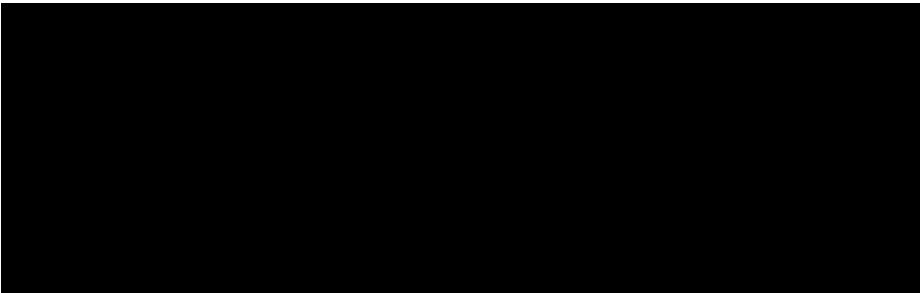




Bau- und Gastgewerbeinspektorat

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 9'083'716 (4) vom 8. Februar 2018

Adresse	Basel, Freiburgerstr. 48 Geb. 28127 fertigerstellt Sek. 9B Parz. 350 Basel, Freiburgerstr. 48 Geb. 58127 fertigerstellt Sek. 9B Parz. 350 Basel, Freiburgerstr. 48 Geb. 58126 fertigerstellt Sek. 9B Parz. 350	
Gesuchsteller		
Grundeigentümer		
Verantwortliche Fachperson		
Objekt	Gefängnis Bässlergut: Neubauten, Umbau, Rückbau Container, zusätzliche Parkplätze; mit Baumfällungen und Ersatzpflanzungen auf eigener Parzelle, auf angrenzender Parzelle 551 sowie auf angrenzender Allmend	
Eingabedatum	18.Dezember 2015 9.November 2016 27.März 2017 30.Januar 2018 6.Juli 2016	Erste Eingabe abgeänderte Unterlagen abgeänderte Unterlagen abgeänderte Unterlagen nachträgliche Unterlagen
Publikationsdatum	13. Januar 2016	Einsprachefrist bis 12. Februar 2016
Entscheid	Das Baubegehren wird unter dem Vorbehalt der nachfolgenden Bedingungen und Auflagen bewilligt. Dieser Bauentscheid ersetzt den Bauentscheid BBG 9083716(3) vom 13. Juli 2017, dessen Bedingungen und Auflagen nicht mehr gelten.	

Stadtgärtnerei

Bauarbeiten im Bereich von Bäumen und Grünanlagen:

39. Der Bauherr haftet in jedem Fall für sämtliche Schäden, die an Allee-bäumen 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.
- Vor Baubeginn ist mit dem Kreisbauleiter Unterhalt, [REDACTED] [REDACTED]) ein Termin zur Begehung der Baustelle im Bereich der Allmend zu vereinbaren.
- Vor diesem Termin dürfen keinerlei Baumassnahmen oder Installationen vorgenommen werden.
- Sämtliche Allee-bäume im Baustellenbereich sind vor Baubeginn nach Angaben des Kreisbauleiters mit Baumschutzgittern zu versehen.
- Die öffentlichen Rabatten dürfen nicht als Installations- und Lagerplätze gebraucht

werden.

40. Das Areal befindet sich im weiteren Baumschutzgebiet, in dem Bäume ab 90 cm Stammumfang (ca. 30 cm Durchmesser), einen Meter über dem Boden gemessen, geschützt sind (§ 4 BSchG).
Der Bauherr haftet in jedem Fall für sämtliche Schäden, die an geschützten Bäumen bei der Durchführung des Bauvorhabens entstehen.
Vor Baubeginn müssen geschützte Bäume im Kronen- bzw. Wurzelbereich abgehackt werden. Sie müssen während der gesamten Bauphase vor jeglichem Befahren, dem Ausschütten von Flüssigkeiten (Öl, Benzin, Säuren, Laugen, Fäkalien, Zementwasser usw.) und vor Feuer geschützt werden.
Im Baustellenbereich dürfen Grünflächen nicht mit Baumaterial belegt werden.
Grünflächen und Baumrabbatten sind vor Baubeginn zu schützen (Abzäunung).
Im Wurzelbereich von geschützten Bäumen darf das Terrain weder abgesenkt noch aufgeschüttet noch verdichtet werden.
Grabarbeiten in Baumnähe sind von Hand auszuführen.
Beim Maschineneinsatz ist auf das Kronenprofil der Bäume Rücksicht zu nehmen.
Allfällige notwendige Rückschnitt- oder Kappmassnahmen im Wurzel- und Kronenbereich geschützter Bäume bedürfen der schriftlichen Bewilligung durch die Stadtgärtnerei.
http://www.stadtgaertnerei.bs.ch/dms/stadtgaertnerei/download/geschaeftpartner/Faltprospekt_Baumschutz-auf-Baustellen_A4/Baumschutz%20auf%20Baustellen.pdf
41. Zur Realisierung des Bauvorhabens dürfen gemäss Baumbestandesplan und Fällgesuch vom 14.12.2015 (Baumbestandesplan Parz. 9002 sowie Baumbestandesplan Parz. 0551) gestützt auf §§ 4, 6 Abs. 2 d Baumschutzgesetz vom 16. Oktober 1980 folgende geschützten Bäume gefällt werden (§ 6 BSchG):
2 Spitzahorne auf Allmend (Bäume Nr. 22 + 23)
1 Schwarzpappel (Baum Nr. 3)
2 Eschen (Bäume Nr. 4 + 5)
3 Spitzahorne (Bäume Nr. 6,7,8)
1 Hainbuche (Baum Nr. 9)
4 Bergahorne (Bäume Nr. 10,11,12,17)
Die Schwarzpappel (Baum Nr. 2) steht voraussichtlich auf Gebiet, welches sich ausserhalb des Kantones Basel-Stadt befindet und untersteht somit nicht dem Baumschutzgesetz. Sollte sich herausstellen, dass sich der Standort doch auf Kantonsgebiet befindet, wird auch für diesen Baum eine Fällbewilligung erteilt.
In Würdigung des Interesses des Gesuchstellers erscheint das Festhalten am öffentlichen Interesse der Erhaltung der Bäume unverhältnismässig.
Während der Brutzeit vom 01. März bis zum 31. Juli dürfen keinerlei Fäll- und Rodungsarbeiten vorgenommen werden (Art. 20 Abs. 2 Bundesverordnung über den Natur- und Heimatschutz, Art. 2, 7 Jagdgesetz, Art. 2a, 4 Internationale Übereinkunft zum Schutz der Vögel).
42. Für die zu fällenden Bäume sind folgende Ersatzbäume zu pflanzen (§ 9 BSchG):
1 Spitzahorn auf Allmend
3 Spitzahorne auf dem Parkplatz des Bässlergutes
2 Spitzahorne auf dem Parkplatz des neu geplanten DHG-Areales
1 Traubeneiche im Bereich der Ersatzfläche östlich der Trafo-Station
3 Schwarzpappeln im Bereich der Ersatzfläche östlich der Trafo-Station
Die verfügbaren Ersatzbäume stehen von der Pflanzung an unter Baumschutz (§ 12 BSchG).
43. Die Baumbestandespläne sind bezgl. der Ersatzpflanzungen VOR Baubeginn zu aktualisieren.

44. Die Baumpflanzung auf Allmend geschieht in Absprache mit der Stadtgärtnerei. Für die Ausführungs- und Detailplanung sowie für die Ausschreibung der Arbeiten für die Baumpflanzung auf Allmend muss mit der Stadtgärtnerei frühzeitig Kontakt aufgenommen werden ().
45. Die Bauherrschaft beabsichtigt, 2 geschützte Bäume auf Allmend zu fällen. Aufgrund der neuen Einfahrt ist es nicht möglich, für beide Bäume einen Ersatzbaum zu pflanzen. Für den einen nicht ersetzten Baum ist deshalb VOR Baubeginn eine finanzielle Ersatzabgabe in Höhe von zu entrichten (§ 9 BSchG).

Baustelleninstallation

46. Als Bestandteil der Bauakten ist der Stadtgärtnerei ein Detailplan mit Angaben der Flächen für Baustelleninstallation, Baugrube und Kranstandorte vor Baubeginn zur Beurteilung und Genehmigung einzureichen.

Naturschutz

47. Die Entfernung des Waldrandes mit seiner Gehölzstruktur sowie des Wiesenstreifens stellt einen Eingriff in schützenswerte Naturobjekte dar. Lässt sich eine Beeinträchtigung geschützter oder schützenswerter Naturobjekte durch technische Eingriffe unter Abwägung aller Interessen nicht vermeiden, hat der Verursacher oder die Verursacherin für bestmöglichen Schutz, Wiederherstellung oder ansonst für angemessenen Ersatz zu sorgen (§9 NLG). Die ökologischen Ersatzmassnahmen werden im Technischen Bericht der Fa. SKK (Ökologische Begleitung für die Leistung von Ersatzmassnahmen) sowie im Plan Ökologische Ersatzmassnahmen (Plan-Nr. 1679-02 B) vom 22.04.2016 aufgezeigt. Seitens Stadtgärtnerei wird die Notwendigkeit einer Gefängnisserweiterung des Bässlergutes nicht in Frage gestellt. Somit können die erforderlichen Eingriffe in den Baumbestand sowie in die schützenswerten Naturobjekte unter der Voraussetzung, dass die beschriebenen Ersatzmassnahmen umgesetzt werden, gutgeheissen werden.
48. Die vorgesehenen Ersatzmassnahmen sind in einem ausführlichen Detailplan auszuweisen und zu vermessen. Der Detailplan ist VOR Baubeginn zur Prüfung und Genehmigung einzureichen.
49. Als Ersatzmassnahmen sind die Pflanzung von Bäumen, das Anlegen von Ruderalflächen, Hecken, artenreichem Scherrasen, Krautsäumen, Strauchgruppen sowie Kleinstrukturen und allenfalls Geländemodellierungen vorgesehen. Sämtliche im Plan -Ökologische Ersatzmassnahmen- (Plan-Nr. 1679-02B vom 22.04.2016) für die Ersatzmassnahmen definierten Flächen sind langfristig in der vorgesehenen Qualität zu erhalten und gemäss dem definierten Pflegekonzept (siehe bewilligter Technischer Bericht vom 22.04.2016) zu pflegen. Eingriffe, welche Auswirkungen auf die definierte Qualität oder die Flächengrösse haben, sind ohne Rücksprache mit der Stadtgärtnerei sowie Erstellen von entsprechenden Ersatzmassnahmen nicht gestattet.
50. Die in den beiliegenden Unterlagen aufgezeigten Ersatzmassnahmen sind bis zum Zeitpunkt der Bauvollendung umzusetzen. Falls einzelne Ersatzmassnahmen bis zu diesem Zeitpunkt noch nicht ausgeführt werden können, ist rechtzeitig ein begründetes Gesuch um Fristverlängerung zur Prüfung und Genehmigung einzureichen.
51. Sämtliche Ersatzmassnahmen befinden sich vollumfänglich auf der Parzelle 0350 und somit im Eigentum der Einwohnergemeinde der Stadt Basel. Der grösste Teil liegt jedoch ausserhalb des Areales Bässlergut und teilweise innerhalb des Perimeters des geplanten Neubaus für die Diensthundegruppe. Die vorliegende Projektierung wurde unter Einbezug von Vertretern des JSD entwickelt. Im Hinblick auf eine langfristigen Sicherung der verfügbaren Massnahmen ist VOR Baubeginn eine Zusicherung der Eigentümerschaft bezgl. der Pflege und Erhaltung der Flächen zu erstellen.

52. Für die Phasen der Detailprojektierung (Bauetappierung) und des gesamten Baus ist für die Belange von Natur- und Landschaftsschutz eine ausgewiesene und erfahrene ökologische Baubegleitung 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 Fachstelle für Natur- und Landschaftsschutz Bericht erstattet. VOR Baubeginn ist der kantonalen Fachstelle für Natur- und Landschaftsschutz Basel-Stadt () mitzuteilen, welche Firma mit der ökologischen Baubegleitung beauftragt ist. Den Anweisungen der ökologischen Baubegleitung ist Folge zu leisten. Die Protokolle der regelmässigen Begehungen der ökologischen Baubegleitung sind der kantonalen Fachstelle für Natur- und Landschaftsschutz Basel-Stadt unaufgefordert zuzustellen. Die kantonale Fachstelle für Natur- und Landschaftsschutz ist regelmässig über den Stand der Baumassnahmen zu informieren und für Begehungen aufzubieten.
53. Nach Abschluss der Baumassnahmen ist eine regelmässige biologische Erfolgskontrolle der Ersatzflächen durch eine Fachperson durchzuführen. Diese Kontrolle ist in den ersten drei Jahren jährlich, danach jedes dritte Jahr bis auf Widerruf durchzuführen. Das Kurzgutachten über die Vegetationsflächen ist der Kantonale Fachstelle für Natur- und Landschaftsschutz unaufgefordert abzuliefern.
54. 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. 12 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 m² 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_dachbegruenungen.pdf
http://www.stadtgaertnerei.bs.ch/dms/stadtgaertnerei/download/der-eigene-garten/pflanzen_dachbegruenung.pdf
<http://www.aue.bs.ch/weitere-themen/umwelttipps/lebensraum-stadt/fassaden-und-dachbegruenung.html>
55. Die Dachbegrünung wird als ökologische Ausgleichsmassnahme (§ 9 NLG) angerechnet. Bei einer nachträglichen Änderung, welche sich auf die Qualität bzw. Ausdehnung der Dachbegrünung auswirkt (z.B. Installation von Solaranlagen auf dem Flachdach) muss dem Aspekt des ökologischen Ausgleiches Rechnung getragen werden. Solche Änderungen, auch wenn diese nicht baubewilligungspflichtig sein sollten, bedürfen der Zustimmung der Stadtgärtnerei und sind zur Prüfung bei der Stadtgärtnerei einzureichen. Bei einer Beeinträchtigung können Kompensationsmassnahmen angeordnet werden.
http://www.stadtgaertnerei.bs.ch/dms/stadtgaertnerei/download/der-eigene-garten/dach_solar.pdf
56. Die Planung und Ausführung der Flachdachbegrünung ist in Zusammenarbeit mit der Fachstelle Dachbegrünung der Hochschule Wädenswil durchzuführen (). Die Beratung ist für die Bauherrschaft

kostenlos.

VOR Baubeginn ist ein Detailplan mit Angaben über Aufbau, Schichtstärke, Art des Substrates und Begrünung zur Begutachtung und Genehmigung einzureichen.

57. Vor Baubeginn ist mit der Stadtgärtnerei ([REDACTED]) abzuklären, ob Nist- oder Schlafmöglichkeiten für Vögel oder Fledermäuse an den neuen Gebäuden einzurichten sind (§§ 3, 5, 9 Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz).