherung mittels einer Böschung aufgrund der genannten Vorgaben jedoch gut.
40. Die wertvollen Naturflächen sind grösstmöglich zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Wo der Bestand nicht an Ort und Stelle erhalten werden kann, ist er sachgerecht zu evakuieren, während der Bauphase an einem sonnigen Standort zwischenzulagern und anschliessend am ursprünglichen Entnahmeort wiederanzusiedeln. Die Planung und Ausführung hat in enger Absprache mit der Stadtgärtnerei ( [REDACTED] ) und unter Aufsicht einer fachkundigen ökologischen Baubegleitung zu erfolgen.  
Vor Baubeginn ist in Absprache mit der Stadtgärtnerei ( [REDACTED] ) aufzuzeigen, wo das wertvolle Substrat zwischengelagert werden soll.
41. Die Substratdepos sind sachgerecht zu pflegen. Die Einsaat von Leguminosen (Klee, Luzerne) ist dabei zu unterlassen.
42. Eine ausgewiesene und erfahrene ökologische Baubegleitung ist für die gesamte Bauphase beizuziehen, welche als unabhängige Fachperson die Umsetzung sämtlicher

Massnahmen und Vorschriften zum Schutz und Erhalt von Naturwerten begleitet und über besondere Vorkommnisse der Bauherrschaft sowie der Kantonalen Naturschutzfachstelle Bericht erstattet.

43. VOR Baubeginn ist der Stadtgärtnerei mitzuteilen, welche Firma mit der ökologischen Baubegleitung beauftragt ist. Den Anweisungen der ökologischen Baubegleitung ist Folge zu leisten.
44. Die Protokolle der regelmässigen Begehungen der ökologischen Baubegleitung sind der Stadtgärtnerei unaufgefordert zuzustellen.
45. Die Evakuierung, Umsiedlung und Wiederansiedlung der Vegetationsschichten ist von der ökologischen Baubegleitung zu überwachen.
46. Nach Abschluss der Bauarbeiten werden die Grünanlagen zu Lasten des Verursachers in [REDACTED].
47. Die wertvollen Naturflächen sind gemäss Baustelleninstallationsplan (EG\_Baustelleninstallation\_333 vom 07.01.2016, Plan-Nr. 240-076) vor den Baumannahmen abzufrieden und zu schützen. Zusätzlich sind die Bäume sowie die Ruderalfläche im Bereich der Bäume in Absprache mit dem Kreisbauleiter Unterhalt, [REDACTED], abzufrieden und im Allmendnutzungsgesuch in einem aktualisierten Plan darzustellen.
48. Nach Stellung des erforderlichen Schutzzaunes (Schutz der Ruderalflächen + Baumschutzzaun) ist ein Termin zusammen mit der verantwortlichen Fachperson, dem Unternehmer und der Stadtgärtnerei zu vereinbaren zur Prüfung der Abschränkung und zur Festlegung der weiteren Schutzmassnahmen ([REDACTED]). Vor diesem Termin dürfen keinerlei Baumannahmen oder sonstige Eingriffe in schützenswerte Flächen vorgenommen werden.
49. Die Stadtgärtnerei behält sich vor, zum Schutze der Naturflächen und der Bäume weitere Massnahmen anzuordnen.
50. Eine fixe Abgrenzung auf der Bauparzelle (im Bereich des Parkplatzes) hin zu den Ruderalflächen ist mittels geeigneter Massnahmen zu errichten, um einen Schutz vor dem Befahren oder Betreten der schützenswerten Flächen zu gewährleisten. VOR Baubeginn ist ein Vorschlag einer Massnahme zur Beurteilung und Genehmigung beim Bau- und Gastgewerbeinspektorat z.H. der Stadtgärtnerei einzureichen.
51. Flachdächer sind als wertvolle Lebensräume im Sinne des ökologischen Ausgleiches mit einer Dachbegrünung zu versehen (§ 9 NLG, § 72 BPG). Für die Dachbegrünung ist ein Substrat zu verwenden, welches aus geeignetem natürlichem Ober- oder Unterboden aus der Region besteht. Geeignet sind humose Oberböden mit krümeligem Gefüge sowie kiesig, sandige Unterböden mit geringem Anteil lehmiger und toniger Komponenten. Das Bodenmaterial hat eine Schichtdicke von mind. 10 cm (verdichtet) aufzuweisen. Als Rückzugsorte für Bodentiere sowie zur Ermöglichung einer Standortvielfalt sind flächig angeordnete, überhöhte Bereiche mit mind. 15 cm Substratstärke einzurichten (ca. 1/3 der Fläche). Aus statischen Gründen kann die geforderte Standortvielfalt auch durch die Einrichtung von kleinen Hügeln (30 cm hoch, 3 m Durchmesser, Richtwert: pro 100 m<sup>2</sup> ein Hügel) an statisch gegebenen Punkten erreicht werden, die durch kleinere überhöhte Bereiche miteinander zu verbinden sind. Als Ansaat ist die Basler Mischung mit ausschliesslich einheimischen Arten (CH-Ökotypen) zu verwenden.  
[http://www.stadtgaertnerei.bs.ch/dms/stadtgaertnerei/download/der-eigene-garten/basler\\_pflanzenmischung\\_fuer\\_extensive\\_dachbegrueunungen.pdf](http://www.stadtgaertnerei.bs.ch/dms/stadtgaertnerei/download/der-eigene-garten/basler_pflanzenmischung_fuer_extensive_dachbegrueunungen.pdf)  
<http://www.stadtgaertnerei.bs.ch/dms/stadtgaertnerei/download/der-eigene-garten/pflanz>

en\_dachbegruenung.pdf

<http://www.aue.bs.ch/weitere-themen/umwelttipps/lebensraum-stadt/fassaden-und-dachbegruenung.html>

52. Die Planung und Ausführung der Flachdachbegrünung ist in Zusammenarbeit mit der Fachstelle Dachbegrünung der Hochschule Wädenswil durchzuführen ([REDACTED]). Die Beratung ist für die Bauherrschaft kostenlos.  
VOR Baubeginn ist beim Bau- und Gastgewerbeinspektorat ein Detailplan mit Angaben über Aufbau, Schichtstärke, Art des Substrates und Begrünung zur Begutachtung und Genehmigung einzureichen.
53. Vor Baubeginn ist mit der Fachstelle für Vogelfragen (Tel. 061 271 92 83; e-mail: [REDACTED]) abzuklären, ob Nistmöglichkeiten an den neuen Gebäuden einzurichten sind (§ 3, 5, 9 Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz). Das Protokoll der Besprechung mit der Fachstelle für Vogelfragen ist der Stadtgärtnerei VOR Baubeginn zuzustellen.
- 