

# Teiländerung Bebauungsplan St. Chrischona (Gebiet E)

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Gemeinde Bettingen

8. Dezember 2021

Entwurf für öffentliche Auflage / Mitwirkung





**St. Chrischona (Gebiet E)**

## Bearbeitung

Daniel Baeriswyl  
dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU  
Massimiliano Di Leone  
dipl. Architekt ETH / Raumplaner  
Jennifer Berg  
Dipl.-Ing. in Stadtplanung/SIA

## Metron Raumentwicklung AG

Stahlrain 2  
Postfach  
5201 Brugg  
T 056 460 91 11  
info@metron.ch  
www.metron.ch

## Begleitung

Einwohnergemeinde Bettingen  
Katharina Näf Widmer  
Talweg 2  
4126 Bettingen

## Auftraggeber

Bürgerspital Basel  
Rafael Ernst  
Friedrich Miescher-Strasse 30  
4056 Basel

Titelbild: Orthophoto (map.geo.admin.ch)



# Inhaltsverzeichnis

1	Planungsgegenstand und Ziele	7
1.1	Ausgangslage	7
1.2	Zielsetzung der Planung	7
2	Rahmenbedingungen	8
2.1	Kantonaler Richtplan	8
2.2	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)	8
2.3	Naturobjekte	9
2.4	Wald	9
2.5	Ortsplanung	10
2.6	Bebauungsplan Nr. 189	11
3	Sachthemen	12
3.1	Zweckbestimmung	12
3.2	Erschliessung	12
3.3	Umwelt & Landschaft	12
4	Teiländerung Bebauungsplan	13
4.1	Ziel der Änderung	13
4.2	Bebauungsplan: Bauvorschriften	13
5	Verfahren und Koordination	14
5.1	Planungsablauf	14
5.2	Koordination Kanton	14
5.3	Kantonale Vorprüfung	14
5.4	Öffentliche Planaufgabe / öffentliche Mitwirkung	14
5.5	Beschluss- und Genehmigungsverfahren	14
	Anhang	15

Beilage:

- Änderung Bebauungsplan St. Chrischona (Bauvorschriften)



# 1 Planungsgegenstand und Ziele

## 1.1 Ausgangslage

Das Gebiet St. Chrischona befindet sich im Osten der Gemeinde Bettingen und ist dem Bebauungsplan Nr. 189 St. Chrischona zugehörig. Auf der Parzelle Nr. 450 im Gebiet St. Chrischona in der Hohestrasse / Wyhlengrabenweg 30 befindet sich die ehemalige Reha-Klinik des Bürgerspitals Basel (BSB), das auch Eigentümerin dieser Parzelle ist. Die Parzelle befindet sich im Bebauungsplan St. Chrischona (Gebiet E) Chrischonarain / Hohe Strasse und ist der Zone "Nutzung im öffentlichen Interesse" (Zone NöI) zugeteilt. Der Nutzungszweck der Parzelle ist gemäss Bebauungsplan dem Gebiet E (Klinik) zugewiesen.

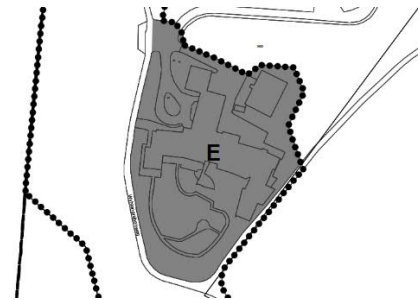


Abbildung 1: Planauszug Bebauungsplan St. Chrischona (Gebiet) Chrischonarain / Hohe Strasse, Gebiet E

Für die bestehende Nutzung des Rochadehauses liegt eine "Ausnahmebewilligung" bis Dezember 2024 vor. Mittel- bis langfristig sind jedoch keine Kliniknutzungen im Sinne des Bebauungsplans vorgesehen, was einen juristisch begründeten Leerstand der Liegenschaft zur Folge hätte. Die Grundeigentümerin beabsichtigt nach der externen Nutzung einen weiteren eigenen Betrieb unterzubringen. Der bestehende Nutzungszweck "Klinik" innerhalb der Zone NöI gemäss dem Bebauungsplan ist daher offener gegenüber möglichen neuen Nebennutzungen zu formulieren, ohne die grundsätzliche Zonenzuweisung zu tangieren. Die Hauptnutzung bleibt weiterhin die Pflege und Betreuung der Bewohnenden. Die vorgesehenen Nebennutzungen bleiben dieser Hauptnutzung untergeordnet. Erst die Änderungen des Nutzungszwecks ermöglichen die Umnutzung des Reha-Gebäudes im Sinne der Grundstückseigentümer Bürgerspital Basel (BSB).

## 1.2 Zielsetzung der Planung

Ziel ist es, das Verfahren der Nutzungszweckänderung noch vor der anstehenden Ortsplanungsrevision durchzuführen. Die Zonenzuweisung «Zone NöI» des Bebauungsplans St. Chrischona bleibt bestehen und wird nicht angepasst. Demnach ist der Bestandteil dieser Planung nur die Nutzungszweckänderung in den Bauvorschriften des Bebauungsplans «St. Chrischona (Gebiet) Chrischonarain / Hohe Strasse». Plananpassungen sind nicht vorgesehen. Da die Ausnahmebewilligung noch bis 2024 gilt, wird die vorliegende Nutzungszweckänderung vorgenommen.

Das Verfahren (§ 103ff Bau- und Planungsgesetz, BPG) liegt in der Zuständigkeit der Gemeindeversammlung (§ 105 b), im Fall von Bebauungspläne). Die Genehmigung erfolgt durch das kantonale Bau- und Verkehrsdepartement.

## 2 Rahmenbedingungen

### 2.1 Kantonaler Richtplan

Aus dem kantonalen Richtplan sind für das Planungsgebiet Chrischona Hohestrasse / Wyhlengrabenweg folgende Inhalte relevant:

- (1) Landwirtschaft: Westlich des Planungsperimeters sind die Flächen bis zum Waldrand als Fruchtfolgeflächen bezeichnet. Die Teiländerung des Bebauungsplans hat keine Auswirkungen auf die Landwirtschaftsflächen.
- (2) Landschaftsschutz: Betroffen sind die Kulturlandflächen ausserhalb der bestehenden Bauzonen. Der Planungsperimeter wird von Landschaftsschutzflächen umgeben. Die Teiländerung des Bebauungsplans tangiert die Landschaftsschutzflächen nicht.
- (3) kantonaler Wald: Das Planungsgebiet wird im Norden sowie im Osten von kantonalen Waldflächen umgeben. Mit der Teiländerung des Bebauungsplans werden sie diesbezüglichen Schutzziele nicht tangiert.

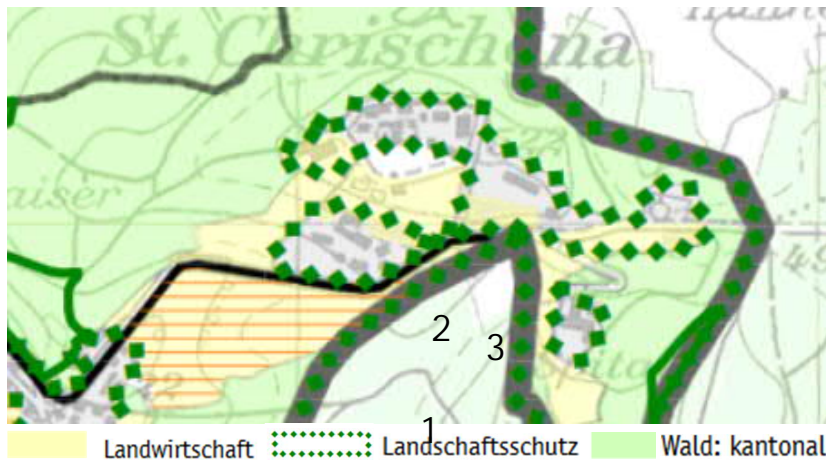


Abbildung 2: Auszug kantonalen Richtplan (Quelle: Kanton Basel-Stadt)

### 2.2 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)

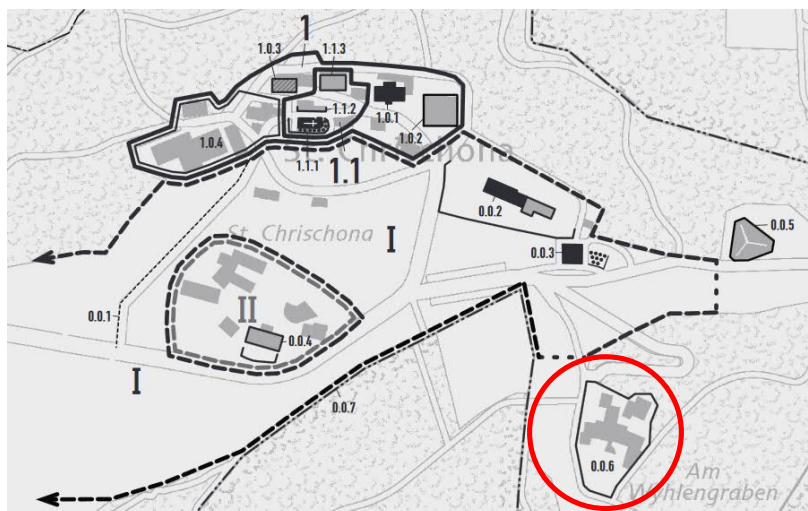


Abbildung 3: Planausschnitt ISOS (Quelle: St. Chrischona, 07.2009, Bundesamt für Kultur, Sektion Heimatschutz und Denkmalpflege)



### St. Chrischona (Gebiet E)

Das St. Chrischona wird gemäss dem ISOS als historischer Wallfahrtsort im Sinne eines Spezialfalls als schützenswert ausgewiesen. Hinsichtlich des Planungsgebietes wird lediglich mit der Nummerierung O.0.6 darauf hingewiesen, dass sich dort eine Rehabilitationsklinik des Bürgerspitals Basel in abgeschiedener Lage in einer Geländemulde befindet. Da es sich bei der Teiländerung lediglich um eine Änderung des Nutzungszwecks handelt, werden die Schutzabsichten des ISOS nicht tangiert.

### 2.3 Naturobjekte

Der südliche Teil des Areals befindet sich im kantonalen Inventar der schützenswerten Naturobjekte. Der Garten der Chrischona-Klinik mit den Weihern bildet als Lebensraum «Feuchtgebiet, Weiher» ein schützenswertes Naturobjekt (ID-Nr. 10) von regionaler Bedeutung und ein wichtiges Amphibienlaichgebiet. Störungen dieses Naturobjekts sind zu vermeiden.

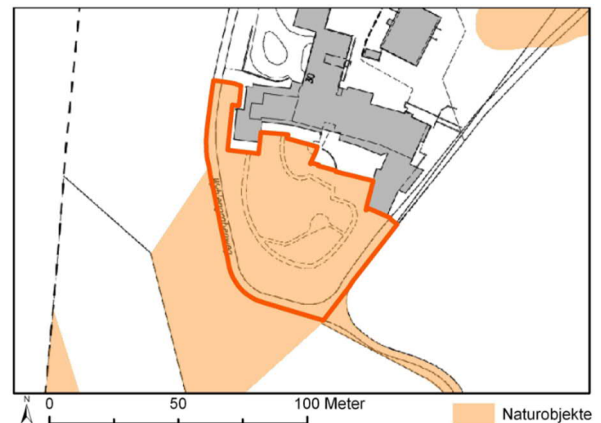


Abbildung 4: Inventarobjekt Weiher Chrischonaklinik (rot markiert) (Quelle: Auszug Naturinventar Kanton BS)

### 2.4 Wald

Die Bauzone grenzt gegen Norden und Osten direkt an den Wald. Die Bauabstände bemessen sich gegenüber der statischen Waldgrenze. Bereits heute liegen grössere Gebäudeteile innerhalb des ordentlichen Waldabstands von 15 m. Unterschreitungen können aus wichtigen Gründen bewilligt werden (§ 15 kant. Waldgesetz).



Abbildung 5: Statische Waldgrenze (grüne Linie) (Quelle: Geoportal Kanton BS)

## 2.5 Ortsplanung

### Kommunaler Richtplan

Der behördenverbindliche kommunale Richtplan stammt von 2003 und wurde vor der Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) erarbeitet. Dieser legt die generellen raumplanerischen Strategien fest und weist sie räumlich zu. Für das Planungsgebiet sind folgende Aussagen zum Teil Landschaft relevant:

- Vorranggebiete Landschaft: Erhaltung und Ergänzung wertvoller Waldgebiete sowie Erhaltung und Aufwertung bestehender Feldgehölze, Hecken und Einzelbäume.
- Schutzzone im Wald/ Naturschutzobjekte: Erhaltung der Wald-Funktionen Holzproduktion, Erholung, Erosionsschutz, Filterwirkung (Wasser und Luft) und Lebensraum für Organismen.



Abbildung 6: Auszüge kommunale Richtplanung, links Siedlung, rechts Landschaft & Verkehr, (Quelle: Gemeinde Bettingen)

Die Teiländerung des Bebauungsplans hat keine Auswirkung auf die Ziele und Massnahmen des kommunalen Richtplans.

### Nutzungsplanung

Die rechtskräftige Nutzungsplanung der Gemeinde Bettingen wurde am 14.01.2010 vom Regierungsrat genehmigt. Das Gebiet E «Klinik» ist der Bauzone für Nutzungen im öffentlichen Interesse (NöI) zugewiesen und ist in § 39 der Bauvorschriften entsprechend geregelt. Die Nutzungs- und Bauvorschriften sind in einem eigenen Bebauungsplan bzw. den zugehörigen Bauvorschriften geregelt (Bebauungsplan St. Chrischona). Das Planungsgebiet wird von Landwirtschaftsflächen (in Abbildung 7 hellgrün schaffiert) sowie von Wald (dunkelgrüne Fläche) umgeben, der mit Naturobjekten (Rotschraffur) überlagert ist.

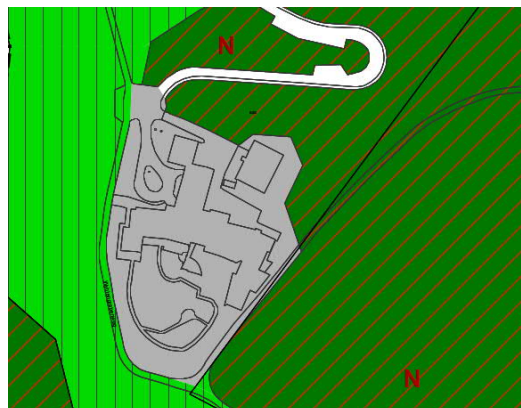


Abbildung 7: Planauszug Zonenplan Gemeinde Bettingen (Quelle: Gemeinde Bettingen)

## 2.6 Bebauungsplan Nr. 189

Gemäss den speziellen Bauvorschriften hat die Gemeindeversammlung den Bebauungsplan Nr. 189 «St. Chrischona (Gebiet) Chrischonarain / Hohe Strasse» am 2. Dezember 2008 / 1. Dezember 2009 beschlossen. Am 1. Juli 2009 wurde der Bebauungsplan durch das Bau- und Verkehrsdepartement genehmigt.

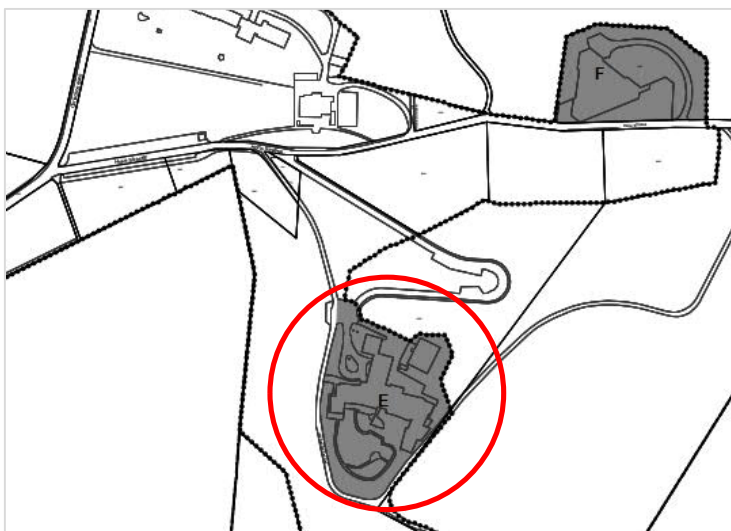


Abbildung 8: Planausschnitt Bebauungsplan St. Chrischona (Gebiet), Gebiet E (Quelle: Gemeinde Bettingen)

Auszug aus dem kant. BPG - § 39 Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse:

<sup>1</sup> Die Nutzung von Grundstücken in der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse wird festgelegt

- a) durch den Beschluss, mit dem die Zone festgesetzt wird,
- b) durch Bebauungspläne oder
- c) durch Genehmigung der Bauprojekte in einem Planungsverfahren des Regierungsrates oder des Gemeinderates.

<sup>2</sup> Am Zonenrand ist der Lichteinfallswinkel der Nachbarzone einzuhalten.

Da es sich bei der Teiländerung lediglich um eine Änderung des Nutzungszwecks in den speziellen Bauvorschriften des Bebauungsplans handelt, werden die Zonierungen sowie die Bauvorschriften der Nutzungsplanung nicht tangiert.

## 3 Sachthemen

### 3.1 Zweckbestimmung

Künftig sollen Nebennutzungen in den Bereichen Bildung und Kultur zulässig sein. Diese Nebennutzungen bleiben in jedem Fall der Hauptnutzung (Pflege und Betreuung) untergeordnet und sind direkt an diese geknüpft (vgl. auch Nutzungskonzept im Anhang).

Unter dem Titel Bildung ist beispielsweise die Durchführung von Weiterbildungen denkbar. Das BSB besitzt ein internes Weiterbildungsangebot, welches in einem geringen Umfang auch Dritten offensteht und von diesen benutzt werden kann. Bezüglich kultureller Anlässe sind beispielsweise Kunstausstellungen oder Konzerte für die Öffentlichkeit in einem kleinen Rahmen denkbar.

Das BSB wird weiterhin die Anlage selbst nutzen. Eine Vermietung an Dritte wäre höchstens zur Disposition, falls sich Leerstände abzeichnen sollten.

### 3.2 Erschliessung

Das Areal ist durch den Wyhlengrabenweg (Gemeindestrasse) an die Hohe Strasse (Kantonsstrasse) angeschlossen. Ein auch künftig ausreichendes Parkierungsangebot findet auf dem Areal selbst statt. Das Areal ist zudem durch die Buslinie 32 (Rotengraben – Riehen – Bettingen – Chrischonaklinik) im 15'-Takt erschlossen.

Die angedachten Nutzungen (Haupt- und Nebennutzungen) generieren ein Publikums- und ein damit einhergehendes Verkehrsaufkommen im Rahmen der bereits seit Jahrzehnten andauernden Nutzung (Reha Klinik). Hauptsächlich werden die selbigen durch die zu pflegenden Personen und deren Besucher, die zu betreuenden Klienten und letztlich durch die Mitarbeitenden generiert. Die Auswirkungen aufgrund der neuen Nebennutzungen werden diesbezüglich klar untergeordnet bleiben. Es ist daher auch kein Ausbau der Erschliessungs- oder Parkierungsanlagen aufgrund der neuen Nebennutzungen nötig oder vorgesehen.

### 3.3 Umwelt & Landschaft

Bezüglich Lärm wird sich die Situation nicht ändern. Die bestehende Lärmempfindlichkeitsstufe ES I wird beibehalten. Die Nutzungen müssen sich diesem Lärmschutz auch künftig unterordnen.

Der Abstand zur Waldgrenze wird bereits heute an verschiedenen Stellen unterschritten. Grundsätzlich soll die bestehende Bausubstanz weitergenutzt werden. Inwiefern künftige Ausbauten weiterhin im Unterabstand möglich sind, wird aber im Rahmen konkreter Baugesuchverfahren geprüft.

Die Erhaltung des inventarisierten Naturobjekts ist unbestritten. Seitens BSB werden bereits periodisch Unterhalts- und Pflegearbeiten durchgeführt. Es ist auch nicht vorgesehen die Hauptbauten in Richtung dieses Naturobjekts auszubauen. Möglich bleiben aber Bauten die dem Schutzziel nicht widersprechen. Eine spezielle Reglementsverordnung im Bebauungsplan ist nicht nötig. Dieser Aspekt wird ebenfalls im Rahmen künftiger Baugesuchverfahren geregelt.

---

## 4 Teiländerung Bebauungsplan

### 4.1 Ziel der Änderung

Das BSB hat ein hohes Interesse daran die Räumlichkeiten auch künftig zu nutzen und einen Leerstand zu vermeiden. Durch die Öffnung der Zweckbestimmung in Bebauungsplan werden hier die notwendigen Spielräume geschaffen, dies in Abstimmung mit den generellen raumplanerischen Anliegen. Neubauten sind im Sinne des Synergiegedankens nicht ausgeschlossen und werden im Rahmen der Baubewilligungsverfahren geprüft.

### 4.2 Bebauungsplan: Bauvorschriften

Die Parzelle Nr. 450 muss aufgrund des androhenden Leerstandes der Liegenschaft(en) eine Änderung über die aktuelle Ausnahmegenehmigung hinaus erfahren. Eine grundsätzliche Zonenänderung ist nicht nötig, da nur der bestehende Bestimmungszweck (Klinik) innerhalb der NÖI geändert wird. Daher ist lediglich eine Anpassung der Bauvorschriften des Bebauungsplans nötig. Der betroffene Paragraph II, Abs. 3 wird wie folgt geändert (Änderungen sind rot dargestellt):

3. Der Nutzungszweck der Grundstücke in der Zone NÖI wird wie folgt festgelegt:
- Gebiet E **Klinik**  
**Hauptnutzung: Betreuung, Pflege**  
**Nebennutzung (untergeordnet): Bildung und Kultur**  
**Weitere Nebennutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.**
  - Gebiet F Sendeanlagen
  - Gebiet G Wasserversorgung

Rot: neu / ~~aufgehoben~~

## 5 Verfahren und Koordination

### 5.1 Planungsablauf

Zeitraum	Arbeitsschritt
Januar - März 2021	Erstellung Dossier für die Vorprüfung
7. Juni 2021	Freigabebeschluss Gemeinderat für Vorprüfung; Einreichung zur kant. Vorprüfung
Juni - Aug. 2021	Kantonale Vorprüfung (Vorprüfungsbericht vom 27. Juli 2021)
Herbst 2021	Auswertung und Bereinigung des Dossiers für die Planaufgabe
13. Dezember 2021	Freigabebeschluss Gemeinderat für öffentliche Planaufgabe kombiniert mit öffentlicher Mitwirkung (gem. § 110 Abs. 4 BPG).
ab 31. Januar 2022	30 Tage öffentliche Auflage (i.S.v. § 109 BPG), simultan mit öffentlicher Mitwirkung Öffentliche Informationsveranstaltung vom 2. Februar 2022
...	Ggf. Einsprachenbehandlung
(sofern möglich: 26. April 2022)	Beschluss Gemeindeversammlung

### 5.2 Koordination Kanton

Im Rahmen der Koordination mit der kantonalen Stelle des Planungsamtes und der Gemeindeverwaltung konnte die Teiländerung des Bebauungsplans vorbesprochen werden.

### 5.3 Kantonale Vorprüfung

Das Dossier wurde dem Gemeinderat präsentiert. Mit Beschluss vom 11. Mai 2021 hat der Gemeinderat die Teiländerung für die kantonale Vorprüfung freigegeben. Der Vorprüfungsbericht wurde am 27. Juli 2021 der Gemeinde zugestellt. Folgende Aspekte wurden thematisiert und im Rahmen einer Sitzung mit der Dienststelle Städtebau & Architektur geklärt und in das vorliegende Dossier integriert:

- Präzisierung der Vorschriften im Sinne, dass die neu zulässigen Nebennutzungen der Hauptnutzung untergeordnet bleiben.
- Ergänzung des Planungsberichts zu den Aspekten Verfahren, Erschliessung und Umwelt.

### 5.4 Öffentliche Planaufgabe / öffentliche Mitwirkung

(wird zu ggb. Zeit ergänzt)

### 5.5 Beschluss- und Genehmigungsverfahren

(wird zu ggb. Zeit ergänzt)

# Anhang



## **BSB - Standort Bettingen – Nutzungsbeschreibung (November 2021)**

### **Bürgerspital Basel**

Das Bürgerspital Basel (BSB) ist ein über die Stadt hinaus anerkanntes sozialmedizinisches Unternehmen, das zur Bürgergemeinde Basel gehört. Seit über 750 Jahren ist das BSB eine in der Region fest verankerte Institution. Ursprünglich mit der Fürsorge für Kranke und Betagte beauftragt, hat sich das sozialmedizinische Unternehmen seither zu einem innovativen Dienstleister entwickelt, der mit vielfältigen Angeboten die Lebensqualität und das soziale Zusammenleben wegweisend mitgestaltet.

Das BSB übernimmt Aufgaben, die in der modernen Gesellschaft immer bedeutsamer werden, wie die Begleitung und berufliche Integration von Menschen mit einer Behinderung, die Betreuung von betagten Menschen sowie das "Wohnen mit Service"-Angebot für ältere Menschen.

### **Leistungsauftrag BSB**

Das BSB ist eine Institution der Bürgergemeinde Basel, die nach dem Prinzip der wirkungsorientierten Verwaltungsführung funktioniert. Das BSB erhält von der Bürgergemeinde Basel für seine Aufgaben und Dienstleistungen Leistungsaufträge, die sich in verschiedene Produktgruppen gliedern. Der aktuelle Leistungsauftrag für die Jahre 2021 bis 2023 präsentiert sich wie folgt:

#### **Produktgruppe Betreuung Betagte**

- Produkt Stationäre Betreuung und Pflege von Menschen im Alter
- Produkt Ambulante Betreuung von Pflege von Menschen im Alter

#### **Produktgruppe Integration**

- Produkt Wohnen für Menschen mit einer IV-Rente
- Produkt Arbeit für Menschen mit einer IV-Rente
- Produkt Durchführung von Eingliederungsmassnahmen

#### **Produkt Vermögensertrag**

- Produkt Finanzvermögen (nicht betrieblich)
- Produkt Verwaltungsvermögen (betrieblich)

Das BSB erhält nicht nur die Legitimation zur Erbringung der Aufgaben durch den Leistungsauftrag, sondern wird letztlich auch in diesem Rahmen eingeschränkt. Eine anderslautende Aufgabe wird folglich in den kommenden Jahren eher nicht vom BSB erbracht.

**Künftige Nutzung Standort Bettingen**

Das BSB hat entschieden, den Standort Bettingen, nach der Nutzung als Rochadehaus für sanierungsbedürftige Pflegezentren, für eine eigene Leistung langfristig zu nutzen. Gemäss dem Leistungsauftrag beschränken sich die selbigen auf die beiden Produktgruppen Betreuung Betagte und Integration. Aktuell besteht die Absicht, den Standort Bettingen wie folgt zu nutzen:

Zielgruppen	<b>A-Bereich</b> ○ Schwerpunkt Demenz (bzw. kognitive Einschränkungen)	<b>B-Bereich</b> ○ Schwerpunkt Alter ○ Psychische / kognitive Einschränkungen
Angebote	Langzeit stationär; Kurzzeit- und Entlastungsangebote (Zusammenarbeit mit Ambulant und Selbsthilfe), inkl. Tag- / Nacht-Aufenthalte	Tagesgestaltung ○ Werkstatt, auch für Externe ○ Aktivität, auch im Betrieb ○ Tiere ○ u.a.m.







**m**etron

Stahlrain 2  
Postfach

5201 Brugg  
Schweiz

[info@metron.ch](mailto:info@metron.ch)  
+41 56 460 91 11