



Bau- und Gastgewerbeinspektorat

Münsterplatz 11, CH-4001 Basel
Telefon +41 61 267 92 00
Telefax
E-Mail bvdbgi@bs.ch
Internet www.bgi.bs.ch

Bau-Entscheid Nr. BBG 9'124'471 (1) vom 28. Dezember 2020

Adresse Basel, Saint-Louis-Str. 23 Geb. 58819 im Bau Sek. 1 Parz. 1150
Basel, Saint-Louis-Str. 25 Geb. 58820 im Bau Sek. 1 Parz. 1150
Basel, Saint-Louis-Str. 27 Geb. 58821 im Bau Sek. 1 Parz. 1150
Basel, Saint-Louis-Str. 29 Geb. 58822 im Bau Sek. 1 Parz. 1150

Gesuchsteller

Grundeigentümer

**Verantwortliche
Fachperson**

Objekt

Neubau Wohnprojekt 3JO Basel St. Johann

**Gesuch um Ausnahmegewilligung:
In Abweichung der zonenkonformen Geschossigkeit
und Überschreitung des Bereichs C1 im BP 165**

**Technischer Teil:
Energienachweis NEM
Lufttechnische Anlage
Kühlung/Befeuchtung
Heizungs und Warmwasseranlage
Solaranlage**

**Hinweis:
Das Projekt benötigt Dienstbarkeiten auf der Bahnseite
- Fensterrechte (§ 16 Abs. 3 BPG)
- Lichteinfallswinkel**

Eingabedatum

26.Juni 2020
18.September 2020
12.Oktober 2020
29.Oktober 2020
29.Juli 2020

Erste Eingabe

nachträgliche Unterlagen
nachträgliche Unterlagen
nachträgliche Unterlagen
nachträgliche Unterlagen

Publikationsdatum

7. Oktober 2020

Einsprachefrist bis 6. November 2020

Stadtgärtnerei

Baumschutz bei Baubegehren

118. 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)
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.

119. Vor Baubeginn ist mit [REDACTED]
[REDACTED] ein Termin zur Begehung der Baustelle zu vereinbaren.
Vor diesem Termin dürfen keinerlei Baumassnahmen oder Installationen vorgenommen werden.
Sämtliche Alleebäume im Baustellenbereich sind vor Baubeginn nach Angaben von [REDACTED] mit Baumschutzgittern zu versehen.

Die öffentlichen Rabatten dürfen nicht als Installations- und Lagerplätze gebraucht werden.

Umgebungsgestaltung

120. Zur Erfüllung des ökologischen Ausgleichs und im Sinne einer klimagerechten Hofgestaltung sind die Höfe möglichst grün und mit überwiegend standortheimischen und landschaftstypischen Pflanzen auszugestalten (§ 9 NLG, §14 NLV). D.h. auch die Geröllflächen im Bereich der Baumpflanzungen sind mit Einzelsträucher oder Stauden zu bepflanzen.
Die restlichen Flächen sind gemäss Austauschplan Umgebung vom 27.10.2020 auszuführen.

Naturschutz

121. Die vorgesehenen grossflächigen Glasflächen stellen ein grosses Gefahrenpotenzial für Vögel dar (Kollision).
Vor Baubeginn ist in Zusammenarbeit mit der Fachstelle für Vogelfragen [REDACTED] sicher zu stellen, dass die vorgesehenen grossflächigen Verglasungen nicht zu Fallen für Vögel werden (§ 3, 5, 9 Natur- und Landschaftsschutzgesetz, Art.2, 7 Jagdgesetz).
Die Beratung durch die Fachstelle für Vogelfragen sowie das Konzept der umzusetzenden Schutzmassnahmen ist für die Bauherrschaft kostenlos.
Das Protokoll der Besprechung mit der Fachstelle für Vogelfragen ist der Stadtgärtnerei VOR Baubeginn zuzustellen.
(<http://vogelwarte.ch/vogelkiller-glas.html>)
122. Im Rahmen des Abbruchgesuchs (BBG-Nr. 9122669) wurden die beiden Lagerhallen nach Quartieren von Fledermäusen abgesucht (Gutachten von Hintermann und Weber vom 13.10.2020). Dabei wurden keine besetzten Quartiere festgestellt.
Auch ohne Quartiernachweise, wäre es begrüssenswert, wenn neue Quartiere für Vögel oder Fledermäuse am neuen Gebäude, beispielsweise durch das Anbringen von Nistkästen, geschaffen werden.
123. Flachdächer sind als wertvolle Lebensräume im Sinne des ökologischen Ausgleiches mit einer Dachbegrünung zu versehen (§ 9 NLG, § 72 BPG).
Den Baugesuchunterlagen liegt ein detaillierter Dachaufsichtsplan mit Angaben über die unterschiedlichen Substrathöhen bei. Das Dach wird gemäss Plan Flachdachbegrünung (Plan-Nr. BSSJ_C1_BE_GR-300_508 vom 24.06.2020) zu 47% begrünt werden. Weitere begrünbare Flachdächer wie beispielsweise Dachausstiege oder Velounterstände sind ab einer Grösse von 10m² ebenfalls zu begrünen. Liegen nachweislich Gründe vor, die eine Begrünung dieser Dächer verunmöglichen, ist die Stadtgärtnerei vor Baubeginn zu informieren.
124. 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. Als Ansaat ist die Basler Mischung mit ausschliesslich einheimischen Arten (CH-Ökotypen) zu verwenden.
<http://www.stadtgaertnerei.bs.ch/eigene-garten/baugesuche/dachbegruenungen.html>
http://www.stadtgaertnerei.bs.ch/dam/jcr:03033f24-6325-410d-a766-74d087da88b7/dach_solar.pdf
http://www.stadtgaertnerei.bs.ch/dam/jcr:00f53d5a-b9a6-419c-9de5-c5e37086148c/pflanzen_dachbegrueung.pdf
http://www.stadtgaertnerei.bs.ch/dam/jcr:32eda15e-314d-4b90-8d75-0005b5c9007b/basler_pflanzenmischung_fuer_extensive_dachbegruenungen.pdf

125. Zur ökologischen Aufwertung der Dachbegrünung ist das Aufbringen von Totholz oder Sand möglich. Solche ökologischen Aufwertungsmassnahmen werden seitens Stadtgärtnerei sehr begrüsst.
Werden oben genannte Aufwertungsmassnahmen eingeplant, ist vor Baubeginn der Stadtgärtnerei () ein aktualisierter Dachaufsichtsplan einzureichen, indem die Massnahmen ersichtlich sind. Dieser Plan ist auch der Feuerpolizei zur Prüfung zuzustellen.
126. Im Bereich der trockenwarmen Lebensräume (Bahnperimeter) verläuft eine übergeordnete Biotopverbundachse für trockenheits- und wärmeliebende Arten (Biotopverbundkonzept Basel-Stadt, 2016). Die Bauparzelle befindet sich zudem teilweise im Kantonalen Inventar der schützenswerten Naturobjekte (ID-Nr. Naturobjekt 344).
Schützenswerte Flächen, welche aufgrund der Baumassnahmen nicht erhalten werden können, sind gleichwertig zu ersetzen. (NHG Art. 18 1ter)
Im Austauschplan Situation Inventar Naturschutz vom 21.10.2020 sind die Ersatz- sowie Wiederherstellungsflächen eingetragen. Insgesamt werden 571m² ruderale Lebensräume (Ersatzflächen) geschaffen (siehe Grüneintrag vom 17.11.2020). Dies entspricht einem Plus von 116m² gegenüber der heutigen Situation. Einer eingeschränkten Nutzung der Ersatzflächen durch die zukünftigen Bewohner/-innen kann daher unter Einhaltung folgender Bedingungen zugestimmt werden. (NLV §13).
- Das Bodenmaterial darf danach weder ausgetauscht noch mit einem anderen Material ergänzt werden. Es dürfen keine Flächen befestigt werden.
- Feste, dauerhafte Installationen sind nicht zulässig.
- Mobile Installationen wie beispielsweise Pflanztröge sind innerhalb des hellgrünen Streifens (siehe Plan Situation Inventar Naturschutz vom 21.10.2020) möglich.
- Die Flächen müssen möglichst offengehalten werden, sodass sich eine Ruderalvegetation entwickeln kann.
127. Die Qualität der Ersatzflächen (Wahl des Substrats sowie Saatguts) ist vorgängig mit der Stadtgärtnerei () abzusprechen. Vor Baubeginn sind diese Angaben in einem detaillierten Plan festzuhalten und der Stadtgärtnerei zuzustellen.
Die Ersatzflächen sind naturschutzfachlich zu pflegen. Der Ausbreitung von invasiven Neophyten ist mit geeigneten Pflegemassnahmen entgegen zu wirken. (NLV §13, FrSV Art. 15)