

Schlüsselareale und Ortsteil St. Chrischona Bettingen

Strategien und Grundlagen Nutzungsplanung

Gemeinde Bettingen

Entwurf 11. November 2024



Bearbeitung

Ines Schmid

dipl. Architektin FH / MSc FHO in Raumentwicklung und Landschaftsarchitektur

Andri Hirsiger

BSc FHO in Stadt-, Verkehrs- und Raumplanung

Daniel Baeriswyl

dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU

Beat Suter

dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU/SIA

Finn Aaron Griener

Praktikant

Metron Raumentwicklung AG

Stahlrain 2

Postfach

5201 Brugg

T 056 460 91 11

info@metron.ch

www.metron.ch

Kommunikation

Brenneisen Theiss Communications AG

St. Alban-Vorstadt 16

4052 Basel

T 061 295 37 37

welcome@brenneisentheiss.ch

brenneisentheiss.ch

Auftraggeber

Gemeinde Bettingen

Talweg 2

4126 Bettingen

T 061 267 00 99

info@bettingen.ch

www.bettingen.bs.ch

Titelbild: Luftbilder Dorfkern mit Perimeter Schlüsselareale und Luftbild mit Perimeter St. Chrischona
(Quelle: map.geo.adim.ch / Metron)

Bilder im Bericht ohne weitere Angaben: Metron Raumentwicklung AG (Metron)

Inhaltsverzeichnis

	Zusammenfassung	4
1	Einleitung	6
1.1	Ausgangslage	6
1.2	Aufgabenstellung und Zielsetzungen	8
2	Prozess	9
2.1	Organisation	10
2.2	Dialogverfahren	11
3	Schlüsselareale	12
3.1	Rahmenbedingungen	12
3.2	Räumliche Einordnung	18
3.3	Strategie	19
4	St. Chrischona	31
4.1	Rahmenbedingungen	31
4.2	Räumliche Einordnung	47
4.3	Strategie	48
5	Allgemeines zur kommunalen Zonenordnung	61
5.1	Neue kommunale Zonenordnung	61
5.2	Vorgaben zu qualitätssichernden Verfahren	62
6	Empfehlungen	63
6.1	Grundlagen für die Nutzungsplanung	63
6.2	Empfehlungen zum Prozess der Nutzungsplanung	63
6.3	Genehmigung der Strategie	64
	Abbildungsverzeichnis	65
	Abkürzungen / Glossar	67
	Quellenverzeichnis	68
	Anhang	69
	Anhang 1: Fotoprotokoll des Äusseren Dialogs vom 27. April 2024	69
	Anhang 2: Fotoprotokoll des Äusseren Dialogs vom 31. August 2024	69

Zusammenfassung

Der Kommunale Richtplan Bettingen verpflichtet die Gemeinde, die zentral gelegenen, unbebauten Schlüsselareale Brohegasse, Mattenwegli, Basler-Areal und Talweg/Hauptstrasse gezielt und koordiniert zu entwickeln. Zudem soll für den höher gelegenen Ortsteil St. Chrischona eine massvolle und ortsverträgliche Gesamtstrategie erarbeitet werden.

Die Gemeinde Bettingen beauftragte deshalb die Metron Raumentwicklung AG (Metron) zusammen mit Brenneisen Theiss Communications, für die Schlüsselareale und St. Chrischona in einem partizipativen Prozess eine Strategie und Grundlagen für die Nutzungsplanung (Zonenplanrevision) zu entwickeln.

In spezifischen Dialoggruppen fanden im April 2024 sowie im Juli und August 2024 Workshops mit Direktbetroffenen und 18 interessierten Bewohnerinnen und Bewohner von Bettingen, welche verschiedene Altersgruppen und Quartiere repräsentieren, statt. Die Grundeigentümerschaften, die Pächter von Landwirtschaftsbetrieben sowie Nutzerinnen und Nutzer der Areale hatten Gelegenheit, sich zu ihren Anliegen und dem Strategieentwurf zu äussern. In einer Online-Umfrage kann die Bevölkerung nun den vorliegenden Strategieentwurf beurteilen.

Schlüsselareale

Für die Schlüsselareale bildete der Kommunale Richtplan sowie der gültige Zonenplan und der Bebauungsplan Nr. 188 die wichtigsten planerischen Grundlagen für die Strategie. Im Weiteren wurden die wichtigsten Eckdaten und Eigenschaften anhand von GIS-Karten und mit dem Wissen des Projektausschusses zusammengefasst. Parallel zur Strategieerarbeitung erfolgte eine Studie zur Evaluation eines neuen, zentralen Werkhofstandorts. Die Erkenntnisse der Studie flossen laufend in die Strategie zu den Schlüsselarealen ein.

In einer räumlichen Einordnung analysierte Metron die Schlüsselareale aus ortsbaulicher Sicht. Ortsbildprägend ist die räumliche Ausdehnung des durchgrüneten Tals entlang des Bettingerbachs, welche das Basler-Areal tangiert und in das Areal Brohegasse mündet. Zudem liegen die Schlüsselareale Brohegasse, Mattenwegli und Talweg/Hauptstrasse an der Schnittstelle zum historischen Dorfzentrum.

Für die Schlüsselareale wurde ein übergeordnetes Entwicklungsziel und eine Strategie zur planerischen Umsetzung mittels einer neuen kommunalen Zonenordnung definiert.

Entwicklungsziel Schlüsselareale: Solange der Landwirtschaftsbetrieb im Dorf als Haupteinwerbungsbetrieb geführt wird, stehen die dafür notwendigen Flächen der Landwirtschaft zur Verfügung. Nicht benötigte Flächen werden prioritär für Nutzungen im öffentlichen Interesse genutzt. Im Weiteren können gemeinnützige Wohn- oder Gewerbenutzungen realisiert werden.

Für jedes Schlüsselareal liegen spezifische Zielformulierungen, strategische Leitsätze und Aussagen zur zukünftigen Nutzung und baulichen Entwicklung mit Vorschlägen für die Nutzungsplanung vor. Die gültige Zonierung soll gemäss diesen Vorschlägen beibehalten werden. Wichtig werden gemäss der vorliegenden Strategie zukünftige Projektentwicklungen zugunsten von öffentlichen Nutzungen und Wohnen im Alter.

St. Chrischona

St. Chrischona gehört zum Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS). Topografische, räumliche und architektonische Qualitäten prägen das Ortsbild. Dies zeigen auch die Objekte im Inventar der schützenswerten Bauten und dem Denkmalverzeichnis

der Kantonalen Denkmalpflege, welche teilweise im Zusammenhang mit Bauvorhaben auch in Gutachten dokumentiert sind. Im Naturinventar von Bettingen sind zudem wertvolle Landschaftsobjekte erfasst, welche auf St. Chrischona vorkommen. Der Kommunale Richtplan will deshalb eine behutsame und kompakte Weiterentwicklung ermöglichen. Der gültige Zonenplan und der Bebauungsplan Nr. 189 bilden die planerischen Grundlagen für die Strategie. Der Gemeinderat und die Arbeitsgruppe St. Chrischona vereinbarten zudem Übergangsregelungen bis zur Rechtskraft der revidierten Nutzungsplanung, welche in bestimmten Fällen den Erlass von Planungszonen ermöglichen. Für die Strategieerarbeitung wurden die wichtigsten Eckdaten und Eigenschaften anhand der vorliegenden Grundlagen zusammengefasst.

St. Chrischona hat mit seiner Kirchgruppe eine prägende Silhouetten- und Fernwirkung. Die hierarchische Ordnung unter den verschiedenen Teilgebieten und der unbebaute Wieshang mit Obstbäumen und Gärten bieten attraktive Sichtbezüge auf das Ortsbild und auf die umgebende Landschaft.

Für St. Chrischona wurde ein übergeordnetes Entwicklungsziel und eine Strategie zur planerischen Umsetzung mittels einer neuen kommunalen Zonenordnung definiert.

Entwicklungsziel St. Chrischona: St. Chrischona bleibt als attraktives Naherholungsgebiet und für den sanften Tourismus erhalten. Die Entwicklungspotenziale werden innerhalb der bestehenden Siedlung mit qualitätsvollen und aufwertenden Massnahmen genutzt. Die Fernwirkung und der Charakter des Ortsbildes bleiben bewahrt.

Für jedes Teilgebiet auf St. Chrischona liegen spezifische Zielformulierungen, strategische Leitsätze und Aussagen zur zukünftigen Nutzung und baulichen Entwicklung mit Vorschlägen für die Nutzungsplanung vor. Wesentliche Änderungsvorschläge für den Zonenplan sind die Umzonung der Zone 2a in die Dorfbildschonzone sowie überlagernde Ortsbildschutzperimeter mit spezifischen Bestimmungen in der neuen kommunalen Zonenordnung.

Ein wichtiger Bestandteil der kommunalen Zonenordnung werden zudem die Vorgaben zu qualitätssichernden Verfahren sein. Mit dieser neuen Regelung kann der Gemeinderat das Verfahren angemessen zum Umfang der Bauaufgabe, zum Beispiel als einfaches Workshopverfahren oder breit abgestützten Wettbewerb, definieren.

Empfehlungen

Die Strategie definiert für die Schlüsselareale und St. Chrischona Entwicklungsziele, strategische Leitsätze und Vorschläge zur planerischen Umsetzung. Zudem geht aus dem Strategieprozess hervor, dass für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung die Entwicklung im Bestand von grosser Bedeutung wird. Die Fortführung des partizipativen Prozesses und eine sorgfältige Interessenabwägung sollten die Nutzungsplanung dabei unterstützen.

Die Strategie wird voraussichtlich im Frühjahr 2025 als behördenverbindliches Planungsinstrument vom Gemeinderat genehmigt. Sie dient als Grundlage für die Gesamtrevision der grundeigentümerverbindlichen Nutzungsplanung.

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Die Gemeinde Bettingen erarbeitete bis ins Jahr 2023 einen neuen kommunalen Richtplan, welcher mit dem Regierungsratsbeschluss vom 18. Juni 2024 vom Kanton Basel-Stadt genehmigt wurde. Der Richtplan zeigt die angestrebte Siedlungsentwicklung für die Gemeinde Bettingen auf. Daraus entstehen unter anderem Aufträge zur gezielten und koordinierten Entwicklung der vier zentral liegenden Schlüsselareale Brohegasse, Mattenwegli, Basler-Areal und Talweg/Hauptstrasse. Zudem soll für den Ortsteil St. Chrischona, welcher erhöht, westlich der Siedlungsstruktur von Bettingen und im Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz liegt, eine massvolle und ortsverträgliche Gesamtstrategie erarbeitet werden.

Neben den formulierten Entwicklungsabsichten im kommunalen Richtplan, hat die Gemeinde verschiedene Nutzungsbedürfnisse, welche im Zusammenhang mit den Schlüsselarealen geprüft werden sollen. Dazu gehören ein Werkhofgebäude für die Gemeindearbeit, Wohnen im Alter, naturnahe Freiräume, Betreuungsangebote für Kinder im Vorschulalter sowie die Schulraumerweiterung aufgrund des Bevölkerungswachstums. In St. Chrischona liegen unterschiedliche Bedürfnisse von ansässigen Institutionen, von der Bevölkerung und von übergeordneten öffentlichen Interessen (insb. Denkmalpflege und ISOS) vor.

Brohegasse Parzelle 0002, 2'920 m², Dorfbild-Schonzone

Das Areal Brohegasse ist im Besitz des Kantons Basel-Stadt. Das Land ist verpachtet und wird landwirtschaftlich genutzt. Die südlich gelegenen Parkplätze, der eingedolte Bettinger Bach und das Bettinger Bad werden in der vorliegenden Strategie einbezogen. Nördlich des Areals wurde vom Kanton Basel-Stadt vor rund zehn Jahren eine Reihenhaussiedlung erstellt, welche den Übergang vom Areal Brohegasse in das Einfamilienhausquartier bildet. Östlich des Areals befindet sich der denkmalgeschützte Baslerhof mit seinem Gastronomiebetrieb und dem öffentlichen Veranstaltungsraum Baslerhofscheune.

Mattenwegli Parzelle 0139, 1'508 m², Dorfbild-Schonzone

Am Mattenwegli befindet sich der intakte und ortsprägende Landwirtschaftsbetrieb im Eigentum des Kantons Basel-Stadt, der verpachtet ist. Das unbebaute Areal Mattenwegli, südlich des Hofes gelegen, gehört der Gemeinde Bettingen und wird für den bei der Mutterkuhhaltung erforderlichen direkten Auslauf gepachtet. Die Fläche befindet sich an der Hauptstrasse gegenüberliegend von der Gemeindeverwaltung und wird in die langfristige Strategie einbezogen werden.

Talweg/Hauptstrasse (Sportplatz und Gemeindeverwaltung) Parzelle 0820, 4'528 m², Zone 2a / Dorfbild-Schonzone

Die Gemeindeverwaltung liegt am Talweg 2. Der davorliegende Platz mit Aufenthaltsfläche, Baumbestand, Brunnen und Sitzbank sowie Carsharing-Parkplätzen ist beliebt für verschiedene öffentliche Anlässe (Banntag, Neujahrsapéro etc.). Der öffentliche Sportplatz schliesst im östlichen Bereich an die Gebäude der Gemeindeverwaltung an. Die Aussensportanlage bietet ein kleines Rasenspielfeld und ein Beachvolleyballfeld. Sie steht während den Schulzeiten prioritär der Schule zur Verfügung. Darüber hinaus kann sie für sportliche und spielerische Zwecke frei genutzt werden.

Basler-Areal Parzelle 0153, 4'490 m², Zone 2a / Grünzone

Das Basler-Areal gehört ebenfalls der Gemeinde Bettingen und liegt am Rande des Dorfkerns nahe der Grenze zu Riehen. Von der davorliegenden Bushaltestelle Bückenweg können Riehen und St. Chrischona innerhalb von fünf Minuten mit der Buslinie 32 erreicht werden. Das Basler-Areal liegt in der Nachbarschaft von Mehrfamilienhäusern und dem Bettingerbad. Es wird heute landwirtschaftlich genutzt.

Ortsteil St. Chrischona bebaute Parzellen

- 402 (Landwirtschaftsbetrieb, Landwirtschaftszone)
- 418 (Kirche St. Chrischona, Stadt- und Dorfbild-Schutzzone)
- 450 (Rehabilitationsklinik Bürgerspital Basel, Zone für Nutzung im öffentlichen Interesse/Landwirtschaftszone/Wald)
- 911 (Chrischonaboden, Zone 2a/Grünanlagenzone/Landwirtschaftszone)
- 1054 (St. Chrischona, Zone 2a/Stadt- und Dorfbild-Schutzzone/Grünanlagenzone/Landwirtschaftszone/Wald)
- 1142 (Sendeturm, Zone für Nutzung im öffentlichen Interesse)

Der Ortsteil St. Chrischona ist ein historischer Wallfahrtsort an einer prächtigen Aussichtslage auf einer Terrasse des Dinkelbergs. Im Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS) werden insbesondere die Lagequalitäten des Ortes, die hohen räumlichen Qualitäten innerhalb des Kirchenbezirks und die architekturhistorischen Qualitäten der Wallfahrtskirche und der damit in Verbindung stehenden Pilgerbauten und Gasthäuser gewürdigt. Heute ist St. Chrischona ein beliebtes Ausflugsziel für die nähere Umgebung und gilt als Hausberg der Stadt Basel. Ansässig auf St. Chrischona ist die Chrischona Campus AG mit Theologischem Seminar, Wohnhäusern und einem Landwirtschaftsbetrieb, der Wohnpark St. Chrischona des Diakonissen-Mutterhauses, die ehemalige Rehabilitationsklinik des Bürgerspitals Basel, die aktuell als Rochadehaus diverser Basler Institutionen genutzt wird, der Sendeturm der Swisscom Broadcast AG sowie ein Wasserreservoir mit Pumpwerk der Industriellen Werke Basel IWB.

Für den Ortsteil ist seit 2009 der Bebauungsplan 189 St. Chrischona in Kraft. Der Bebauungsplan konnte den verschiedenen Ansprüchen der neueren Zeit nicht mehr genügen. Insbesondere berücksichtigen der Bebauungsplan wie auch der Zonenplan die Anforderungen an den Ortsbildschutz zu wenig. In der anstehenden Revision der Nutzungsplanung sollen deshalb die formellen Planungsinstrumente für St. Chrischona angepasst werden. In einer Vereinbarung zwischen dem Gemeinderat und einer unabhängigen Arbeitsgruppe mit Einwohnenden der Gemeinde Bettingen wurde in diesem Jahr das Vorgehen bis zur Rechtskraft der revidierten Nutzungsplanung für das Gebiet St. Chrischona geregelt. Demnach soll das Bundesinventar ISOS sehr hoch gewichtet und dem Ortsbildschutz eine zentrale Rolle zugeschrieben werden.

Zudem wurden in der Vereinbarung Übergangsregelungen für zwischenzeitliche Baubehörden definiert. Diese sehen vor, dass der Gemeinderat bei der Eingabe eines ordentlichen Baubehrens im ISOS-Perimeter Planungszonen erlässt. Auch bei ordentlichen Baubehrens, welche von den Ausnahmegestimmungen gemäss Bebauungsplan (Ziffer 7 BP-189) oder von einer Ausnahme gestützt auf die «Betriebsnotwendigkeit» (Ziffer 2c BP-189) Gebrauch machen sollen, sind davon betroffen.

(vgl. «Vereinbarung zwischen Gemeinderat und Arbeitsgruppe St. Chrischona», 25. April 2023)

1.2 Aufgabenstellung und Zielsetzungen

Die Gemeinde Bettingen beauftragte die Metron Raumentwicklung AG (Metron), gemeinsam mit Vertreterinnen und Vertretern des Gemeinderats, der Dorfbildkommission und der Verwaltung, Strategien für die Schlüsselareale und den Ortsteil St. Chrischona zu erarbeiten. Die Strategien bilden die Grundlage für die nachfolgenden Planungen, insbesondere die anstehende Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Der Kommunale Richtplan sowie die unterschiedlichen Bedürfnisse und Ansprüche bildeten die Ausgangslage für diese Aufgabenstellung. In der Erarbeitung der Strategien wurden die direkt betroffenen Stakeholder wie auch die Bevölkerung in geeigneter Weise einbezogen (vgl. Kapitel 2.2). Die Gemeinde Bettingen informierte zudem die Bevölkerung regelmässig und kompetent über den Arbeitsprozess. Die Kommunikation und die Moderation von Workshops erfolgte in Zusammenarbeit mit dem Kommunikationsbüro Brenneisen Theiss Communications.

Die vorliegenden Strategien zeigen Entwicklungsziele, Strategie-Leitsätze und Vorschläge zur planerischen Umsetzung auf. Sie bilden die Grundlage für die bevorstehende Nutzungsplanrevision und dienen der Gemeinde als Arbeitsinstrument für weitere Planungsschritte. Das Ziel sind nachhaltig angelegte Entwicklungsstrategien für die Schlüsselareale und den Ortsteil St. Chrischona, die zukünftig allen betroffenen Stakeholdern mehr Planungssicherheit gewähren. Sie sollen der Gemeinde und den ansässigen Institutionen einen angemessenen Entwicklungsspielraum bieten, der für alle Generationen qualitätsvolle Freiräume, identitätsstiftende Orte und bedürfnisorientierte Nutzungen schafft.

2 Prozess

Die Darstellung in Abbildung 1 zeigt den geplanten Ablauf des Strategieprozesses zu Beginn der Arbeiten.

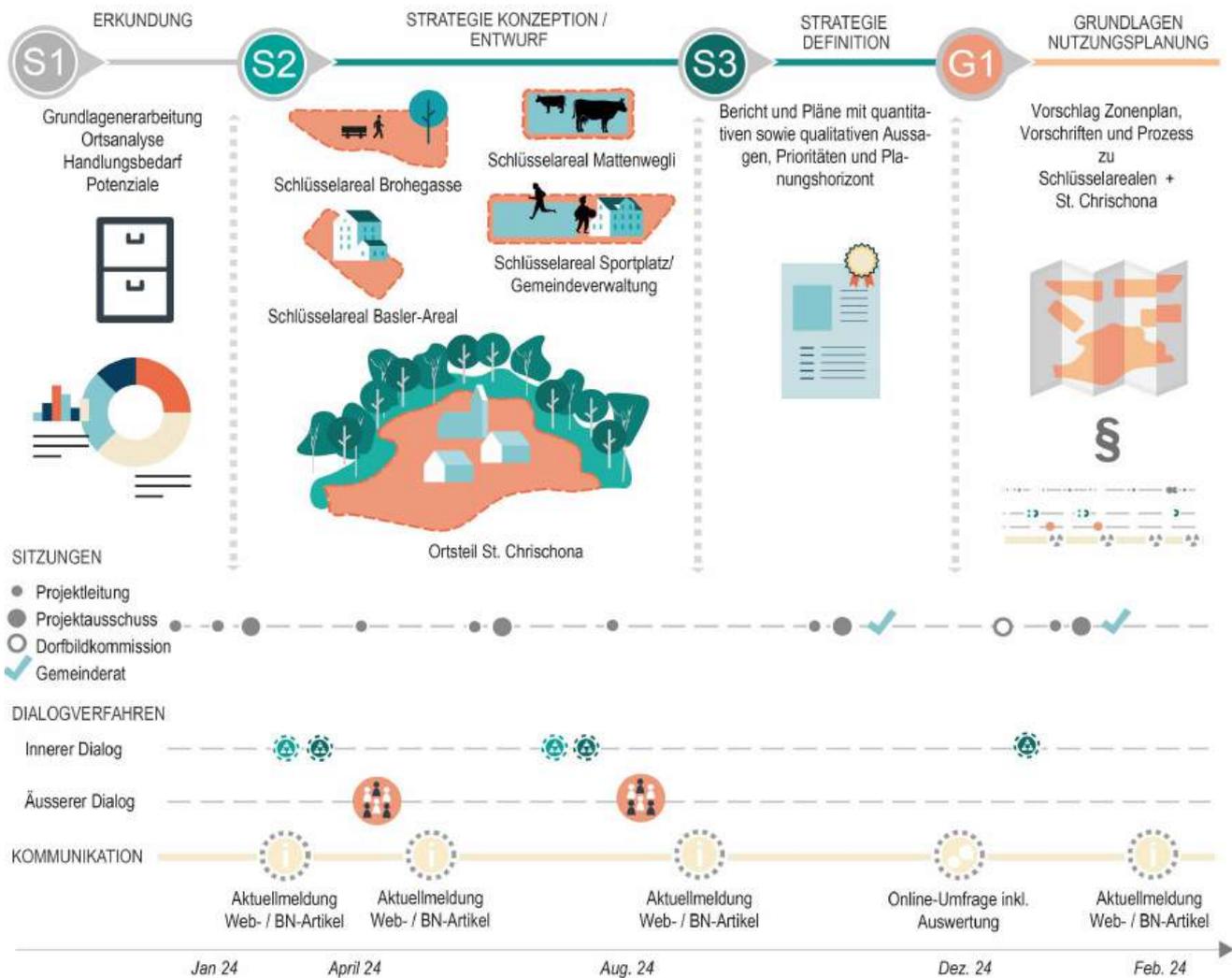


Abbildung 1: geplanter Ablauf des Strategieprozesses zu Beginn der Arbeiten

Der Prozess gliederte sich in zwei Arbeitsschritte, die Entwicklung der Strategien (S) und die Erarbeitung von Grundlagen für die Nutzungsplanung (G). In der Strategieentwicklung wurden relevante Stakeholder in Dialogverfahren gezielt in den Prozess einbezogen, um gemeinsam Potenziale und Bedürfnisse zu erörtern und Strategien für die zukünftige Entwicklung zu erarbeiten. Anschliessend konnte die breite Bevölkerung in einer Umfrage zur Strategie Stellung nehmen. Aus der Strategie wurden Grundlagen für die Nutzungsplanung abgeleitet.

Die Arbeiten erfolgten durch Metron unter geeignetem Einbezug der betroffenen Stakeholder und in Zusammenarbeit mit Brenneisen Theiss Communications AG, welche die Kommunikation mit der Öffentlichkeit und den Äusseren Dialog gestaltet und moderiert haben.

2.1 Organisation

Die **operative Leitung** der Gemeinde und die **Projektleitung** von Metron führten den Strategieprozess. Zur Steuerung des Prozesses wurde ein **Projektausschuss** mit Vertreterinnen und Vertretern des Gemeinderats, der Dorfbildkommission und der Verwaltung gebildet.

Am **Inneren Dialog** für **St. Chrischona** nahmen betroffene Eigentümerschaften, der Landwirt als Pächter, weitere Nutzende sowie die bestehende Arbeitsgruppe St. Chrischona und die Denkmalpflege teil. Für die **Schlüsselareale** wurden der Kanton Basel-Stadt als Eigentümer des Areals Brohegasse sowie der Landwirt als Pächter und Nutzervertreterinnen und -vertreter eingeladen.

Für den **Äusseren Dialog** konnten sich Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde Bettingen für eine Teilnahme bewerben. Der Gemeinderat wählte anschliessend quartierweise Vertreterinnen und Vertreter möglichst vieler verschiedener Generationen für die Mitwirkung am Äusseren Dialog aus.

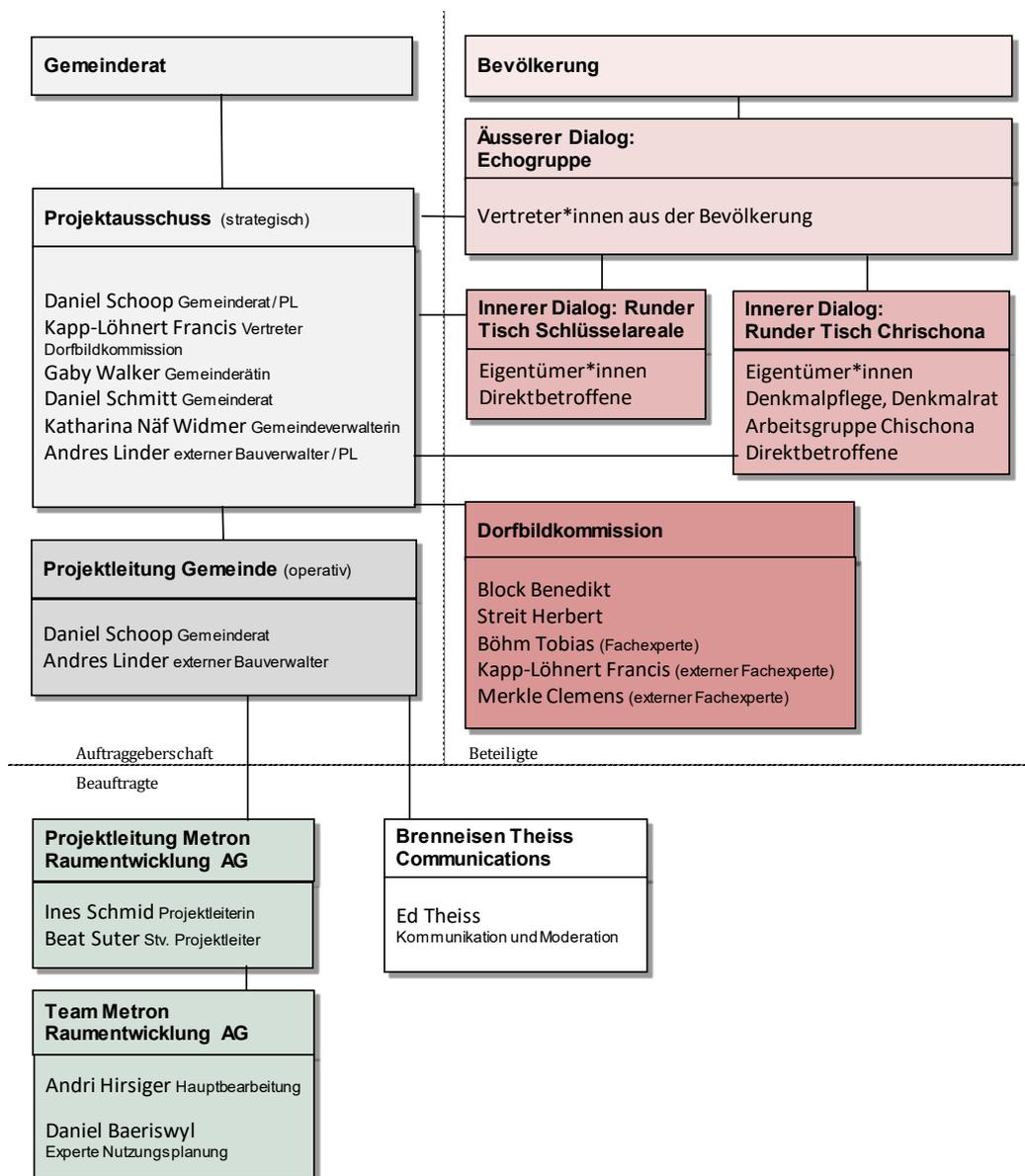


Abbildung 2: Organigramm

2.2 Dialogverfahren

Zur Vorbereitung der **Dialogveranstaltungen** stand zu Beginn des Prozesses die Erkundung, in der die Orte analysiert und der Handlungsbedarf sowie die Potenziale für die zukünftige Entwicklung aus fachlicher Sicht aufgezeigt wurden (vgl. Kapitel 3.1, 3.2, 4.1, 4.2). Zudem wurden die Stakeholder evaluiert, welche im Inneren und Äusseren Dialog einbezogen werden sollen.

Direktbetroffene wie Eigentümerschaften, Pächter und Nutzende wurden im sogenannten **Inneren Dialog** zweimal direkt konsultiert und einbezogen. Sie konnten ihre Anliegen vor dem Einbezug von weiteren Stakeholdern äussern. Die Dialoge für die Schlüsselareale und St. Chrischona erfolgten separat am 2. und 9. April 2024 sowie am 27. Juni 2024.

Vertreterinnen und Vertreter der Bevölkerung brachten ihre Bedürfnisse, Ideen und Visionen für die zukünftige Entwicklung der Schlüsselreale und von St. Chrischona im **Äusseren Dialog** ein. Dafür fanden zwei Veranstaltungen am 27. April und am 31. August 2024 statt. Die Ergebnisse aus dem Äusseren Dialog wurden in einem Fotoprotokoll dokumentiert (vgl. Anhang).

Basierend auf den Erkenntnissen aus der Erkundungsphase sowie aus dem Inneren und Äusseren Dialog wurden eine Strategie entworfen. Die Strategie enthält Entwicklungsziele, Strategie-Leitsätze und Vorschläge zur planerischen Umsetzung (vgl. Kapitel 3.3, 4.3 und 5) sowie Empfehlungen zum weiteren Prozess (vgl. Kapitel 6) und dient als Grundlage für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung.

Der Entwurf der Strategie wurde auf Antrag des Projektausschusses am 21. Oktober 2024 vom Gemeinderat verabschiedet und dient als Vorlage für die öffentliche **Online-Umfrage** im Dezember 2024.

3 Schlüsselareale

3.1 Rahmenbedingungen

Die folgenden Unterkapitel führen die wichtigsten planerischen Rahmenbedingungen für die Schlüsselareale auf. Sie stammen aus bisherigen sowie parallellaufenden Planungsprozessen und stellen die Grundlagen für die Strategiearbeit dar. Abkürzungen und Fachbegriffe können im Glossar am Schluss dieses Berichts nachgeschlagen werden.

3.1.1 Kommunalen Richtplan

Im Kommunalen Richtplan, genehmigt durch den Regierungsratsbeschluss vom Kanton Basel-Stadt vom 18. Juni 2024, legte die Gemeinde Bettingen einen Leitsatz sowie verschiedene Aufgaben zur Entwicklung der Schlüsselareale fest.

Im Regierungsratsbeschluss erfolgten zwei kleine Empfehlungen zur Überarbeitung und die Nichtgenehmigung der Aufgabe M 11.1 des Kommunalen Richtplans. Die Aufgabe M11.1 sei nicht stufengerecht, da der Richtplan nicht grundeigentümergebunden ist. Der Gemeinderat hat sich das Ziel gesetzt, die Aufgabe M11.1 im Richtplan stufengerecht zu formulieren, um das Interesse an der landwirtschaftlichen Nutzung weiterhin zu wahren.

Leitsatz 4: Schlüsselareale von Gemeinde und Kanton gezielt entwickeln

«(...) Es gilt die verschiedenen Ansprüche von Gesellschaft, Umwelt und Wirtschaft mit den Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde abzustimmen.»

Aufgabe 11: Entwicklungsstrategie für die Schlüsselareale gesamthaft erarbeiten

~~M 11.1 Solange der Landwirtschaftsbetrieb als Haupteinwerbungsbetrieb geführt wird, stehen die dafür notwendigen Flächen zur Verfügung. (Nichtgenehmigung gemäss Regierungsratsbeschluss vom 18. Juni 2024)~~

M 11.2 Die Gemeinde erarbeitet federführend mit Beteiligung der Grundeigentümerschaft eine Gesamtstrategie in zeitlichen Varianten für die Schlüsselareale. Bei der Entwicklung der Schlüsselareale sind folgende Ansprüche zu prüfen resp. zu berücksichtigen:

- Angebot an verschiedenen Wohnformen (ortsverträglicher Geschosswohnungsbau mit verschiedenen Wohnformen wie z.B. Wohneigentum, Mietwohnungen).
- Bei der Nutzung des Areals 2 (Brohegasse) wird geprüft, für welche Nutzungen im öffentlichen Interesse es geeignet ist.
- Möglichkeit zur Realisierung eines (Grund-)Versorgungsangebots mit Gütern des täglichen Bedarfs.
- Erhalt und/oder Neukonzeption von öffentlichen Infrastrukturangeboten (insbesondere Sportplatz, Werkhof, Verwaltung, geeignete Räume als Treffpunkte)

M 11.3 Voraussetzung für die allfälligen Überbauungen der Areale ist je ein Varianzverfahren (z.B. Studienaufträge, Wettbewerbe, Testplanungen) mit anschliessendem Bebauungsplan.

M 11.4 Die gemeindeeigenen Areale verbleiben im Eigentum der Gemeinde, können aber im Baurecht abgegeben werden.

Ausgangslage	Verbindlicher Inhalt	
	Wohngebiete: Behutsame Nachverdichtung prüfen	
	Dorfzentrum: Gesamtcharakter bewahren	
	St. Chrischona: Gesamtcharakter bewahren	
	Aufwertung Dorfzentrum	
	Siedlungsbegrenzungslinie: ausserhalb keine neuen Bauzonen	
	Schlüsselareale	
	Übergang zur Bauzone Riehen	
	Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse	
	Grünanlagenzone	
S	Sport- und Freizeitanlagen	
	Kulturland ausserhalb Bauzone	
	Kantonale Naturinventarobjekte von regionaler Bedeutung (mit ID.Nr.)	
	Kommunale Naturinventarobjekte (mit ID.Nr.)	
	Trockenwiesen und -weiden gemäss Bundesinventar TWW	
	Vernetzungssachse Tüllinger Berg - Grenzacher Horn / Dinkelberg	
	Aussichtspunkt	
	Wald	
	Gewässer	

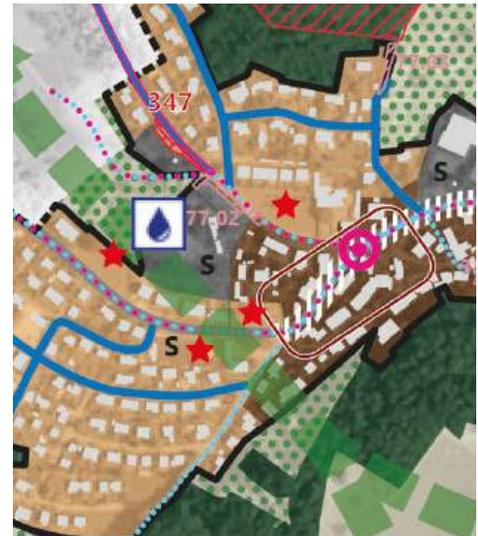


Abbildung 3: Auszug Richtplankarte, Schlüsselareale mit rotem Stern markiert (Gemeinde Bettingen 2024)

3.1.2 Gültiger Zonenplan und Bebauungsplan

Da die Gemeinde Bettingen über keine eigene kommunale Zonenordnung verfügt, wurden mit der letzten Zonenplanrevision vor rund 15 Jahren für grosse Teile der Gemeinde Bettingen ein Bebauungsplan mit speziellen Bauvorschriften erlassen. In der Abbildung 4 werden Auszüge aus dem gültigen Bebauungsplan und Zonenplan dargestellt. Mit dem gültigen Zonenplan und dem Bebauungsplan stellen die landwirtschaftliche Nutzung innerhalb der Bauzone sowie eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung von öffentlichen Freiräumen die grössten Herausforderungen für die Gemeinde dar.

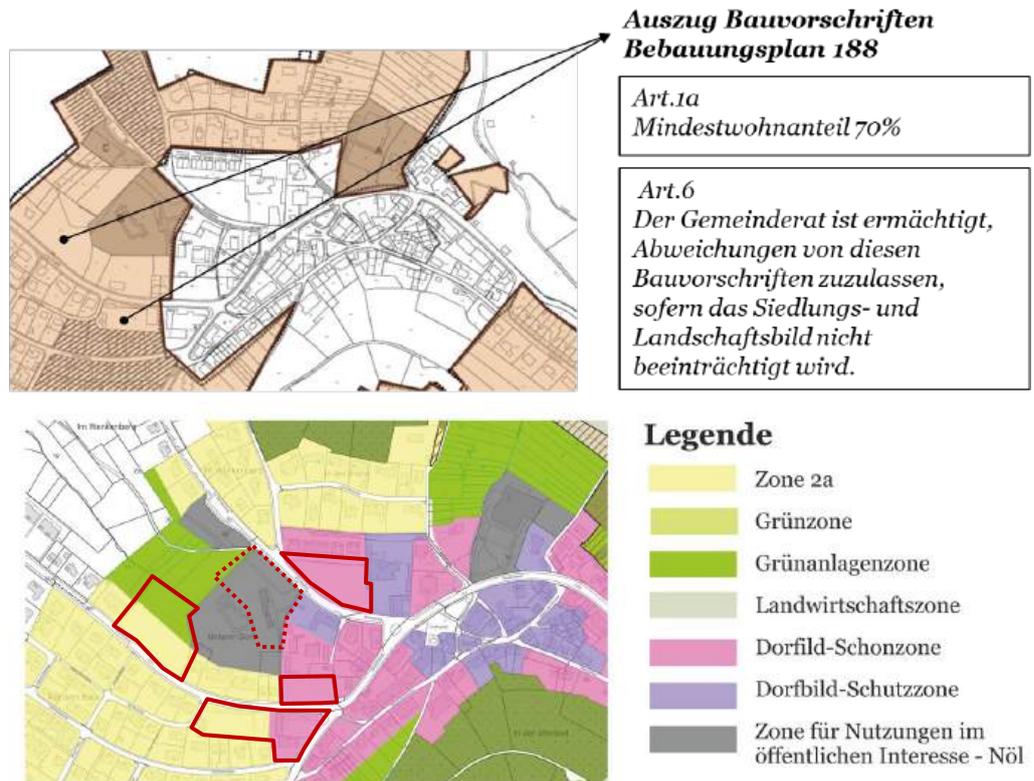


Abbildung 4: Auszug gültiger Bebauungsplan und Auszug Zonenplan (Gemeinde Bettingen 2010)

3.1.3 Ist-Situation Areal Brohegasse

Eigentum	Immobilien Basel-Stadt (+ Badi-Areal: Gemeinde Bettingen)
Parzellen-Nr.	0002 (Badi-Areal: 0152)
Fläche	2'920 m ² (Badi-Areal: 9232 m ²)
Zone	Dorfbild-Schonzone (Badi: Grünzone, LV II/ III, BP 188)
Diverses	verpachtet an Landwirtschaftsbetrieb (Badi-Areal: Badi-Gebäude mit Garderobe und Kiosk, Parkplatz, Recyclingstelle)

Zu beachten	Zentrumsnähe und Freiraumnähe gute Wohnlage Attraktivität Baslerhof (Terrasse) best. Landwirtschaftsbetrieb best. Parkplatznutzung
-------------	--

Legende

	Kirche
	Hofladen
	Restaurant
	Gemeindehaus
	Fussballplatz
	Volleyballfeld
	Schwimmbad
	Bushaltestelle
	Parkplatz
	Recycling



Abbildung 5: Plan Areal Brohegasse

3.1.4 Ist-Situation Areal Mattenwegli

Eigentum	Gemeinde Bettingen
Parzellen-Nr.	0139
Fläche	1'508 m ²
Zone	Dorfbild-Schonzone, LV III
Nutzung	verpachtet an Landwirtschaftsbetrieb

Zu beachten	Zentrumsnähe ortsbauliche Einbettung Nutzung durch Landwirtschaftsbetrieb
-------------	---

Legende

	Kirche
	Hofladen
	Restaurant
	Gemeindehaus
	Fussballplatz
	Volleyballfeld
	Schwimmbad
	Bushaltestelle



Abbildung 6: Plan Areal Mattenwegli

3.1.5 Ist-Situation Basel-Areal

Eigentum	Gemeinde Bettingen
Parzellen-Nr.	0153
Fläche	4'490 m ² (ca. 2'500 m ² in Zone 2a)
Zone	Zone 2a / Grünzone, LV II / III, BP 188
Nutzung	verpachtet an Landwirtschaftsbetrieb

Zu beachten	Zentrumsnähe und Freiraumnähe gute Wohnlage gute ÖV-Erschliessung Topografie
-------------	---

Legende

	Kirche
	Hofladen
	Restaurant
	Gemeindehaus
	Fussballplatz
	Volleyballfeld
	Schwimmbad
	Bushaltestelle
	Parkplatz
	Recycling



Abbildung 7: Plan Basel-Areal

3.1.6 Ist-Situation Areal Talweg/Hauptstrasse

Eigentum	Gemeinde Bettingen
Parzellen-Nr.	0820
Fläche	4'528 m ² (Sportplatz: ca. 2'300 m ² in Zone 2a)
Zone	Zone 2a / Dorfbild-Schonzone, LV II / LVIII, BP 188
Nutzung	Gemeindeverwaltung mit Wohnanteil, Sportplatz mit Garderoben

Zu beachten	Gemeindeplatz Topografie ortsbauliche Einbettung Lärmsituation bei Werkhofnutzung
-------------	--

Legende

	Kirche
	Hofladen
	Restaurant
	Gemeindehaus
	Fussballplatz
	Volleyballfeld
	Schwimmbad
	Bushaltestelle



Abbildung 8: Plan Areal Talweg/Hauptstrasse

3.1.7 Werkhofstudie

Parallel zum Strategieprozess startete die Planungs- und Beratungsgruppe RAPP AG die Standortevaluation für einen Werkhof in der Gemeinde Bettingen. In mehreren Analyseschritten wurden potenzielle Standorte ermittelt und bewertet. Von den Schlüsselarealen kommt das Areal Talweg/Hauptstrasse als Werkhofstandort in Frage. Zudem wurde ein zweiter Standort am Talweg (Speckler) in die engere Auswahl aufgenommen. In einer Vertiefung werden diese beiden Areale nun hinsichtlich der Erschliessung und der räumlichen Anordnung überprüft. Die vorliegende Strategie nimmt das Areal Talweg/Hauptstrasse als potenziellen Werkhofstandort in den Entwicklungszielen und Leitsätzen mit auf.

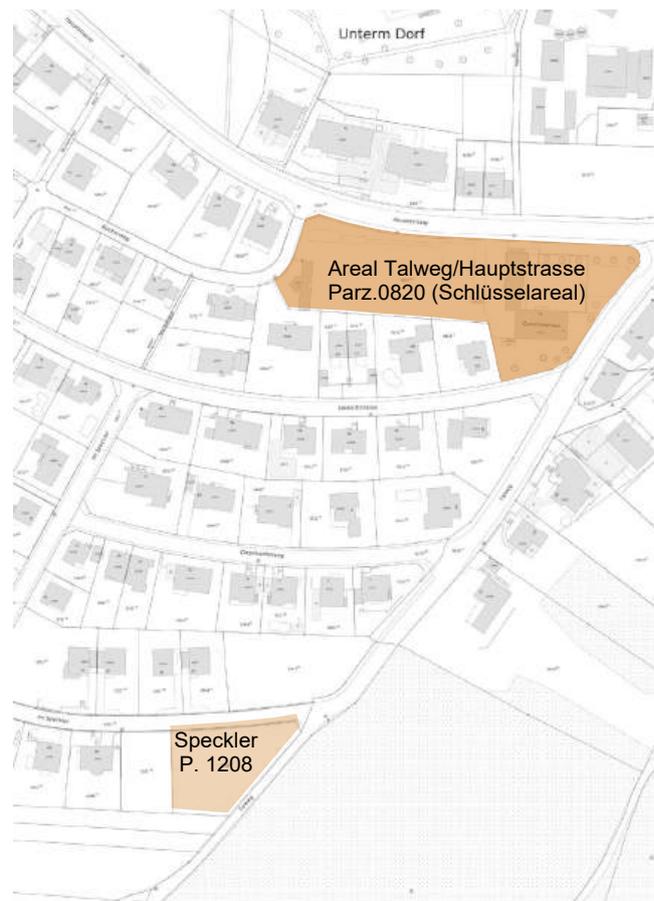


Abbildung 9: Auswahl der potenziellen Werkhofstandorte zur vertieften Prüfung

3.2 Räumliche Einordnung

Bettingen ist geprägt vom durchgrüneten Tal entlang des Bettinger Bachs. Das Areal Brohegasse und das Basler-Areal liegen in der Ausdehnung dieses Freiraums. Sie erlauben Einblicke von der Strasse in den Grünraum und zum Gebäudeensemble Baslerhof im Osten des Areals Brohegasse. Inmitten des Grünraums liegt das Bettinger Bad, welches wegen seiner geringen Grösse und der Liegewiese mit schattenspendenden Bäumen von jüngeren und älteren Generationen geschätzt wird.



Abbildung 10: 3D-Skizze Bettingen Dorf mit Schlüsselarealen innerhalb der räumlichen Ausdehnung des durchgrüneten Tals entlang des Bettinger Bachs.

Drei Schlüsselareale liegen an der Schnittstelle zum Dorfzentrum in der Dorfbildschonzone. Sie befinden sich in der Nachbarschaft von schützenswerten (orange) und denkmalgeschützten (violett) Gebäuden. Gleichzeitig befinden sie sich in einem Umfeld öffentlicher Nutzungen und Angeboten, darunter die Gemeindeverwaltung mit öffentlichem Platz und Carsharing-Angebot, die Bushaltestelle, der Dorfladen, die Dorfkirche, das Mehrzweckgebäude Baslerhofscheune und das Restaurant Baslerhof (von Süden nach Norden).



Abbildung 11: 3D-Skizze Bettingen Dorf mit Schlüsselarealen in der Dorfbildschonzone an der Schnittstelle zum Dorfzentrum

3.3 Strategie

Die Strategie für die Schlüsselareale umfasst eine Gesamtbetrachtung sowie spezifische Entwicklungsstrategien für jedes Areal. Am Anfang steht ein **Entwicklungsziel**, das sich auf die aktuellen und zukünftigen Nutzungsbedürfnissen fokussiert. Als zweites werden **Strategie-Leitsätze** formuliert, welche die zukünftige bauliche Entwicklung aufgrund der Nutzungsbedürfnisse beschreiben. Zuletzt werden anhand der Leitsätze Aussagen zu Nutzungen und baulicher Entwicklung als Grundlage für die **planerische Umsetzung** in der Nutzungsplanung, der sogenannten Zonenplanrevision, vorgeschlagen.

3.3.1 Gesamtbetrachtung

Landwirtschaft

Für die Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde Bettingen trägt der Landwirtschaftsbetrieb wesentlich zur Identität und qualitätsvollen Direktversorgung der Gemeinde bei. In der vorliegenden Strategie sollen deshalb die benötigten Flächen in der Bauzone für die Landwirtschaft gesichert werden. Dennoch sollen die Flächen in der Bauzone bleiben. Sie werden nicht in eine Grünzone umgezont, um, falls der Landwirtschaftsbetrieb nicht mehr als Haupterwerbsbetrieb geführt werden kann, langfristige bauliche Entwicklungen zu ermöglichen. Die Flächen, welche sich zentral im Siedlungsgebiet befinden, eignen sich auch nicht zur Auszonung. Eine Auszonung würde dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz widersprechen, welches die Schaffung von kompakten Siedlungen verlangt (vgl. RPG Art. 1).

Die landwirtschaftliche Nutzung von Bauzonen führt jedoch zu einer gewissen Rechtsunsicherheit. Weder die vorliegende Strategie noch der darauf basierende Zonenplan und die Zonenordnung können die landwirtschaftliche Nutzung grundeigentümerverbindlich festlegen. Die Gemeinde Bettingen ist deshalb bestrebt, alle vier Schlüsselareale im Eigentum zu haben und somit das Areal Brohegasse zu kaufen.

Nutzungen im öffentlichen Interesse

Die Realisierung von zusätzlichem Schulraum soll im Rahmen der dringlichen Schulraumplanung am Schulstandort, am Bibliotheksstandort, an der Steinengasse oder an anderen zentralen und verfügbaren Standorten geprüft werden.

Für eine Kita soll die Umnutzung von freierwerdenden Werkhofgebäuden oder eine Realisierung auf dem Basler-Areal geprüft werden.

Die Idee einer Tiefgarage, z.B. unter dem Sportplatz, wird verworfen. Die öffentlichen Parkplätze sollen auf dem Badi-Areal bleiben. Der Aufwand für den unterirdischen Bau und die Errichtung eines neuen Sportplatzes über der Tiefgarage wären im Vergleich zum Nutzen hoch. Die bestehenden Parkplätze auf dem Badi-Areal sind ausreichend. Sie wären bei zukünftigem geringerem Bedarf im Gegensatz zur Tiefgarage einfach rückzubauen. Die hohen Kosten einer Tiefgarage bedingten zudem höhere Parkgebühren.

Entwicklungsziel

Solange der Landwirtschaftsbetrieb im Dorf als Haupterwerbsbetrieb geführt wird, stehen die dafür notwendigen Flächen der Landwirtschaft zur Verfügung. Nicht benötigte Flächen werden prioritär für Nutzungen im öffentlichen Interesse genutzt. Im Weiteren können gemeinnützige Wohn- oder Gewerbenutzungen realisiert werden.

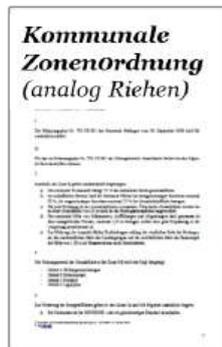
Legende

- Inventarobjekt
- Denkmalverzeichnis
- Arealperimeter
- pot. Neubau



Abbildung 12: Visualisierung mit Schlüsselarealen im Bestand

Planerische Umsetzung der Strategie: Zonenplan und kommunale Zonenordnung



Legende

- Zone 2a
- Grünzone
- Grünanlagenzone
- Landwirtschaftszone
- Dorfbild-Schonzone
- Dorfbild-Schutzzone
- Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse - Nöl

Abbildung 13: Vorschlag neue kommunale Zonenordnung zum Zonenplan (Auszug) anstelle des Bebauungsplans 188 (vgl. Bestand in Kapitel 1.1.1)

3.3.2 Areal Brohegasse



Abbildung 14: Areal Brohegasse (September 2024)

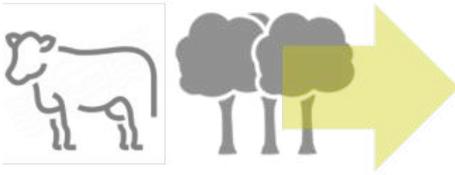
Entwicklungsziel

Solange der Landwirtschaftsbetrieb als Haupterwerbsbetrieb geführt wird, steht das Areal Brohegasse der Landwirtschaft zur Verfügung.

Langfristig ist ein zentrumsnaher Bau für Nutzungen im öffentlichen Interesse mit einem übergeordneten Grünflächenanteil denkbar.

Strategie-Leitsätze

- Kurz- und mittelfristig keine bauliche Entwicklung, Sicherstellung **landwirtschaftlicher Betrieb**
- Kauf der Parzelle durch die Gemeinde wird angestrebt
- Langfristig für bauliche Entwicklung verfügbar halten



Legende

- Inventarobjekt
- Denkmalverzeichnis
- Arealperimeter
- pot. Neubau

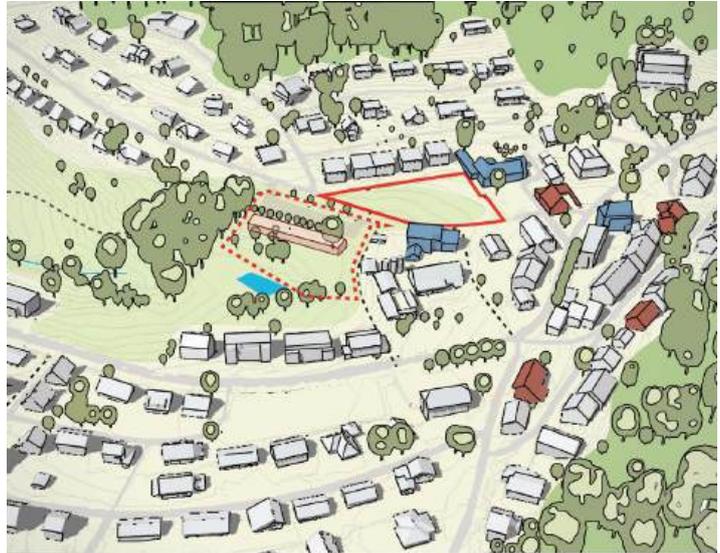


Abbildung 15: Strategie Areal Brohegasse mit landwirtschaftlicher Nutzung

Planerische Umsetzung

1. Dorfbildschonzone (wie bisher)

(gemäss kantonalem Bau- und Planungsgesetz)

Legende

- Zone 2a
- Grünzone
- Grünanlagenzone
- Landwirtschaftszone
- Dorfbild-Schonzone
- Dorfbild-Schutzzone
- Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse - NÖI

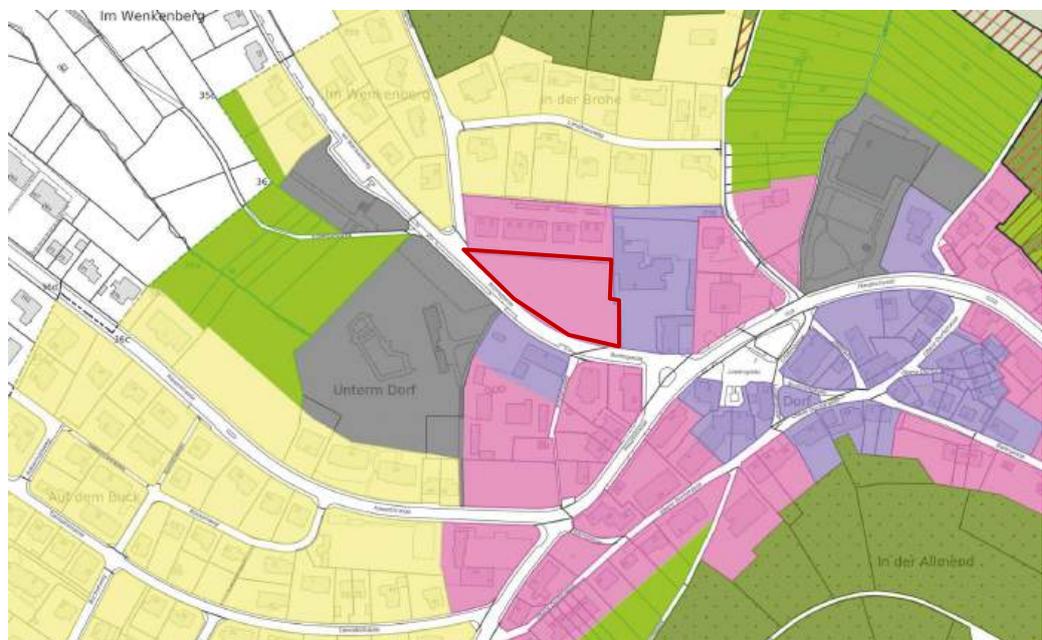


Abbildung 16: Areal Brohegasse in der Dorfbildschonzone

Badi-Areal (von Brohegasse separiert betrachtet)



Abbildung 17: Badi-Areal (Dezember 2023)

Entwicklungsziel

Das Badi-Areal wird als ortsbildprägender Freiraum und wichtige Sport- und Freizeitanlage erhalten und gestärkt.

3.3.3 Areal Mattenwegli



Abbildung 20: Areal Mattenwegli (September 2024)

Entwicklungsziel

Solange der Landwirtschaftsbetrieb als Haupterwerbsbetrieb geführt wird, steht das Areal Mattenwegli der Landwirtschaft zur Verfügung.

Langfristig ist eine bauliche Entwicklung gemeinsam mit dem gesamten Hof denkbar.

Strategie-Leitsätze

- Kurz- und mittelfristig keine bauliche Entwicklung, Sicherstellung **landwirtschaftlicher Betrieb**
- Langfristig für bauliche Entwicklung verfügbar halten

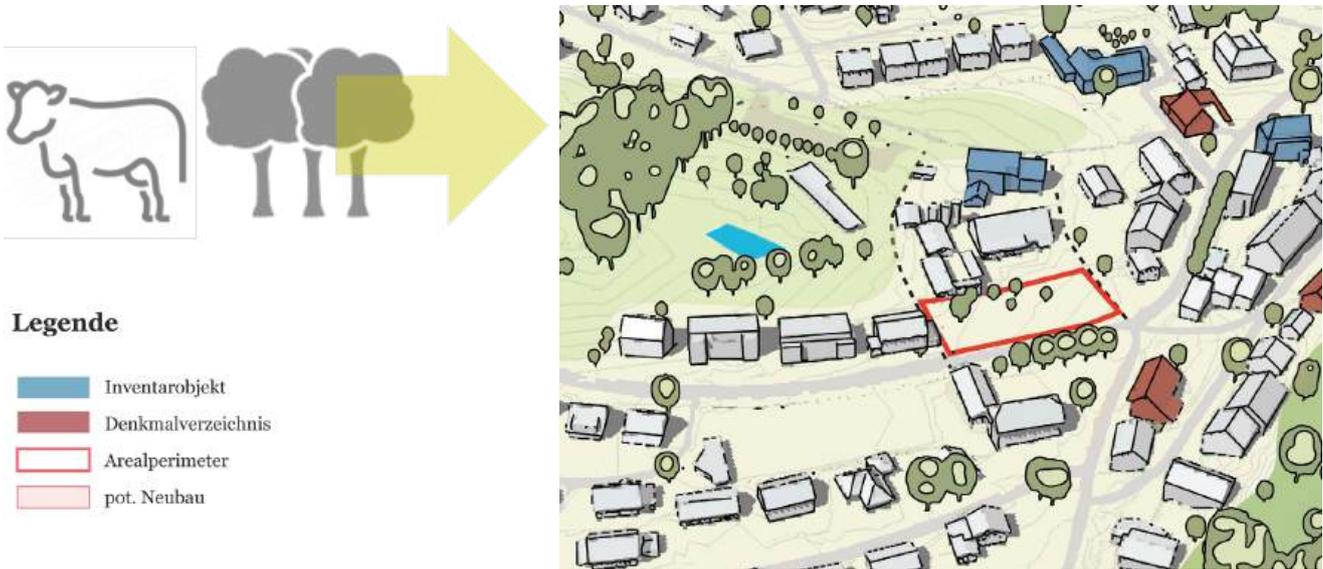


Abbildung 21: Strategie Areal Mattenwegli mit landwirtschaftlicher Nutzung

Umsetzung

1. Dorfbildschonzone (wie bisher) (gemäss kantonalem Bau- und Planungsgesetz)

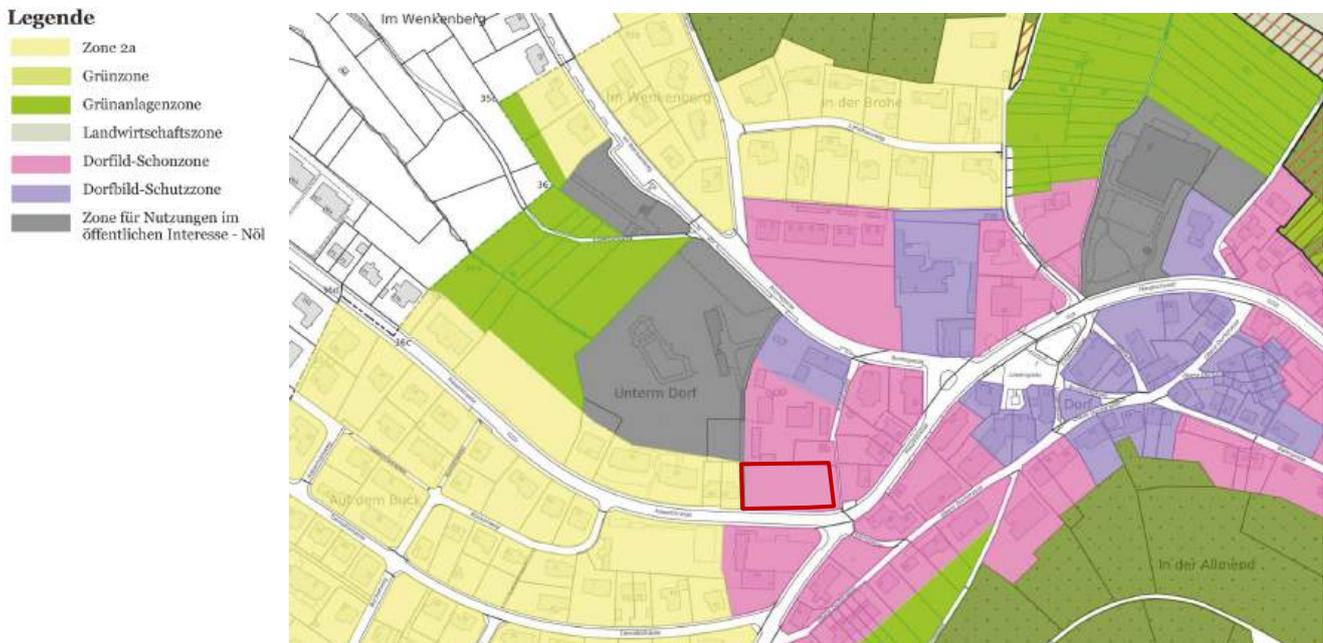


Abbildung 22: Mattenwegli in der Dorfbildschonzone

3.3.4 Basler-Areal



Abbildung 23: Basler-Areal (September 2024)

Entwicklungsziel

Das Basler-Areal bietet Raum für Wohnen im Alter (Generationenwohnen). Freiräume zwischen den ortstypischen Gebäudevolumen bewahren den Sichtbezug von der Strasse zum zentralen Freiraum entlang des Bettingerbachs und sichern dem Landwirtschaftsbetrieb den Durchgang zu Weideland in Richtung Riehen.

Strategie-Leitsätze

- Kurz- bis mittelfristige Realisierung von **Wohnungen für das Alter** (ggf. Mehrgenerationenwohnen, z.B. mit Kita)
- **Sichtbeziehungen** vom Strassenraum zum Freiraum gewährleisten
- Grünanlagenzone für den **landwirtschaftlichen Betrieb** erhalten
- Sicherstellung qualitativer Anforderungen an die Bebauung
- Rolle der Gemeinde zu klären (Verkäuferin, Baurechtsgeberin oder Bauherrin)

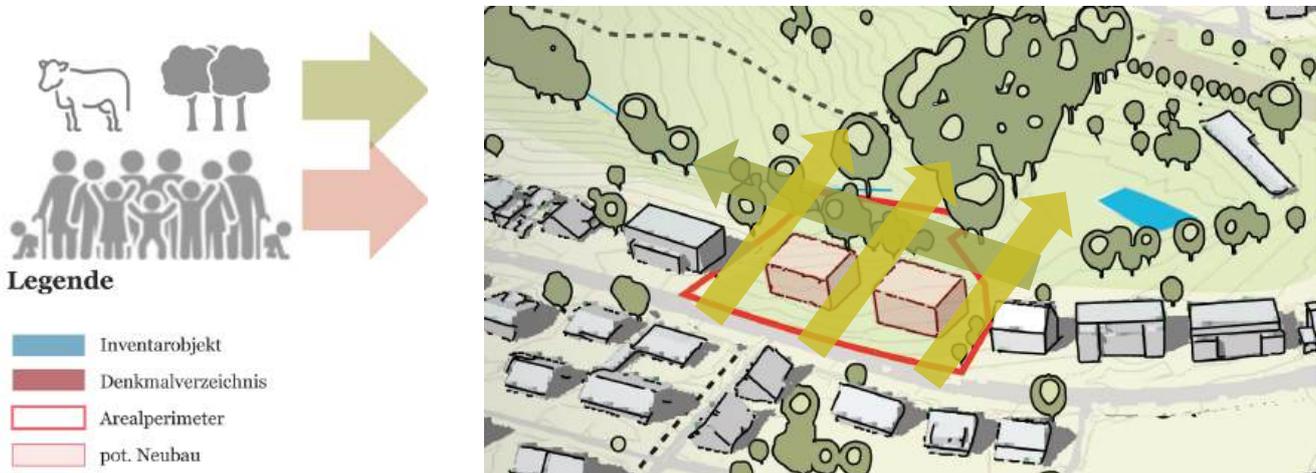


Abbildung 24: Strategie Basler-Areal mit Wohnungen für das Alter, Sichtbeziehungen von der Strasse in den Grünraum und Durchgang für den landwirtschaftlichen Betrieb

Planerische Umsetzung

1. Grünanlagenzone (wie bisher)

(gemäss kantonalem Bau- und Planungsgesetz)

1. Zone 2a (wie bisher)

(gemäss kantonalem Bau- und Planungsgesetz)

2. Spezielle Vorschriften für Parzellen in der Zone 2a

(kommunale Zonenordnung)

- Ergänzungen zur Zone 2a, welche bisher im Bebauungsplan geregelt wurden und in Abstimmung mit Vorschriften zu weiteren Zonen 2a in der Gemeinde Bettingen
- Sichtbezüge in separatem Artikel für das Basler-Areal festlegen
- qualitätssicherndes Verfahren zu Grundeigentum Gemeinde in separatem Artikel

Legende

- Zone 2a
- Grünzone
- Grünanlagenzone
- Landwirtschaftszone
- Dorfbild-Schonzone
- Dorfbild-Schutzzone
- Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse - Nöl



Abbildung 25: Basler-Areal in der Zone 2a und in der Grünzone

3.3.5 Areal Talweg/Hauptstrasse



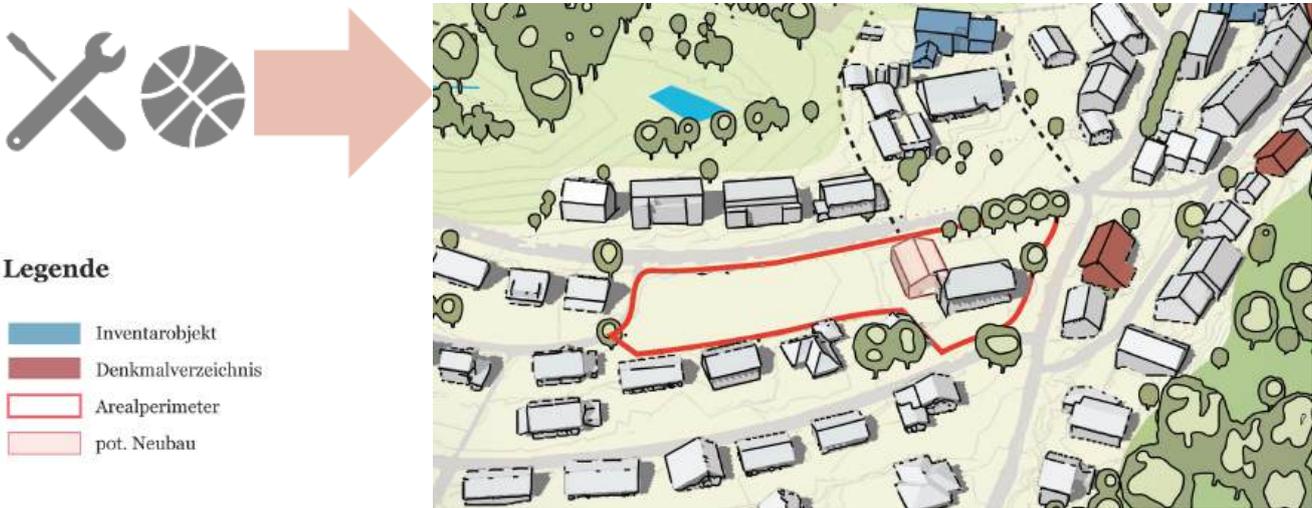
Abbildung 26: Areal Talweg/Hauptstrasse
(September 2024)

Entwicklungsziel

Das Areal Talweg/Hauptstrasse eignet sich für verschiedene Nutzungen im öffentlichen Interesse, aber auch für gemeinnützigen Wohnraum. Die Entwicklung priorisiert die Bedürfnisse nach öffentlichen Nutzungen, insbesondere das Bedürfnis nach einem Sportplatz.

Strategie-Leitsätze

- Erhalt **Sportplatz** und Sanierung oder Neubau der Garderoben
- Potenzieller Standort für **Werkhof** neben dem Sportplatz
- Langfristige Entwicklungsmöglichkeiten für gemeinnützigen Wohnraum, sofern keine öffentlichen Interessen (z.B. Sportplatz, Werkhof) entgegenstehen



Legende

	Inventarobjekt
	Denkmalverzeichnis
	Arealperimeter
	pot. Neubau

Abbildung 27: Strategie Areal Talweg/Hauptstrasse mit Erhalt des Sportplatzes und potenziellem Werkhofstandort

Planerische Umsetzung

Teil Gemeindehaus: Dorfbildschonzone (wie bisher)

(gemäß kantonalem Bau- und Planungsgesetz)

Teil Sportplatz: Zone 2a (wie bisher)

(gemäß kantonalem Bau- und Planungsgesetz)

2. Spezielle Vorschriften für Parzellen in der Zone 2a

(kommunale Zonenordnung)

- Ergänzungen zur Zone 2a, welche bisher im Bebauungsplan geregelt wurden und in Abstimmung mit Vorschriften zu weiteren Zonen 2a in der Gemeinde Bettingen
- qualitätssicherndes Verfahren zu Grundeigentum Gemeinde in separatem Artikel

Legende

	Zone 2a
	Grünzone
	Grünanlagenzone
	Landwirtschaftszone
	Dorfbild-Schonzone
	Dorfbild-Schutzzone
	Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse - NöI

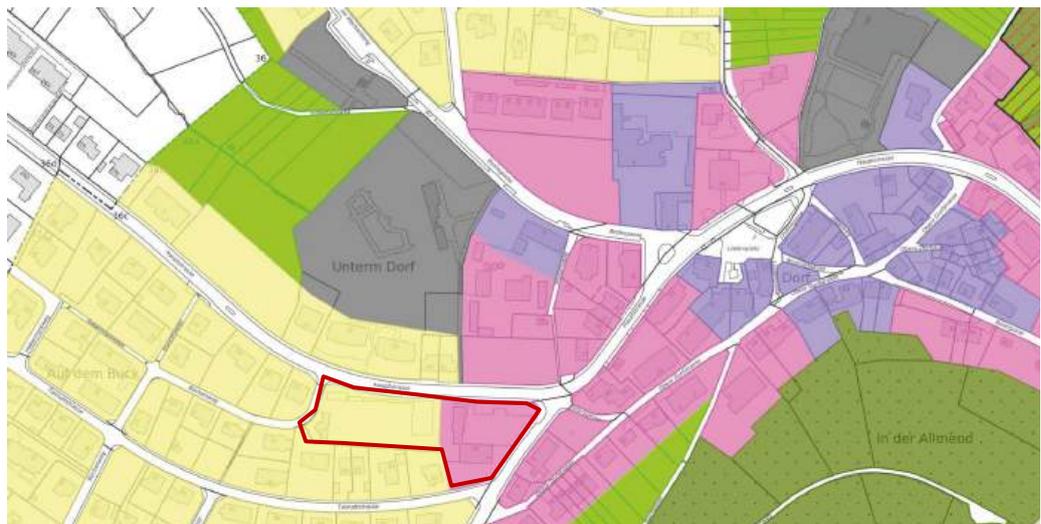


Abbildung 28: Areal Talweg/Hauptstrasse in der Zone 2a und der Dorfbildschonzone

4 St. Chrischona

4.1 Rahmenbedingungen

Die folgenden Unterkapitel führen die wichtigsten planerischen Rahmenbedingungen für St. Chrischona auf. Sie stammen aus bisherigen sowie parallelaufenden Planungsprozessen und stellen die Grundlagen für die Strategieerarbeitung dar. Abkürzungen und Fachbegriffe können im Glossar am Schluss dieses Berichts nachgeschlagen werden.

4.1.1 Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz ISOS

St. Chrischona liegt im Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS). Das ISOS definiert Erhaltungsziele aufgrund von topografischen, räumlichen und architektonischen Qualitäten. Bei der Planung ist das ISOS auf jeder Stufe angemessen zu berücksichtigen. Im Hinblick auf die Revision der Nutzungsplanung von Bettingen gilt es, bereits in der Strategieerarbeitung nachfolgende Planungshinweise zu beachten.

ISOS bei der Nutzungsplanung

1. ISOS sowie kantonale und kommunale Schutzbestimmungen berücksichtigen
2. Eingriffsintensität beurteilen (ggf. fakultative Begutachtung der EKD und/oder ENHK)
3. Interessen ermitteln
4. Interessen bewerten
5. Interessen abwägen
6. Breit abgestützte und qualitativ überzeugende Planung genehmigen
 - Festsetzung Schutzzonen und Freihaltezonen (Anmerkung Metron: gemäss RPG Art. 17)
 - Festsetzung Bauzonen und ihren spezifischen Regeln
 - Festsetzung Qualitätsaspekten hinsichtlich Ortsbildschutz
 - Festsetzung konkreter Handlungsanweisungen/-empfehlungen
 - Klärung der Prozesse und der Rollen bei baulichen Massnahmen

(ISOS Leitfaden 2022, 8)

Nachfolgend werden die Erhaltungsziele auf St. Chrischona anhand des ISOS-Aufnahmeplans und eines Auszugs aus den «Erläuterungen zum ISOS» erläutert. Farbige Markierungen und Beschriebe von Metron ergänzen die ISOS-Dokumente zur besseren Lesbarkeit.

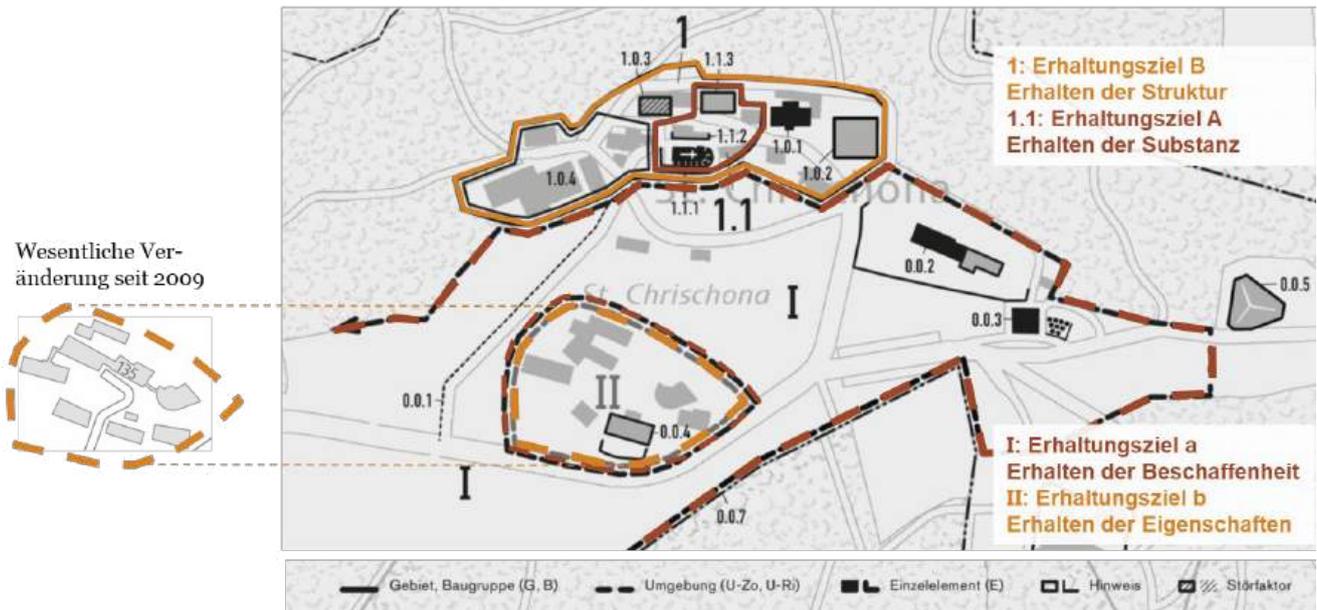


Abbildung 29: Auszug Aufnahmeplan ISOS, mit Ergänzungen in Farbe (ISOS St. Chrischona 2009 / Metron)

Betroffene Gebiete auf St. Chrischona (Ergänzung Metron)

<p>Betrifft Kerngruppe, Kirchenanlage und älteste Bauten der Pilgermission</p>	<p>A Erhaltungsziel A gilt: Erhalten der Substanz Alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten, störende Eingriffe beseitigen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Abbruchverbot, keine Neubauten - Detailvorschriften für Veränderungen
<p>Betrifft Gebäudekomplex der Pilgermission</p>	<p>B Erhaltungsziel B gilt: Erhalten der Struktur Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume bewahren, für die Struktur wesentliche Elemente und Merkmale integral erhalten.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Abbruch von Altbauten nur in Ausnahmefällen - besondere Vorschriften für Umbauten und zur Eingliederung von Neubauten
<p>Betrifft Chrischonaboden, unverbauter Wieshang mit Obstbäumen und Gärten</p>	<p>a Erhaltungsziel a gilt: Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche. Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten bewahren, störende Veränderungen beseitigen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - kein Baugebiet - strenge Gestaltungsvorschriften für standortgebundene Bauten - spezielle Vorschriften für Veränderungen an Altbauten
<p>Betrifft Gebäudekomplex des Diakonissen-Mutterhauses (seit ISOS-Aufnahme verändert), Sendeturm, Chrischonaklinik</p>	<p>b Erhaltungsziel b gilt: Erhalten der Eigenschaften, die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gestaltungsvorschriften und Auflagen für Neubauten, Bepflanzung usw.
<p>Betrifft Kirche, Brüderhaus, Gäste- und Erholungsheim Zu den Bergen, Gasthaus Waldrain</p>	<p>Ein schützenswertes Einzelelement A hat immer Erhaltungsziel A, d. h. integrales Erhalten der Substanz</p> <p>Genereller Erhaltungshinweis: - unter Schutz stellen</p>

Abbildung 30: Auszug aus «Erläuterungen zum ISOS» mit Ergänzungen in Farbe (Metron)

Einbezug kantonale Denkmalpflege bei Bauvorhaben

Bei jedem Baugesuch im ISOS-Gebiet erfolgt eine Stellungnahme durch den Gemeinderat (bzw. Dorfbildkommission). Die Gemeinde kann dabei Auflagen erlassen sowie Gutachten oder weitere Stellungnahmen von Fachstellen (z.B. Denkmalpflege) zur Beurteilung des Bauprojektes einholen. Sie kann bei der kantonalen Denkmalpflege zudem Gutachten der eidgenössischen Kommissionen beantragen.

Es ist somit die Aufgabe der Gemeinde, die Denkmalpflege bei Bedarf zu involvieren. Im kommunalen Reglement kann festgelegt werden, dass für Bauten im ISOS-Gebiet zwingend eine Stellungnahme der Denkmalpflege einzuholen ist.

Einbezug eidgenössische Kommissionen bei Bauvorhaben

(Einbezug Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission ENHK / Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege EKD)

«Die Kantone können auch im Rahmen der Erfüllung eigener Aufgaben bei den eidgenössischen Kommissionen ein Gutachten beantragen – insbesondere dann, wenn keine Bundesaufgabe vorliegt, das Vorhaben aber ein ISOS-Ortsbild betrifft. Solche Gutachten werden beispielsweise erstellt, um eine Kontroverse im Zusammenhang mit Bauvorhaben zu klären. Diese Gutachten beantragt meist die kantonale Fachstelle für Ortsbildschutz oder Denkmalpflege (*) bei den Kommissionen.» (vgl. ISOS Leitfaden 2022, 33)

*auch im Auftrag der Gemeinde / der Dorfbildkommission (Anmerkung Metron)

4.1.2 Inventar der schützenswerten Bauten und Denkmalverzeichnis

Auf St. Chrischona und angrenzend an die Schlüsselareale befinden sich mehrere Objekte im Inventar der schützenswerten Bauten oder im Denkmalverzeichnis der Kantonalen Denkmalpflege. Das Inventar der Kantonalen Denkmalpflege dokumentiert schützenswerte Bauten. Bei baulichen Massnahmen an inventarisierten Bauten erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eine Schutzwürdigkeitsabklärung durch die Denkmalpflege. Mit diesen Abklärungen wird der Schutzzumfang des Objektes festgelegt und, sofern die Schutzwürdigkeit besteht, im Denkmalverzeichnis der Kantonalen Denkmalpflege dokumentiert. Damit wird das Objekt geschützt. Besteht keine Schutzwürdigkeit, wird das Objekt aus dem Inventar entlassen.

Bei der Entwicklung der Schlüsselareale dürfen die benachbarten schützenswerten oder geschützten Bauten nicht beeinträchtigt werden. Auf St. Chrischona ist die Planung der Teilgebiete nebst dem ISOS auch abhängig von der Schutzwürdigkeit, respektive vom Schutzzumfang der betroffenen Objekte.

4.1.3 Naturinventar / Natur- und Landschaftsschutzkonzept Bettingen

Das Naturinventar ist ein Biotopinventar der Gemeinde Bettingen und wurde 2017 aktualisiert. Rund 50 Naturobjekte aus dem kommunalen Inventar wurden digitalisiert und auf einem Plan dargestellt. Separat dazu wurde auch das Natur- und Landschaftsschutzkonzept 2018 überarbeitet. Das Naturinventar und das Natur- und Landschaftsschutzkonzept bilden eine Grundlage für die Strategie und deren planerische Umsetzung.



Abbildung 31: Auszug aus der Übersicht der Naturobjekte gemäss Naturinventar 2017 (Gemeinde Bettingen 2017)

4.1.4 Kommunaler Richtplan

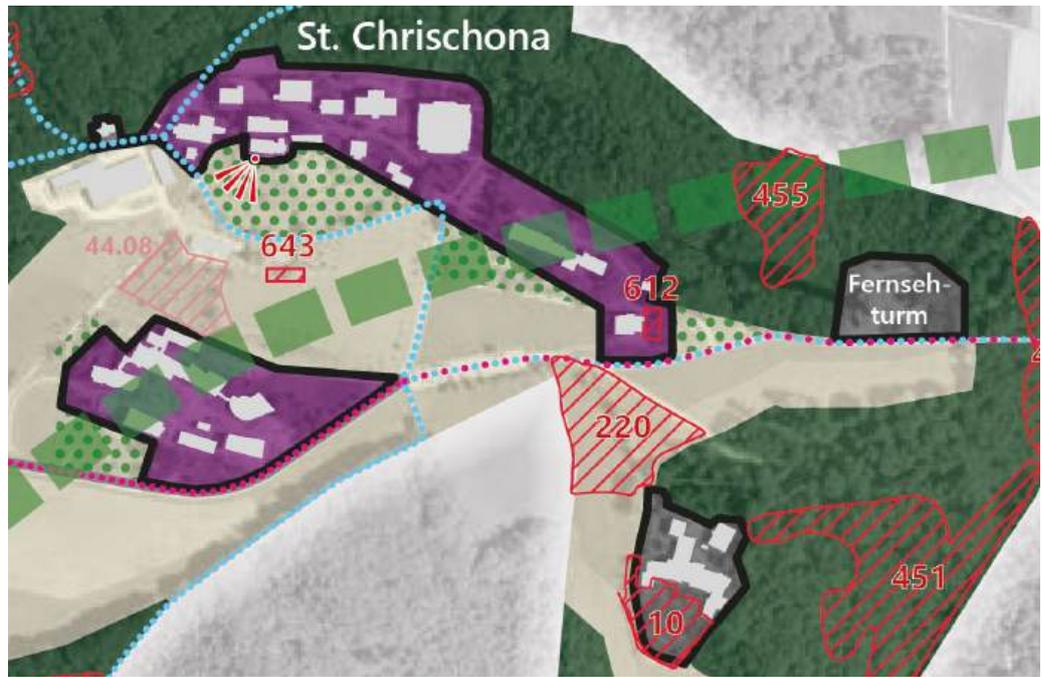
Im Kommunalen Richtplan, genehmigt durch den Regierungsratsbeschluss vom Kanton Basel-Stadt vom 18. Juni 2024, legte die Gemeinde Bettingen einen Leitsatz sowie verschiedene Aufgaben zur Entwicklung von St. Chrischona fest.

Leitsatz 2: behutsame Weiterentwicklung ermöglichen, kompakt entwickeln

«Im Gebiet St. Chrischona sind die Bedürfnisse an den Ort (Ansprüche ansässiger Institutionen, Ortsbild- und Landschaftsschutz (insb. ISOS), Bevölkerung, sanfter Tourismus) aufzuzeigen und die verschiedenen Interessen abzuwägen.»

Aufgabe 9: massvolle und ortsverträgliche Strategie, Interessen abwägen

M 9.1 Die Gemeinde erarbeitet zeitnah in einem partizipativen Prozess eine Gesamtstrategie für die künftige räumliche Entwicklung im Gebiet St. Chrischona. Parallel zu diesem Prozess ergreift der Gemeinderat sichernde Massnahmen, um sich den notwendigen Spielraum für die Planung, insbesondere für die Interessenabwägung nach 9. Grundsatz (oben) zu erhalten. Die Umsetzung erfolgt im Rahmen der anstehenden Nutzungsplanung.



Ausgangslage	Verbindlicher Inhalt
	Wohngebiete: Behutsame Nachverdichtung prüfen
	Dorfzentrum: Gesamtcharakter bewahren
	St. Chrischona: Gesamtcharakter bewahren
	Aufwertung Dorfzentrum
	Siedlungsbegrenzungslinie: ausserhalb keine neuen Bauzonen
	Schlüsselareale
	Übergang zur Bauzone Riehen
	Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse
	Grünanlagenzone
S	Sport- und Freizeitanlagen
	Kulturland ausserhalb Bauzone
	Kantonale Naturinventarobjekte von regionaler Bedeutung (mit ID.Nr.)
	Kommunale Naturinventarobjekte (mit ID.Nr.)
	Trockenwiesen und -weiden gemäss Bundesinventar TWW
	Vernetzungssachse Tüllinger Berg - Grenzacher Horn / Dinkelberg
	Aussichtspunkt
	Wald
	Gewässer

Abbildung 32: Auszug Richtplankarte mit St. Chrischona (Gemeinde Bettingen 2024)

4.1.5 Gültiger Zonenplan und Bebauungsplan

Da die Gemeinde Bettingen über keine eigene kommunale Zonenordnung verfügt, wurden mit der letzten Zonenplanrevision vor rund 15 Jahren für grosse Teile der Gemeinde Bettingen ein Bebauungsplan mit speziellen Bauvorschriften erlassen. In der Abbildung 34 werden Auszüge aus dem gültigen Zonenplan und in der Abbildung 35 der Bebauungsplan dargestellt. Nachfolgend sind zudem die wichtigsten Vorschriften zum Bebauungsplan zusammengefasst.

Der gültigen Zonenplan und der Bebauungsplan boten bisher eine grosse Planungsunsicherheit. Da die Zone 2a weder den Entwicklungszielen des ISOS noch den bestehenden Bauten und Nutzungen entsprechen, wurden im Bebauungsplan die meisten der Zone 2a eigenen Regelungen gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz aufgehoben. So dürfen Bauvorhaben von der Ausnützungs- und Freiflächenziffer, vom Gebäudeabstand sowie von der Gebäudehöhe, Geschosszahl und Gebäudelänge abweichen. Der Gemeinderat war zudem bisher ermächtigt, innerhalb des gesamten Bebauungsplans Abweichungen von den Bauvorschriften zuzulassen, sofern das Siedlungs- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

Im April 2023 wurde aufgrund dieser Planungsunsicherheiten eine Vereinbarung getroffen, welche Übergangsregelungen bis zur Rechtskraft der revidierten Nutzungsplanung festlegt. Im nachfolgenden Kapitel wird diese Vereinbarung erläutert.



Abbildung 33: Auszug gültiger Bebauungsplan und Auszug Zonenplan (Gemeinde Bettingen 2010)

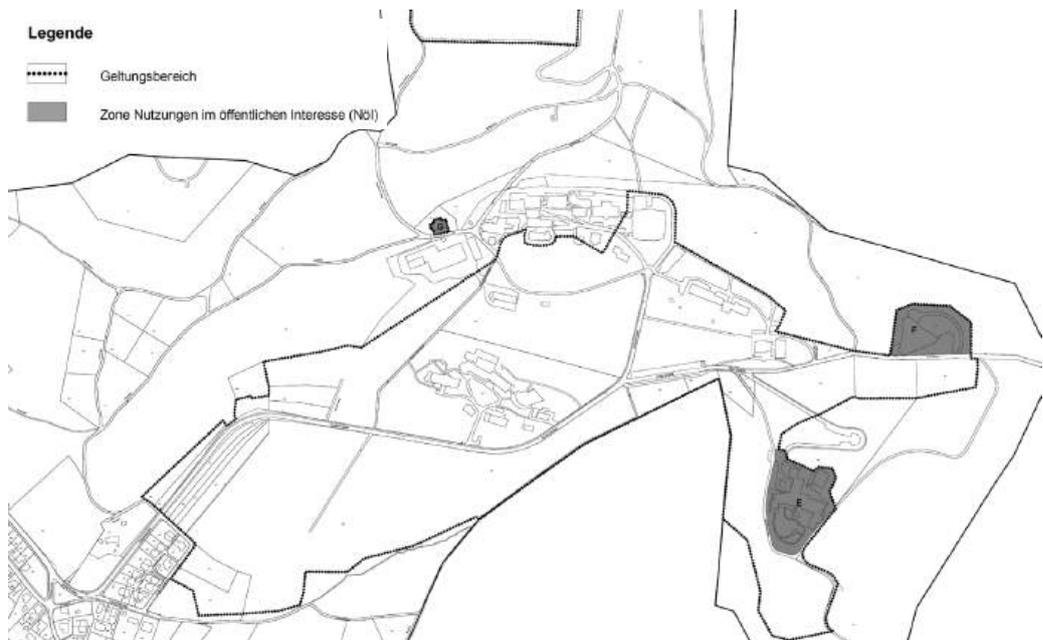


Abbildung 34: Auszug Bebauungsplan St. Chrischona (Gemeinde Bettingen 2010)

Bebauungsplan St. Chrischona

Auszug Bauvorschriften Bebauungsplan 189 (inkl. Änderungen Gebiet E 2022)

Art.1 Auf das **Ortsbild** (...) ist besondere Rücksicht zu nehmen. Bei allen Bauten, Anlagen und Aussenräumen ist (...) mit grösster Sorgfalt vorzugehen.

Art.2 Innerhalb der **Zone 2a** gelten nachstehende Regelungen:

- a) Die Bestimmungen betreffend Ausnutzungs- und Freiflächenziffer sind nicht anwendbar.
- b) Zwischen Bauten auf der gleichen Parzelle darf der zonengemässe Gebäudeabstand bis zu einem minimalen Lichteinfallwinkel von 60° reduziert werden.
- c) Für betriebsnotwendige Bauten und Anlagen der Pilgermission St. Chrischona und des Diakonissen-Mutterhauses kann ausnahmsweise von der zulässigen Gebäudehöhe, Geschosszahl und Gebäudelänge abgewichen werden.
- d) Gegenüber den Allmendparzellen Nr. 9051 und 9100 (Chrischonarain) ist ein Grenzabstand von 10 Metern einzuhalten.

Art. 3 Der Nutzungszweck der Grundstücke in der Zone Nöl wird wie folgt festgelegt:

- Gebiet E Hauptnutzung: Betreuung, Pflege
Nebennutzung (untergeordnet): Bildung, 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

Art.5 In der Zone **Grünanlagen** dürfen keine das Landschaftsbild störenden Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen erstellt werden.

Art.6 In der **Landwirtschaftszone** sind aus Gründen des Landschafts-, Ortsbild- und Aussichtsschutzes jegliche Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen untersagt.

Art.7 Der Gemeinderat ist ermächtigt, **Abweichungen** von diesen Bauvorschriften zuzulassen, sofern das Siedlungs- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

4.1.6 Vereinbarung zwischen Gemeinderat und Arbeitsgruppe St. Chrischona

Die Arbeitsgruppe St. Chrischona besteht aus Einwohnerinnen und Einwohner von Bettingen, welche sich für die Umsetzung der Erhaltungsziele aus dem ISOS engagieren. Der Gemeinderat legte zusammen mit der Arbeitsgruppe St. Chrischona in einer Vereinbarung ein Vorgehenskonzept sowie Übergangsregelungen bis zur Rechtskraft der revidierten Nutzungsplanung fest. Die Einwohnergemeindeversammlung vom 25. April 2023 genehmigte die Vereinbarung. Im Folgenden werden die wichtigsten Punkte aus der Vereinbarung zusammengefasst.

Vorgehenskonzept: Der Gemeinderat legt eine Nutzungsplanung («Zonenplanrevision») vor, welche diese Interessen (ISOS) gebührend berücksichtigt (...):

1. Schritt: Ergänzung des kommunalen Richtplans (...)
2. Schritt: Erarbeitung dieser Entwicklungsstrategie in einem partizipativen Prozess, im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung. (...)
3. Schritt: Beschluss Gemeindeversammlung (Nutzungsplanung)

Übergangsregelungen: Erlass von Planungszonen (vorübergehendes Bauverbot) in den nachfolgenden Fällen:

- a) Eingabe eines ordentlichen Baubehrens (...) in einem ISOS-Perimeter (...)
- b) Eingabe eines ordentlichen Baubehrens (...), welches von Ausnahmebestimmungen (Ziffer 7 BP-189) Gebrauch machen soll
- c) Eingabe eines ordentlichen Baubehrens (...), in welchem eine Ausnahme gestützt auf die «Betriebsnotwendigkeit» (Ziffer 2c BP-189) beantragt wird.

(vgl. Vereinbarung zwischen Gemeinderat und Arbeitsgruppe St. Chrischona, 25. April 2023 nach der Einwohnergemeindeversammlung)

4.1.7 Ist-Situation Campus tsc

Eigentum	Chrischona Campus AG (Parz.-Nr. 1054)
Nutzungen	Theologisches Seminar, Wohnen, Verpflegung, Landwirtschaft, Tourismus
Zone	Dorfkern-Schonzone, Dorfkern-Schutzzone, Zone 2a, BP 189
ISOS	Gebiet 1 mit Erhaltungsziel B («Gebäudekomplex Pilgermission»): erhalten der Struktur Baugruppe 1.1 mit Erhaltungsziel A (Kerngruppe): erhalten der Substanz Einzelelemente mit Erhaltungsziel A oder mit Hinweisen

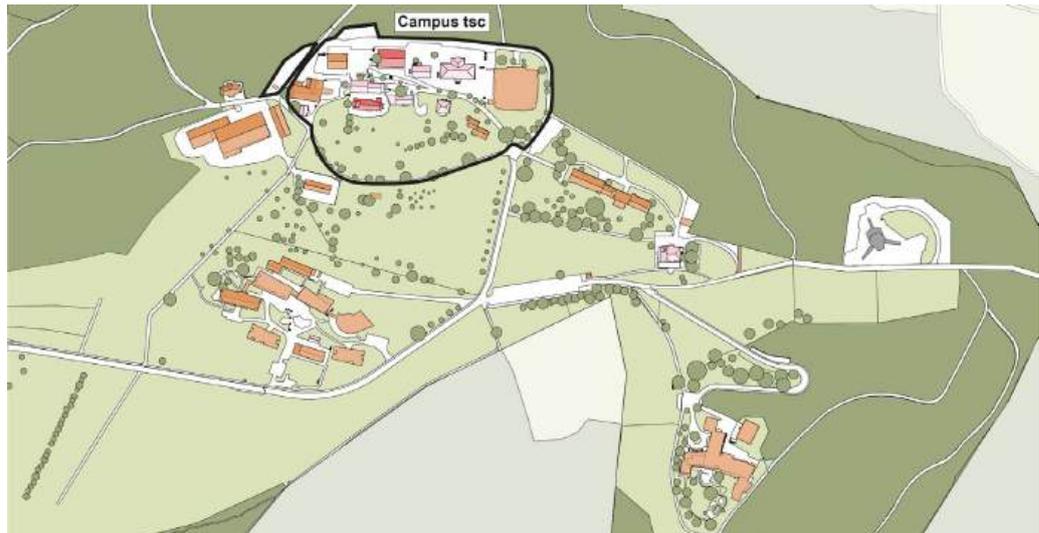


Abbildung 35: Ist-Situation Campus tsc

Auszug zu störenden Gebäuden gemäss ISOS

- «Chrischona-Zentrum, leicht störend durch sein mächtiges Volumen und seine rosafarbenen Eternitschindeln» (ISOS St. Chrischona 2009, 7)



- «Mehrzweckhaus, dreigeschossiger Wohnblock mit Balkonen, 1970er-Jahre, architektonisch unsensibler Nachbarbau des ältesten Brüderhauses und des westlichen Kirchengangs» (ISOS St. Chrischona 2009, 7)



4.1.8 Ist-Situation Zu den Bergen und Waldrain

Eigentum	Chrischona Campus AG (Parz.-Nr. 1054)
Nutzungen	Wohnen, Ausflugsrestaurant
Zone	Zone 2a, Grünanlagenzone, BP 189
ISOS	Einzelelemente o.o.2 (Zu den Bergen) und o.o.3 (Waldrain) mit Erhaltungsziel A: erhalten der Substanz Umgebungsrichtung I mit Erhaltungsziel a: erhalten der Beschaffenheit (Ortsvordergrund)

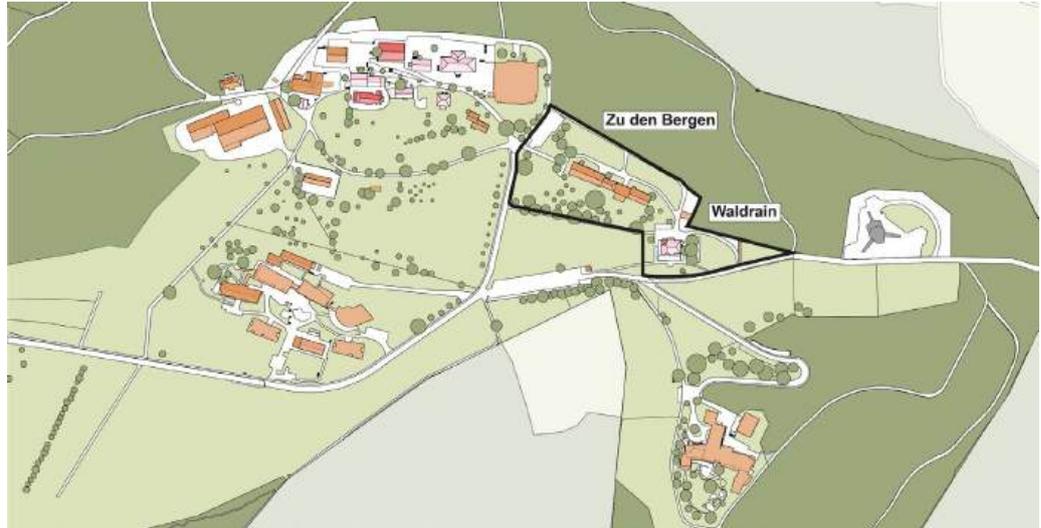


Abbildung 36: Ist-Situation Zu den Bergen und Waldrain

Gutachten Zu den Bergen

ENHK 2021

Wieser 2022

Gamp 2022

Abbildung 37: St. Chrischona, Titelseiten der drei Gutachten zum Umgang mit dem Haus Zu den Bergen

Zusammenfassung von relevanten Aussagen aus Gutachten Zu den Bergen

- deutlich abgesetzt von der Kerngruppe, allseitig freistehend
- Erhaltungsziel für Vegetation und Altbauten
- untergeordnet aufgrund der Lage, architektonischen Gestaltung und des hohen Baumbestands
- parkartiger Baumbestand zwischen der Kerngruppe der Pilgermission und dem «Haus zu den Bergen»
- kein öffentlicher Charakter des Gebäudes
- gleicht typologisch gesehen den anderen Unterkünften auf Chrischona
- allen Bauten auf Chrischona, auch dem Gästehaus, ist eine gewisse Bescheidenheit eigen
- naturbezogen (architektonisch und programmatisch)
- Gäste und Erholungssuchende im Abstand zur Kerngemeinschaft
- Ursprungsbau mit Parallelen zu Schweizer Berghotel der Belle Epoque
- wesentlicher Zeuge der Geschichte der Chrischona-Pilgermission
- starke Purifizierung und Verunklärung in den 50er-Jahren (Zwischenbau) und 60er-Jahren (Erweiterung im Stil der Nachkriegsmoderne)
- letzte Änderungen in den 1990er-Jahren mit dem Einbau neuer Sanitäreinrichtungen

Gutachten «Wohnüberbauung Alpenblick», ENHK/EKD Dezember 2021

Gutachten Chrischonarain 190 (Haus zu den Bergen), Dr. Christoph Wieser Mai 2022

Vertiefungsgutachten zur historischen Bedeutung des Hauses «Zu den Bergen» Gampp 2022

Aufnahmen aus Gutachten und Begehungen

Im Folgenden werden historische Aufnahmen aus dem Gutachten von Dr. Christoph Wieser und eine aktuelle Aufnahme einer Begehung vor Ort gezeigt. Sie dienen der einfacheren Einordnung der oben genannten Aussagen.



Abbildung 38: Das Haus «Zu den Bergen» kurz nach Fertigstellung 1899 (Postkarte)



Abbildung 39: Gästehaus mit Saalanbau 1930er-Jahre (Veiel, S. 177)



Abbildung 40: Südfassade 1950er-Jahre mit Erweiterung um drei Achsen zw. Hauptbau und Saalbau (Postkarte)



Abbildung 41: Südfassade der Erweiterungen aus den 1960er-Jahre im Stil der Nachkriegsmoderne (Aufnahme Metron 2023)

4.1.9 Ist-Situation Diakonissen-Mutterhaus

Eigentum	Stiftung Diakonissen-Mutterhaus (Parz.-Nr. 0911)
Nutzungen	Wohnpark St. Chrischona mit Pflegeheim
Zone	Zone 2a, Grünanlagenzone, BP 189
ISOS	Umgebungszone II mit Erhaltungsziel b: Erhalten der Eigenschaften Einzelelement o.o.4 (Pilgerhütte) mit Hinweis

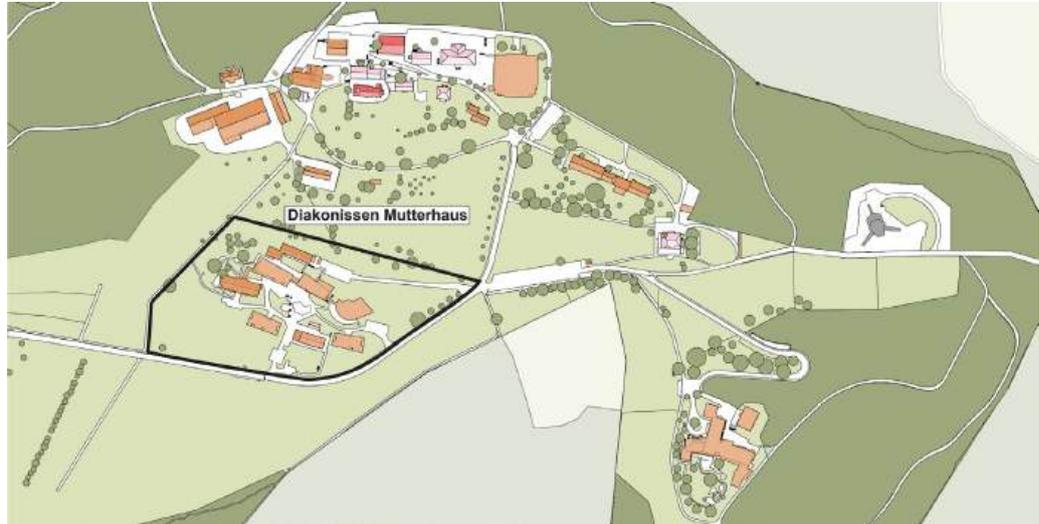


Abbildung 42: Ist-Situation Diakonissen-Mutterhaus

Projektentwicklung Wohnpark St. Chrischona

Von 2019 bis 2022 wurde der Wohnpark St. Chrischona mit drei Neubauten realisiert. Zudem erfolgte 2019 eine Teiländerung der Nutzungsplanung, um die erforderliche Zufahrtsstrasse im Osten der Bebauung umzusetzen (vgl. Planungsbericht Teiländerung Nutzungsplanung, Gebiet Chrischona, Metron 2019).

Während der Planung der drei Neubauten wurde im Jahr 2016 von der Kantonalen Denkmalpflege ein Gutachten der ENHK eingeholt. Das Gutachten bezieht sich auf zwei Planungsstände; auf ein Projekt für ein generelles Baubeglehen von Itten Brechbühl AG und auf eine Machbarkeitsstudie von Flubacher Nyfeler Partner Architekten. Aufgrund des Gutachtens der ENHK wurde das Projekt für den Wohnpark St. Chrischona überarbeitet. Im Wesentlichen wurden dabei die sensiblen Grünbereiche zur Strasse hin freigehalten, damit der gemäss ISOS freizuhaltende Wieshang nicht tangiert wird.

Nachfolgend werden die Auszüge aus dem Gutachten für den Wohnpark St. Chrischona, aus einem weiteren Gutachten zum Haus Zu den Bergen und dem Vorprüfungsbericht der Teiländerung der Nutzungsplanung zitiert, welche die Freihaltung dieser Grünbereiche bekräftigen. Den Auszügen folgen auf der nächsten Seite Abbildungen, welche die Aussagen veranschaulichen.

- *«Zudem ist auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen (Anm.: Projekt zu generellem Baubeglehen von Itten Brechbühl AG) davon auszugehen, dass sowohl der Neubau B [sic] als auch der Neubau D teilweise innerhalb der Umgebungsrichtung 1 „Chrischonaboden“ zu liegen kommen. Damit stehen die beiden geplanten Bauten im Konflikt mit dem Schutzziel der ungeschmälernten Erhaltung des Chrischonabodens als unbebauter Wieshang. (...)*
- *(...) Begrüsst wird ausdrücklich die Freihaltung der Mitte des bestehenden Bauensembles.*
- *(...) Diese (Anm.: Machbarkeitsstudie von Flubacher Nyfeler Partner Architekten AG) geht von einer Ergänzung der bestehenden Anlage durch zwei Ersatzbauten und einen Neubau innerhalb des bestehenden Ensembles aus, verzichtet auf eine Bebauung der sensiblen Grünbereiche zur Strasse hin und tangiert die gemäss ISOS freizuhaltende Umgebungsrichtung I nicht.»*

(vgl. Gutachten Bauvorhaben Mehrgenerationenwohnpark Chrischonarain 135, ENHK, September 2016, 6)

- *«Für den nordöstlichen [sic] Teilbereich, welcher künftig der Zone 2a anstelle der heutigen rechtsgültigen Landwirtschaftszone zugewiesen werden soll, wird empfohlen, [sic] landschaftlich wertvollen unverbauten Wiesenhang zu sichern und freizuhalten. Damit wird auch dem Umstand des ISOS genügend Rechnung getragen; dieser verlangt den an die Parzelle angrenzenden Chrischonaboden als unverbauten Wiesenhang mit Obstbäumen und Gärten freizuhalten, um der Kirchgruppe eine geschlossene Silhouetten- und Fernwirkung zu sichern.»*

(vgl. Vorprüfungsbericht zur Umzonung, Kanton Basel-Stadt, Januar 2018, 4)

- *„Jüngst wurden hier (Anm.: Diakonissen-Mutterhaus) mehrere Wohnbauten erstellt, die volumetrisch an die Grenze gehen, was landschaftsräumlich verträglich ist.»*

(vgl. Gutachten Chrischonarain 190 (Haus Zu den Bergen), Dr. Christoph Wieser Mai 2022, 5)

Folgende Abbildungen dienen der Veranschaulichung der vorangehenden Aussagen.

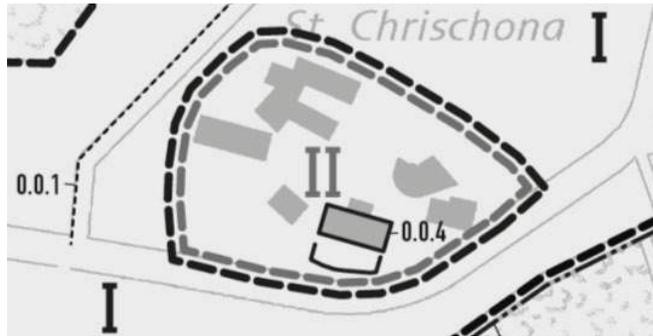


Abbildung 43: Auszug aus dem ISOS: Diakonissen-Mutterhaus in der Umgebungszone II mit Erhaltungsziel b

Das Diakonissen-Mutterhaus realisierte den ersten Projektentwurf gemäss Abbildung 45 nicht. Die geplanten Neubauten C und D befanden sich gemäss Gutachten der ENHK von 2016 teilweise innerhalb der Umgebungsrichtung I „Chrischonaboden“ und sind somit nicht kompatibel mit dem ISOS.

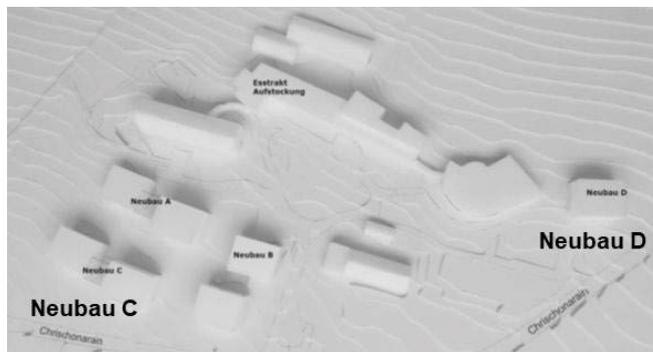


Abbildung 44: Projekt zu generellem Baubeglehen von Itten Brechbühl AG

In einem überarbeiteten Projekt wurden zwei Ersatzbauten und ein Neubau innerhalb des bestehenden Ensembles (rote Flächen in Abbildung 46) im Gutachten der ENHK gutgeheissen und von den Behörden bewilligt. Für den Neubau D wurde kein Baugesuch eingereicht und liegt somit keine Baugenehmigung vor.

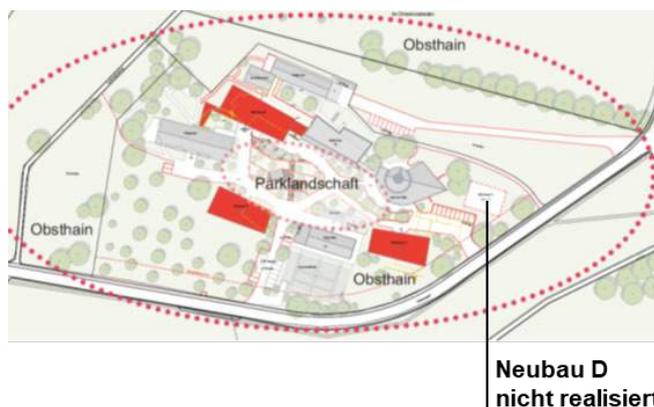


Abbildung 45: Bauprojekt von Flubacher Nyfeler Partner Architekten AG mit zwei Ersatzneubauten und einem Neubau als rote Flächen dargestellt

4.1.10 Ist-Situation Landwirtschaftsbetrieb und Umgebung

Eigentum	Chrischona Campus AG (Parz.-Nr. 402, 1054, 500, 391, 392, 444, 491, 497) Bürgerspital Basel (Parz.-Nr. 450, 492)
Nutzungen	Landwirtschaft
Zone	Landwirtschaft, BP 189
ISOS	Gebiet 1 Erhaltungsziel B (Hof): erhalten der Struktur Umgebungsrichtung I Erhaltungsziel a: erhalten der Beschaffenheit Einzelelemente 1.0.4 (Mehrzweckgebäude des Landwirtschaftsbetriebs) mit Hinweis



Abbildung 46: Ist-Situation Landwirtschaftsbetrieb und Umgebung

Grundsätzliches Vorgehen bei Bauten ausserhalb der Bauzone im ISOS-Gebiet

- Bauten ausserhalb der Bauzone werden vom Kanton bewilligt. Der Kanton beurteilt, ob das Ortsbild durch das Vorhaben erheblich beeinträchtigt werden könnte oder ob sich in diesem Zusammenhang grundsätzliche Fragen stellen. Das Kriterium der «erheblichen Beeinträchtigung» ist «immer dann erfüllt, wenn eine Beeinträchtigung der Schutzziele nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann.»
- In der Regel beurteilt die kantonale Fachstelle für Ortsbildschutz oder Denkmalpflege*, ob ein Gutachten der EKD und/oder der ENHK zwingend einzuholen ist. Die Kommissionen geben darin an, ob das Ortsbild ungeschmälert zu erhalten oder wie es zu schonen ist.

*auch im Auftrag der Gemeinde / der Dorfbildkommission (Anmerkung Metron)

(vgl. ISOS-Leitfaden, 2022, 32f)

4.1.11 Ist-Situation Chrischonaklinik, Sendeturm und Wasserreservoir

Eigentum	Bürgerspital Basel (BSB, Parz.-Nr. 450), Industrielle Werke Basel (IWB, Parz.-Nr. 1147), Swisscom Broadcast AG (Parz.-Nr. 1142)
Nutzungen	provisorisches Rochadegebäude für städtische Pflegezentren, Sendeturm, Wasserreservoir
Zone	Zonen für Nutzungen im öffentlichen Interesse NöI
ISOS	Gebiet 1 Erhaltungsziel B (Reservoir): erhalten der Struktur Umgebungszone II mit Erhaltungsziel b: erhalten der Eigenschaften Einzelobjekte o.o.5 (Sendeturm) und o.o.6 (Chrischonaklinik) mit Hinweisen



Abbildung 47: Ist-Situation Chrischonaklinik, Sendeturm und Wasserreservoir

4.2 Räumliche Einordnung

St. Chrischona besteht aus verschiedenen Teilgebieten. Das Kerngebiet, der Campus tsc (ehemalige Pilgermission) mit der denkmalgeschützten Kirchgruppe, liegt an höchster Stelle am nördlichen Waldrand. Das Gebiet weist eine einmalige Silhouetten- und Fernwirkung auf. Die weiteren Teilgebiete Zu den Bergen und Waldrain im Osten sowie das Diakonissen-Mutterhaus im Süden ordnen sich dem Kerngebiet unter. Der unbebaute Wieshang dient der landwirtschaftlichen Produktion sowie als Erholungsgebiet mit ökologischen Ausgleichsflächen. Darüber hinaus befinden sich auf St. Chrischona öffentliche Nutzungen von Interesse, wie der Sendeturm und die Chrischonaklinik des Bürgerspitals Basel im Osten von St. Chrischona sowie das Wasserreservoir mit Pumpstation im Kerngebiet.



Abbildung 48: 3D-Darstellung von St. Chrischona mit einer Auswahl der wichtigsten Schutz- oder Erhaltungsziele aus Sicht der ENHK und des ISOS

4.3 Strategie

Die Strategie für St. Chrischona enthält nachfolgend eine Gesamtbetrachtung sowie Entwicklungsstrategien für jedes Teilgebiet. Am Anfang steht ein **Entwicklungsziel**, welches auf die aktuellen und zukünftigen Nutzungsbedürfnissen fokussiert. Als zweites werden **Strategie-Leitsätze** formuliert, welche die zukünftige bauliche Entwicklung aufgrund der Nutzungsbedürfnisse beschreiben. Zuletzt werden anhand der Leitsätze Aussagen zu Nutzungen und baulicher Entwicklung als Grundlage für die **planerische Umsetzung** in der Nutzungsplanung, der sogenannten Zonenplanrevision, vorgeschlagen.

4.3.1 Gesamtbetrachtung

St. Chrischona ist ein beliebtes Naherholungsgebiet auf St. Chrischona. Das schützenswerte Ortsbild trägt wesentlich zur Fernwirkung und zum Charakter von St. Chrischona bei. Mit dem ISOS werden Erhaltungsziele im übergeordneten öffentlichen Interesse definiert. Zum Erhalt der Bauten und Anlagen sind zukunftsfähige Nutzungen unerlässlich. Deshalb soll für St. Chrischona eine angemessene Entwicklung im Sinne des ISOS und der Ziele des Raumplanungsgesetzes, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken und kompakte Siedlungen zu schaffen (RPG Art. 1), ermöglicht werden.

Für die Gemeinde Bettingen wie auch für die Institutionen auf St. Chrischona bietet der gültige Bebauungsplan Nr. 189 viele Planungsunsicherheiten (vgl. Kapitel 4.1.5). Mit der vorliegenden Strategie und Vorschlägen zur planerischen Umsetzung soll das schützenswerte Ortsbild nachhaltig in die Zukunft geführt werden.

Entwicklungsziel

St. Chrischona bleibt als attraktives Naherholungsgebiet und für den sanften Tourismus erhalten. Die Entwicklungspotenziale werden innerhalb der bestehenden Siedlung mit qualitätsvollen und aufwertenden Massnahmen genutzt. Die Fernwirkung und der Charakter des Ortsbildes bleiben bewahrt.

Legende

- Inventarobjekt
- Denkmalverzeichnis
- in Abklärung



Abbildung 49: Visualisierung St. Chrischona im Bestand

Planerische Umsetzung der Strategie: Zonenplan und kommunale Zonenordnung

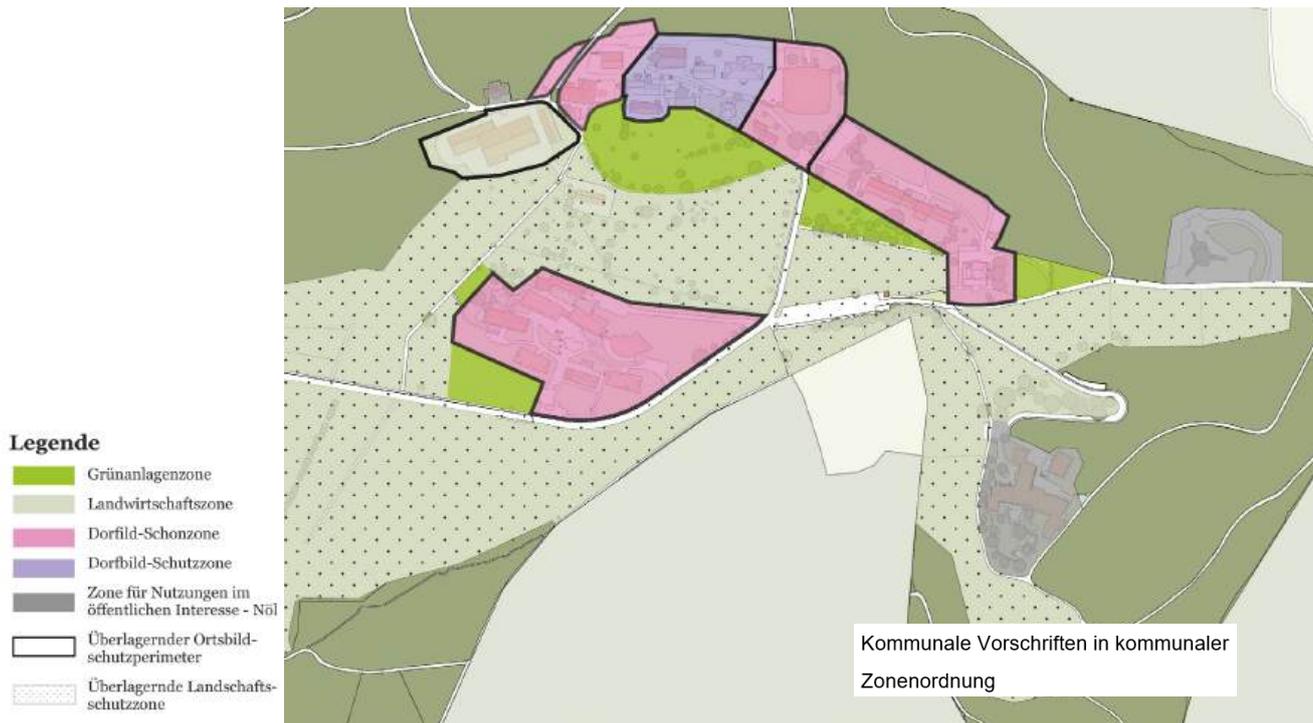


Abbildung 50: Vorschlag kommunale Zonenordnung und Zonierung mit Umzonungen der bestehenden Zone 2a in die Dorfbild-schonzone (vgl. Bestand in Kapitel 4.1.5)

4.3.2 Campus tsc



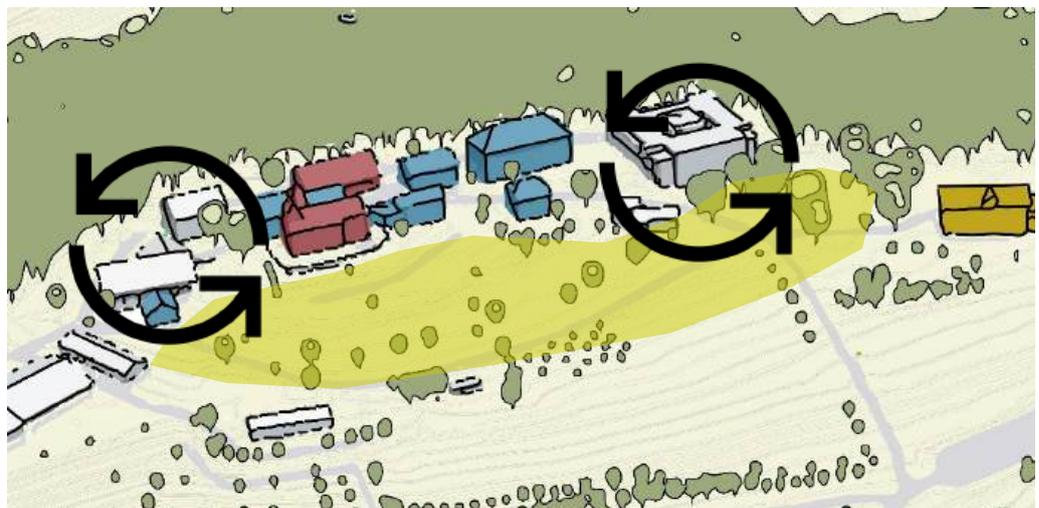
Abbildung 51: Campus tsc, Silhouette mit Fernwirkung und innere Wegverbindung (April 2024)

Entwicklungsziel

Der Gebäudekomplex des Campus tsc bleibt sowohl eine Bildungsstätte und ein Veranstaltungsort als auch ein Ausflugsziel von regionaler Bedeutung. Zukünftige Entwicklungen sollen das historisch wertvolle Ensemble mit einer hohen Baukultur aufwerten und stärken.

Strategie-Leitsätze

- kein Abbruch schützenswerter und geschützter Gebäude, sanfte Sanierungen und Umnutzungen zum Erhalt des Bestands
- Sanierungen, An- und Umbauten oder Ersatzneubauten von nicht schützenswerten oder nicht geschützten Gebäuden im Sinne einer **Aufwertung und qualitativen Weiterentwicklung** des Ortsbildes. Maximales Volumen gemäss Bestand. Mit Struktur, Gliederung und Gestaltung bestmöglich in den schützenswerten oder geschützten Bestand eingepasst.
- Berücksichtigung der wertvollen, nicht störenden bestehenden Strukturen, Volumen und Massstäblichkeit bei baulichen Massnahmen
- keine wesentliche Erhöhung der Baudichte



Legende

- Inventarobjekt
- Denkmalverzeichnis
- in Abklärung

Abbildung 52: Strategie Campus tsc: Erneuerung zum Erhalt und zur Aufwertung des schützenswerten Ortsbildes

Planerische Umsetzung Schutzzone

1. Dorfbildschutzzone (wie bisher)

(gemäss kantonalem Bau- und Planungsgesetz BPG § 37)

- *Historische oder künstlerisch wertvolle Substanz und der entsprechende Charakter der bestehenden Bebauung ist zu erhalten. Fassaden, Dächer und Brandmauern dürfen nicht abgebrochen werden.*
- *Um-, Aus- und Neubauten sind nur zulässig, wenn keine nach aussen sichtbare historisch oder künstlerisch wertvolle Substanz beeinträchtigt wird.*

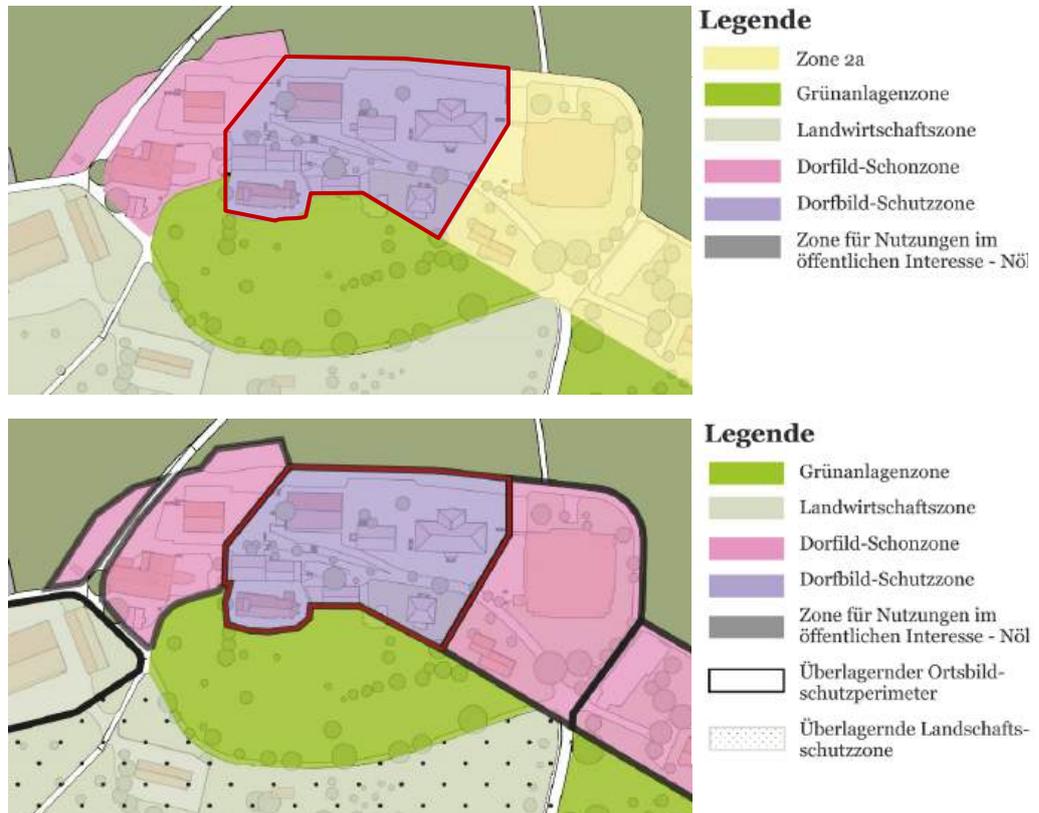


Abbildung 53: Campus tsc in der Dorfbildschutzzone im Bestand (l) und neu (r)

Planerische Umsetzung Schonzone

1. Dorfbildschonzone (Teilumzonung)

(gemäß kantonalem Bau- und Planungsgesetz BPG § 38)

- historischer oder künstlerischer Charakter der bestehenden Bebauung soll nicht beeinträchtigt werden; insbesondere sollen Baukubus und Massstäblichkeit gewahrt bleiben.
- Abweichungen (...) dürfen den im Strassenbild sichtbare historische oder künstlerische Charakter (...) nicht beeinträchtigen

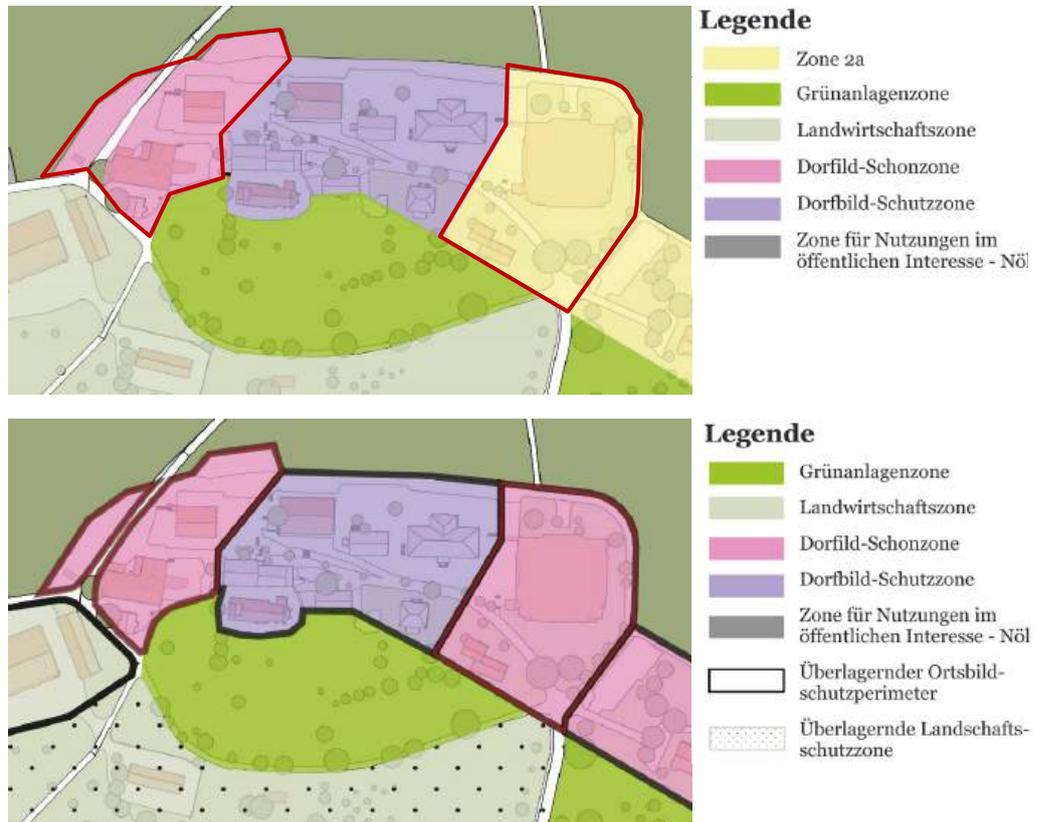


Abbildung 54: Campus tsc, Zonierung im Bestand (Dorfbildschonzone und Zone 2a, l) und neu (alles in der Dorfbildschonzone, r)

Umsetzung Ortsbildschutzperimeter

2. überlagernder Ortsbildschutzperimeter

(kommunale Zonenordnung)

- Sanierungen und Umbauten von schützenswerten oder geschützten Gebäuden im Sinne des Erhalts und der Aufwertung der Gebäude oder Gebäudeteile unter Berücksichtigung der Schutzwürdigkeitsabklärungen und des Schutzzumfangs gemäß kantonaler Denkmalpflege
- Sanierungen, An- und Umbauten oder Ersatzneubauten von nicht schützenswerten oder nicht geschützten Gebäuden im Sinne einer Aufwertung und qualitativen Weiterentwicklung des Ortsbildes. Maximales Volumen gemäß Bestand. Mit Struktur, Gliederung und Gestaltung bestmöglich in den schützenswerten oder geschützten Bestand eingepasst.
- Regelung qualitätssicherndes Verfahren ab einer Eingriffstiefe, welche das Erscheinungsbild wesentlich verändert (vgl. 44 ff)
- Allgemeine Vorgaben zu einer qualitätsvollen Umgebungsgestaltung

4.3.3 Zu den Bergen und Waldrain



Abbildung 55: Haus Zu den Bergen und Waldrain (April 2024)

Entwicklungsziel

Für das Haus Zu den Bergen trägt eine neue Nutzung zum Erhalt und der Restaurierung des Ursprungbaus bei. Ersatzneubauten im Sinne von Nebenbauten sollen die neue Nutzung unterstützen.

Das Gasthaus Waldrain soll mit einem Restaurant erhalten bleiben.

Strategie-Leitsätze

- **Ursprungsbau Zu den Bergen als Hauptgebäude** erhalten, Erhaltungspotenzial Saalanbau prüfen
- Rückbau von nicht schützenswerten Anbauten bei Bauvorhaben
- **Ersatzneubauten als Nebenbauten** möglich, in Gestaltung und räumlicher Position dem Ursprungsbau untergeordnet
- Waldrain erhalten, unverbaute Umgebung bewahren
- Erhalt und Aufwertung des Grünraums (Garten) südlich und westlich des historischen Gebäudeteils

Hinweis: Schutzwürdigkeitsabklärungen für Ursprungsbau und Saalanbau sind im laufenden Verfahren bei der kantonalen Denkmalpflege.

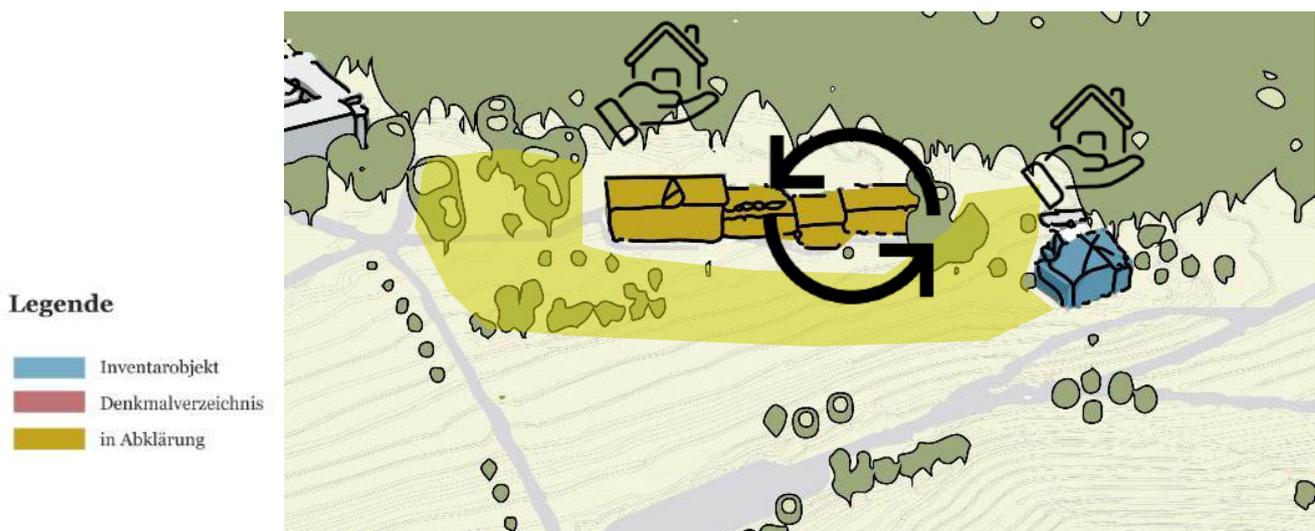


Abbildung 56: Strategie Zu den Bergen und Waldrain: Erneuerung zum Erhalt und zur Aufwertung der schützenswerten Bauten

Planerische Umsetzung

1. Dorfbildschonzone (Umzonung)

(gemäss kantonalem Bau- und Planungsgesetz BPG § 38)

- historischer oder künstlerischer Charakter der bestehenden Bebauung soll nicht beeinträchtigt werden; insbesondere sollen Baukubus und Massstäblichkeit gewahrt bleiben.
- Abweichungen (...) dürfen den im Strassenbild sichtbare historische oder künstlerische Charakter (...) nicht beeinträchtigen

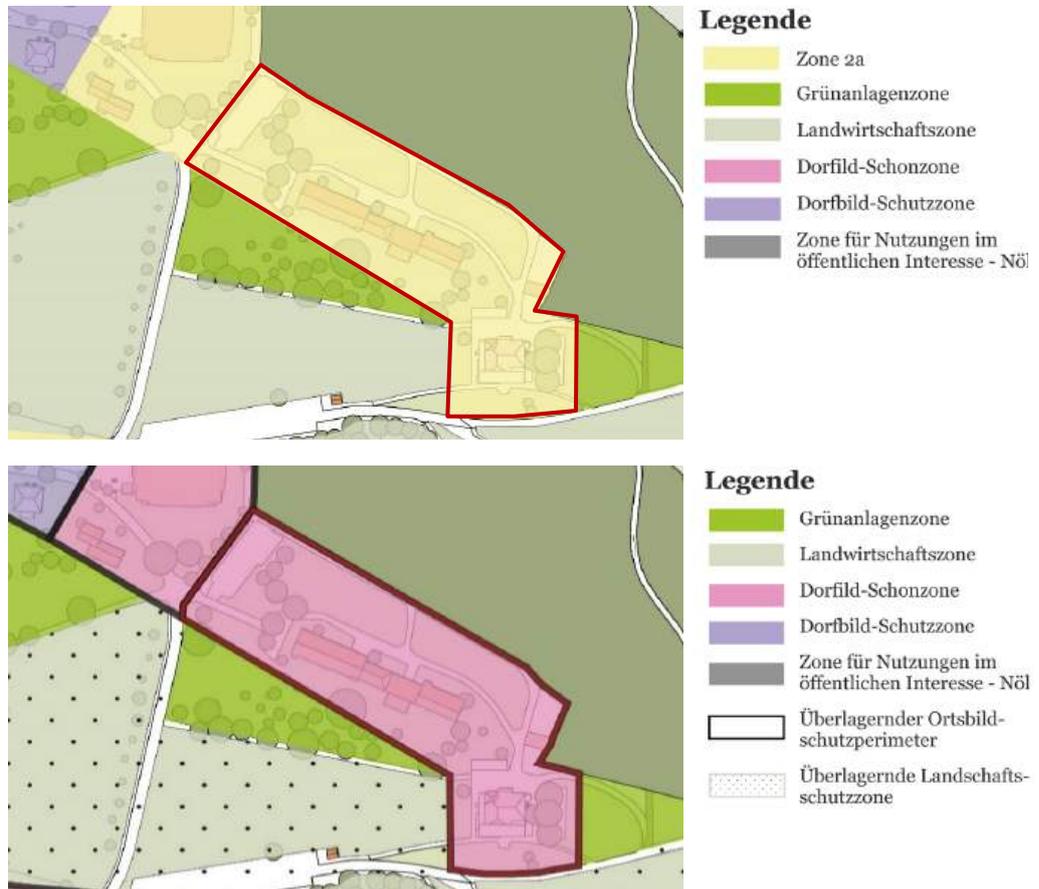


Abbildung 57: Zu den Bergen und Waldrain, Zonierung im Bestand (Zone 2a, l) und neu (Dorfbildschonzone, r) mit überlagerndem Ortsbildschutzperimeter und Baufeld für Ersatzneubauten

2. überlagernder Ortsbildschutzperimeter

(kommunale Zonenordnung)

- Sanierungen, An- und Umbauten oder Ersatzneubauten von nicht schützenswerten oder nicht geschützten Gebäuden im Sinne einer Aufwertung und qualitativen Weiterentwicklung des Ortsbildes
- Regelung qualitätssicherndes Verfahren ab einer Eingriffstiefe, welche das Erscheinungsbild wesentlich verändert (vgl. 44 ff)
- Allgemeine Vorgaben zu einer qualitätsvollen Umgebungsgestaltung

Spezifisch für Zu den Bergen:

- Sanierungen, An- und Umbauten oder Ersatzneubauten sind in ihrer Gestaltung als Nebenbauten dem Ursprungsbau als Hauptgebäude sichtbar unterzuordnen
- Flächen westlich des Ursprungsbaus und nördlich des Waldrains sind freizuhalten

4.3.4 Diakonissen-Mutterhaus



Abbildung 58: Diakonissen-Mutterhaus mit Kirchengruppe im Campus tsc im Hintergrund (April 2024)

Entwicklungsziel

Das Ensemble Diakonissen-Mutterhaus bietet privaten Wohnraum für verschiedene Generationen, ergänzt durch öffentliche Angebote im Innen- und Aussenraum. Der gemeinschaftliche Gedanke des Wohnkonzepts prägt die kompakte Gebäudeanordnung um einen zentralen Freiraum sowie die offene Umgebung, die sanft in den unverbauten Wieshang Chrischonaboden übergeht.

Strategie-Leitsätze

- keine wesentliche Ausdehnung der baulichen Dichte und der bebauten Fläche
- Bewahren der **kompakten Bebauungsstruktur**, welche sich **um eine freie Mitte** angeordnet und sich auszeichnet durch mehrere Baukörper in ähnlicher Massstäblichkeit und Proportion
- sorgfältig gestaltete Übergänge von der freien Mitte, über die Siedlungsfläche zur Landschaft
- untergeordnete Sanierungen, Erweiterungen oder Ersatzneubauten möglich



Abbildung 59: Strategie Diakonissen-Mutterhaus: kompakte Bebauungsstruktur um eine freie Mitte

Planerische Umsetzung

1. Dorfbildschonzone (Umzonung)

(gemäß kantonalem Bau- und Planungsgesetz BPG § 38)

- historischer oder künstlerischer Charakter der bestehenden Bebauung soll nicht beeinträchtigt werden; insbesondere sollen Baukubus und Massstäblichkeit gewahrt bleiben.
- Abweichungen (...) dürfen den im Strassenbild sichtbare historische oder künstlerische Charakter (...) nicht beeinträchtigen

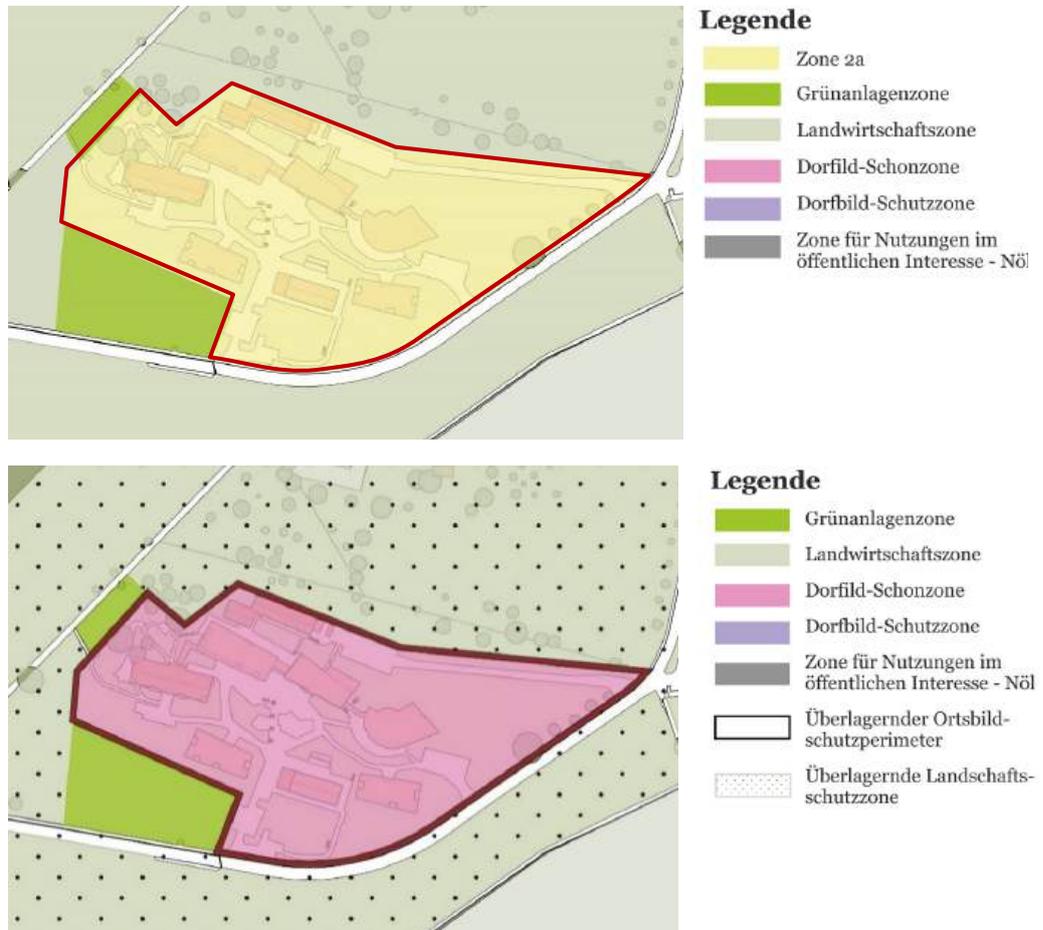


Abbildung 60: Diakonissen-Mutterhaus, Zonierung im Bestand (Zone 2a, l) und neu (Dorfbildschonzone, r) mit überlagerndem Ortsbildschutzperimeter

2. überlagernder Ortsbildschutzperimeter

(kommunale Zonenordnung)

- Sanierungen, An- und Umbauten oder Ersatzneubauten von nicht schützenswerten oder nicht geschützten Gebäuden im Sinne einer Aufwertung und qualitativen Weiterentwicklung des Ortsbildes ohne wesentliche Ausdehnung der baulichen Dichte und der bebauten Fläche
- Regelung qualitätssicherndes Verfahren für Ersatzneubauten oder wesentliche Umbauten ab einer Eingriffstiefe, welche das Erscheinungsbild wesentlich verändert (vgl. 44 ff)
- Allgemeine Vorgaben zu einer qualitätsvollen Umgebungsgestaltung

4.3.5 Landwirtschaftsbetrieb und Umgebung



Abbildung 61: Landwirtschaftsbetrieb und Umgebung (April 2024)

Entwicklungsziel

Der Landwirtschaftsbetrieb und seine Umgebung dienen der landwirtschaftlichen Produktion. Die Landwirtschaft pflegt das Kulturland und die für das Ortsbild wesentliche Vegetation. Zur Aufrechterhaltung des Betriebes wird eine ortsbildverträgliche Entwicklung der Ökonomiebauten im direkten Umfeld des bestehenden Hofes angestrebt.

Strategie-Leitsätze

- **Bewahren der wesentlichen Beschaffenheit und strukturellen Elemente** des Kulturlandes
- keine Ökonomiebauten und Geländeverschiebungen in der offenen Landschaft
- **gute gestalterische Eingliederung** von zonenkonformen landwirtschaftlichen Ökonomiegebäuden im direkten Umfeld des bestehenden Hofes

Legende

- Inventarobjekt
- Denkmalverzeichnis
- in Abklärung



Abbildung 62: Strategie Landwirtschaftsbetrieb und Umgebung: bewahren der wesentlichen Beschaffenheit und strukturellen Elemente

Planerische Umsetzung

1. Landwirtschaftszone + Landschaftsschutzzone (wie bisher)

(gem. kantonalem Bau- und Planungsgesetz BPG § 41 / 42)

- In Landschaftsschutzonen sind Bauten und Anlagen einschliesslich Veränderungen des Terrains nicht zulässig.
- Bei der Festsetzung von Landschaftsschutz- und -schonzone sind zugleich der Zweck und der Umfang des Schutzes im Grundsatz festzulegen.
- Der Gemeinderat kann in speziellen Schutzverordnungen die Nutzungsregelungen präzisieren.

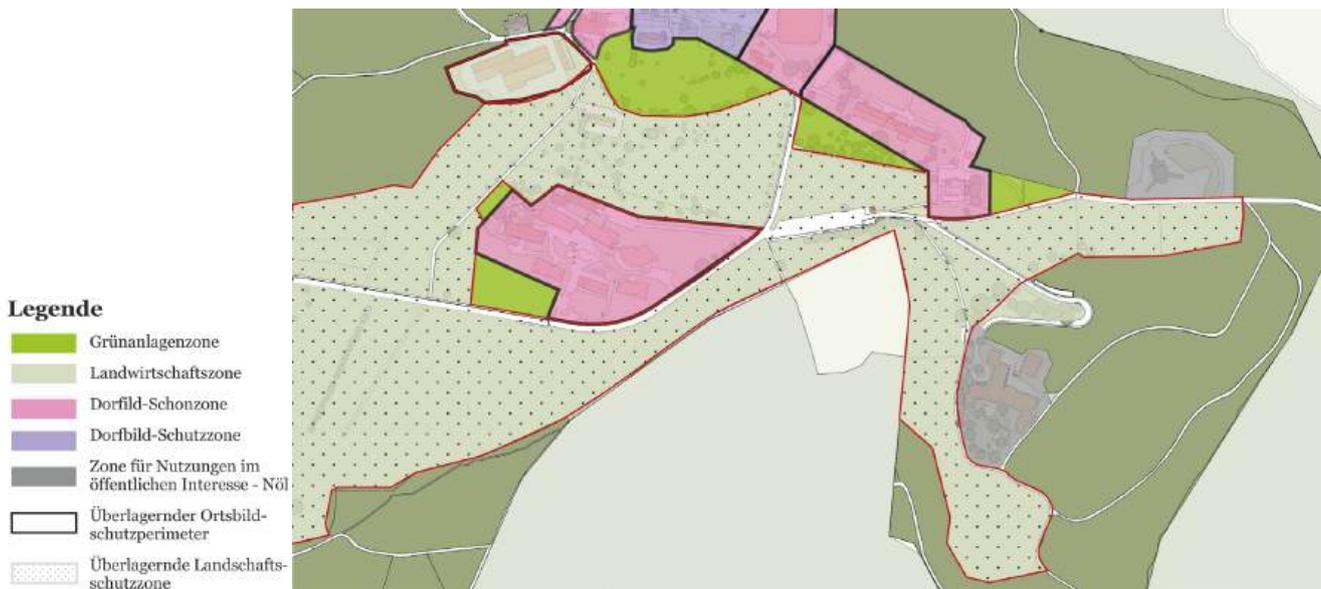


Abbildung 63: Landwirtschaftszone mit überlagernder Landschaftsschutzzone und überlagerndem Ortsbildschutzperimeter für die Landwirtschaft

2. überlagernde Landschaftsschutzzone

(Festlegungen kommunale Zonenordnung gem. kantonalem Bau- und Planungsgesetz)

- Schutz von Natur- und Landschaftselementen gemäss kommunalem Natur- und Landschaftsschutz-Konzept und Naturinventar
- wesentliche Beschaffenheit (Standortbedingungen) und strukturelle Elemente des Kulturlandes bewahren

2. überlagernder Ortsbildschutzperimeter Landwirtschaft

- nur zonenkonforme landwirtschaftliche Ökonomiegebäude gemäss Art. 16a RPG, Art. 34 und 44 RPV sind zulässig. Sie sind in ihrer Volumetrie und Materialisierung unter Berücksichtigung der Erhaltungsziele des ISOS sorgfältig in das Ortsbild zu integrieren.
- Projektentwicklung in Begleitung der Dorfsildkommission und qualifizierten Fachleuten

Hinweis: Das bauliche Entwicklungspotenzial für den Landwirtschaftsbetrieb ist projektabhängig und im Rahmen einer Machbarkeitsstudie für eine konkrete Bauabsicht in Zusammenarbeit mit der Dorfsildkommission, weiteren Fachleuten und gegebenenfalls unter Einbezug der Denkmalpflege zu prüfen. Eine weitergehende Definition in der Nutzungsplanung ist nicht stufengerecht und würde zukünftige, unvorhersehbare Entwicklungen einschränken.

4.3.6 Chrischonaklinik, Sendeturm und Wasserreservoir



Abbildung 64: Chrischonaklinik (April 2024)

Entwicklungsziel

Der Sendeturm und das Wasserreservoir sollen funktional erhalten und bei Bedarf instandgesetzt werden.

Das Areal der Chrischonaklinik wird für eine neue öffentliche Nutzung baulich qualitativ entwickelt.

Strategie-Leitsätze

- Bestimmungen für die betreffenden Zonen für Nutzungen im öffentlichen Interesse aus dem bestehenden Bebauungsplan übernehmen.
- Bauvorhaben sind im Einklang mit dem ISOS zu realisieren
- Chrischonaklinik: Begrenzung der Höhe und Berücksichtigung des Naturinventars, **sorgfältige Integration** von Bauten in das Landschaftsbild
- Wasserreservoir/Pumpstation: **sorgfältige Integration** von untergeordneten Bauten in den Gebäudekomplex des Campus tsc
- Sendeturm/Wasserreservoir: funktionales Erscheinungsbild bewahren



Legende

- Inventarobjekt
- Denkmalverzeichnis
- in Abklärung

Abbildung 65: Strategie Chrischonaklinik, Sendeturm und Wasserreservoir: sorgfältige Integration in das Orts- und Landschaftsbild

Planerische Umsetzung

Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse NÖI (wie bisher)

(gemäss kantonalem Bau- und Planungsgesetz mit grundstücksspezifischen Festlegungen in der kommunalen Zonenordnung BPG § 39)

- Nutzungsart und sorgfältige Eingliederung in das Ortsbild gemäss dem aktuellen Bebauungsplan
- Unterhaltsarbeiten an Fassaden, Fenstern, Türen und Dächern sowie wärmetechnische Dachsanierungen, welche das Erscheinungsbild des Bestandes wesentlich verändern, unterliegen einer Meldepflicht. Ob es sich um eine wesentliche Veränderung des Erscheinungsbildes handelt, entscheidet der Gemeinderat. Er lässt sich von der Dorfbildkommission beraten.
- Regelung qualitätssicherndes Verfahren Chrischonaklinik für Ersatzneubauten oder wesentliche Umbauten ab einer Eingriffstiefe, welche das Erscheinungsbild wesentlich verändert (vgl. 44 ff)
- Beschränkung Gebäudehöhe Chrischonaklinik (Bestandshöhe plus bautechnische Reserve)
- Erhalt des Biotops gemäss kommunalem Naturinventar



Abbildung 66: Chrischonaklinik, Sendeturm und Wasserreservoir wie bisher in der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse (graue Flächen rot markiert)

5 Allgemeines zur kommunalen Zonenordnung

Die bestehenden Bebauungspläne Nr. 188 für das Dorf und Nr. 189 für St. Chrischona sollen mit der Revision der Nutzungsplanung durch eine kommunale Zonenordnung ersetzt werden. Vorschriften aus den Bebauungsplänen, welche mit der vorliegenden Strategie noch übereinstimmen, werden in die neue kommunale Zonenordnung übernommen. Weitere Bestimmungen werden darin entsprechend den Entwicklungszielen und Leitsätzen sowie gemäss den Vorschlägen zur planerischen Umsetzung ergänzt (vgl. Kapitel o und o).

Die kommunale Zonenordnung soll die Planungssicherheit für die Gemeinde wie auch für die Grundeigentümerschaften erhöhen (vgl. Kapitel 1.1.1 und 4.1.5). Insbesondere sollen mit Bestimmungen für bestimmte Perimeter, welche den Zonenplan überlagern, ortsspezifische Festlegungen gemacht werden. Zudem sollen Vorgaben zu qualitätssichernden Verfahren allen Beteiligten mehr Sicherheit in der Projektentwicklung bieten.

Mit der kommunalen Zonenordnung besteht für die Grundeigentümerschaften weiterhin die Möglichkeit, einen Bebauungsplan gemäss kantonalen Bau- und Planungsgesetz § 100f zu erstellen. Der Bebauungsplan kann auf der Basis eines qualitätsvollen Richtprojektes für ein begrenztes Gebiet zusätzliche Planungssicherheit gewähren.

«Bebauungspläne sollen in begrenzten Gebieten bessere Bebauungen gewährleisten als die baurechtliche Grundordnung oder die Koordination der Nutzungsplanung erleichtern. Sie sind in der Regel das Ergebnis von Planungsverfahren wie Testplanungen, Studienaufträgen, Wettbewerben, welche die städtebauliche Qualität sichern. Sie gehen allgemeineren Regelungen vor.» (BPG § 101 Abs 1)

«Die Aufwendungen dieser Planungsverfahren trägt die Grundeigentümerschaft.» (BPG § 101 Abs 1bis)

5.1 Neue kommunale Zonenordnung

Schlüsselareale

- Spezielle Vorschriften für Parzellen in der Zone 2a
- Ergänzungen zur Zone 2a, welche bisher im Bebauungsplan geregelt wurden
- Sichtbezüge in separatem Artikel zum Basler-Areal festlegen
- Qualitätssicherndes Verfahren zu Grundeigentum der Gemeinde in separatem Artikel

St. Chrischona

- Überlagernder Ortsbildschutzperimeter (teilweise mit parzellenspezifischen Regelungen)
- Überlagernder Ortsbildschutzperimeter Landwirtschaft
- Überlagernde Landschaftsschutzzone (Ergänzungen zum kantonalen Bau- und Planungsgesetz)
- Zone für Nutzung im öffentlichen Interesse (Ergänzungen zum kantonalen Bau- und Planungsgesetz)

5.2 Vorgaben zu qualitätssichernden Verfahren

Qualitätssicherndes Verfahren: Ja/Nein?

Bei Bauvorhaben mit einer Eingriffstiefe, welche das Erscheinungsbild des Bestandes wesentlich verändert, ist ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen.

Ob es sich um eine wesentliche Veränderung des Erscheinungsbildes handelt, entscheidet der Gemeinderat. Er lässt sich von der Dorfbildkommission beraten.

Qualitätssicherndes Verfahren: Workshopverfahren

Ein qualitätssicherndes Verfahren liegt vor, wenn:

- die wesentlichen planerischen und rechtlichen Rahmenbedingungen geklärt und Bestandteil der Aufgabenstellung des qualitätssichernden Verfahrens sind.
- wenigstens drei verschiedene Projektentwürfe eines qualifizierten Bearbeitungsteams vorliegen,
- neben der Architektur auch die wesentlichen Elemente der Siedlungs-, Freiraum- und Umgebungsgestaltung unter Berücksichtigung der angrenzenden Ortsteile und des ISOS aufgezeigt sind,
- die Dorfbildkommission sowie Vertretende des Gemeinderats an der Beurteilung der Projektentwürfe beteiligt sind.

Qualitätssicherndes Verfahren: Erweitertes Verfahren

Der Gemeinderat kann bei grösseren Bauvorhaben in Absprache mit der Dorfbildkommission eine oder mehrere nachfolgende Anforderungen an das Verfahren stellen, sofern sie verhältnismässig sind:

- wenigstens drei voneinander unabhängig erarbeitete Projektentwürfe (Konkurrenzverfahren)
- zusätzlich zur Dorfbildkommission/zum Gemeinderat ein unabhängiges Fachgremium, welches an der Vorbereitung des Verfahrens und der Beurteilung der Projektentwürfe beteiligt ist.
- Verfahren nach SIA 142/143 (Studienauftrag/Wettbewerb)

6 Empfehlungen

6.1 Grundlagen für die Nutzungsplanung

Mit der Strategie für die Schlüsselareale und St. Chrischona liegen für jedes der behandelten Gebiete Entwicklungsziele, strategische Leitsätze und Aussagen zur planerischen Umsetzung der Nutzung und baulichen Entwicklung als Grundlage für die Nutzungsplanung vor (vgl. Kapitel 3.3 und 4.3).

Eine wesentliche Stossrichtung der Strategie ist die Einführung von kommunalen Bauvorschriften. Die bestehenden Bebauungspläne Nr. 188 für das Dorf und Nr. 189 für St. Chrischona sollen mit der Revision der Nutzungsplanung durch eine Zonenordnung für die Gemeinde Bettingen ersetzt werden. Vorschriften aus den Bebauungsplänen, welche mit der vorliegenden Strategie noch übereinstimmen, müssen in die künftige kommunale Zonenordnung übernommen werden. Weitere Bestimmungen werden darin entsprechend den Entwicklungszielen und Leitsätzen und gemäss den Empfehlungen zur planerischen Umsetzung ergänzt.

Für das Gebiet St. Chrischona zeigt die Strategie zudem die zukünftige Zonierung mit der Umzonung der Zonen 2a sowie überlagerte Ortsbildschutzperimeter in Konzeptplänen auf. Der Ortsbildschutzperimeter erlaubt es, in der kommunalen Zonenordnung spezifische Vorschriften für ein Areal oder Teilgebiet zu erlassen. Diese Vorschriften werden in den Vorschlägen zur planerischen Umsetzung umrissen.

6.2 Empfehlungen zum Prozess der Nutzungsplanung

In den Inneren und Äusseren Dialogen des Strategieprozesses äusserten sich verschiedene Einwohnerinnen und Einwohner zur allgemeinen baulichen und funktionalen Entwicklung der Gemeinde Bettingen. Dabei kam zum Ausdruck, dass die Entwicklung im Bestand von grossem Interesse ist. In diesem Zusammenhang sind in der Nutzungsplanung Themen wie Weiterbauen, Flächenverbrauch und Generationenwechsel, aber auch Qualitäten im Bestand sowie eine hohe Baukultur (vgl. Acht Kriterien für eine hohe Baukultur, Davos Declaration 2018) von zentraler Bedeutung. Für den Prozess der Nutzungsplanung werden deshalb eine ortsbauliche Analyse, die Weiterführung des Dialogs mit der Bevölkerung, eine sorgfältige Interessenabwägung und ortsspezifische Festlegungen empfohlen.

Mit einer ortsbaulichen Analyse über das gesamte Gemeindegebiet können spezifische Qualitäten gefunden und dokumentiert werden. Anschliessend soll aufgezeigt werden, wie diese Qualitäten im kommunalen Reglement gesichert werden können. Dabei werden genauere Bestimmungen, ergänzend zu den kantonalen Zonenvorschriften, oder gemeindeeigene Zonen und deren Vorschriften erarbeitet. Die Vorschriften können qualitativer oder quantitativer Art sein. Dazu gehört beispielsweise die Definition von Baumasse, Formen oder Farben. Auch Verfahren für Bauvorhaben, wie der Einbezug der Dorfbildkommission, ein Varianzverfahren, die Einreichung eines unabhängigen Fachgutachtens oder ergänzende Baugesuchsunterlagen, können festgelegt werden. Zudem können mit den Vorschriften Anreize für eine bestimmte bauliche Entwicklung geschaffen werden. Die Auswirkungen solcher Vorschriften ist idealerweise exemplarisch zu prüfen.

Es wird empfohlen, den Dialogprozess mit der Bevölkerung weiterzuführen und die Öffentlichkeit regelmässig und transparent zu informieren. Eine abschliessende Interessenabwägung (namentlich für die ISOS-Gebiete) ist im Rahmen der definitiven Umsetzung in der Nutzungsplanung vorzunehmen.

6.3 Genehmigung der Strategie

Der Entwurf der Strategie wurde auf Antrag des Projektausschusses am 21. Oktober 2024 vom Gemeinderat verabschiedet und dient als Vorlage für die öffentliche Umfrage im Dezember 2024. Die Strategie wird anschliessend konsolidiert und als behördenverbindliches Planungsinstrument vom Gemeinderat genehmigt. Sie dient als Grundlage für die Gesamtrevision der grundeigentümerverbindlichen Nutzungsplanung.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: geplanter Ablauf des Strategieprozesses zu Beginn der Arbeiten	9
Abbildung 2: Organigramm	10
Abbildung 3: Auszug Richtplankarte, Schlüsselareale mit rotem Stern markiert (Gemeinde Bettingen 2024)	13
Abbildung 4: Auszug gültiger Bebauungsplan und Auszug Zonenplan (Gemeinde Bettingen 2010)	14
Abbildung 5: Plan Areal Brohegasse	15
Abbildung 6: Plan Areal Mattenwegli	15
Abbildung 7: Plan Basel-Areal	16
Abbildung 8: Plan Areal Talweg/Hauptstrasse	16
Abbildung 9: Auswahl der potenziellen Werkhofstandorte zur vertieften Prüfung	17
Abbildung 10: 3D-Skizze Bettingen Dorf mit Schlüsselarealen innerhalb der räumlichen Ausdehnung des durchgrüntes Tals entlang des Bettinger Bachs.	18
Abbildung 11: 3D-Skizze Bettingen Dorf mit Schlüsselarealen in der Dorfbildschonzone an der Schnittstelle zum Dorfzentrum	18
Abbildung 12: Visualisierung mit Schlüsselarealen im Bestand	20
Abbildung 13: Vorschlag neue kommunale Zonenordnung zum Zonenplan (Auszug) anstelle des Bebauungsplans 188 (vgl. Bestand in Kapitel 1.1.1)	20
Abbildung 14: Areal Brohegasse (September 2024)	21
Abbildung 15: Strategie Areal Brohegasse mit landwirtschaftlicher Nutzung	22
Abbildung 16: Areal Brohegasse in der Dorfbildschonzone	22
Abbildung 17: Badi-Areal (Dezember 2023)	23
Abbildung 18: Strategie Badi-Areal mit potenziell erweitertem Freizeitangebot	24
Abbildung 19: Badi-Areal in der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse	24
Abbildung 20: Areal Mattenwegli (September 2024)	25
Abbildung 21: Strategie Areal Mattenwegli mit landwirtschaftlicher Nutzung	26
Abbildung 22: Mattenwegli in der Dorfbildschonzone	26
Abbildung 23: Basler-Areal (September 2024)	27
Abbildung 24: Strategie Basler-Areal mit Wohnungen für das Alter, Sichtbeziehungen von der Strasse in den Grünraum und Durchgang für den landwirtschaftlichen Betrieb	28
Abbildung 25: Basler-Areal in der Zone 2a und in der Grünzone	28
Abbildung 26: Areal Talweg/Hauptstrasse (September 2024)	29
Abbildung 27: Strategie Areal Talweg/Hauptstrasse mit Erhalt des Sportplatzes und potenziellem Werkhofstandort	30
Abbildung 28: Areal Talweg/Hauptstrasse in der Zone 2a und der Dorfbildschonzone	30
Abbildung 29: Auszug Aufnahmeplan ISOS, mit Ergänzungen in Farbe (ISOS St. Chrischona 2009 / Metron)	32
Abbildung 30: Auszug aus «Erläuterungen zum ISOS» mit Ergänzungen in Farbe (Metron)	32
Abbildung 31: Auszug aus der Übersicht der Naturobjekte gemäss Naturinventar 2017 (Gemeinde Bettingen 2017)	34
Abbildung 32: Auszug Richtplankarte mit St. Chrischona (Gemeinde Bettingen 2024)	35
Abbildung 33: Auszug gültiger Bebauungsplan und Auszug Zonenplan (Gemeinde Bettingen 2010)	36
Abbildung 34: Auszug Bebauungsplan St. Chrischona (Gemeinde Bettingen 2010)	37
Abbildung 35: Ist-Situation Campus tsc	39
Abbildung 36: Ist-Situation Zu den Bergen und Waldrain	40
Abbildung 37: St. Chrischona, Titelseiten der drei Gutachten zum Umgang mit dem Haus Zu den Bergen	40
Abbildung 38: Das Haus «Zu den Bergen» kurz nach Fertigstellung 1899 (Postkarte)	41
Abbildung 39: Gästehaus mit Saalanbau 1930er-Jahre (Veiel, S. 177)	41
Abbildung 40: Südfassade 1950er-Jahre mit Erweiterung um drei Achsen zw. Hauptbau und Saalbau (Postkarte)	41
Abbildung 41: Südfassade der Erweiterungen aus den 1960er-Jahre im Stil der Nachkriegsmoderne (Aufnahme Metron 2023)	41
Abbildung 42: Ist-Situation Diakonissen-Mutterhaus	42

Abbildung 43: Auszug aus dem ISOS: Diakonissen-Mutterhaus in der Umgebungszone II mit Erhaltungsziel b	44
Abbildung 44: Projekt zu generellem Baubegehren von Itten Brechbühl AG	44
Abbildung 45: Bauprojekt von Flubacher Nyfeler Partner Architekten AG mit zwei Ersatzneubauten und einem Neubau als rote Flächen dargestellt	44
Abbildung 46: Ist-Situation Landwirtschaftsbetrieb und Umgebung	45
Abbildung 47: Ist-Situation Chrischonaklinik, Sendeturm und Wasserreservoir	46
Abbildung 48: 3D-Darstellung von St. Chrischona mit einer Auswahl der wichtigsten Schutz- oder Erhaltungsziele aus Sicht der ENHK und des ISOS	47
Abbildung 49: Visualisierung St. Chrischona im Bestand	48
Abbildung 50: Vorschlag kommunale Zonenordnung und Zonierung mit Umzonungen der bestehenden Zone 2a in die Dorfbildschonzone (vgl. Bestand in Kapitel 4.1.5)	49
Abbildung 51: Campus tsc, Silhouette mit Fernwirkung und innere Wegverbindung (April 2024)	50
Abbildung 52: Strategie Campus tsc: Erneuerung zum Erhalt und zur Aufwertung des schützenswerten Ortsbildes	50
Abbildung 53: Campus tsc in der Dorfbildschutzzzone im Bestand (l) und neu (r)	51
Abbildung 54: Campus tsc, Zonierung im Bestand (Dorfbildschonzone und Zone 2a, l) und neu (alles in der Dorfbildschonzone, r)	52
Abbildung 55: Haus Zu den Bergen und Waldrain (April 2024)	53
Abbildung 56: Strategie Zu den Bergen und Waldrain: Erneuerung zum Erhalt und zur Aufwertung der schützenswerten Bauten	53
Abbildung 57: Zu den Bergen und Waldrain, Zonierung im Bestand (Zone 2a, l) und neu (Dorfbildschonzone, r) mit überlagerndem Ortsbildschutzperimeter und Baufeld für Ersatzneubauten	54
Abbildung 58: Diakonissen-Mutterhaus mit Kirchengruppe im Campus tsc im Hintergrund (April 2024)	55
Abbildung 59: Strategie Diakonissen-Mutterhaus: kompakte Bebauungsstruktur um eine freie Mitte	55
Abbildung 60: Diakonissen-Mutterhaus, Zonierung im Bestand (Zone 2a, l) und neu (Dorfbildschonzone, r) mit überlagerndem Ortsbildschutzperimeter	56
Abbildung 61: Landwirtschaftsbetrieb und Umgebung (April 2024)	57
Abbildung 62: Strategie Landwirtschaftsbetrieb und Umgebung: bewahren der wesentlichen Beschaffenheit und strukturellen Elemente	57
Abbildung 63: Landwirtschaftszone mit überlagernder Landschaftsschutzzone und überlagerndem Ortsbildschutzperimeter für die Landwirtschaft	58
Abbildung 64: Chrischonaklinik (April 2024)	59
Abbildung 65: Strategie Chrischonaklinik, Sendeturm und Wasserreservoir: sorgfältige Integration in das Orts- und Landschaftsbild	59
Abbildung 66: Chrischonaklinik, Sendeturm und Wasserreservoir wie bisher in der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse (graue Flächen rot markiert)	60

Abkürzungen / Glossar

BPG	Bau- und Planungsgesetz Kanton Basel-Stadt
BP	Bebauungsplan
BSB	Bürgerspital Basel
CCAG	Chrischona Campus AG
Denkmalverzeichnis	Verzeichnis der Kantonalen Denkmalpflege zu geschützten Bauten
DMH	Diakonissen-Mutterhaus
Stadt- und Dorfbild-Schonzone (Dorfbildschonzone)	Schonenswerte Bauzone gemäss BPG § 38
Stadt- und Dorfbild-Schutzzone (Dorfbildschutzzone)	Schützenswerte Bauzone gemäss BPG § 37
ENHK	Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission
EKD	Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege
Grünanlagenzone	Zone für Freiraumnutzungen gemäss BPG § 40
Inventarobjekte	Schützenswerte Bauten im Inventar der Kantonalen Denkmalpflege
ISOS	Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz
IWB	Industrielle Werke Basel
Kommunaler Richtplan	kommunales, behördenverbindliches Steuerungsinstrument zur räumlichen Entwicklung der Gemeinde
Zonen des Natur- und Landschaftsschutzes (Landschaftsschutzzone)	Zonen des Natur- und Landschaftsschutzes gemäss BPG § 42
Landwirtschaftszone	Landwirtschaftszone gemäss BPG § 41
NÖI	Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse gem. BPG § 39
Nutzungsplan	offizieller Begriff für Zonenplan: kommunales, eigentümerverbindliches Planungsinstrument zur parzellenscharfen Festlegung von Nutzungen
Ortsbildschutzperimeter	Perimeter zum Erlass von ortsspezifischen Vorschriften im Rahmen einer kommunalen Zonenordnung Bettingen
RPG	Eidgenössisches Raumplanungsgesetz
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
tsc	Theologisches Seminar Chrischona
Wohnpark St. Chrischona	Mehrgenerationenwohnpark Chrischonarain 135, Stiftung Diakonissen Mutterhaus (realisiert 2019-2022)
Zone 2a	Zweigeschossige Bauzone gemäss BPG
Zonenplan	u.a. in Bettingen gebräuchlicher Begriff für Nutzungsplan: kommunales, eigentümerverbindliches Planungsinstrument zur parzellenscharfen Festlegung der Bodennutzung

Quellenverzeichnis

Architekturgeschichtliches Gutachten Haus «Zu den Bergen», Chrischonarain 190, Bettingen	Dr. Christoph Wieser Mai 2022
Bau- und Planungsgesetz (BPG)	Kanton Basel-Stadt vom 17. November 1999 (Stand 1. August 2022)
Bebauungsplan 188 Bettingen Dorf	Bebauungsplan mit Speziellen Bauvorschriften gemäss Genehmigung des Bau- und Verkehrsdepartements vom 1. Juli 2009
Bebauungsplan 189 Bettingen St. Chrischona	Bebauungsplan mit Speziellen Bauvorschriften gemäss Genehmigung des Bau- und Verkehrsdepartements vom 1. Juli 2009
Erläuterungen zum ISOS	ISOS Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung, undatiert
Gutachten der ENHK, Bauvorhaben Mehrgenerationenwohnpark Chrischonarain 135 («Wohnpark St. Chrischona»), Bettingen BS	Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission ENHK 16.09.2016
Gutachten der ENHK und der EKD, Bauvorhaben «Wohnüberbauung Alpenblick», St. Chrischona, Gemeinde Bettingen BS	Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission ENHK, Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege EKD 15.12.2021
Inventar der schützenswerten Bauten (Inventarobjekte) Bettingen	Kantonale Denkmalpflege 2016
ISOS-Aufnahme 1444 St. Chrischona	ISOS Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung, 2. Fassung 07.2009
ISOS-Leitfaden Ortsbildschutz und Innenentwicklung	ARE, BAK, BPUK, SGV, SSV 2022
Kommunaler Richtplan Bettingen	Gemeinde Bettingen, mit kantonaler Genehmigung vom 18. Juni 2024
Naturinventar Bettingen	Gemeinde Bettingen 2017
Natur- und Landschaftsschutz-Konzept	Gemeinde Bettingen 2018
Planungsbericht Teiländerung Nutzungsplanung, Gebiet Chrischona	Metron 2019
Überbauungskonzept Arealentwicklung Diakonissen - Mutterhaus St. Chrischona – Abbildung Arbeitsmodell	Itten+Brebühl AG (vermutlich vor 2016)
Vereinbarung zwischen Gemeinderat und Arbeitsgruppe St Chrischona	Gemeinderat von Bettingen, Arbeitsgruppe St. Chrischona, 25. April 2023
Vertiefungsgutachten zur historischen Bedeutung des Hauses «Zu den Bergen», Chrischonarain 190	Prof. Dr. Axel Christoph Gampp (vermutlich 2022)
Werkhofstudie	RAPP 2024
Zonenplan Gemeinde Bettingen	Gemeinde Bettingen, Kanton Basel-Stadt gemäss Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung vom 2. Dezember 2008 und der Genehmigung des Bau- und Verkehrsdepartements vom 1.7.2009

Die Quellen sind einsehbar auf der Gemeindeverwaltung Bettingen.

Anhang

Der Anhang befindet sich mit folgenden Inhalten in einem separaten Anhangdokument.

Anhang 1: Fotoprotokoll des Äusseren Dialogs vom 27. April 2024

Anhang 2: Fotoprotokoll des Äusseren Dialogs vom 31. August 2024

metron

Stahlrain 2
Postfach

5201 Brugg
Schweiz

info@metron.ch
+41 56 460 91 11