



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 9'121'257 (1) vom 31. August 2020

Adresse

Basel, Im Westfeld 1 Geb. 58772 im Bau Sek. 2 Parz. 5498
Basel, Im Westfeld 3 Geb. 58772 im Bau Sek. 2 Parz. 5498
Basel, Im Westfeld 4 Geb. 58780 im Bau Sek. 2 Parz. 5498
Basel, Im Westfeld 5 Geb. 58772 im Bau Sek. 2 Parz. 5498
Basel, Im Westfeld 6 Geb. 58781 im Bau Sek. 2 Parz. 5498
Basel, Im Westfeld 7 Geb. 58773 im Bau Sek. 2 Parz. 5498
Basel, Im Westfeld 8 Geb. 58782 im Bau Sek. 2 Parz. 5498
Basel, Im Westfeld 9 Geb. 58778 im Bau Sek. 2 Parz. 5498
Basel, Im Westfeld 11 Geb. 58774 im Bau Sek. 2 Parz. 5498
Basel, Im Westfeld 13 Geb. 58778 im Bau Sek. 2 Parz. 5498
Basel, Im Westfeld 15 Geb. 58775 im Bau Sek. 2 Parz. 5498
Basel, Im Westfeld 17 Geb. 58776 im Bau Sek. 2 Parz. 5498
Basel, Im Westfeld 19 Geb. 58779 im Bau Sek. 2 Parz. 5498
Basel, Im Westfeld 21 Geb. 58777 im Bau Sek. 2 Parz. 5498
Basel, Im Westfeld 23 Geb. 58779 im Bau Sek. 2 Parz. 5498

Gesuchsteller

[REDACTED]

Grundeigentümer

[REDACTED]

BaurechtsnehmerIn

[REDACTED]

Verantwortliche
Fachperson

[REDACTED]

Objekt

Westfeld Neubauten TP1:

Wohnen, Büros, Gewerbe, Praxen, AEH , Restaurationsbetriebe mit Take- Away (Verkauf von Lebensmitteln und Speisen zur Mitnahme/ und Auslieferungservice) , Aussenbewirtung, mit Baumfällungen und Ersatzpflanzungen, Unterflurcontainer

**Gesuch um Ausnahmegewilligung:
Abweichung des Bebauungsplanes (Überschreitung der Baufelder).**

**Technische Anlagen:
Energie Nachweis NEM.**

Dienstbarkeiten:

- Wegrecht
- Mitbenutzungsrecht / Zufahrt und Zugang zu AEH
- Fahrwegrecht
- Wegrecht
- Nutzungsrecht
- Benutzungsrecht

Eingabedatum

6.Februar 2020

Erste Eingabe

16.Juni 2020

nachträgliche Unterlagen

22.Mai 2020

nachträgliche Unterlagen

15.Dezember 2020

nachträgliche Unterlagen

Publikationsdatum

26. Februar 2020

Einsprachefrist bis 27. April 2020

Entscheid

Das Baubeglehen wird unter dem Vorbehalt der nachfolgenden Bedingungen und Auflagen aufgrund des beiliegenden Entscheids des Vorstehers des Bau- und Verkehrsdepartements vom 31. August 2020 gestützt auf § 80 Abs. 1 Bau- und Planungsgesetz für die überschreitung der Baufelder (Baufeld 1, Baustein 1 und Baustein 2, Baufeld B2 und Pavillon 3) und der Dachaufbauten im Baufeld B1 und Baustein 2 in Abweichung von BP 122 ausnahmsweise bewilligt.

Für die neuen schutzraumpflichtigen Gebäude (TP1) ist vor dessen Baubeginn eine Sicherheitsleistung im Umfang des Ersatzbeitrags, für die nicht erstellten 258 Schutzplätze zu entrichten [SR 520.11, Art. 19, Abs. 3].

[REDACTED]

Stadtgärtnerei

Bauarbeiten im Bereich von Bäumen und Grünanlagen:

68. Die definitiven Ausschreibungs- und Ausführungspläne derjenigen Flächen, deren Umsetzung durch den Mehrwertabgabefonds mitfinanziert wird, sind nach Rücksprache mit der Stadtgärtnerei rechtzeitig, jedoch spätestens vor Meldung Rohbauvollendung, der Stadtgärtnerei zur Baufreigabe vorzulegen.

Baumschutz bei Baubegehren

69. 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/geschaeftspartner/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 Herrn [REDACTED] ein Termin zur Begehung der Baustelle im Bereich der Allmend zu vereinbaren.

Vor diesem Termin dürfen keinerlei Baumassnahmen oder Installationen vorgenommen werden.

Sämtliche Alleebäume im Baustellenbereich sind vor Baubeginn nach Angaben von Herrn [REDACTED] mit Baumschutzgittern zu versehen.

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

70. Die Bauparzelle 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 auf der Bauparzelle sowie auf angrenzenden Parzellen bei der Durchführung des Bauvorhabens entstehen.

Vor Baubeginn müssen geschützte Bäume im Kronen- bzw. Wurzelbereich abgehangt 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.stadtgaertneri.bs.ch/dms/stadtgaertneri/download/geschaeftpartner/Faltprospekt_Baumschutz-auf-Baustellen_A4/Baumschutz%20auf%20Baustellen.pdf

71. Für den ganzen Bauablauf ist die baumpflegerische Begleitung und Überwachung sicherzustellen. Es ist ein ausgewiesener Baumpfleagespezialist mit Fachausweis beizuziehen (www.baumpflege-schweiz.ch).
Der beauftragte Baumpfleagespezialist ist über alle im Bauentscheid verfügbaren Auflagen bezüglich Baumschutz zu informieren.
Den Anweisungen des Baumpfleagespezialisten ist Folge zu leisten.
Grabarbeiten im Wurzelbereich sind vom Baumpfleagespezialisten zu überwachen.
Die Protokolle der regelmässigen Begehungen des Baumpfleagespezialisten sind der Stadtgärtnerei unaufgefordert zuzustellen.
72. Die Termine sind rechtzeitig, jedoch mindestens drei Tage vor ihrem Eintreten, mit dem Baumpfleagespezialisten zu koordinieren.
73. Vor Baubeginn ist ein Baumschutzkonzept einzureichen.
74. Werden in den definierten Schutzbereichen Baumassnahmen ohne Rücksprache mit dem zuständigen Baumpfleagespezialisten bzw. unter Ausschluss von diesem ausgeführt (keine baumpflegerische Begleitung), kann seitens Stadtgärtnerei der Nachweis verlangt werden, dass keine Beeinträchtigungen bzw. Verletzungen entstanden sind. Die Stadtgärtnerei kann allfällige Massnahmen zur Schadensbegrenzung verlangen.
75. Nach Stellung des erforderlichen Baumschutzzaunes für die Bäume auf der Bauparzelle ist ein Termin zusammen mit der verantwortlichen Fachperson, dem Baumpfleagespezialisten, dem Unternehmer und der Stadtgärtnerei zu vereinbaren zur Prüfung der Abschränkung und zur Festlegung der weiteren Schutzmassnahmen (Herr [REDACTED]). Vor diesem Termin dürfen keinerlei Baumassnahmen oder sonstige Eingriffe im geschützten Baumbestand auf der Bauparzelle vorgenommen werden.
76. Sämtliche Arbeiten im Bereich der ober- oder unterirdischen Baumteile müssen jeweils für die nachfolgende Arbeitswoche mit der baumpflegerischen Baubegleitung abgestimmt werden. Die fachgerechte Umsetzung der angewiesenen Schutzmassnahmen liegt in der Verantwortung des beauftragten Unternehmers.
77. Zur Realisierung des Bauvorhabens dürfen gemäss Baumbestandesplan vom 24.01.2020 und mehrerer Fällgesuche (Baurechtsparzelle FPS: bestehende Ersatzbäume E14-18; Baumfällgesuch TP1 - Teil 1; Baumfällgesuch TP1 - Teil 2) gestützt auf §§ 4, 6 Abs. 2 d Baumschutzgesetz vom 16. Oktober 1980 folgende

geschützten Bäume gefällt werden (§ 6 BSchG):

E14 Quercus robur, E15 Acer pseudoplatanus, E16 Quercus robur, E17 Quercus petraea, E18 Acer platanoides

27, 28, 29, 30 je Picea omorika, 47 Pinus nigra nigra, 60 Acer campestre, 61, 63 je Acer cappadocicum, 67 Pinus nigra nigra, 102 Gleditsia triacanthos, 103 Tilia x europea 117, 119, 121 Robinia pseudoacacia, 101 Fraxinus pennsylvanica, 120 Acer platanoides (Insgesamt 21 Stk.)

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).

78. Für die zu fällenden Bäume sind insgesamt 21 Ersatzbäume zu pflanzen (§ 9 BSchG). Im Sinne des ökologischen Ausgleiches sind überwiegend standortheimische, landschaftstypische Arten zu verwenden. Die definitive Baumartenwahl geschieht vor Rohbauvollendung in Absprache mit der Stadtgärtnerei.
Die verfügbaren Ersatzbäume stehen von der Pflanzung an unter Baumschutz (§ 12 BSchG).
79. Gestützt auf bereits erteilte Fällbewilligungen sind zudem weitere 37 Ersatzbäume zu pflanzen.
Für Bauentscheid BBG 9084229 vom 03.06.2016: 4 Ersatzbäume.
Für Bauentscheid BBG 9108828 vom 09.01.2019: 23 Ersatzbäume auf nicht unterkellertem Areal, davon mindestens 8 grosskronige und 10 mittelkronige, darunter 12 standortheimische, landschaftstypische Baumarten.
Die definitive Baumartenwahl geschieht vor Rohbauvollendung in Absprache mit der Stadtgärtnerei.

Umgebungsgestaltung

80. Die Umgebungsgestaltung kann grundsätzlich gutgeheissen werden. Die definitiven Pflanzpläne und Pflanzlisten sind rechtzeitig, jedoch spätestens vor Meldung Rohbauvollendung, in Rücksprache mit der Stadtgärtnerei zu erstellen und zur Genehmigung beim Bau- und Gastgewerbeinspektorat einzureichen.
81. Bauten und Anlagen unter als Gärten oder Grünflächen anzulegenden Grundstücksteilen müssen mit einer ausreichenden Erdschicht überdeckt werden (§ 52 BPG). Die Dicke der durchwurzelbaren Erdschicht muss im Bereich von Baumpflanzungen mindestens 100 cm betragen.
82. Die Projektierung, Ausschreibung und Realisierung der Grünanlage Promenade Ensisheimerstrasse (Perimeter G im Bebauungsplan 2. Stufe) erfolgt unter Federführung der Stadtgärtnerei.
83. Die Standorte der Unterflurcontainer (Positionierung, Materialisierung) an der Ensisheimerstrasse und an der Luzernerstrasse sind vor Baubeginn in Zusammenarbeit mit der Stadtgärtnerei zu überarbeiten und die definitiven Ausführungspläne sind der Stadtgärtnerei zur Freigabe vorzulegen.
84. Die Lage der Fluchtraumausstiege im Bereich der Ensisheimerstrasse sind in Zusammenarbeit mit der Stadtgärtnerei und unter Berücksichtigung der Baumschutzaufgaben vor Baubeginn zu überarbeiten und die definitiven Ausführungspläne sind der Stadtgärtnerei zur Freigabe vorzulegen.

Naturschutz

85. Flachdächer sind als wertvolle Lebensräume im Sinne des ökologischen Ausgleiches mit einer Dachbegrünung zu versehen (§ 9 NLG, § 72 BPG).
Begrünte Flachdächer sind im dicht bebauten Siedlungsgebiet von grosser Bedeutung. Sie begünstigen mitunter das Stadtklima, stellen einen Ersatzlebensraum für Flora und Fauna dar und nehmen eine Vernetzungsfunktion von Lebensrauminseln wahr.
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.stadtgaertneri.bs.ch/eigene-garten/baugesuche/dachbegruenungen.html>
http://www.stadtgaertneri.bs.ch/dam/jcr:03033f24-6325-410d-a766-74d087da88b7/dach_solar.pdf
http://www.stadtgaertneri.bs.ch/dam/jcr:00f53d5a-b9a6-419c-9de5-c5e37086148c/pflanzen_dachbegruenung.pdf
http://www.stadtgaertneri.bs.ch/dam/jcr:32eda15e-314d-4b90-8d75-0005b5c9007b/basler_pflanzenmischung_fuer_extensive_dachbegruenungen.pdf
86. Die Planung und Ausführung der Flachdachbegrünung wird bereits in Zusammenarbeit mit der Fachstelle Dachbegrünung der Hochschule Wädenswil durchgeführt (Tel. [REDACTED]). Die Beratung ist für die Bauherrschaft kostenlos. VOR Baubeginn ist beim Bau- und Gastgewerbeinspektorat der definitive Detailplan (Grundriss und Schnitt) mit Angaben über Aufbau, Schichtstärke, Art des Substrates und Begrünung, Angaben über zusätzliche Strukturen etc. zur Begutachtung und Genehmigung einzureichen.
87. Die Dachbegrünung wird als ökologische Ausgleichsmassnahme (§ 9 NLG) angerechnet. Bei einer nachträglichen Änderung, welche sich auf die Qualität bzw. Ausdehnung der Dachbegrünung auswirkt, 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.stadtgaertneri.bs.ch/dms/stadtgaertneri/download/der-eigene-garten/dach_solar.pdf
88. Am 30.01.2019, am 19.06.2019 und 24.06.2019 fanden Begehungen durch das Büro Hintermann & Weber AG statt um ein allfälliges Fledermausvorkommen an bestehenden Gebäuden und Bäumen festzustellen. Die Abklärungen ergaben, dass keine Fledermausquartiere am Gebäude oder an den Bäumen zu vermuten waren. Kompensationsmassnahmen sind demnach im Rahmen der Neubauten nicht zwingend zu leisten. Es würde jedoch sehr begrüsst, wenn in Zusammenarbeit mit den Fledermausfachpersonen Möglichkeiten für das Anbringen von Fledermauskästen an den neuen Gebäuden geprüft und umgesetzt würden. Die Stadtgärtnerei ist vor Baubeginn darüber zu informieren, ob solche Abklärungen stattfinden werden.
89. Vor Baubeginn ist in Zusammenarbeit mit der Fachstelle für Vogelfragen (Tel. [REDACTED]) besser erreichbar per e-mail: [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>)

90. Vor Baubeginn ist mit der Fachstelle für Vogelfragen (Tel. 061 271 92 83; e-mail: [REDACTED]) abzuklären, ob die Möglichkeit besteht, 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.
https://www.birdlife-zuerich.ch/fileadmin/files/documents/downloads/pdf/drucksachen/br_segler_2016_de.pdf
91. Auf der Parzelle 5491 sind 1680m² Ersatzfläche (Magerwiese), auf der Parzelle 1689/5498, Baugenossenschaft [REDACTED] sind 656m² Ersatzfläche (Magerwiese) zu erstellen. Diese Flächen sind im Plan Schema Ersatz Magerwiesen (WF_LAA_A 0002-20 vom 26.11.2019) ausgewiesen.
92. Die sachgerechte Pflege der Grünanlagen ist sicherzustellen. Hierzu ist vor Rohbauvollendung ein Pflegeplan auszuarbeiten und durch die Stadtgärtnerei genehmigen zu lassen.

