

**Schülin Strauss Achermann Giavarini**

ADVOKATUR UND NOTARIAT

Blumenrain 20  
CH - 4001 BaselTelefon +41 61 260 99 40  
Fax +41 61 260 99 41

## T E L E F A X

An : Frau Verena Wenk, Riehen  
Datum : 25. April 2013  
Von : lic. iur. Marco Giavarini  
Betreffend : **Einspracheentscheid Bahnhofstrasse 60+62, Riehen**

Total Seiten : 25  
(inkl. dieses Blatt)

Telefax Nummer : 061 641 57 89

Es ist möglich, dass diese Übermittlung **VERTRAULICHE** Informationen enthält, die ausschliesslich für den Adressaten bestimmt sind. Sollten Sie weder der Adressat dieser Übermittlung noch die Person sein, welche für die Aushändigung dieser Übermittlung an den Adressaten verantwortlich ist, sind Sie gebeten, von der Übermittlung keinen Gebrauch zu machen und deren Inhalt niemandem bekanntzugeben. Falls Sie diese Übermittlung irrtümlicherweise erhalten haben, möchten Sie uns dies bitte unverzüglich telefonisch mitteilen. Vielen Dank.

Markus Schülin | Roland Strauss | Isabelle Achermann | Marco Giavarini  
Dr. iur. Advokat & Notar | Dr. iur. Advokat | lic. iur. Advokatin | lic. iur. Advokat

**advokatunotariat**

Blumenrain 20  
CH-4001 Basel  
Telefon +41 (0)61 260 99 40  
Telefax +41 (0)61 260 99 41  
www.anwaltskanzlei-basel.ch

Frau Verena Wenk  
Bahnhofstrasse 48  
4125 Riehen

Basel, den 25. April 2013  
giavarini@anwaltskanzlei-basel.ch

### Neuüberbauung der Parzellen Bahnhofstrasse 60+62 in Riehen durch Herrn Daniel Wenk und Frau Lea Rappo Wenk - Einspracheentscheid

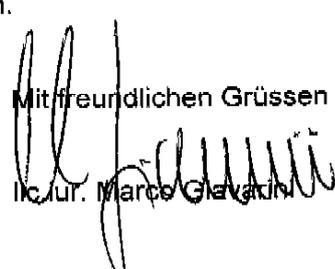
Sehr geehrte Frau Wenk

In obgenannter Angelegenheit ist am 22. April 2013 der Entscheid bezüglich unserer Bau-einsprache erfolgt und diese wurde weitestgehend abgelehnt. Lediglich bei den Ersatzpflan-zungen für die Bäume, welche für die Realisierung des Bauprojekts gefällt werden müssen, wurde unsere Einsprache teilweise gutgeheissen und wurden der Bauherrschaft weitere Auflagen gemacht, welche jedoch die Realisierung des Neubaus nicht ernsthaft in Frage stellen. Dementsprechend hat das Bauinspektorat das Baubegehren mit gewissen Bedin-gungen und Auflagen bewilligt.

Als Beilage übersende ich Ihnen eine Kopie des Einspracheentscheids, welcher am 24. April 2013 bei mir eingegangen ist sowie des Bauentscheid, ebenfalls vom 22. April 2013.

Gegen den Einspracheentscheid des Bau- und Gastgewerbeinspektorats kann nunmehr innert 10 Tagen Rekurs bei der Baurekurskommission eingereicht werden. Innert 30 Tagen ist der Rekurs anschliessend zu begründen. Ich ersuche Sie höflich, die Unterlagen, die ich Ihnen mit diesem Schreiben zustelle, zu prüfen und mir alsdann möglichst bald mitzuteilen, ob Sie gegen den Einspracheentscheid rekurrieren wollen.

Mit freundlichen Grüssen

  
lic. iur. Marco Giavarini

Beilagen erwähnt



Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

## Bau- und Gastgewerbeinspektorat

EINGEBANGEN 24. April 2013

Markus Küng  
Rittergasse 4  
4001 Basel

Telefon +41 61 267 92 10  
Fax +41 61 267 60 40  
E-Mail markus.kueng@bs.ch  
Internet www.bgi.bs.ch

LSI

advokatunotariat  
Herr Marco Giavarini  
Blumenrain 20  
4051 Basel

Basel, 22. April 2013

### Einspracheentscheid

Sehr geehrter Herr Giavarini

Sie haben gegen das am 3. Oktober 2012 publizierte Bauvorhaben Einsprache erhoben. In Beantwortung Ihrer Einsprache erlässt das Bau- und Gastgewerbeinspektorat folgenden Einspracheentscheid:

#### 1. Formelles

Die Einsprache erfolgte rechtzeitig innerhalb der sich bis zum 2. November 2012 erstreckenden Einsprachefrist. Ihre Mandantin Verena Wenk ist durch das Vorhaben berührt und hat deshalb im Sinne von § 91 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) ein schutzwürdiges Interesse an der Behandlung Ihrer Einsprache. Auf die Einsprache ist somit einzutreten.

#### 2. Materielles

Wir haben die von Ihnen vorgebrachten Argumente im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sorgfältig geprüft. Im Folgenden möchten wir die in Ihrer Einsprache geltend gemachten Punkte beantworten:

In Ihrer Einsprache machen Sie unter **Punkt 3** geltend, dass der Abbruch der Häuser dem Gesetz über Abbruch und Zweckentfremdung von Wohnhäusern widerspreche.

Wie Sie dem beiliegenden Bauentscheid entnehmen können, hat die Staatliche Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten (SSM) in den beiden Liegenschaften einen Augenschein vorgenommen. Die Interessenabwägung zwischen Erhalt und Neubau mündete in den Beschluss, dass das Interesse am Neubauprojekt mit sieben anstatt vier Wohnungen dasjenige an der Erhaltung der bestehenden Bauten überwiegt und erteilte die Abbruchbewilligung. Dieser Einsprachepunkt wird abgewiesen.

Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

Bau- und Gastgewerbeinspektorat

Seite 2

In Ihrer Einsprache machen Sie unter **Punkt 4** geltend, dass der Baumbestand aufgrund der grünen Schraffur geschützt sei. Weiter machen Sie geltend, dass die vorgesehenen Ersatzpflanzungen keine ausreichende Kompensation für die Fällung der Bäume darstelle.

Es ist richtig, dass die beiden zu fällenden Bäume gemäss §3 BSchG geschützt sind. Sie dürfen nur gefällt werden, wenn eine rechtskräftige Fällbewilligung vorliegt.

Die Tatsache, dass der Mammutbaum bereits Vitalitätsverluste durch einen Pilz und Trockenheit aufweist und aufgrund des Standortes nahe der Parzellengrenze zu Problemen führen wird (die Baumkrone muss heute bereits zurückgeschnitten werden, um ein Überwachsen auf das Trottoir und die Stichstrasse zu vermeiden), führen dazu, dass sowohl die Baumschutzkommission als auch die Stadtgärtnerei bei der Prüfung des Fällgesuches zum Schluss kommen, dass das Festhalten am öffentlichen Interesse der Erhaltung der Bäume unverhältnismässig erscheint. Der Baum hat an diesem Standort keine Zukunft. Voraussetzung für eine Fällung ist jedoch die Pflanzung eines grosskronigen Baumes auf nicht unterkellertem Areal.

Obwohl sich die Scheinzypresse in einem guten Gesundheitszustand befindet, kommen sowohl die Baumschutzkommission als auch die Stadtgärtnerei zum Schluss, dass einer Fällung des Baumes zugestimmt werden kann. Dies aufgrund der Tatsache, dass in der Stammmitte ein Zwiesel festgestellt wurde. Die Fachleute gehen davon aus, dass dieser Zwieselwuchs auf längere Sicht zu Problemen bezüglich der Verkehrssicherheit führen kann. Dieser Sachverhalt führt dazu, dass der Baum als nicht sehr wertvoll eingestuft wird und unter der Voraussetzung, dass eine adäquate Ersatzpflanzung auf nicht unterkellertem Areal vorgenommen wird, gefällt werden kann.

Die Stadtgärtnerei ist der Ansicht, dass die Bedingungen zur Erteilung einer Fällbewilligung erfüllt sind, das öffentliche Interesse am Erhalt der geschützten Bäume dasjenige der privaten Gesuchsteller nicht übersteigt und die geschützten Bäume gefällt werden können (mit entsprechenden Ersatzpflanzungen).

Die Stadtgärtnerei teilt die Meinung der Einsprecher, dass die vorgesehenen Ersatzpflanzungen im schmalen Vorgarten allein keine adäquate Kompensation für die zwei zu fällenden grossen Bäume darstellen. Aus diesem Grund wird verfügt, dass mindestens ein grosskroniger Baum (z.B. Eiche) im Norden der Parzelle auf nicht unterkellertem Areal zu pflanzen ist. An diesem Standort kann sich ein derartiges Gehölz artgerecht entwickeln. Dieser grosskronige Baum gilt als Ersatzpflanzung für den Mammutbaum.

Der 3,5m breite Vorgarten ist für die Pflanzung von 6 Platanen zu eng. Als Standort für schmalwachsende Bäume hingegen kann er akzeptiert werden. Hier bietet sich die Möglichkeit der Pflanzung von drei Jungbäumen als Ersatz für die Scheinzypresse.

Die im Baumbestandesplan eingetragenen 6 Bäume entlang der Stichstrasse können in der Form nicht als Ersatzbäume akzeptiert werden. Es besteht auf dem Areal jedoch nach Ansicht der Stadtgärtnerei die Möglichkeit einer Kompensation der zu fällenden Bäume mittels 3 schmalwüchsigen Bäumen entlang der Stichstrasse und einem grosskronigen Baum im Norden der Parzelle. Diese Baumpflanzungen können auf nicht unterkellertem Areal vorgenommen werden.

Dieser Einspruchepunkt wird abgewiesen.

Der Einspruchepunkt betreffend Ersatzpflanzungen wird gutgeheissen.

Weiter machen Sie unter **Punkt 5 und 6** geltend, dass das Bauprojekt überdimensioniert sei und den Nachbarn die Aussicht und die Sonneneinstrahlung wegnehme, was sich auch wertmindernd auswirke. Weiter überzeuge das Projekt in ästhetischer Hinsicht nicht und stelle eine Verschandelung des Ortsbildes an der Bahnhofstrasse dar.

Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

Bau- und Gastgewerbeinspektorat

Seite 3

Die gesetzlichen Rahmenbedingungen wie sie im Bau- und Planungsgesetz festgeschrieben sind kennen kein Anrecht auf Aussicht und Sonneneinstrahlung.

Dieser Einsprachepunkt ist abzuweisen.

Betreffend eine allfällige Wertminderung verweisen wir auf den privatrechtlichen Rechtsweg. Auf diesen Einsprachepunkt kann nicht eingetreten werden.

**Betreffend überdimensioniertes Bauprojekt:**

Gemäss § 5 Bau- und Planungsgesetz kann das zulässige Mass der baulichen Nutzung eines Grundstücks durch ein Vergleichsprojekt oder die Ausnutzungsziffer bestimmt werden, wobei der höhere Wert massgebend ist. Dem beiliegendem Bauentscheid können Sie entnehmen, dass die zulässige Bruttogeschossfläche nur zu ca. 2/3 ausgeschöpft wird und deshalb nicht von einem betreffend der Nutzung von einen überdimensionierten Projekt gesprochen werden kann.

Dieser Einsprachepunkt wird abgewiesen.

**Betreffend Verschandelung des Ortsbildes:**

Die beiden Parzellen 105 und 145 an der Bahnhofstrasse befinden sich gemäss Zonenplan in der Zone 3 mit Gewerbeerleichterung und grenzen gartenseitig an die Schonzone an. Das Zusammenlegen beider Parzellen in der Zone 3 schafft die bauliche Voraussetzung für eine grössere Überbauung an diesem Ort. Aufgrund der festgelegten Baulinie entlang der Bahnhofstrasse und den gesetzlichen Rahmenbedingungen des Bau- und Planungsgesetzes kann die Parzelle bis zum Grenzabstand überbaut werden, sofern eine gute Gesamtwirkung gegeben ist.

Die Bebauung entlang der Bahnhofstrasse ist gekennzeichnet durch grössere Mehrfamilienhäuser und Einfamilienhäuser (mit Vor- und Rücksprüngen). In der näheren Umgebung der geplanten Überbauung wurden bereits grössere Bauvolumina als Mehrfamilienhäuser in der Zone 3 erstellt. Das geplante Gebäude fügt sich 3-geschossig in die Umgebung ein und ergibt gemäss §58 des Bau- und Planungsgesetzes eine gute Gesamtwirkung. Die Ausführung im Sinne einer zurückhaltenden Material- und Farbkonzept mit einem hellen Gebäudeausdruck wird begrüsst.

Dieser Einsprachepunkt wird abgewiesen.

Weiter machen Sie unter **Punkt 7** geltend, dass durch die Nutzung der Tiefgarage eine unzumutbare Mehrbelastung durch Strassenverkehrslärm entstehe.

Die zulässige Mehrbelastung durch Strassenverkehrslärm infolge einer sogenannten ortsfesten Anlage, wie sie eine Autoeinstellhalle darstellt, ist durch Artikel 9 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) geregelt. Dieser Artikel besagt, dass der Betrieb einer neuen oder wesentlich geänderten ortsfesten Anlage nicht dazu führen darf, dass durch die Mehrbeanspruchung einer Verkehrsanlage die Immissionsgrenzwerte überschritten werden. Daraus geht hervor, dass nicht jeglicher Mehrverkehr untersagt ist. Ortsfeste Anlagen dürfen soviel Mehrverkehr erzeugen, bis der Immissionsgrenzwert erreicht ist. Für das in der Bahnhofstrasse am meisten exponierte Gebäude (Bahnhofstrasse 66) und das Gebäude der Einsprecherin gilt der Immissionsgrenzwert der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III am Tage von 65 dB, in der Nacht von 55 dB.

Gemäss unserem Strassenlärmkataster weist die Bahnhofstrasse in Riehen in diesem Bereich ein Verkehrsaufkommen am Tage von 107 Fahrzeugen und in der Nacht von 19 Fahrzeugen pro Stunde auf. An der Fassade des massgebenden Gebäudes dieses Strassenzuges erzeugt dieser Verkehr einen Beurteilungspegel von 58 dB am Tage (06:00 bis 22:00 Uhr) und 45 dB in der Nacht (22:00 – 06:00 Uhr). Selbst bei der völlig unrealistischen An-

Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

Bau- und Gastgewerbeinspektorat

Seite 4

nahme, dass die 9 zulässigen Parkplätze und der befürchtete Suchverkehr, den Verkehr auf der Bahnhofstrasse verdoppeln würde, liesse die Beurteilungspegel um lediglich 3 dB ansteigen. Sowohl der Tages-, wie der Nachtbelastungsgrenzwert wären dann immer noch um 4 dB am Tage und um 7 dB in der Nacht unterschritten.

Der zusätzlich durch die Autoeinstellhalle induzierte Verkehr ist deshalb zu dulden. Der Einsprachepunkt wird abgewiesen.

Weiter machen Sie unter **Punkt 8** geltend, dass die Linde auf Ihrem Grundstück (Bahnhofstrasse 48) durch die Änderung des Grundwasserspiegels schaden nehme.

Dieser Einsprachepunkt fusst auf Vermutungen Ihrerseits. Zu beachten ist, dass Ihre Parzellengrenze einen Abstand von rund 45 m von der Kellerwand des Neubaus hat. Die von Ihnen erwähnte Linde hat einen noch grösseren Abstand zum vorgesehenen Neubau. Wesentlicher zu beachten ist, dass auf dem angrenzenden Grundstück (Bahnhofstrasse 50) im Jahre 2003 eine Neubau erstellt wurde mit einem unterirdischen Baukubus mit einer Länge von rund 28 m, welcher grösstenteils in unmittelbarer Nähe zur Parzellengrenze erstellt wurde. Der Einsprachepunkt wird abgewiesen.

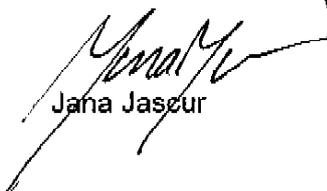
### 3. Beschluss

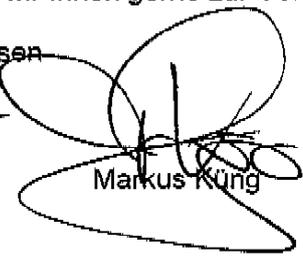
Aufgrund dieser Ausführungen und gestützt auf die oben dargestellten rechtlichen Grundlagen beantworten wir Ihre Einsprache wie folgt:

- ///: 1. Die Einsprache wird, soweit darauf einzutreten ist, teilweise gutgeheissen.
2. Das Baubegehren wird mit Bauentscheid BBG 9055288 unter Auflagen bewilligt.

Für Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüessen

  
Jana Jascur

  
Markus Küng

Beilage  
Bauentscheid BBG 9055288

Kopie  
Handschin Schwelghauser Architekten, Robert Handschin, Peter Merianstrasse 40, 4052 Basel

### Rechtsmittelbelehrung

Gegen diese Verfügung kann bei der Baurekurskommission, Münsterplatz 11, 4001 Basel, Rekurs erhoben werden. Der Rekurs ist innert 10 Tagen nach Zustellung der Verfügung schriftlich anzumelden. Innert 30 Tagen, vom gleichen Zeitpunkt an gerechnet, ist die Rekursbegründung einzureichen, welche die Anträge der Rekurrentin oder des Rekurrenten und deren Begründung mit Angabe der Beweismittel zu enthalten hat.

Bei völliger oder teilweiser Abweisung des Rekurses können die amtlichen Kosten, bestehend aus einer Spruchgebühr sowie den Auslagen für Gutachten, Augenscheine, Beweiserhebung und anderen besonderen Vorkehren der Rekurrentin oder dem Rekurrenten ganz oder teilweise auferlegt werden.

BBG 9055288, Riehen, Bahnhofstr. 60, 62  
Abbruch Gebäude Bahnhofstrasse 60 und 62;  
Neubau Mehrfamilienhaus mit Einstellhalle,  
Baumfällungen und Ersatzpflanzungen



Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

**Bau- und Gastgewerbeinspektorat**

Rittergasse 4, CH-4001 Basel  
 Telefon +41 61 267 92 00  
 Telefax +41 61 267 60 40  
 E-Mail [bvdbgi@bs.ch](mailto:bvdbgi@bs.ch)  
 Internet [www.bgi.bs.ch](http://www.bgi.bs.ch)

**Bau-Entscheid Nr. BBG 9'055'288 (1) vom 22. April 2013**

<b>Adresse</b>	<b>Riehen, Bahnhofstr. 60</b>	<b>Sekt RA Parz 105</b>
	<b>Riehen, Bahnhofstr. 62</b>	<b>Sekt RA Parz 145</b>
<b>Gesuchsteller</b>	Daniel Wenk, Peter Merianstrasse 40, 4052 Basel Lea Rappo Wenk, Peter Merianstrasse 40, 4052 Basel	
<b>Grundeigentümer</b>	Daniel Wenk, Peter Merianstrasse 40, 4052 Basel	
<b>Verantwortliche Fachperson</b>	Handschin Schweighauser Architekten, Robert Handschin, Peter Merianstrasse 40, 4052 Basel, Tel.: 061 271 04 04	
<b>Objekt</b>	<b>Abbruch Gebäude Bahnhofstrasse 60 und 62; Neubau Mehrfamilienhaus mit Einstellhalle, Baumfällungen und Ersatzpflanzungen</b>	
<b>Eingabedatum</b>	21. September 2012	Erste Eingabe
	15. November 2012	abgeänderte Unterlagen
<b>Publikationsdatum</b>	3. Oktober 2012	Einsprachefrist bis 2. November 2012
<b>Entscheid</b>	<b>Das Baubegehren wird unter dem Vorbehalt der nachfolgenden Bedingungen und Auflagen bewilligt.</b>	

**Bau- und Gastgewerbeinspektorat****Bau- und Gastgewerbeinspektorat, Bauinspektor****Allgemeines / Einsprachen****1. EINSPRACHE/N VORHANDEN**

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass gegen das Baubegehren Einsprache erhoben worden ist und jeder Einsprecher grundsätzlich das Recht hat, innert 10 Tagen, vom Erhalt der ablehnenden Beantwortung seiner Einsprache an gerechnet, gegen das Erteilen der Baubewilligung zu rekurrieren (§ 92 BPG). Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn diese Frist unbenützt abgelaufen ist (§ 56 BPV).

**Allgemeines / Grundlagen****2. ABGEÄNDERTE PLÄNE UND UNTERLAGEN**

Grundlage dieses Bauentscheides bilden auch folgende abgeänderte Dokumente vom 15. Nov. 2012 (grüner Datumsstempel des Bauinspektorats):

- Begleitschreiben
- Formular Austauschpläne und -unterlagen
- Grundrisse UG / EG / 1. OG (Fensteränderung)
- Grundrisse 2. OG / 3. OG / Schnitt G-G (Fensteränderung)
- Schnitte H-H / Fassaden Süd-West / Nord-Ost / Süd-Ost (Fensteränderung)

**Allgemeines / Veloabstellplätze, Parkplätze****3. BEWILLIGTE PARKPLÄTZE**

Gestützt auf § 74 BPG und §§ 4 - 8 PPV (SG 730.310) werden 9 Parkplätze unterirdisch für Personenwagen bewilligt.

**Allgemeines / Archäologie****4. ARCHÄOLOGISCHE BODENFORSCHUNG**

Archäologische Funde (z.B. Scherben, Metallobjekte, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Böden, Brandschichten, Gräber) sind der Archäologischen Bodenforschung gemäss § 9, Gesetz über den Denkmalschutz, umgehend zu melden (Tel. +41 61 267 23 55). Die Bauarbeiten sind im betreffenden Bereich bis zur Freigabe durch die Archäologische Bodenforschung Basel-Stadt einzustellen.

**Allgemeines / Verschiedenes****5. SCHUTZ DER NACHBARN (HINWEIS AUF ZIVILES RECHT)**

Die Bestimmungen von § 61 Bau- und Planungsgesetzes (Schutz der Nachbargrundstücke) sind einzuhalten; auf die Umweltschutzgesetzgebung und die Art. 684 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches wird ausdrücklich hingewiesen (Schutz der Nachbarn).

**6. ZUSTIMMUNG FÜR ABBRUCH**

Der Abbruch der Gebäude Bahnhofstrasse 60 und 62 wird vom Bau- und Gastgewerbeinspektorat genehmigt.

**Bebauung / Benutzung von Nachbargrundstücken****7. BENUTZUNG VON SCHEIDEMAUERN UND NACHBARPARZELLEN**

Die Benutzung von Scheidemauern respektive Brandmauern auf oder an der Grenze sowie die allfällige Benutzung der Nachbargrundstücke während der Bauphase ist gestützt auf die §§ 47 bis 51 BPG vor Baubeginn zivilrechtlich zu regeln.

**Bau- und Gastgewerbeinspektorat****Bebauung / Nutzung und Gestaltung der Freiflächen****8. EINFRIEDUNGEN**

Einfriedungen (Mauern, Abschrankungen, Lärmschutzwände, Zäune, Hecken und dergleichen) dürfen, mit der gegen die Nachbarparzelle gerichteten Flucht, an die Grenze gesetzt werden. Die Höhe der Einfriedungen darf 2 m nicht übersteigen; sie wird vom tieferen Terrain aus gemessen (§ 57 Abs. 1 + 2 BPG, §§ 7 - 11 BPV und § 70 ABPV).

**Bauweise und Ausstattung / Sicherheit allgemein****9. SICHERHEIT VON BAUTEN UND ANLAGEN**

Die Sicherheit der Bauten und Anlagen ist in eigener Verantwortung gem. §§ 59 ff. BPG sowie den einschlägigen Normen der Fachverbände zu gewährleisten (Stand der Technik und Regeln der Baukunde, Liste nach § 19 Abs. 2 BPV).

**10. RADONRISIKO**

Die Parzelle liegt in einem Gebiet in welchem mit einem Radonrisiko zu rechnen ist. Allfällige Schutzmassnahmen oder eine Sanierung sind gemäss Empfehlung des Bundesamtes für Gesundheit BAG erforderlich. Für die Beratung und Beurteilung ist das Kantonale Labor, Kannenfeldstrasse 2, Basel, rechtzeitig vor Baubeginn zu kontaktieren.

**Bauweise und Ausstattung / Absturzsicherung****11. SICHERUNG VON ABSTURZSTELLEN**

Absturzstellen ab 1.00 m Höhe sind mit fachgerechten Schutzelementen zu sichern (SIA-Norm 358).

**12. HANDLAUF BEI TREPPENANLAGEN**

Treppen mit mehr als 5 Tritten sind mit Handläufen zu versehen. Bei Fluchttreppen sowie bei Treppen, die Behinderte und Gebrechliche normalerweise benutzen (Gefährdungsbild 2), sind beidseitig Handläufe vorzusehen (SIA-Norm 358). Handläufe bei Fluchttreppen dürfen beidseitig maximal 10 cm vorstehen (VKF Brandschutzrichtlinie Flucht- und Rettungswege, Anhang zu Ziffer 3.5.2).

**13. ABSTURZSICHERUNG GEMÄSS SIA-NORM 358**

Brüstungen, Geländer und Handläufe sind nach der SIA-Norm 358 gemäss den entsprechenden Gefährdungsbildern zu konstruieren. Bei Wohnbauten sowie bei Schulen, Läden, Restaurationsbetrieben und bei weiteren der Öffentlichkeit zugänglichen Bauten sind die Anforderungen des Gefährdungsbildes 1 (Fehlverhalten unbeaufsichtigter Kinder) massgebend (SIA 358 Ziff.3.22). Die Dimensionierung hat nach der SIA-Norm 261 Ziffer 13.2.3 zu erfolgen.

**14. VERGLASUNGEN**

Allfällige Oblichter (Horizontal- und Schrägverglasungen) oder Brüstungsgläser (Vertikalverglasungen) sind durchschlagsicher (z.B. mit Verbundsicherheitsglas, VSG) auszubilden (§ 59 BPG).

**Bauweise und Ausstattung / Belichtung und Belüftung****15. ABLUFT VON LÜFTUNGSANLAGEN**

Die Abluft der mechanisch ventilierten Räume sowie der Lüftungs- und Klimaanlage ist gemäss den Richtlinien des Bundesamtes für Umwelt (BAFU), Kamin-Empfehlungen über die höchste Dachfläche zu führen (§ 21 BPV).

**Bauweise und Ausstattung / Ausstattung**

**Bau- und Gastgewerbeinspektorat**

16. **KENNZEICHNUNG DES GEBÄUDES**  
Es ist jeweils das offizielle Hausnummernschild anzubringen (§ 76 BPG und § 23 BPV).
17. **SPIEL- UND AUFENTHALTSFLÄCHE IM FREIEN**  
Auf Grundstücken mit mehr als für fünf Familien geeigneten Wohnungen müssen alle Zugang zu einer Spiel- und Aufenthaltsfläche im Freien haben (§ 71 BPG).
18. **CONTAINERSTANDORT**  
Für die Aufstellung der Container ist innerhalb des Gebäudes ein geeigneter Raum oder eine Abstellfläche vorzusehen. Die entsprechenden Pläne sind vor Baubeginn dem Bauinspektorat in 2-facher Ausfertigung zur Genehmigung einzureichen.

**Umweltschutz / Luftreinhaltung während der Bauphase**

19. **LUFTREINHALTUNG AUF DER BAUSTELLE (A-BAUSTELLE)**  
Folgende dieselbetriebenen Maschinen und Geräte für den Einsatz auf Baustellen müssen gestützt auf Artikel 19a der Luftreinhalte-Verordnung (LRV) sowie § 6, Absatz 4 der kantonalen Massnahmenverordnung mit einem Partikelfiltersystem ausgerüstet sein:
  - Sämtliche Maschinen mit einer Leistung ab 55 kW
  - Maschinen ab Baujahr 2009 mit einer Leistung ab 37 kW
  - Maschinen mit Baujahr 2000 bis 2008 mit einer Leistung ab 37 kW: ab 01. Mai 2010
  - Maschinen mit Baujahr vor 2000 mit einer Leistung ab 37 kW: ab 01. Mai 2015
  - Maschinen mit Baujahr ab 2010 mit einer Leistung ab 18 kWAlle Basisanforderungen gemäss der Baurichtlinie Luft (BauRLL) des Bundesamtes für Umwelt vom 1. September 2002 gestützt auf Anhang 2, Ziffer 88 der LRV sind umzusetzen. Insbesondere sind die Bauarbeiten so auszuführen, dass in der Umgebung der Baustelle keine übermässigen Immissionen - namentlich durch Staub, Abgase oder Geruch - auftreten.

**Durchführung / Vollstreckung**

20. **ABWEICHUNG VON DEN BEWILLIGTEN PLÄNEN**  
Soll während der Bauausführung wesentlich von den bewilligten Plänen abgewichen werden, ist vorher eine Bewilligung des Bau- und Gastgewerbeinspektorats einzuholen. Vorbehalten bleiben weitere Auflagen durch die Prüfung allfälliger abgeänderter Pläne (§ 56 Abs. 2 BPV).
21. **ANZEIGEPFLICHT**  
Für Bauten und Anlagen besteht eine Anzeigepflicht an das Bau- und Gastgewerbeinspektorat. Die verantwortliche Fachperson oder die Bauherrschaft hat den Beginn der Bauausführung, die Rohbauvollendung und die Fertigstellung der Bauten und Anlagen mit den entsprechenden amtlichen Formularen anzuzeigen (§ 58 Abs. 1 BPV).
22. **BAUENTSCHEID VOLLSTRECKBAR**  
Mit der Ausführung bewilligungspflichtiger Bauvorhaben darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung vollstreckbar geworden ist (§ 56 Abs. 1 BPV).

**Durchführung / Weiteres**

23. **GELTUNGSDAUER DER BAUBEWILLIGUNG**  
Wird mit den Bauarbeiten nicht innerhalb von drei Jahren nach Eintritt der Rechtskraft begonnen, so erlischt die Baubewilligung. Eine erloschene Baubewilligung kann nur durch ein neues Baubegehren ersetzt werden (§§ 53 und 54 BPV).
24. **MELDUNG AN DIE GEBÄUDEVERSICHERUNG**  
Die Eigentümerschaft ist verpflichtet, Neubauten sowie jeden wertvermehrenden Ausbau

**Bau- und Gastgewerbeinspektorat**

der Liegenschaft der Gebäudeversicherung des Kantons Basel-Stadt zur Versicherung zu melden (§ 4 Abs. 2 Gebäudeversicherungsgesetz, SG 695.100 und §§ 5 und 8 Verordnung zum Gebäudeversicherungsgesetz, SG 695.110).

**Durchführung / Grundbuch- und Vermessungsamt****25. ANGABEN DES GRUNDBUCH- UND VERMESSUNGSAMTS**

Die verantwortliche Fachperson hat das Grundbuch- und Vermessungsamt des Kantons Basel-Stadt (nach dem Erstellen des Schnurgerüsts, sofern notwendig) zu beauftragen, die folgenden Angaben auf der Baustelle zu vermerken:

- Parzellengrenzen
- Servitutlinien gemäss Servitutplan
- Baulinie

Mit dem Rohbau darf erst begonnen werden, wenn das Grundbuch- und Vermessungsamt diese Angaben auf der Baustelle vermerkt hat (§ 58 Abs. 2 BPV).

**26. NACHFÜHREN DER PLANWERKE DER AMTLICHEN VERMESSUNG**

Nach Abschluss der Bauarbeiten wird das Grundbuch- und Vermessungsamt des Kantons Basel-Stadt auf Kosten der Grundeigentümerschaft oder der Baurechtsberechtigten Neu- und Anbauten einmessen, die Daten und Planwerke der amtlichen Vermessung nachführen sowie allenfalls fehlende Grenzzeichen ergänzen oder wieder Instand stellen (§ 20 und § 22 Geoinformationsgesetz, SG 214.300).

**Bau- und Gastgewerbeinspektorat, BGF-Prüfstelle**

27. Die Bruttogeschossfläche ist eingehalten. Die zulässige BGF wird nur zu ca. 2/3 ausgeschöpft.  
Beim Vergleichsprojekt auf der linken Seite gegen die Parzellengrenze ist keine Rückstaffelung nötig, die Linie kann durchgezogen werden, dies ergibt ein plus an zulässiger BGF von ca. 17 m<sup>2</sup>.

**Staatskanzlei, Staatliche Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten**

28. 1. Der Abbruch der Wohngebäude Bahnhofstrasse 60 und 62 in Riehen wird zu Gunsten des vorliegenden Neubauprojekts bewilligt.  
2. Vorbehalten bleibt der Nachweis der gesicherten Finanzierung für das Neubauprojekt.
29. Begründung:  
Gemäss § 1 Abs. 1 des Gesetzes über Abbruch und Zweckentfremdung von Wohnhäusern (GAZW; SG 861.500) bedarf der vollständige Abbruch von Häusern, die vorwiegend Wohnzwecken dienen, der Bewilligung.  
Die Staatliche Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten (SSM) nahm die beiden Liegenschaften Bahnhofstrasse 60 sowie Bahnhofstrasse 62, die gemäss vorliegendem Baubegleiten durch den Neubau eines Mehrfamilienhauses ersetzt werden sollen, am 18. Oktober 2012 in Augenschein.  
Sie stellte dabei fest, dass es sich bei der Liegenschaft Bahnhofstrasse 60 um ein 1-geschossiges Einfamilienhaus handelt. Das Gebäude weist bei 4½ Zimmern einen grossen Wohnraum, die üblichen sanitären Installationen sowie eine standardmässig einfache Küche auf. Gemäss Angaben der Gesuchstellenden war die Liegenschaft nie vermietet, sondern diente jeweils einem Mitglied der Besitzerfamilie als Wohnung.

**Bau- und Gastgewerbeinspektorat**

Die ca. in den 50iger Jahren des letzten Jahrhunderts erbaute Liegenschaft Bahnhofstrasse 62 umfasst eine 4-Zimmerwohnung im Erdgeschoss sowie zwei 3-Zimmerwohnungen im 1. und im 2. Obergeschoss, insgesamt also drei Wohnungen. Die Wohnungen verfügen über einen mittleren Ausbaustandard mit Zentralheizung, Bad und separatem WC. Die Küchen sind renoviert und können heutigen Ansprüchen ohne weiteres genügen. Diese Ausstattung und relativ grosszügige Zimmer mit Parkettböden führen die SSM zur Auffassung, dass die bestehenden Wohnungen, die nach Angaben der Gesuchstellenden zu CHF 1200.-- bis 1600.- pro Monat vermietet worden sind, grundsätzlich erhaltenswert sind. Dass Bauweise und Installationen veraltet wären, wie dies im Baugesuch beschrieben wird, kann die SSM als Argument für die Erteilung einer Abbruchbewilligung nicht nachvollziehen. Die Räumlichkeiten sind auch nach heutigen Massstäben vollumfänglich wohnungstauglich und könnten bei entsprechendem Unterhalt noch über längere Zeiträume in ihrer heutigen Form genutzt werden. Ebensovienig greift nach Auffassung der SSM das Argument einer städtebaulichen Fragwürdigkeit der Gebäude, wie sie von Seiten der Gesuchstellenden geltend gemacht wird.

Bei der Interessenabwägung zwischen Erhalt und Neubau muss hingegen als entscheidend angesehen werden, dass anstelle der vier bestehenden Wohnungen (zwei 3-Zimmerwohnungen, zwei 4-Zimmerwohnungen) neu insgesamt sieben Wohnungen entstehen sollen, wobei sechs dieser Wohnungen 4 oder mehr Zimmer aufweisen sollen. Gemäss § 3 GAZW kann eine Abbruchbewilligung erteilt werden, wenn durch Errichtung des Neubaus wesentlich mehr Wohnraum vorwiegend für Familien entsteht und das Interesse an der Erhaltung des bestehenden Wohnraums geringer einzustufen ist. In Anwendung dieser Bestimmung gelangt die SSM zum Schluss, dass das Interesse am Neubauprojekt mit sieben anstatt vier Wohnungen an guter Wohnlage in Riehen dasjenige an der Erhaltung der bestehenden Bauten überwiegt und erteilt die Abbruchbewilligung.

Voraussetzung zur Erteilung einer Bewilligung gemäss § 3 GAZW ist laut § 4 GAZW der Nachweis der gesicherten Finanzierung des Projekts im Betrag von CHF 5,7 Mio.

**Stadtgärtnerei****Baumschutz**

30. Das Areal befindet sich im engeren Baumschutzgebiet, in dem Bäume ab 50 cm Stammumfang (ca. 16 cm Durchmesser), einen Meter über dem Boden gemessen, geschützt sind (§ 3 BSchG).

Zur Realisierung des Bauprojektes sollen zwei geschützte Bäume (gemäss Baumbestandesplan Mammutbaum und Thuja) gefällt werden. Bei der angeblichen Thuja handelt es sich um eine Scheinzypresse. Der Mammutbaum steht mit geringem Abstand zur Parzellengrenze an der Ecke Bahnhofstrasse/Stichstrasse. Dieser Standort ist für diese gross werdende Baumart sehr ungeeignet. Der Baum wird sich aufgrund der beschränkten Platzverhältnisse nicht artgerecht entwickeln können und die Krone müsste regelmässig gegen die Strasse hin zurückgeschnitten werden. Der Mammutbaum befindet sich zudem in einem nicht sehr guten Gesundheitszustand. Er weist Pilzbefall auf und zeigt Anzeichen von Trockenstress. Bei der Scheinzypresse handelt es sich um einen gesunden Baum mit Zwieselwuchs in der Stammitte. Der Baum wird seitens Stadtgärtnerei und Baumschutzkommission als nicht sehr wertvoll eingestuft. Er wird in Zukunft aufgrund des Zwiesels Probleme bereiten. Sowohl die Baumschutzkommission als auch die Stadtgärtnerei kommen zum Schluss,

**Bau- und Gastgewerbeinspektorat**

dass das Festhalten am öffentlichen Interesse der Erhaltung des Baumes in Würdigung des Interesses des Gesuchstellers unverhältnismässig erscheint.

31. Zur Realisierung des Bauvorhabens dürfen gemäss Baumbestandesplan und Fällgesuch vom 20.09.2012 und nach Anhörung der Baumschutzkommission am 18.12.2012 folgende Bäume gefällt werden (BSchG §6):
  - 1 Stk. Mammutbaum (BaumNr. 1)
  - 1 Stk. Scheinzypresse (fälschlicherweise als Thuja bezeichnet, BaumNr. 2)Für die zu fällenden Bäume sind mind. 1 grosskroniger und drei säulenförmige Ersatzbäume zu pflanzen (BSchG § 9). Die verfügbaren Ersatzbäume stehen von der Pflanzung an unter Baumschutz (BSchG § 12). Während der Brutzeit vom 01. März bis zum 31. Juli dürfen keinerlei Fällarbeiten vorgenommen werden (Bundesverordnung über den Natur- und Heimatschutz Art.20 Abs.2., Jagdgesetz Art.2, 7, Internationale Übereinkunft zum Schutz der Vögel Art. 2a,4).
32. Die im Baumbestandesplan eingetragenen 6 Bäume entlang der Stichstrasse können in der Form nicht als Ersatzbäume akzeptiert werden. Mindestens 1 grosskroniger Baum (z.B. Eiche) ist im Norden der Parzelle zu pflanzen. es ist weiter zu prüfen, ob eine Baumpflanzung an der südlichen Parzellengrenze gegen die Bahnhofstrasse realisiert werden kann. Entlang der Stichstrasse sind schlankwachsende Baumarten zu wählen. Drei dieser Bäume werden als Ersatzpflanzungen ausgewiesen.
33. VOR Baubeginn ist ein aktualisierter Baumbestandesplan zur Prüfung und Genehmigung einzureichen.

**Amt für Umwelt und Energie, Energie****Gebäudehülle**

34. Die im Wärmeschutznachweis nach SIA 380/1 vom 11.09.2012 (Waldhauser Haustechnik AG) angegebenen Einzel-U-Werte müssen mit den ausgeführten Bauteilen eingehalten werden. Dies gilt auch für die Wärmebrücken. Die für die Berechnung der Fenster-U-Werte massgebenden Verglasungs-U-Werte sind nach EN673 einzusetzen. Der Nachweis über die eingebaute Fensterqualität ist bei der Abnahme vorzulegen. Für die Bauteile mit Dämmstoffen mit speziell guten Lambda-Werten (z.B. Gonon Go-Pf-Superdämmplatte, PIR, VIP etc.) sind an der Abnahme die Flächenauszüge vorzulegen und deren Einbau ist nachzuweisen. Beim vorliegenden Objekt betrifft dies die Bauteile:
  - Bauteil DA1 Dach Terrasse mit swisspor PUR/PIR, 14 cm
35. Für Gebäude mit mehr als 4 Nutzern ist die verbrauchsabhängige Wärmekostenabrechnung obligatorisch. Dies gilt für Zentralheizungen (Raumheizungen) sowie zentrale Brauchwarmwasseranlagen. In den § 58 bis 69 der Verordnung zum Energiegesetz vom 09.02.2010 sind die gültigen Bestimmungen festgehalten.

**Autoeinstellhallen**

36. Die Durchlüftung von Autoeinstellhallen muss den SWKI-Richtlinien 96-1 (Lüftungsanlagen in Fahrzeug-Einstellhallen) sowie der LRV Art. 6 entsprechen. Der Bauherr übernimmt die volle Verantwortung für deren Einhaltung. Die AUL- und FOL-Öffnungen sind in den Plänen einzuzeichnen und als natürliche resp. mechanische

**Bau- und Gastgewerbeinspektorat**

Lüftung zu kennzeichnen. Die geforderten Unterlagen sind rechtzeitig, min. 2 Monaten VOR Baubeginn nachzureichen.

**Amt für Umwelt und Energie, Industrie- und Gewerbeabwasser**

37. **GESETZLICHE GRUNDLAGEN**  
Eidg. Gewässerschutzgesetz (GSchG)  
Eidg. Gewässerschutzverordnung (GSchV)
38. Auf der Baustelle anfallende Abwässer sind gemäss den Vorgaben der SIA-Richtlinie Nr. 431 zu behandeln (GSchV Art. 8 und Anhang 3.3 Ziff. 23).
39. In die öffentliche Kanalisation abgeleitete Baustellenabwässer (z.B. aus der Behälter-, Geräte- und Fahrzeugreinigung etc.) müssen den Vorschriften der Eidg. Gewässerschutzverordnung Anhang 3.3 Ziff. 23 entsprechen. Die Grenzwerte dürfen nicht durch Verdünnen oder Vermischen mit anderem Abwasser erreicht werden (GSchV Anhang 3.2 Ziff. 1 Abs. 2 Bst. c).

**Amt für Umwelt und Energie, Bodenschutz****Bodenschutz**

40. **GESETZLICHE GRUNDLAGEN**  
Bundesgesetz über den Umweltschutz, USG, vom 7.10.83  
Umweltschutzgesetz Basel-Stadt, USG BS, vom 13.3.91  
Verordnung über Belastungen des Bodens, VBBo, vom 1.7.98  
Bodenschutz-Verordnung Basel-Stadt, BoSV, vom 5.7.05  
Bau- und Planungsgesetz Basel-Stadt, BPG, vom 17.11.99
41. Weiterführende Unterlagen  
BUWAL-Leitfaden 'Bodenschutz beim Bauen', 2001  
BUWAL-Wegleitung 'Verwertung von ausgehobenem Boden', 2001  
VSS (Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute), Erdbau, Boden - Schweizer Normen SN 640 581a, 640 582 und 640 583.
42. Ausgehobener Oberboden (Humus) ist auf einer Inertstoffdeponie zu entsorgen, falls er nicht im Baubereich zur Rekultivierung eingesetzt wird. Er darf nicht ausserhalb des Baubereiches wiederverwendet werden. (Art. 9, VBBo und Wegleitung Verwertung von ausgehobenem Boden)
43. Die Herkunft des zugeführten Ober- und Unterbodens ist dem Amt für Umwelt und Energie vor dem Einbau mitzuteilen. Für den zugeführten Oberboden muss mit chemischen Analysen nachgewiesen werden oder sonst feststehen, dass er unbelastet ist. (Art. 7, Abs. 2, VBBo)
44. Das Befahren, Ab- und Auftragen von Ober- und Unterboden (A- und B-Horizont) darf nur innerhalb der Vegetationsperiode stattfinden und wenn der Boden genügend abgetrocknet ist. (Art. 6, Abs. 1, VBBo).
45. Ober- und Unterboden (A- und B-Horizont) dürfen bei Bauvorhaben nur mit Raupenfahrzeugen befahren werden. Das Befahren des Bodens mit schweren Baumaschinen oder Pneufahrzeugen ist zu unterlassen. (Art. 6, Abs. 1, VBBo)
46. Für das Befahren des Kulturlandes mit Lastwagen oder mit schweren Baumaschinen,

**Bau- und Gastgewerbeinspektorat**

deren Gewicht die Tragfähigkeit des Bodens überschreiten, ist eine Baupiste auf dem gewachsenen, begrünten Boden anzulegen. (Art. 6, Abs. 1, VBBö)

**Amt für Umwelt und Energie, Grundwasser****Grundwasser**

47. Die nachfolgenden Auflagen für die Bauarbeiten in der Grundwasserschutzzone S sind in die besonderen Bestimmungen aller Ausschreibungen aufzunehmen.
48. Auflagen für Bauarbeiten in der Grundwasserschutzzone (GSZV, § 8 Abs. 11).

Es ist verboten, Baumaschinen in der offenen Baugrube zu betanken oder abzustellen, sowie Unterhaltsarbeiten wie Ölwechsel, Reparaturen etc. dort auszuführen. Fahrzeuge und Baumaschinen, die Treibstoff- und/oder Ölverluste aufweisen, müssen unverzüglich aus der Schutzzone entfernt werden.

Baumaschinen und Motorfahrzeuge müssen auf Abstellplätzen abgestellt werden, die mit einem wasserdichten Belag und Randabschlüssen versehen und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen sind.

Die Baubaracken (sanitären Einrichtungen) sind an eine öffentliche Kanalisation anzuschliessen. Hierzu ist vom auszuführenden Unternehmer ein Kanalisationsbegehren (in Riehen bei der Gemeindeverwaltung oder in Basel beim AUE) einzureichen.

Wassergefährdende Flüssigkeiten sind vorschriftsgemäss in Auffangwannen und nach Möglichkeit unter Verschluss zu lagern. Diese Lagereinrichtungen sowie die zu lagernden Mengen müssen jeweils durch das Amt für Umwelt und Energie genehmigt werden. Für allfällige Havarien ist eine ausreichende Vorratshaltung an Ölbindematerial zu gewährleisten.

Die Bauabfälle oder Überschussmaterial (Belagsreste, Mörtel mit chemischen Zusatzstoffen etc.) der verschiedenen Handwerker dürfen nicht als Auffüllmaterial in der Baugrube deponiert werden. Jegliches Entleeren von Flüssigkeiten in der Baugrube, auf Kiesflächen oder über gewachsenes Terrain, ist untersagt. Für Bauabfälle ist eine ausreichende Anzahl Mulden bereit zu stellen.

Wird das Grundwasser infolge Nichteinhalten von Vorschriften verschmutzt, so haftet der Verursacher für die sich daraus ergebenden Folgen.

Auf der Baustelle beschäftigte Personen sind durch persönliche Instruktionen sowie durch Anschlag auf diese Vorschriften aufmerksam zu machen.

Bei Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen, insbesondere mit Treibstoff oder Hydrauliköl, ist während der Geschäftszeiten unverzüglich das Amt für Umwelt und Energie (Tel. 639 22 22) zu informieren. Ausserhalb der Geschäftszeiten ist der Pikettdienst des Amtes für Umwelt und Energie via Polizei (Tel. 117) zu verständigen. Erste Massnahmen zur Behebung der Wassergefährdung sind sofort einzuleiten. In Notfällen, zur Abwendung von Gefahren und bei Abwesenheit der örtlichen Bauleitung, sind die Vertreter des Amtes für Umwelt und Energie befugt, dem Unternehmer direkte Anweisungen zu erteilen.
49. Dem Amt für Umwelt und Energie Fachstelle Grundwasser Tel. 639 22 17) ist der Beginn der Bauarbeiten und der Name des ausführenden Unternehmers bekannt zu geben. (GSZG § 9)
50. Vor Baubeginn ist das AUE (Fachstelle Grundwasser) mit dem Unternehmer zu einer Begehung einzuladen. (GSZG § 9)
51. Das Versickern lassen von Baustellenabwasser ist in der Grundwasserschutzzone verboten (GSchV Art. 8).

**Bau- und Gastgewerbeinspektorat**

52. Die Herkunft des zugeführten Materials (Kies, Humus etc.) muss nachgewiesen werden können. Auf den Lieferscheinen ist der Herkunftsort anzugeben. (GSZG §4 Abs. 2)
53. Der Einsatz von Recyclingkies ist verboten.
54. Für Bauabfälle sind entsprechende Mulden bereitzustellen, Abfälle dürfen nicht in der Baugrube zwischengelagert werden.
55. Das Dachwasser darf nur über die Humusschicht versickert werden. Sickerschächte sind verboten (GSchG. Art. 7 Abs. 2).
56. Bei Liftanlagen, die hydraulisch betrieben werden, müssen die Liftschächte mit einer öldichten Kunststoffolie ausgekleidet werden. Die Dichtheit der Folie ist durch das AUE abnehmen zu lassen.

**Amt für Umwelt und Energie, Lärmschutz****Anforderungen an Neubauten**

57. Um den Schallschutz lärmempfindlicher Räume zu gewährleisten, sind die Mindestanforderungen der SIA-Norm 181 einzuhalten (Art. 32 LSV).

**Technische Anlagen**

58. Neue technische Anlagen (Heizung, Lüftung etc.), welche Lärm nach aussen verursachen können, sind so auszuführen, dass bezüglich der Nachbarliegenschaften die Planungswerte der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III gemäss Anhang 6 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) eingehalten werden können (Art. 7 LSV).

**Vorsorgliche Massnahmen**

59. Die Decken und Wände des Einstellhallenrampenbereichs sind im Sinne der vorsorglichen Lärmbegrenzung hochabsorbierend auszukleiden ( $\alpha_s \geq 0.8$ ) (Art. 11+12 USG).

**Schluss- und Abnahmekontrollen**

60. Auf Verlangen des Amtes für Umwelt und Energie sind schalltechnische Prüfungen vorzunehmen (Art. 35 LSV).

**Baulärm**

61. Die Lärmemissionen von Bauarbeiten sind vorsorglich soweit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist (§ 9 Abs. 1 LSV-BS). Bauarbeiten sind auf die Zeit zwischen 07:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 19:00 Uhr beschränkt (§ 11 LSV BS). Bauarbeiten ausserhalb dieser Zeiten, lärmintensive Bauarbeiten sowie Bauarbeiten an Sonn- und Feiertagen sind ohne Ausnahmegewilligung des Amtes für Umwelt und Energie, Abteilung Lärmschutz nicht gestattet (§§ 11, 12 und 13 LSV BS).
62. Die direkt betroffenen Anwohnerinnen und Anwohner sind mindestens 10 Tage vor Beginn der Bauarbeiten schriftlich über Zweck und Dauer des Bauvorhabens zu orientieren (§ 10 LSV BS).
63. Abbrucharbeiten sind, wo möglich, mit der hydraulischen Schere, mit dem Diamantschneide-Verfahren oder durch hydraulisches Spalten auszuführen (§ 9 Abs.2 LSV BS)

## Bau- und Gastgewerbeinspektorat

**Feuerpolizei**

64. Es gilt die Verordnung über den Brandschutz des Kantons Basel-Stadt (systematische Gesetzessammlung / Sonderdruck 735.200) vom 21. Dezember 2004 und die Verordnung über die Gebühren der Feuerpolizei (systematische Gesetzessammlung 735.400) vom 23. Dezember 2003.
65. Die von der Feuerpolizei eingesehenen Eingabepläne (Grundrisse) Nr. 2154-1:100-23 und 2154-1:100-24 datiert mit 20.09.2012, ausgearbeitet von Handschin Schweighauser Architekten ETH/SIA, sind ein Bestandteil dieses Entscheides (§ 38 BPV). Die bei der Prüfung von der Feuerpolizei mit grüner Schrift eingetragenen Ergänzungen und Korrekturen sind verbindlich (§ 51 BPV).
66. Betreffend Brandschutz auf Baustellen ist das Kapitel 8 Brandschutz auf Baustellen, Ausgabe 2003, zu beachten.
67. Für alle Baustoffe und Bauteile sind die Klassierungen in der aktuellen Ausgabe des Schweizerischen Brandschutz-Registers der Vereinigung Kantonaler Feuerversicherungen massgebend (VKF-Brandschutznorm Art. 21 bis 25).

**Baulicher Brandschutz**

68. Die Wärmedämmung von Fassade und Dach muss mindestens den folgenden Brandkennziffern entsprechen: Isolationen 5.1 (schwerbrennbar, starke Qualmbildung), Verputze und Verkleidungen 6q (quasi nicht brennbar), (VKF-Brandschutzrichtlinie Verwendung brennbarer Baustoffe).
69. Tragende Bauteile (wie Wände, Stützen, Unterzüge, Decken etc.) und deren Verbindungen sind für alle Geschosse mit Ausnahme des obersten Geschosses mit Feuerwiderstand R 60 (nbb), zu erstellen (VKF-Brandschutzrichtlinie Tragwerke Ziffer 5.1).
70. Als Brandabschnitte abzutrennen sind: Wohnungen; Fluchtwege; Korridore, die als Fluchtwege dienen; Vertikalverbindungen wie Treppenhäuser, Aufzugs-, Lüftungs- und Installationsschächte; technische Räume und Räume unterschiedlicher Nutzung, insbesondere bei unterschiedlicher Brandgefahr. Der Feuerwiderstand hat mindestens dem des Tragwerkes zu entsprechen (VKF-Brandschutzrichtlinie Schutzabstände, Brandabschnitte, Ziffern 3.2.1 und 3.4.1, Absatz 1).
71. Untergeschosse sind generell als Brandabschnitte mit Feuerwiderstand EI 60 (nbb) / EI 30 (F60/T30) zu erstellen (VKF-Brandschutzrichtlinie Schutzabstände, Brandabschnitte, Ziffer 3.4.1 Absatz 2).
72. Zugänge von Aufzügen die nicht in Treppenhäuser oder Korridore, sondern direkt in Wohnungen führen, sind mit EI 30 Vortüren abzutrennen (VKF-Brandschutznorm Art. 9 und 34).
73. Die Türen von der Autoeinstellhalle zum Wohnhaus sind mit Feuerwiderstand EI 30 und selbstschliessend auszuführen.
74. Brandschutztüren müssen geprüfte, zertifiziert und leicht erkennbar gekennzeichnet sein. Die Kennzeichnung hat auf der Bandseite, in der Regel im unteren Drittel, durch ein Kennzeichnungsschild zu erfolgen.
75. Aussparungen und Leitungsführungen in, respektive durch brandabschnittsbildende Böden, Wände und Decken müssen mit dem entsprechenden Feuerwiderstand abgeschottet sein (Thermoplastische Leitungen NW > 80mm müssen, wo diese

**Bau- und Gastgewerbeinspektorat**

Brandabschnitte (Decken und Wände) durchdringen, mit Brandschutzmanschetten ausgerüstet werden). Die Abschottungssysteme müssen VKF-geprüft und VKF-zertifiziert sein (VKF-Brandschutzrichtlinie Schutzabstände, Brandabschnitte, Ziffer 3.6).

**Fluchtwege**

76. In der Autoeinstellhalle ist im Ein/Ausfahrtstoren, eine Fluchttüre einzubauen.
77. Türen in Fluchtwegen müssen in Fluchtrichtung öffnend angeschlagen werden, von Flüchtenden jederzeit ohne Hilfsmittel rasch entsperrt (entriegelt) und geöffnet und der Fluchtweg muss sicher begangen werden können (§ 8 der Verordnung über den Brandschutz vom 21. Dezember 2004).
78. Die Fluchtwege aus der Autoeinstellhalle sind mit Rettungswegkennzeichnungen (Piktogramme, weisses Symbol auf grünem Grund, mit einer Mindestseitenlänge von 150mm) zu bezeichnen (VKF-Brandschutzrichtlinie Kennzeichnung von Fluchtwegen, Sicherheitsbeleuchtung, Sicherheitsstromversorgung). Siehe auch das von der Feuerpolizei diesem Bauentscheid beigelegte Merkblatt Rettungswegkennzeichnungen. Die Montagehöhe ist mit der Feuerpolizei vor Installationsbeginn abzusprechen.
79. In der Einstellhalle und entlang der Fluchtwege aus dieser ist eine Sicherheitsbeleuchtung (netzstromunabhängig) zu installieren (VKF-Brandschutzrichtlinie Kennzeichnung von Fluchtwegen, Sicherheitsbeleuchtung, Sicherheitsstromversorgung).

**Technische Brandschutzeinrichtungen**

80. Aufzugsschächte sind oben direkt oder über Triebwerks- oder Rollenraum zu entrauchen. Der lichte Querschnitt der Schachentrauchung muss 5% des Schachtquerschnittes betragen, höchstens aber 0.16m<sup>2</sup> (VKF-Brandschutzrichtlinie Aufzugsanlagen, Ziffer 4.3). Wird bei der Entrauchungsöffnung eine Klappe eingebaut muss diese bei Stromausfall, rauchmeldergesteuert und auf der Eingangsebene von Hand geöffnet werden können.
81. Im Brandfall muss der Abzug von Rauch und Hitze in der Einstellhalle gewährleistet sein. Es ist eine ausreichende Querlüftung anzustreben, wobei der freie Querschnitt der ins Freie führenden Rauch- und Wärmeabzugsöffnungen 1% der Brandabschnittsfläche zu betragen hat (VKF-Brandschutzrichtlinie Rauch- und Wärmeabzugsanlagen, Ziffer 4.2.2, Absatz 2).
82. In der Einstellhalle ist ein Handfeuerlöscher Pulver mit mindestens 6kg Inhalt gut sichtbar und jederzeit gut zugänglich, fest auf einer Konsolenhalterung an der Wand montiert, zu platzieren (VKF-Brandschutzrichtlinie Löscheinrichtungen). Der genaue Standort ist mit der Feuerpolizei abzusprechen.
83. Falls eine Energieerzeugungsanlage, z.B. Photovoltaikanlage (PV) installiert wird, muss diese bei einem Ereignisfall von der Feuerwehr wie folgt ausser Betrieb gesetzt werden können:  
Beim Entfernen der Gebäudehauptsicherung muss die Stromzufuhr (DC-seitig) von der Eigenerzeugungsanlage, z.B. Photovoltaikanlage (PV), mittels automatisch angesteuertem Lasttrennschalter (DC) über ein Nullspannungsrelais (AC-seitig) abgeschaltet werden. Zu diesem Zweck ist die Eigenerzeugungsanlage mit einem geeigneten System wie z.B. einem Spannungsdetektor zu versehen (SEV 1000:2010) (NIN 2010) Kapitel 7.12, Photovoltaik-(PV)-Stromversorgungssysteme).  
(DC = Direkt Current resp. Gleichspannung; AC = Alternating Current resp. Wechselspannung)

## Bau- und Gastgewerbeinspektorat

**Haustechnische Anlagen**

84. Für das Aufstellen von Feuerungsaggregaten, das Ableiten der Abgase und das Lagern von Brennstoffen gilt die VKF-Brandschutzrichtlinie Wärmetechnische Anlage, Ausgabe 2003. Für den leitungsgebundenen Gasbetrieb sind die Gasleitsätze und Richtlinien des Schweizerischen Vereins des Gas- und Wasserfaches (SVGW) massgebend.
85. Vor Feuerungsaggregaten für feste Brennstoffe ist ein nicht brennbarer Bodenbelag oder eine nicht brennbare Abdeckung erforderlich, die 0.4m vor die Beschickungsöffnung reicht (VKF-Brandschutzrichtlinie Wärmetechnische Anlagen, Ziffer 4.1.11).
86. Lufttechnischen Anlagen sind nach der VKF-Brandschutzrichtlinie Lufttechnische Anlagen, Ausgabe 2003 auszuführen. Das Ausführungsprojekt der lufttechnischen Anlage (Brandabschnitte, Brandschutzklappen, Kanal-Isolationen, Brandfallsteuerungen) ist mit der Feuerpolizei vor Installationsbeginn zu besprechen und von der Feuerpolizei genehmigen zu lassen.
87. Abluftkanäle und Abzugsrohre der Küchen müssen aus nichtbrennbarem (nbb) Material ausgeführt werden. In die Kanäle sind nahe der Absaugstelle wartungsarme Fettabscheider oder Fettfilter einzubauen. Horizontale Kanäle ausserhalb der Wohnungen sind mindestens mit Feuerwiderstand EI 30 (nbb) (F30) zu erstellen und müssen in einem vertikalen Schacht mit Feuerwiderstand EI 60 (nbb) (F60), über Dach geführt werden (VKF- Brandschutzrichtlinie Lufttechnische Anlagen, Ziffern 5.2.1 und 5.2.2).
88. Aufzugsanlagen sind bezüglich Bemessung, Ausrüstung und Betrieb nach der VKF-Brandschutzrichtlinie Aufzugsanlagen zu erstellen.

**Betrieblicher Brandschutz**

89. Einstellräume (mit mehr als 150m<sup>2</sup> Grundfläche) für Motorfahrzeuge dürfen nicht zweckentfremdet werden. Die Nutzung ist beschränkt auf das Abstellen von Fahrzeugen und auf das ordentliche Deponieren von Zubehör, wie 1 Satz Bereifung pro Fahrzeug, Dachträger und Sportgeräte (Velos, Surfbrett).  
Nicht gestattet sind:
  - Das Rauchen und offene Feuer;
  - das Betanken von Fahrzeugen aus Kanistern;
  - das Lagern von brennbaren Stoffen und Waren;
  - das Einstellen von Druckgasfahrzeugen und
  - Reparaturen aller Art.Diese Betriebsvorschrift ist an zweckmässiger Stelle deutlich sichtbar anzuschlagen (VKF-Brandschutzrichtlinie Brandverhütung, Sicherheit in Betrieben und auf Baustellen, Ziffer 4.4 und Merkblatt Betriebsvorschriften für Einstellräume von Fahrzeugen der Feuerpolizei).
90. Die mit der Gebäudeaufsicht beauftragte Person hat dafür zu sorgen, dass die feuerpolizeilichen Vorschriften eingehalten sind. Insbesondere ist zu beachten:
  - alle Brandschutzanlagen und Löscheinrichtungen und -geräte müssen betriebsbereit sein;
  - Türen in Fluchtwegen müssen von Flüchtenden jederzeit ohne Hilfsmittel rasch entsperrt und geöffnet und der Fluchtweg ins Freie an einen sicheren Ort muss sicher begangen werden können.

**Bau- und Gastgewerbeinspektorat****Rettung, Bauten****Auflagen**

91. Das Bauvorhaben löst eine Schutzraum-Baupflicht für 17 Schutzplätze aus [SR 520.1 Art. 46, Abs. 1].  
Die Bauherrschaft wird aber von der Pflicht zum Bau eines eigenen Schutzraumes gegen Kostenfolge (Ersatzbeitrag) befreit [SR 520.1, Art. 47, Abs. 1 und SR 520.11, Art. 21].  
Befreiungsgrund: Unter 25 Schutzplätzen muss kein Schutzraum gebaut, dafür aber für die nicht erstellten Schutzplätze eine Ersatzabgabe geleistet werden.  
Für die fehlenden Schutzplätze ist ein Ersatzbeitrag von CHF 10200.-- zu leisten (17 Schutzplätze à CHF 600 = CHF 10200).  
Der Betrag ist vor Baubeginn zu entrichten.

**Gemeindeverwaltung Riehen, Gemeinde Riehen, Tiefbau und Verkehr****Abfallbewirtschaftung**

92. Die Bereitstellung von organischen Abfällen muss in Containern vorgenommen werden. Bei Mehrfamilienhäusern ist es sinnvoll die Bereitstellung von Papier und Kehrlicht ebenfalls in Containern vorzunehmen. Jede Abfallfraktion ist in einem separaten Container bereitzustellen. Sofern Container zur Bereitstellung verwendet werden, ist für den Abfuhrtag ein Abstellplatz auf Privatareal in unmittelbarer Nähe der befahrbaren Allmend einzurichten.

**Allmendbewirtschaftung**

93. Sofern während der Bauzeit Allmend (Trottoir und Fahrbahn) für jegliche Art der Baustelleninstallation in Anspruch genommen wird, ist bei der Gemeindeverwaltung Riehen ein entsprechendes Gesuch mit den nötigen Planunterlagen einzureichen. (Ordnung über die Inanspruchnahme der Allmend der Gemeinde Riehen vom 17. Dezember 2003 §§ 1,3 und 5). Die zu beanspruchenden Flächen sind vor der Belegung mit dem Sachbearbeiter 'Strassenunterhalt' der Gemeindeverwaltung Riehen, Victor del Moral, Tel. 061 646 82 79, abzusprechen.

**Kommunikationsnetz**

94. Vor dem Gebäudeabbruch ist der Sachbearbeiter 'K-Netz' der Gemeindeverwaltung Riehen, Urs Schöni, Tel. 061 646 82 71, zu kontaktieren.
95. Für den Anschluss an das Kommunikationsnetz Riehen für Radio, Fernsehen und Internet ist bei der Gemeindeverwaltung ein Gesuch einzureichen (Reglement über die GGA der Gemeinde Riehen vom 30. Januar 1974).  
Für die Anschlussleitungen sind die notwendigen Aussparungen und Leerrohr vorzusehen.

**Verkehrsnetz**

96. Die Parzelle muss gegen die Allmend mit einem festen Abschluss versehen werden (§ 19 der Bau- und Planungsverordnung vom 19. Dezember 2000 und Norm 102 des Tiefbauamtes Basel-Stadt). Die Ausgestaltung dieses Abschlusses sowie allfällige weitere Arbeiten auf der Allmend (Trottoirabsenkung / Trottoir und

**Bau- und Gastgewerbeinspektorat**

Fahrbahninstandstellung, Anpassarbeiten usw.) sind vor der Ausführung mit dem Sachbearbeiter Strassenunterhalt der Gemeinde Riehen, Victor del Moral, Tel. 061 646 82 79, abzusprechen. Diese Arbeiten sind durch ein Tiefbauunternehmen zu Lasten der Bauherrschaft auszuführen.

97. Die Randabschlüsse sind so zu schützen, dass keine Schäden entstehen. Sollte dies nicht möglich sein, ist mit dem Verantwortlichen der Fachstelle Strassenunterhalt Kontakt aufzunehmen. Für allfällige Instandsetzungen von Belagsschäden oder Beschädigungen der Randabschlüsse muss die Bauherrschaft dafür aufkommen.
98. Allfällige Anpassungen der Signalisation und Markierung auf der Allmend gehen zu Lasten der Bauherrschaft.
99. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind sämtliche Strassenwassersammler im Bereich der Baustelle zu Lasten der Bauherrschaft aussaugen zu lassen.

**Verkehr und Energie**

100. Die Liegenschaft befindet sich innerhalb des durch den Wärmeverbund versorgten Gebiets. Wir empfehlen daher, für die Energieversorgung (Heizung und Warmwasser) einen Anschluss an den Verbund prüfen zu lassen. Zuständig: Philipp Wälchli, Verkehr und Energie, Tel. 061 646 82 72.

**Liegenschaftsentwässerung**

101. Für die Ausführung der Arbeiten und den Betrieb der Abwasseranlagen sind die in den Plänen angebrachten grünen Korrekturen massgebend.
102. Der Sachbearbeiter (J. Leon, Tel. 061 646 82 73) ist mindestens 24 Std. im Voraus für die Abnahme zu benachrichtigen. Die Kanalisationsbewilligung und die genehmigten Kanalisationspläne müssen während der gesamten Bauzeit auf der Baustelle einsehbar sein.
103. Neue Grundleitungen und Grundleitungsanschlüsse sind gemäss TBA-Norm 100/001 (siehe Merkblatt) mit Beton zu umhüllen. Das auf eine gefällsgerechte Betonsohle verlegte Rohrleitungssystem ist gemäss SIA-Norm 190 auf Dichtheit zu prüfen. Die Dichtheitsprotokolle sind der Gemeindeverwaltung Riehen zuzustellen.
104. Am Fuss jeder Fallleitung sind Putzöffnungen mit dicht schliessenden Deckeln einzubauen. Der Innendurchmesser der Grundleitung ist bis über das Putzstück hinaus beizubehalten.
105. Der Einsteigschacht ist gemäss TBA-Norm 220/001 auszuführen. Die Sohle ist in Polyäthylen, Steinzeug oder mit einem Fertigelement auszubilden. Es ist eine verschraubte, gegen Innendruck gesicherte Schachtabdeckung zu verwenden. Schlamm-sammler (bestehend und neu) sind gemäss Schweizer-Norm SN 592000 auszuführen. Anstelle eines Schlamm-sammlers kann im Innenbereich auch ein Dachwassersyphon verwendet werden.
106. Es kann nicht sichergestellt werden, ob die Hausanschlussleitung mit einem Gefälle von 2% ausgeführt worden ist. Eine detaillierte Einmessung ist nicht vorgenommen worden. Die Sohlenkote der bestehenden Grundstückanschlussleitung im neuen Einsteigschacht muss vor der Erstellung der neuen Grundleitungen überprüft werden.
107. Die ermittelte Rückstauhöhe bei einem 5-jährigen Regenereignis beträgt ca. 1.00 m über der Scheitelkote der öffentlichen Kanalisation. Die maximal mögliche Rückstauenebene befindet sich auf Strassenniveau. Die Bewilligung wird unter ausdrücklicher Ablehnung jeder Haftung für Rückstaufolgen seitens der Gemeindeverwaltung Riehen erteilt.
108. Sanitäre Installationen unter dem Rückstaubereich müssen über eine Abwasserhebeanlage oder über einen Rückstauverschluss entwässert werden. Sofern

**Bau- und Gastgewerbeinspektorat**

- weder Fäkalien- noch Küchenabwasser anfallen, kann auch ein rückstausicherer Bodenablauf verwendet werden.
109. Anfallendes Kondensatwasser von Heizungsanlagen muss in die Kanalisation eingeleitet werden.
  110. Abwasser, welches mit natürlichem Gefälle abgeleitet werden kann, darf nicht einer Abwasserhebeanlage zugeführt bzw. über einen Rückstauverschluss entwässert werden.
  111. Nicht verschmutztes Niederschlagswasser (WAR-R) von Zufahrten, Wegen und Plätzen ist (gemäss den Versickerungsrichtlinien für den Kanton Basel-Stadt) über die bewachsene Humusschicht oder einen sickerfähigen Belag wie Sickersteine, Rasengittersteine oder dergleichen versickern zu lassen. Der sickerfähige Belag muss ein Regenereigniss (gemäss Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138) aufnehmen. Für Flächen mit einem sickerfähigen Belag, welche über eine Rinne oder einen Bodenablauf entwässert sind, werden Niederschlagsableitungsgebühren erhoben.
  112. Das anfallende Abwasser im Liftschacht darf nicht versickert werden.
  113. Das auf dem Dach anfallende Niederschlagswasser muss gemäss den Versickerungsrichtlinien des Kanton Basel-Stadt über eine Versickerungsmulde versickert werden.
  114. Für die Ausführung der sanitären Installationen ist das bewilligte Sanitärschema sowie die Schweizer Norm SN 592000 massgebend.
  115. Spezielle Auflagen für Bauarbeiten in der Grundwasserschutzzone S siehe Beilage des Amtes für Umwelt und Energie (AUE).
  116. Bei Projektänderungen sind dem Sachbearbeiter der Gemeindeverwaltung Riehen, Fachstelle Wasser, vor Baubeginn revidierte Pläne im Mst. 1:100 im Doppel und Unterschrieben zur erneuten Bewilligung einzureichen.
  117. Der Kanalisationsbeitrag beträgt 2% des von der GBV errechneten Gebäudekatasterwertes und wird nach Bauabschluss durch die Gemeindeverwaltung Riehen in Rechnung gestellt.

**Versickerung**

118. Es wurde noch kein hydrogeologisches Gutachten für die Dimensionierung der Versickerungsanlage erstellt. Vor Erstellung ist dem Sachbearbeiter der Gemeindeverwaltung Riehen der hydrogeologische Bericht (mit Angaben der Dimensionierung) und der Umgebungsgestaltungsplan mit genauem Standort der Sickermulde im Doppel und unterschrieben zur Bewilligung einzureichen.
119. Die Bewilligung wird unter Vorbehalt allfälliger Rechte Dritter erteilt.
120. Veränderungen der bewilligten Anlagen und der Versickerungsmenge, sowie eine allfällige Übertragung an Dritte unterliegen der Bewilligungspflicht.
121. Bei der Versickerung von Dachwasser dürfen keine Baumaterialien für die Dachflächen verwendet werden, welche wassergefährdende Stoffe in relevanten Mengen abgeben.
122. Auf den Flächen, welche an eine Versickerung angeschlossen sind, dürfen keine Pflanzenbehandlungsmittel verwendet werden.
123. Die Versickerungsanlagen sind gemäss den Versickerungsrichtlinien des Kanton Basel-Stadt auszuführen.
124. Notüberläufe von Versickerungsanlagen in die öffentliche Kanalisation sind nicht erlaubt.
125. Versickerungsanlagen müssen mindestens 1.00 m von benachbarten Parzellengrenzen entfernt sein. Es darf kein anfallendes Sickerwasser auf die angrenzenden Nachbarparzellen abgeleitet werden.

**Bau- und Gastgewerbeinspektorat**

126. Jegliche Verunreinigung von Versickerungsanlagen muss umgehend dem Amt für Umwelt und Energie gemeldet werden.
127. Die Bewilligung ist dem zuständigen Fachmann für den Unterhalt der Versickerungsanlagen zur Kenntnis zu bringen.
128. Einläufe in oberflächliche Versickerungsanlagen (Versickerungsmulden- oder Gräben) sind mindestens 10cm über der Sohle (bewachsene Humusschicht) einzuführen.
129. Tief liegende Versickerungsanlagen sind in der Grundwasserschutzzone S3 nicht erlaubt.
130. Spätestens beim Aushub muss durch einen hydrogeologischen Fachexperten ein Versickerungsversuch vorgenommen werden. Das Resultat ist dem Sachbearbeiter der Gemeinde Riehen, Fachstelle Wasser, zur Kenntnisnahme einzureichen.
131. Die Versickerungsanlagen sind während der ganzen Bauzeit durch einen zu beauftragenden Fachexperten zu begleiten. Nach jedem Arbeitsschritt ist der zuständige Sachbearbeiter der Gemeindeverwaltung Riehen mindestens 24 Std. im Voraus zur Abnahme aufzufordern. Die Bewilligungen (Kanalisation und Versickerung) und die genehmigten Pläne müssen während der ganzen Bauzeit auf der Baustelle einsehbar sein.

**Gemeindeverwaltung Riehen, Gemeinde Riehen, Ortsplanung und Umwelt****Vogelschutz**

132. Vor Baubeginn ist die Fachstelle für Vogelfragen (Tel. 061 271 92 83, E-Mail [jean-pierre.biber@natcons.ch](mailto:jean-pierre.biber@natcons.ch)) zu kontaktieren. Mit der Fachstelle ist abzuklären, ob und wie verhindert werden muss, dass grossflächige Verglasungen zu tödlichen Fallen für Vögel werden (NLG § 3, 5, 9; JagdG Art. 7). Vorgesehene Massnahmen sind der Fachstelle Umwelt der Gemeinde Riehen zur Genehmigung zu unterbreiten (Tel. 061 646 82 85, E-Mail: [gabriela.puls@riehen.ch](mailto:gabriela.puls@riehen.ch)).

**Umgebungsgestaltung**

133. Vor Baubeginn ist via Bauinspektorat zu Hd. der Fachstelle Umwelt der Gemeinde Riehen (Tel. 061 646 82 85, E-Mail: [gabriela.puls@riehen.ch](mailto:gabriela.puls@riehen.ch)) ein detaillierter Umgebungsgestaltungsplan zur Genehmigung einzureichen. Für die neu zu überbauende Fläche resp. für den Verlust des gewachsenen Bodens, der Bäume und Gehölze sind ökologische Ersatzleistungen vorzusehen. Diese können z.B. durch Neupflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken, extensive Vegetationssäume, Fassadenbegrünungen, Ausbildung von Grünflächen als Blumenwiesen, einheimische Kletterpflanzen an Zäunen etc. erfolgen. Dabei sind vor allem standortheimische Pflanzen mit bekannter Herkunft zu verwenden.

**Flachdächer, Fassaden**

134. Das Flachdach ist extensiv zu begrünen. (NGL §9). Dabei ist mageres Bodenmaterial von mindestens 10 cm Stärke (verdichtet) zu verwenden. Für die Ansaat ist die Basler Mischung zu verwenden (Tel. 061 646 82 85, E-Mail: [gabriela.puls@riehen.ch](mailto:gabriela.puls@riehen.ch)).

**Gemeinde- und Dorfmodell**

135. Für die Nachführung des Gemeindemodells der Gemeinden Riehen/ Bettingen im

**Bau- und Gastgewerbeinspektorat**

M1:1000 sowie dem Dorfmodell der Gemeinden Riehen im M1:200 ist dem Fachbereich Ortsplanung ein Plansatz des ausgeführten Gebäudes abzugeben. (Kontaktperson Katrin Kunst, Tel. 061 646 82 95, E-Mail: [katrin.kunst@riehen.ch](mailto:katrin.kunst@riehen.ch))

**Ortsbildkommission Riehen**

136. Die Ortsbildkommission nimmt zum vorliegenden Baubegehren wie folgt Stellung:  
://: Dem Baubegehren gemäss Plänen vom 15. November 2012 wird zugestimmt.
137. Vor Baubeginn ist der Ortsbildkommission ein detaillierter Umgebungsgestaltungsplan via Bau- und Gastgewerbeinspektorat zur Bewilligung vorzulegen.
138. Die Material- und Farbgebung ist vor Baubeginn mit der Ortsbildkommission zu besprechen.

**Gemeinderat Riehen**

139. Der Gemeinderat nimmt, gestützt auf § 84 Abs. 4 BPG, zum vorliegenden Baubegehren wie folgt Stellung:  
://: Dem Baubegehren gemäss den Plänen mit dem grünen Eingangsstempel des Bau- und Gastgewerbeinspektorats vom 15. November 2012 wird zugestimmt.

**Bau- und Gastgewerbeinspektorat****Kosten**

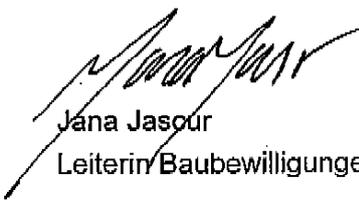
Für diesen Entscheid wird eine Gebühr von CHF 25'090.00 erhoben.

Diese setzt sich wie folgt zusammen

BBG Belegnummer: 6020576529

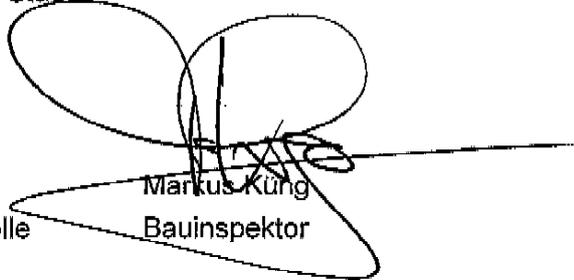
	Betrag CHF
Prüfgebühr	12'720
Kontrollgebühr	6'360
Hinweisschild	320
Porti und Spesen	50
Zwischenbericht	2'540
Gebühr Riehen Liegenschaftsentwässerung	2'500
Abbruch/Zweckentfremdung SSM	600
<b>Rechnungstotal</b>	<b>25'090</b>

Bau- und Gastgewerbeinspektorat Basel-Stadt



Jana Jasour

Leiterin/Baubewilligungen und Baukontrolle



Markus Küng

Bauinspektor

Ihre Kontaktperson

Bauinspektor

Markus Küng

Telefon +41 61 267 92 10

markus.kueng@bs.ch

Baukontrolleur

Silvano Fässler

Telefon +41 61 267 92 03

silvano.faessler@bs.ch

**Bau- und Gastgewerbeinspektorat****Rechtsmittelbelehrung**

Gegen diesen Entscheid kann bei der Baurekurskommission, Münsterplatz 11, 4001 Basel, Rekurs erhoben werden. Der Rekurs ist innert 10 Tagen nach Zustellung des Entscheides schriftlich anzumelden. Innert 30 Tagen, vom gleichen Zeitpunkt an gerechnet, ist die Rekursbegründung einzureichen, welche die Anträge der Rekurrentin oder des Rekurrenten und deren Begründung mit Angabe der Beweismittel zu enthalten hat.

Bei völliger oder teilweiser Abweisung des Rekurses können die amtlichen Kosten, bestehend aus einer Spruchgebühr sowie den Auslagen für Gutachten, Augenscheine, Beweiserhebungen und anderen besonderen Vorkehrungen, der Rekurrentin oder dem Rekurrenten ganz oder teilweise auferlegt werden.

Dieser Entscheid wird zugestellt an:

Handschin Schweighauser Architekten Handschin Robert, als Einschreiben, mit Einzahlungsschein, mit  
Planbeilagen  
Wenk Daniel  
an alle Einsprecher