



E: 26.5.15

Mary Odenbach
Rittergasse 4
4001 Basel

Telefon +41 61 267 91 49
Fax +41 61 267 60 40
E-Mail mary.odenbach@bs.ch
Internet www.bgi.bs.ch

LSI

wohngenossenschaftklybeck
Altrheinweg 36
4057 Basel

Basel, 19. Mai 2015

Einspracheentscheid

Sehr geehrte Damen und Herren

Sie haben gegen das am 5. November 2014 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 5. Dezember 2014 erstreckenden Einsprachefrist. Sie sind durch das Vorhaben berührt und haben 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: -

a) "Lärm"

Das Amt für Umwelt und Energie, Lärmfachstelle, nimmt dazu folgendermassen Stellung:

Wie die Einspracheführer richtig feststellen, wird das Gebiet durch den Rangierverkehr der Hafenbahnen vorbelastet. Diese Lärmimmissionen sind jedoch dem Bahnlärm zugeordnet. Damit gelten hierfür die Grenzwerte des Anhangs 4 der Lärmschutzverordnung (LSV). Der Lärm von Musikevents ist dagegen laut Lärmschutzverordnung nicht mit dem Bahnlärm kumulierbar. Vorbelastungen durch andere Lärmarten sind nur in solchen Fällen zu berücksichtigen, wenn der neu entstehende Lärm dadurch maskiert bzw. verdeckt wird. Da die Lärmarten weitestgehend zu unterschiedlichen Zeiten wirken, bleibt auch eine Verdeckung der verschiedenen Lärmarten wie auch eine Kumulation unberücksichtigt.

Die Lärmimmissionen, die durch die Nutzung der geplanten Kulturhallen entstehen, werden nach den Grenzwerten der Vollzugshilfe Cercle Bruit zur „Ermittlung und Beurteilung der Lärmbelastung durch den Betrieb öffentlicher Lokale“ vom 10. März 1999 festgelegt.

Da das vorliegende Lärmgutachten nicht mit dem geplanten Objekt übereinstimmt, wurde per Zwischenbericht ein geändertes Lärmgutachten eingefordert.

Mittlerweile liegt uns ein Lärmschutznachweis des Ingenieurbüros Gruner AG vom 19. Januar 2015 vor, in dem die Einhaltung der Grenzwerte nach Cercle Bruit für das geplante Objekt und ihre diversen Nutzungen nachgewiesen werden konnte.

In diesem Lärmschutznachweis werden technische Anforderungen an die Umfassungsbauteile der Halle 3 gestellt. Zudem wird der Innenpegel und das Frequenzspektrum der Halle 3 beschränkt, damit schliesslich die Grenzwerte der Cercle Bruit durch die geplante Nutzung der Halle an den nächstgelegenen lärmempfindlichen Gebäuden eingehalten werden können.

Die Umsetzung dieser Massnahmen wie auch weiterreichende Massnahmen für die übrigen Hallen werden per Auflage im Bauentscheid verfügt. Zudem wird mit Fertigstellung der Hallen mit einer Abnahmemessung geprüft, ob die Massnahmen schliesslich die ausreichende Schalldämmung bieten. Andernfalls sind weitere betriebliche Einschränkungen, wie Reduzierung der zulässigen Innenraumpegel und/oder zeitliche Einschränkungen der Öffnungszeiten per Bauentscheid zu verfügen.

Somit können wir schliesslich sicherstellen, dass durch das geplante Vorhaben die Grenzwerte im Klybeckquartier eingehalten werden.

Die mehr als 117m lange Hallenfront der Halle 3 wirkt dabei als Lärmschutzmassnahme, die die Lärmimmissionen insbesondere des Sekundärlärms der Kulturhallen auf das benachbarte Wohnquartier abschirmt. Die entstehenden Reflexionen des Rangierlärms an der Gebäudefront können dabei weitestgehend vernachlässigt werden, da der Lärm an den relativ offenporigen Holzpaneelen mehr absorbiert als reflektiert wird.

Zum Thema Verkehrskonzept/Passerelle:

Die von den Einsprechern geforderte Passerelle wird seitens Lärmschutz als kritisch betrachtet. Während der Zugang ohne Passerelle weitestgehend über die Hochbergerstrasse und den Wiesendamm in die Uferstrasse erfolgt, würde eine Passerelle das nahegelegene Klybeckquartier mit Sekundärlärm beleben. Der erschwerte Zugang auf das Areal kanalisiert die Besucherströme und hält sie damit vom Klybeckquartier weitestgehend fern.

Das gleiche gilt auch für den Individualverkehr. Dieser kann aufgrund der fehlenden Erschliessung durch eine Passerelle weitestgehend aus den Wohnquartieren fern gehalten werden.

Zum Thema Providurium:

Das Vorhaben wird aus der Sicht des Lärmschutzes als definitives Bauvorhaben beurteilt, dass aufgrund seiner Nutzung in einem Industrie- und Gewerbegebiet als zulässiges Vorhaben betrachtet werden kann. Eine provisorische Nutzung, die auf das Jahr 2019 beschränkt ist, würde aus der Sicht des Lärmschutzes daher der gleichen Rechts- und Beurteilungsgrundlage unterliegen, wie eine definitive Nutzung des Vorhabens.

Zum Thema „Riegel zum Quartier“:

Der mehr als 117 m lange Gebäuderiegel dient in erster Linie als Lärmschutzmassnahme um das Quartier vor den Lärmemissionen der Nutzung der Kulturhallen zu schützen. Die Riegelbildung ist daher bewusst gewählt um die verschiedenen, sich konkurrenzierenden Nutzungen auf engem Raum besser zu harmonisieren.

Das Einsprachebegehren wird abgewiesen.

b)“Verkehrskonzept, Passarelle“

Die Abteilung Städtebau und Architektur, Planungsamt, nimmt dazu folgendermassen Stellung:

Das Planungsamt verzichtet gemäss § 80 Abs. 2 BPG im Rahmen einer provisorischen Bewilligung auf einen detaillierteren Verkehrsnachweis und kann der Nutzung unter Vorbehalt einer Anordnung von Massnahmen wie z.B. eines Verkehrsdiensts für Veranstaltungen bei Nichtbefolgung zustimmen (Auflage 2: Die Zufahrt für Besucher von grösseren Veranstaltungen (ab ca. 300 Besuchern) an die Uferstrasse ist mittels Auto nicht gestattet).

Das Einsprachebegehren wird abgewiesen.

c)“Umweltverträglichkeitsprüfung“

Das Amt für Umwelt und Energie, Abteilung Koordinationsstelle Umweltschutz, nimmt dazu folgendermassen Stellung:

Die Bundesverordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 19. Oktober 1988 (UVPV) bestimmt im Anhang die UVP-pflichtigen Anlagen.

Das Projekt „Zwischennutzung Klybeckquai: Kulturhallen BACH im Holzbau,“ sieht eine Zwischennutzung des 12'500 m² grossen Areal „ExMigrol“ vor mit 4 Eventmodulen aus Holz von insgesamt 4'134 m² Ausstellfläche und einer Umgebungsnutzfläche von 7'880 m². Zielgruppen der Nutzung sind Kunstmessen, Büchermessen, Weinmessen, Angebot für Grossraumveranstalter, Sinfonietta, Wochen- und Themenmarkt, Firmenevents, Privatpersonen, Schulen/Aus-/Weiterbildungsprogramme und Künstlerateliers.

Das Projekt entspricht keinem Anlagentyp, der nach UVP-Verordnung die Pflicht für eine Umweltverträglichkeitsprüfung haben würde. Das Projekt fällt weder unter die Ziffer 60.6 (Vergnügungsparks mit einer Fläche von mehr als 75'000 m² oder für eine Kapazität von mehr als 4'000 Besuchern pro Tag) noch unter Ziffer 80.5 (Einkaufszentren und Fachmärkte mit einer Verkaufsfläche von mehr als 7'500 m²).

Das Areal ExMigrol liegt im Hafenaerial. Das Hafenaerial ist eine bestehende UVP-pflichtige Anlage nach Ziffer 13.2 (Industriehafen mit ortsfesten Lade- und Entlade-Einrichtungen). Damit erneut eine UVP-Pflicht für die Änderung einer UVP-pflichtigen Anlage besteht, muss erwiesen sein, dass mit der Projektänderung eine wesentliche Änderung vorliegt und dass über die Änderung im Verfahren entschieden wird, das bei neuen Anlagen für die Prüfung

massgeblich ist (Art. 2 Abs.1 Bst. b UVPV). Da die Nutzung des Areals zu Kulturzwecken nicht einer Nutzung als Hafenaerial gleich kommt, und da die Schwellenwerte für eine UVP-Pflicht im Sinne der Ziffern 60.6 (Vergnügungspark) und 80.5 (Einkaufszentrum/Fachmarkt) unterschritten werden, ist eine UVP-Pflicht im vorliegenden Projekt nicht gegeben.

Die Anlage hat aber auch ohne UVP-Pflicht alle Vorschriften zum Schutze der Umwelt einzuhalten (Art. 4 UVPV). Die Prüfung und Auflagen erfolgen in den verschiedenen Fachbereichen.

Das Einsprachebegehren wird abgewiesen.

d) "Rheinhafenvertrag"

Das Bau- und Gastgewerbeinspektorat nimmt dazu folgendermassen Stellung:

Der Rheinhafenvertrag ist nicht Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens, welches die öffentlich rechtlichen Belange prüft.

Auf das Einsprachebegehren wird nicht eingetreten.

e) "Altlasten"

Das Amt für Umwelt und Energie, Altlasten, nimmt dazu folgendermassen Stellung:

In den 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts wurden an der Uferstrasse mehrere Ölaustritte in den Rhein manifest, die durch undichte Leitungen und Tanküberfüllungen bei den jeweiligen Tanklagerbetreibern verursacht worden sind. Das ehemalige Shell-Tanklager (Betriebsstandort B81) wurde in den Jahren 1981 und 1982 rückgebaut. Dabei wurde ein Aushub bis auf den Grundwasserspiegel vorgenommen und rund 35'000 m³ ölverunreinigtes Erdreich entsorgt. Das Grundwasser wurde aus mehreren Brunnen abgepumpt und über einen Ölabscheider geführt, wodurch rund 100 m³ Öl zurückgewonnen werden konnten.

In der Folge übernahm die Migrol das Areal und erstellte wiederum ein Tanklager, von dessen Betrieb keine neuen Ereignisse von Ölfreisetzungen bekannt sind. Da das Areal komplett versiegelt war, konnten durch den Niederschlag keine Schadstoffe mehr ins Grundwasser ausgewaschen werden. Das Grundwasser wurde vom AUE-Labor periodisch überwacht. Trotz des öligen Geruchs und des tiefen Sauerstoffgehalts liessen sich keine signifikanten Ölkonzentrationen feststellen, die weitergehende Massnahmen erfordert hätten. In der Folge stufte das AUE das Tanklager als belasteten Standort ohne Überwachungs- und Sanierungsbedarf ein, was im Kataster der belasteten Standorte einsehbar ist.

Im Jahre 2012 wurde das Migrol-Tanklager rückgebaut, weil die Migrol vorzeitig von ihrem Baurechtsvertrag zurücktreten wollte. Die Schweizerischen Rheinhäfen verlangten als Baurechtsgeber die Entfernung sämtlicher Bauten und Belastungen, welche durch den Betrieb des Migrol-Tanklagers entstanden sind. Diese Rückbau- und Dekontaminationsarbeiten wurden vom AUE begleitet.

Der Schlussbericht (dat. 3.12.2012) zeigt detailliert auf, welche Belastungen entfernt wurden resp. welche Restbelastungen (noch) nicht entfernt wurden. Innerhalb des Migrol-

Tankbassins wurden die Belastungen bis auf den Grundwasserspiegel ausgehoben. Ausserhalb des Bassins wurden örtlich einige ölhaltige Hotspots ausgehoben, die ölfreien Auffüllungen Klybeck (A775) und Altrheinarm (A4) sind indessen verblieben. Die Auffüllungen bestehen im wesentlichen aus Aushub und Bauschutt und weisen eine tolerierbare Qualität auf, so dass auch keine Versiegelungsmassnahmen erforderlich sind; d.h. das Regenwasser darf versickern. Die verbliebene Restbelastung löst keinen Handlungsbedarf im Sinne der Altlasten-Verordnung aus und ist auch so im Kataster der belasteten Standorte eingetragen. Bei künftigen Bauvorhaben muss das Aushubmaterial aufgrund seiner heterogenen Zusammensetzung als Inertstoff entsorgt werden. Bei Arbeiten im Grundwasserschwankungsbereich muss eine Wasserhaltung vorgesehen werden, weil sich durch die mechanische Störung des Korngefüges Ölschlieren an der Wasseroberfläche bilden können.

Die Belastungssituation betreffend Lindan (gamma-Hexachlorcyclohexan) wurde vom AUE-Labor in einem engeren und in einem weiteren Perimeter eingehend untersucht. Das Areal der Migrol wurde zwar nicht untersucht, da dort tiefere Belastungen mit Hexachlorcyclohexanen (HCH) als anderen Stellen in der Umgebung erwartet wurden. Nach der Schliessung von Ugine-Kuhlmann und Entfernung der belastenden HCH-Halden erfolgten auf diesem Areal Bautätigkeiten, bei denen belastetes Bodenmaterial umgearbeitet und somit auch verdünnt wurde. Von Interesse sind jedoch die Belastungen, die im besagten Gebiet an Stellen angetroffen werden, die keine Bodenbewegungen erfahren haben. Die an der Uferstrasse direkt gegenüber der STEIH gemessenen Konzentrationen an HCH im Boden liegen generell unter dem halben Prüfwert der Wegleitung über die Verwendung von ausgehobenem Boden, das heisst unter 0.5 mg/kg. Etwas weiter nördlich, an der Wiesemündung, sinken die Summen auf Werte unter 0.1 mg/kg. In diesem Sinn werden auf dem ehemaligen Migrol-Areal Konzentrationen in der Summe der HCH von höchstens zwischen diesen beiden Werten erwartet. Gemäss der Wegleitung über die Verwendung von ausgehobenem Boden handelt es sich um schwach belasteten Bodenaushub, der vor Ort verwertet werden kann.

Das Einsprachebegehren wird abgewiesen.

f) "Providurium"

Die Abteilung Städtebau und Architektur, Planungsamt, nimmt dazu folgendermassen Stellung:

Die Zwischennutzung ist von den Immobilien Basel-Stadt in Zusammenarbeit mit dem Präsidialdepartement aufgrund eines eingeladenen Verfahrens gewählt worden. Das Bewilligungsverfahren ist nicht geeignet, Kritik an dem Auswahlverfahren der Zwischennutzung zu beurteilen, da hier ausschliesslich die Bewilligungsfähigkeit geprüft wird. Die Bewilligung ist auf 5 Jahre befristet. Die Bewilligungsbehörde ist jedoch nicht verantwortlich für die Amortisationsdauer der bewilligten provisorischen Nutzung. Falls die Verlängerung nicht erfolgt, sind die Gesuchsteller verantwortlich für allfällige finanzielle Folgen.

Eine allfällige Verlängerung wäre jeweils aufgrund der veränderten Situation neu zu beurteilen. Wie weit sich die Situation verändert, wird von politischen Entscheidungen in der Zwischenzeit abhängen. Wir sind einig mit den Einsprechenden, dass die Entwicklung am Klybeckquai davon abhängen wird, ob und wie schnell der Entscheid zur Verlagerung des

Hafenbahnhofs erfolgt. Auf dieser Grundlage wird in fünf Jahren besser zu entscheiden sein, wann die betroffene Parzelle einer neuen Nutzung zugeführt werden wird.

Das Einsprachebegehren wird abgewiesen.

g)“kein Bezug zum Quartier“

h)“konzeptionelle Kleinräumigkeit versus projizierte Grossform“

i)“Riegel zum Quartier“

Die Abteilung Städtebau und Architektur, Planungsamt, nimmt zu diesen drei Punkten folgendermassen Stellung:

Im Bewilligungsverfahren wird die Zonenkonformität eines Gesuchs geprüft. Dabei sind die bestehende Parzellierung, die Rechtsgrundlage (Zone 7) sowie die bisherigen politischen Beschlüsse in die Erwägung einzubeziehen. Die Zone 7 macht dabei keinerlei Vorgaben zu einem Bezug zum Quartier, im Gegenteil, sie geht sogar davon aus, dass die Nutzungen mit Emissionen verbunden sind, die in Wohngebieten nicht zulässig oder nicht erwünscht sind. Politische Beschlüsse sind bisher einzig zu einer Öffnung des Klybeckquais für den Langsamverkehr gefällt worden, in Verbindung mit der Etablierung erster Zwischennutzungen, mit welchen der künftige Transformationsprozess unterstützt werden soll. Auch wenn eine der wichtigsten künftigen Rahmenbedingungen für künftige (Zwischen-)Nutzungen noch nicht geklärt werden konnte (s. oben: hier insbesondere die Frage der Verlagerung des Hafenbahnhofs), ist das Gesuch wie vorliegend zu beurteilen und darf gar nicht ohne weiteres ausgesetzt werden. Inwieweit die künftige Nutzungsausrichtung einer Transformation weg vom Hafenaerial aussehen wird, ist Gegenstand der künftigen politischen Meinungsbildung. Ob eine mögliche städtebauliche Entwicklung eher auf einen Quartiermassstab oder aber einen gesamtstädtischen Bezug auszurichten ist, oder inwieweit der bestehende Riegel des Hafenbahnhofs zum Quartier aufgehoben werden soll, dazu bestehen noch keinerlei politische Vorgaben und können somit auch nicht in die vorliegende Beurteilung einfließen.

Die Grundlage für eine Bewilligung der Zwischennutzung beruht nicht auf einer Ausnahme, sondern auf der Beurteilung gemäss § 34 Abs. 2 BPG. Im Sinne einer Erleichterung für provisorische Bauten und Anlagen gemäss § 80 Abs. 2 BPG werden jedoch nicht die gleichen Anforderungen an die Nachweise eingefordert, wie bei einem regulären Begehren. Dies jedoch unter der Vorgabe, dass keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Ein solches überwiegendes Interesse war bislang nicht erkennbar. Auch aufgrund der in der Einsprache aufgeführten Punkte ändert sich die Einschätzung der Sachlage nicht, bzw. sie sind in den Auflagen des Planungsamts vom 26.03.2015 bereits aufgenommen worden (Verkehr, Passerelle).

Die Einsprachebegehren werden abgewiesen.

k)“Gastro-Overkill“

Das Bau- und Gastgewerbeinspektorat nimmt dazu folgendermassen Stellung:

Anzahl und Grösse der Gastronomiebetriebe zu bestimmen ist nicht Aufgabe des öffentlich rechtlichen Baugesuchsverfahrens.

Auf das Einsprachebegehren wird nicht eingetreten.

l) „Zen Garden statt Wildwuchs“

Die Stadtgärtnerei nimmt dazu folgendermassen Stellung:

Im Betriebskonzept zu den Austauschplänen wird explizit erwähnt, dass ausser den beschriebenen Hallen alle anderen Flächen auf der Sektion 7. Parzelle 2453 nicht Teil dieses Nutzungskonzeptes sind.

Die Stadtgärtnerei geht mit den Einsprechern einig, dass eine als Garten angelegte bzw. intensiv gepflegte Umgebung der Hallen nicht möglich ist. Mit Bauentscheid BBG 9037598 vom 13.07.2011 wurde verfügt, dass das Terrain mit einer Wiesenmischung nach Angabe der Stadtgärtnerei einzusäen und die sachgerechte Pflege sicher zu stellen sind. Sämtliche Zwischennutzungen müssen sich im Grundsatz an diese Zielsetzung halten. Aus diesem Grund wird auch in der Stellungnahme der Stadtgärtnerei zum vorliegenden Baubehgehren festgehalten, dass die Aussenflächen grundsätzlich als kiesig-sandige Standorte beizubehalten sind und dass sämtliche Installationen und Nutzungen der Flächen ausserhalb der Hallen in Absprache mit der Stadtgärtnerei VOR Baubeginn zu definieren und in einem Plan festzuhalten sind. Dabei können Einschränkungen bezgl. der Dimensionierung der Flächen und der Ausgestaltung des Urban Zen Gardens gemacht werden.

Sollten, wie im Betriebskonzept zu den Austauschplänen erwähnt, die Flächen ausserhalb der Hallen nicht Teil dieses Nutzungskonzeptes sein, so muss die Umgebung in einem separaten Verfahren beurteilt werden.

Das Einsprachebegehren 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 in den Punkten a), b), c), e), f), g), h) i) und l) abgewiesen. Auf die Punkte d) und k) wird nicht eingetreten.
2. Das Baubehgehren wird mit Bauentscheid BBG 9073276 unter Auflagen bewilligt.

Für Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüssen


Jana Jascuf


Mary Odenbach

Beilage
Bauentscheid BBG 9073276

Kopie
Verein Shiftmode Verein für Transformation, Kurt Schuwey, Güterstr. 81b, 4053 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.