

Gemeinde Muttenz

Kanton Basel-Landschaft



Waldbaulinienplan «Waldhaus»

Planungsbericht

Berichterstattung nach Art. 47 RPV (Bund) und § 39 RBG / § 2 RBV (Kanton)

Fassung vom 28. Mai 2025



Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Muttenz
Abteilung Hochbau / Planung
Kirchplatz 3
4132 Muttenz

Auftragnehmer



STIERLI + RUGGLI
INGENIEURE + RAUMPLANER AG

Bearbeitung

Ralph Christen

Version

44037_WBL_Waldhaus_PLANUNGSBERICHT_20250528.docx

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	1
1.1.	Ausgangslage.....	1
1.2.	Gegenstand der nutzungsplanerischen Massnahme	1
2.	Erläuterungen	1
2.1	Umfang und Wirkung der Waldbaulinienfestlegung	1
2.2	Kantonale Gesetzgebung.....	2
2.4	Kommunale Nutzungsplanung	2
2.5	Naturwerte.....	3
2.6	Erläuterungen zum Standort für die Erweiterung (Fondue-Chalet/Sommerpavillon)	3
2.3	Beurteilung der örtlichen Waldverhältnisse.....	4
2.8	Gemeinde: Haftungsausschluss und Auflagen zur Risikominderung	7
2.9	Interessenabwägung und Beurteilung der Planungsmassnahme	8
3.	Planungsverfahren	9
3.1	Kantonale Vorprüfung	9
3.2	Mitwirkungsverfahren.....	9
3.3	Beschlussfassungsverfahren.....	9
3.4	Auflageverfahren	9
4.	Genehmigungsantrag	11

Anhang

Anhang 1	Betriebskonzept für Anbau Waldhaus
Anhang 2	Antrag an Gemeinde von Waldeigentümerschaft und Pächter des Waldhauses
Anhang 3	Bestätigung Einhaltung Vorgaben zum Umfang der Erweiterung

Beilage

Beilage 1	Mitwirkungsbericht gemäss § 2 RBV
-----------	-----------------------------------

1. Einleitung

1.1. Ausgangslage

Das Waldhaus beider Basel (nachfolgend als «Waldhaus» bezeichnet) ist ein Hotel- und Restaurantsbetrieb mit Standort im Hardwald in der Gemeinde Muttenz. Durch die Lage im grossflächigen Waldgebiet und oberhalb der Rheinterrasse mit Aussicht auf den Rhein bietet das Waldhaus ein besonderes Ambiente. Das Waldhaus ist daher ein beliebtes Ausflugsziel und wird auch als Tagungsort für Seminare genutzt. Eigentümerin des Waldhauses sowie der Standortparzelle bzw. des Waldgebietes ist die Bürgergemeinde der Stadt Basel. Das Waldhaus wird von der Wyniger Gruppe gepachtet und von ihr als Hotel- und Restaurantsbetrieb geführt.

In den Herbst- und Wintermonaten wird das gastronomische Angebot mit Fondues erweitert. Dazu wurde eine temporäre Baute bzw. Fahrnisbaute als Fondue-Chalet aufgestellt. Dieses Fondue-Chalet wurde in nordwestlicher Lage direkt an das Hauptgebäude angeschlossen errichtet.

Der Pächter, die Wyniger Gruppe, möchte in Abstimmung mit der Eigentümerschaft das Fondue-Chalet nun ganzjährig stehen lassen, um auch in den Frühlings- und Sommermonaten ein ergänzendes Gastronomieangebot anbieten zu können (siehe Anhang 1). Damit handelt es sich nicht mehr um eine temporäre Baute bzw. Fahrnisbaute, sondern um eine auf Dauer errichtete Baute. Folglich müssen die zonenrechtlichen und baugesetzlichen Bestimmungen eingehalten werden. Für die örtliche Festlegung des auf Dauer angelegten Fondue-Chalets/Sommerpavillons soll der heutige Standort beibehalten werden. Aufgrund des nahliegenden Waldes mit festgelegten statischen Waldgrenzen befindet sich dieser Standort gemäss § 95 Abs. 1 RBG im Wirkungsbereich des gesetzlichen Waldabstands von 20 m.

Mit einer Waldbaulinie nach § 97 Abs. 1 lit. e RBG kann der gesetzliche Abstand reduziert werden. Der entsprechende Antrag an den Gemeinderat zur Festlegung einer Waldbaulinie wurde von der Bürgergemeinde der Stadt Basel zusammen mit der Wyniger Gruppe als Pächterin des Restaurants Waldhaus eingereicht (Anhang 2).

1.2. Gegenstand der nutzungsplanerischen Massnahme

Gegenstand der nutzungsplanerischen Massnahme ist die Festlegung einer Waldbaulinie für die dauerhafte Erstellung und Betrieb eines Fondue-Chalets/Sommerpavillons. In diesem Zusammenhang wird gleichzeitig auch für das Hauptgebäude (Waldhaus) eine Waldbaulinienfestlegung vorgenommen. Beim bestehenden Hauptgebäude ist nord- und westseitig eine Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstands vorhanden.

2. Erläuterungen

2.1 Umfang und Wirkung der Waldbaulinienfestlegung

Die Festlegung der Waldbaulinie beschränkt sich auf den Bereich der geplanten Erstellung eines Anbaus für ein Fondue-Chalet/Sommerpavillon (siehe Abbildung 1) sowie für das bestehende Hauptgebäude. Für eine weitergehende bzw. das ganze Areal umfassende Waldbaulinienfestlegung besteht aus aktueller Betrachtung der baulichen Entwicklungsabsichten keine nutzungsplanerische Veranlassung.

Mit der Festlegung einer Waldbaulinie wird der gesetzliche Abstand für den betreffenden Abschnitt der Waldbaulinie abgelöst. Damit kann ein Fondue-Chalet/Sommerpavillon, welche bis an die Baulinie reichen, erstellt werden. Im Weitern können auch bauliche Massnahmen am bestehenden Hauptgebäude vorgenommen werden. Dies gewährleistet eine dem Nutzungszweck entsprechende bauliche Massnahmen.

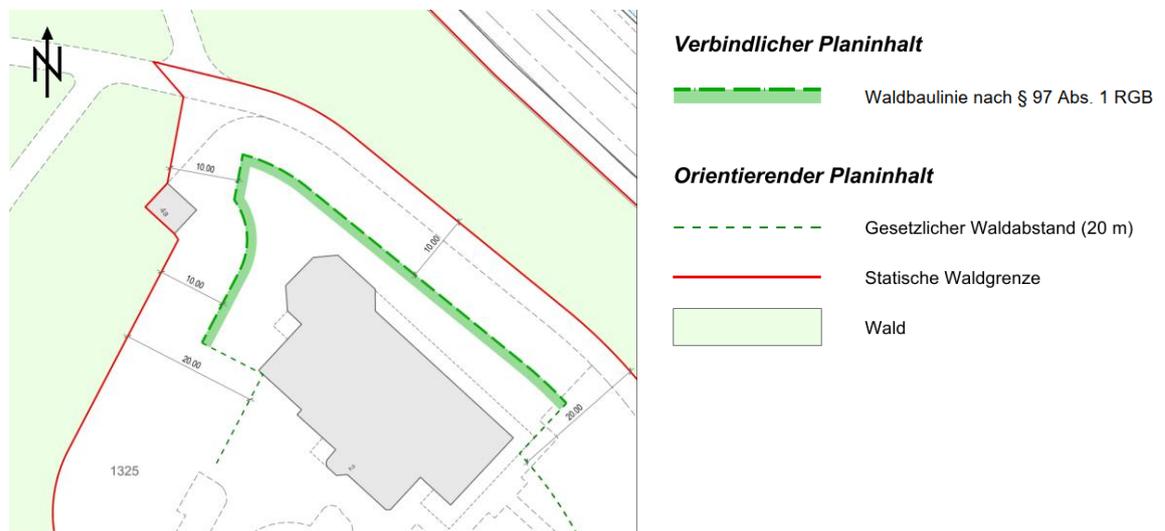


Abbildung 1 Ausschnitt Mutationsplan (Quelle: S+R)

2.2 Kantonale Gesetzgebung

Beim Waldgebiet «Hardwald» handelt es sich um eine Waldfläche gemäss der eidgenössischen und kantonalen Waldgesetzgebung (siehe Walddefinition gemäss Art 2 des eidg. Waldgesetzes sowie § 2 des kantonalen Waldgesetzes). Gemäss § 95 Abs. 1 lit. e RBG beträgt der gesetzliche Abstand zum Waldrand 20 m.

Der gesetzliche Waldabstand kann jedoch nach § 97 Abs. 5 RBG mittels Baulinien auf maximal 10 m reduziert werden. Dabei sind jedoch die örtlichen Waldverhältnisse zu berücksichtigen. Die Beurteilung der örtlichen Waldverhältnisse erfolgt im Kapitel 2.7.

Für die Messung des gesetzlichen Waldabstands wird auf die statische Waldgrenze abgestützt. Von ihr aus errechnet sich der gesetzliche wie auch der mittels Waldbaulinie reduzierte Waldabstand. Die statische Waldgrenze definiert nach § 4 Abs. 1 der kantonalen Waldverordnung die Grenze des Waldes gegenüber Bauzonen. Die statische Waldgrenze beim Areal Waldhaus wurde mit Verfügung vom 26. April 2011 festgelegt.

2.4 Kommunale Nutzungsplanung

Im Zonenplan Landschaft ist das Waldhaus und das dazugehörige Areal der Spezialzone «Ausflugziele» zugewiesen und wird von der Schutzzone Hardwald sowie der Grundwasserschutzzone S3 überlagert. Gemäss Ziffer 11 im Zonenreglement ist die Spezialzone für Bauten und Anlagen vorbehalten, die der sanften Erholungs- und Freizeitnutzung dienen (Hotels, Restaurant, Spielplätze usw.).

Im Zonenreglement wird unter Ziffer 11 Abs. 4 festgehalten, dass angemessene Erweiterungen maximal 10 % des Bauvolumens der vorbestandene Bebauung nach Inkraftsetzung der Zonenplanung umfassen dürfen. Bei grösseren Erweiterungen über 10 % oder Neubauten müsste nach Ziffer 11 Abs. 5 im Zonenreglement eine Quartierplanung erlassen werden.

Mit dem geplanten Anbau (Fondue-Chalet/Sommerpavillon) wird eine bauliche Erweiterung am Gebäude des Waldhauses vorgenommen. Die Nutzung der baulichen Erweiterung als Fondue-Chalet bzw. Sommerpavillon mit Küche- und Barangebot entspricht der zulässigen Nutzungsart der Spezialzone. Der Umfang der baulichen Erweiterung liegt unter 10 % (siehe Anhang 2). Somit kann diese Erweiterung zonenkonform und ohne Quartierplanung realisiert werden.

2.5 Naturwerte

Im Einflussbereich des gesetzlichen Waldabstands bzw. am Standort der geplanten Erweiterung befinden sich keine geschützten oder inventarisierten Naturobjekte (Konsultation Geo-View BL, 30.01.2025).

2.6 Erläuterungen zum Standort für die Erweiterung (Fondue-Chalet/Sommerpavillon)

Die geplante Positionierung des Anbaus auf der nordwestlichen Seite des Hauptgebäudes erweist sich aus verschiedenen Gründen als sinnvoll:

- Die Erweiterung wird am Standort des bisherigen, jeweils jährlich erstellten Provisoriums vorgenommen.
- Der Standort für die Erweiterung ist aufgrund des bisherigen Provisoriums hinsichtlich der betrieblichen Nutzung erprobt und lässt sich ohne weitere Umbauten beim bestehenden Gebäude ins Betriebskonzept integrieren. Von der Küche aus kann der Anbau mit Fondue-Chalet/Sommerpavillon in kurzer Distanz bedient werden. Zudem sind WC-Anlagen mit Aussenzugängen ebenfalls in kurzer Distanz direkt erreichbar.
- Der Standort ermöglicht den Ausblick nach Norden bzw. auf den Rhein. Auf der anderen Seite wird durch diese Positionierung die Aussenterrasse sowie die anderen gastronomischen Räumlichkeiten nicht beeinträchtigt.
- Bei jeglicher Positionierung der geplanten Anbaute auf der West- und Nordseite müsste eine Waldbaulinienfestlegung vorgenommen werden.
- Eine Anordnung der Anbaute auf der Ost- oder Südseite könnte zwar ohne Waldbaulinienfestlegung vorgenommen werden, jedoch ist dies aus Gründen der internen Raumorganisation und der damit verbundenen Betriebsabläufe nicht zweckmässig bzw. hätte erhebliche Umbaumaassnahmen zur Folge. Zudem wäre bei einer Anordnung im Süden keine Aussicht nach Norden auf den Rhein vorhanden. Im Weiteren müsste aufgrund der topografischen Verhältnisse bzw. des südseitigen Gebäudesockels ein grösseres Gebäudevolumen erstellt werden.
- Ein separat vom Hauptgebäude abgesetzter Bau ist für den gastronomischen Betrieb nicht sinnvoll. Zudem müsste ein separater Bau als Neubau eingestuft werden. In Bezug auf die Vorgaben zur Spezialzone müsste in diesem Fall eine Quartierplanung erlassen werden.

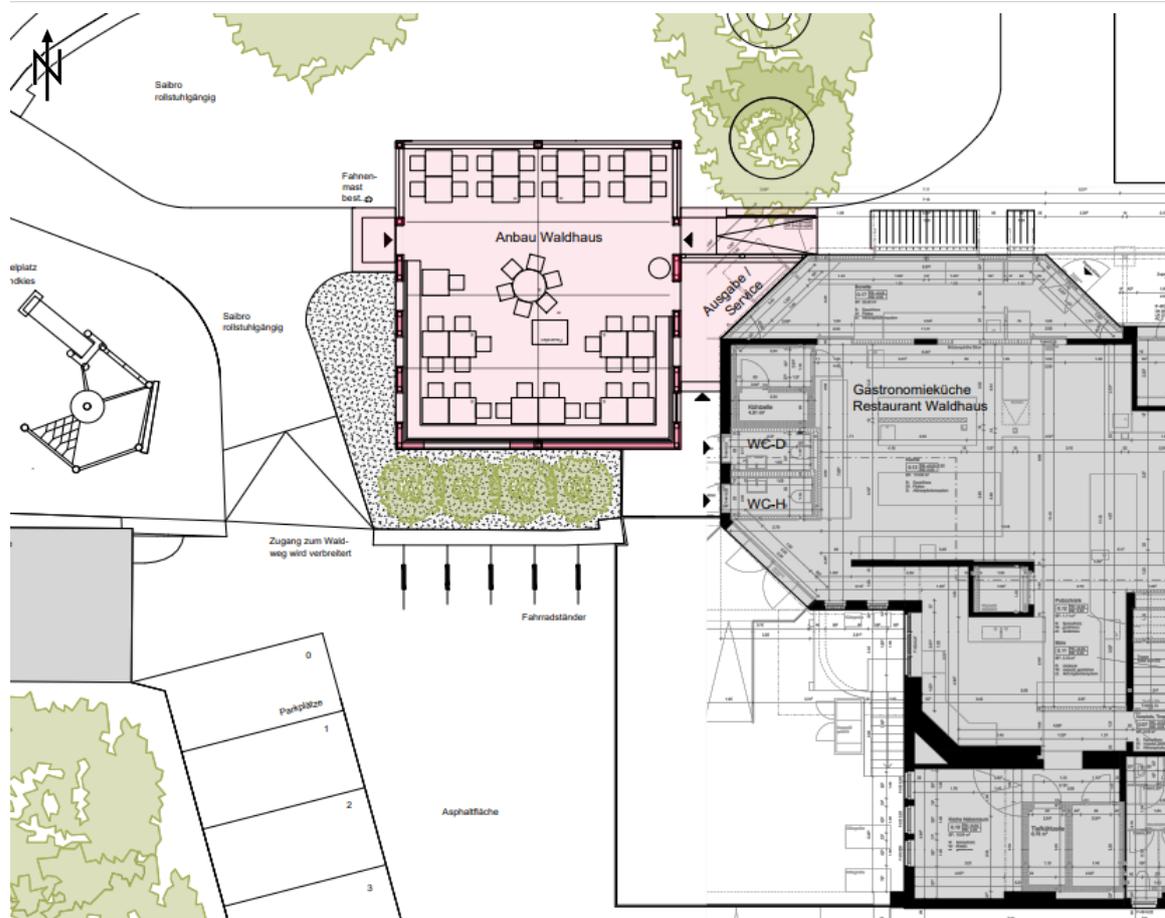


Abbildung 2 Ausschnitt Erdgeschoss (Quelle: ARS Architetur AG)

2.3 Beurteilung der örtlichen Waldverhältnisse

In § 97 Abs. 5 RBG wird verlangt, dass bei einer Reduktion des gesetzlichen Waldabstands mittels einer Waldbaulinie die örtlichen Waldverhältnisse zu berücksichtigen sind. Nachfolgend wird die Beurteilung der örtlichen Waldverhältnisse vorgenommen.

Standort / Lage der Waldfläche

Das Waldgebiet rund um das Waldhaus-Areal in Muttenz gehört zum Hardwald, einem ausgedehnten Waldgebiet zwischen Muttenz und Birsfelden und bildet ein Naherholungsgebiet für die Region. Zudem ist der Hardwald auch ein wichtiges Gebiet zur Grundwasseranreicherung bzw. Grundwasserförderung.

Art / Funktion der Waldfläche

Gemäss den Angaben zum Wald im GeoViewBL handelt es sich im Bereich der Waldbaulinie um einen Buchenmischwald in den Entwicklungsstufen zwischen Jungwuchs und starkes Stangenholz.

Gemäss dem Objektblatt G1 «Hardwald (Spezialgebiet)» zum Waldentwicklungsplan Schauenburg-Hard-Birsek liegen die Ziele für das Waldgebiet bei der Trinkwasserproduktion, Naturschutz und der Erholung. Das Areal Waldhaus sowie das nordwestliche Waldgebiet dienen vorrangig der Erholung

(Abbildung 3) und grenzen im Süden an den vorrangigen Naturschutz. Der ganze Hardwald ist ein festgesetztes Waldreservat mit Fokus auf die Eichenförderung.



Abbildung 3 Waldentwicklungsplan WEP: Waldfunktionen und Objekte mit besonderer Zielsetzung (Quelle: WEP)

Terrainsituation und Höhe Baumbewuchs

Die Terrainsituation beim Waldhaus ist durch eine nordseitig verlaufende Böschung geprägt. Sie bildet den natürlichen Rand des Geländes und weist einen signifikanten Höhenunterschied bis zum Rhein auf. Westseitig verläuft das Terrain weitgehend eben. Der Standort der Erweiterung bzw. des Anbaus befindet sich von der Böschung in zurückversetzter Lage und auf ebener Fläche.

Das Terrain- und Oberflächenprofil zeigen, dass die Bestockung im betreffenden nordwestlichen Bereich der Waldbaulinie eine Höhe von ca. 10 – 20 m aufweist. (siehe Abbildung 4).

Sicherheit

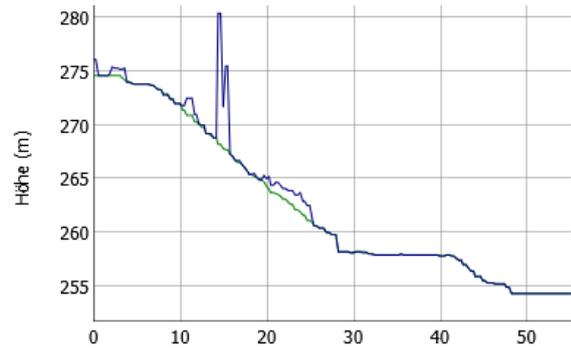
Im Zusammenhang mit einer Reduktion des Waldabstands ist die Sicherheitslage im Waldrandbereich zu berücksichtigen. Diese betrifft insbesondere allfällige Gefährdungen durch umstürzende Bäume sowie durch gravitative Naturgefahren (Rutschung, Steinschlag, Wasser). Die beiden Themen werden nachfolgend abgehandelt.

Gefährdung durch umstürzende Bäume

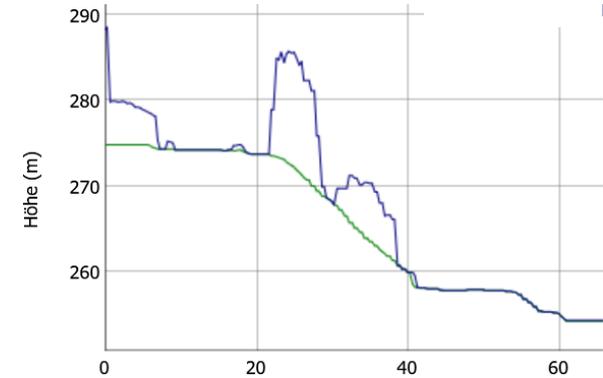
Eine allfällige Gefährdung durch umstürzende Bäume im Bereich der Waldbaulinie beschränkt sich auf einzelne Bäume im Westen. Im Norden und Nordosten besteht aufgrund der Böschung, welche hinunter zum Rhein verläuft sowie aufgrund des vorhandenen lockeren Bewuchses nur ein (sehr) geringes Gefährdungspotential.



Rote Linie: Statische Waldgrenze



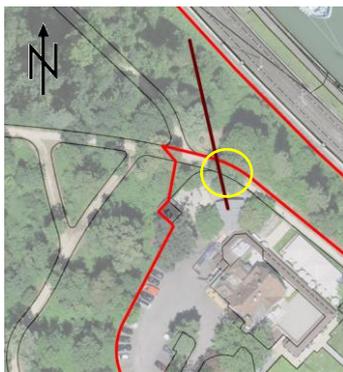
— Digitales Terrainmodell DTM — Digitales Oberflächenmodell DOM



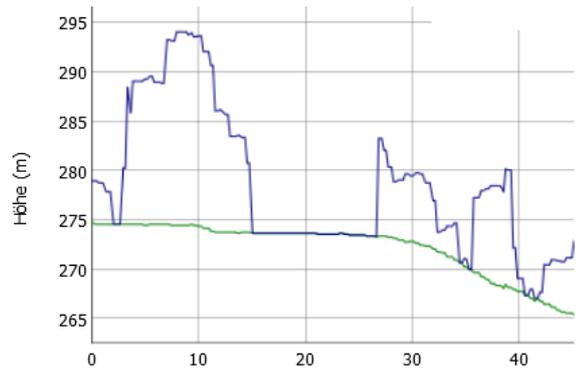
— Digitales Terrainmodell DTM — Digitales Oberflächenmodell DOM

Richtung Nordosten befindet sich der Wald an einer Böschung. Die Waldfläche ist aufgelockert und durchsetzt mit Büschen und Sträuchern. Vereinzelt gibt es Bäume, die zwischen 10 m und 20 m hoch sind.

Aufgrund des räumlichen Abstands dieser einzelnen hohen Bäume und der Böschung kann eine allfällige Gefährdung ausgeschlossen werden. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass aufgrund der Aussicht auf den Rhein eine lockere Waldbestockung bei der Böschung beibehalten werden soll.

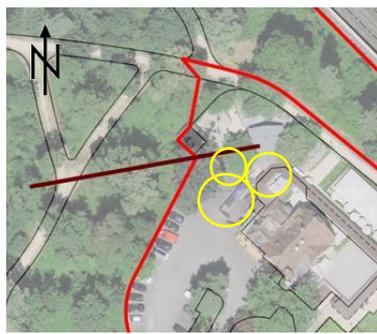


Rote Linie: Statische Waldgrenze

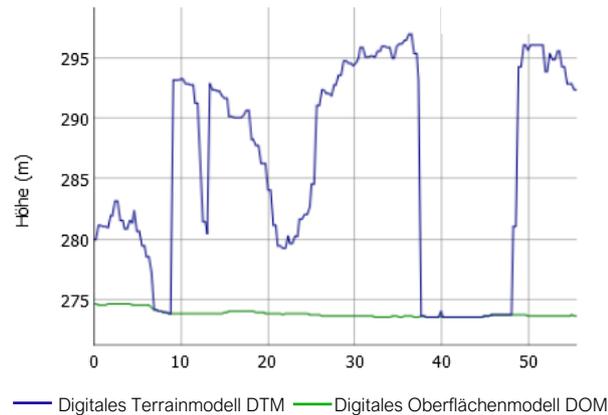


— Digitales Terrainmodell DTM — Digitales Oberflächenmodell DOM

Richtung Norden ist die Situation zum Waldbestand ähnlich wie im Nordosten. Die Höhe der einzelnen Bäume belaufen sich auch auf 10 m und 20 m. Das einzige Risiko hierbei stellt der gelb markierte Baum dar. Dieser befindet sich jedoch ausserhalb der statischen Waldgrenze



Rote Linie: Statische Waldgrenze



Richtung Westen weist die Bestockung des Waldes kein dichter Bewuchs auf. Die einzelnen Bäume haben ebenfalls eine Höhe zwischen 10 m und 20 m. Ausserhalb der statischen Waldgrenze gibt es drei Bäume von denen ein Gefahrenpotential auf den bebaubaren Bereich durch die Waldbauline ausgeht.

Abbildung 4 Höhenverhältnisse Terrain und Bestockung (Geoview BL, abgerufen am 05.02.2025)

Gravitative Naturgefahren

Im Rahmen der Nutzungsplanung sind, gestützt auf Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG), auch mögliche Naturgefahrenpotenziale zu berücksichtigen. In Bezug auf Steinschlag und Wasser besteht im Bereich des Waldhauses keine Gefahr. Die Gefährdungssituation für die gravitativen Naturgefahren durch Rutschung wird nachfolgend aufgezeigt und beurteilt (siehe Abbildung 5).



Gefahrenhinweis Erdfall

Rutschung: Der ganze Hardwald weist zwar auch keine Gefährdung durch Rutschung auf, jedoch besteht trotzdem ein Gefahrenhinweis auf Erdfall. Die Gefährdungssituation wird durch einen geringeren Waldabstand nicht beeinflusst.

*** Gefahrenhinweis Erdfall

Abbildung 5 Ausschnitt Naturgefahrenkarte BL (Geoview BL, abgerufen am 05.02.2025)

2.8 Gemeinde: Haftungsausschluss und Auflagen zur Risikominderung

Waldeigentümerin und auch Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 1375 ist die Bürgergemeinde der Stadt Basel. Die Bürgergemeinde der Stadt Basel unterstützt das Anliegen des Pächters des Waldhauses für den dauerhaften Betrieb eines Fondue-Chalets bzw. Sommerpavillons mittels Anbaus zum bestehenden Gebäude.

Da die Parzelle Nr. 1375 mit dem Waldhaus und der Wald der gleichen Eigentümerschaft angehört, benötigt es keine Vereinbarungen zur Haftung für Schäden und Emissionen, die durch den Wald auf die Anbaute bzw. das Hauptgebäude und dessen Betrieb hervorgehen könnten. Allfällige Vereinbarungen sind Sache zwischen der Waldeigentümerschaft und der Pächterin. Die Gemeinde kann nicht für Schäden und Emission ausgehend vom Wald haftbar gemacht werden, welche sich durch die Festlegung einer Waldbaulinie allenfalls ergeben könnten (Haftungsausschluss Gemeinde).

Zwecks Risikominderung macht die Gemeinde die Auflage und Voraussetzung für eine Beschlussfassung der Waldbaulinie: Die Waldfläche im Bereich der Waldbaulinie ist durch den Waldeigentümer, welcher auch Eigentümer des Waldhauses ist, so zu bewirtschaften, dass keine hohen Bäume aufwachsen und keine Überalterung des Baumbestandes entsteht. Die Kosten dieser Waldbewirtschaftung sind vom Waldeigentümer zu tragen.

2.9 Interessenabwägung und Beurteilung der Planungsmassnahme

Bei dieser Planungsmassnahme zur Festlegung einer Waldbaulinie sind zwei Interessenlagen vorhanden:

- Weiterentwicklung einer bestehenden Nutzung für Ausflugziele mit regionalem Charakter
- Einhaltung des gesetzlichen Waldabstands von 20 m nach § 95 Abs. 1 lit. e RBG BL zwecks der Freihaltung von Bauten und Anlagen

Mit der Festlegung einer Waldbaulinie wird eine Reduktion des gesetzlichen Waldabstands auf 10 m für den dauerhaften Betrieb eines Fondue-Chalets bzw. Sommerpavillons in einem Anbau zum bestehenden Gebäude und für das bestehende Gebäude selbst vorgenommen.

Die Erweiterung steht im Zusammenhang mit dem Nutzungszweck der Spezialzone für Ausflugsziele. Die bauliche Erweiterung ergänzt das bisherige gastronomische Angebot in einem speziell dafür geplanten Anbau. Mit der dauerhaften Erweiterung des gastronomischen Angebots wird auch der Standort des Waldhauses gestärkt. Der Ort und Umfang für die Erweiterung ergibt sich aus betrieblichen Überlegungen und erfolgt am Standort des bisherigen Provisoriums mit demselben Nutzungszweck.

Mit der geplanten Erweiterung ergibt sich eine Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstands nach § 95 Abs. 1 lit. e RBG BL. Der gesetzliche Waldabstand bezweckt insbesondere den Schutz von Bauten und Anlagen durch umstürzende Bäume (Absterben oder Windfall). Die Festlegung einer Waldbaulinie ist erforderlich, um für die geplante Anbaute anstelle des bisherigen Provisoriums erstellen und betreiben zu können. Die Festlegung einer Waldbaulinie umfasst auf den erforderlichen Bereich für den geplanten Anbau.

Die Gemeinde verfolgt insgesamt das Ziel, das betreffende Gebiet gemäss der im Zonenplan vorgesehenen Funktion als Ausflugsziel zu fördern. In diesem Zusammenhang wurden bereits verschiedene Projekte realisiert bzw. befinden sich in der Planungsphase. Dazu zählen insbesondere:

- Die Anpassung des Wegnetzes und die Verbesserung des Zugangs zum Rhein,
- die Verlegung von Wanderrouten in Richtung Rhein,
- der Umbau der Schifffahrtsanlegestelle beim Waldhaus.

Die Reduktion des Waldabstands auf 10 Meter durch die Festlegung einer Waldbaulinie trägt wesentlich zur gezielten Entwicklung innerhalb der Spezialzone "Ausflugsziel" bei. Durch die Waldbaulinie kann die Entwicklung im bereits bebauten und dem Rhein zugewandten Bereich fokussiert werden. Dieser Bereich ist aufgrund der oben erwähnten geplanten und umgesetzten Massnahmen besonders attraktiv für eine zonenkonforme Nutzung.

Eine entsprechende Fokussierung ist besonders verträglich mit den vorgesehenen Funktion der angrenzenden Waldgebiete gemäss WEP: Während der nordöstlich angrenzende Wald eine vorrangige Erholungsfunktion hat, weist der südwestliche Bereich eine vorrangige Naturschutzfunktion auf. Die Waldbaulinie dient somit einer verträglichen Abgrenzung zwischen diesen unterschiedlichen Nutzungsinteressen und unterstützt eine nachhaltige Entwicklung der Erholungs- und Tourismusinfrastruktur der Gemeinde.

Das Gefährdungspotenzial kann aufgrund der Beurteilung der örtlichen Waldverhältnisse und den an den Waldbesitzer gemachten Auflagen zur Waldpflege als gering eingestuft werden. Aufgrund der Möglichkeiten der Anordnung einer Anbaute in Beachtung der bestehenden Bebauung und der raumbetrieblichen Organisation des Restauration- und Hotelbetriebs kann die Festlegung einer Waldbaulinie und der dafür vorgesehene Standort für die Anbaute als zweckmässig beurteilt werden.

Die Festlegung der Waldbaulinie hat keinen Einfluss auf andere kommunale Planungsinstrumente und entspricht mit den Erläuterungen in diesem Planungsbericht und dem Mindestabstand von 10 m den Vorgaben gemäss § 97 Abs. 5 RBG BL.

3. Planungsverfahren

3.1 Kantonale Vorprüfung

Mit Schreiben vom 11. April 2025 hat das Amt für Raumplanung dem Gemeinderat die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung mitgeteilt. Aufgrund der kantonalen Vorprüfung bestehen keine Einwände der kantonalen Fachstellen zur Festlegung einer Waldbaulinie. Der Hinweis zur Anpassung der Planzeichnung wird umgesetzt (Waldbaulinienplan «Waldhaus»).

3.2 Mitwirkungsverfahren

Der Gemeinderat führte für den Waldbaulinienplan «Waldhaus» ein Mitwirkungsverfahren durch. Die Mitwirkungsfrist dauerte vom 31. März bis 29. April 2025 (30 Tage). Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens wurde drei Eingaben eingereicht.

Im Mitwirkungsbericht (Beilage 1) sind die Eingaben sowie die Stellungnahmen des Gemeinderates aufgeführt.

3.3 Beschlussfassungsverfahren

Wird nach der Beschlussfassung verfasst.

3.4 Auflageverfahren

Wird nach Abschluss des Auflageverfahrens verfasst.

4. Genehmigungsantrag

Genehmigungsantrag wird mit Endfassung des Planungsberichts verfasst.

Anhang 1 Betriebskonzept für Anbau Waldhaus

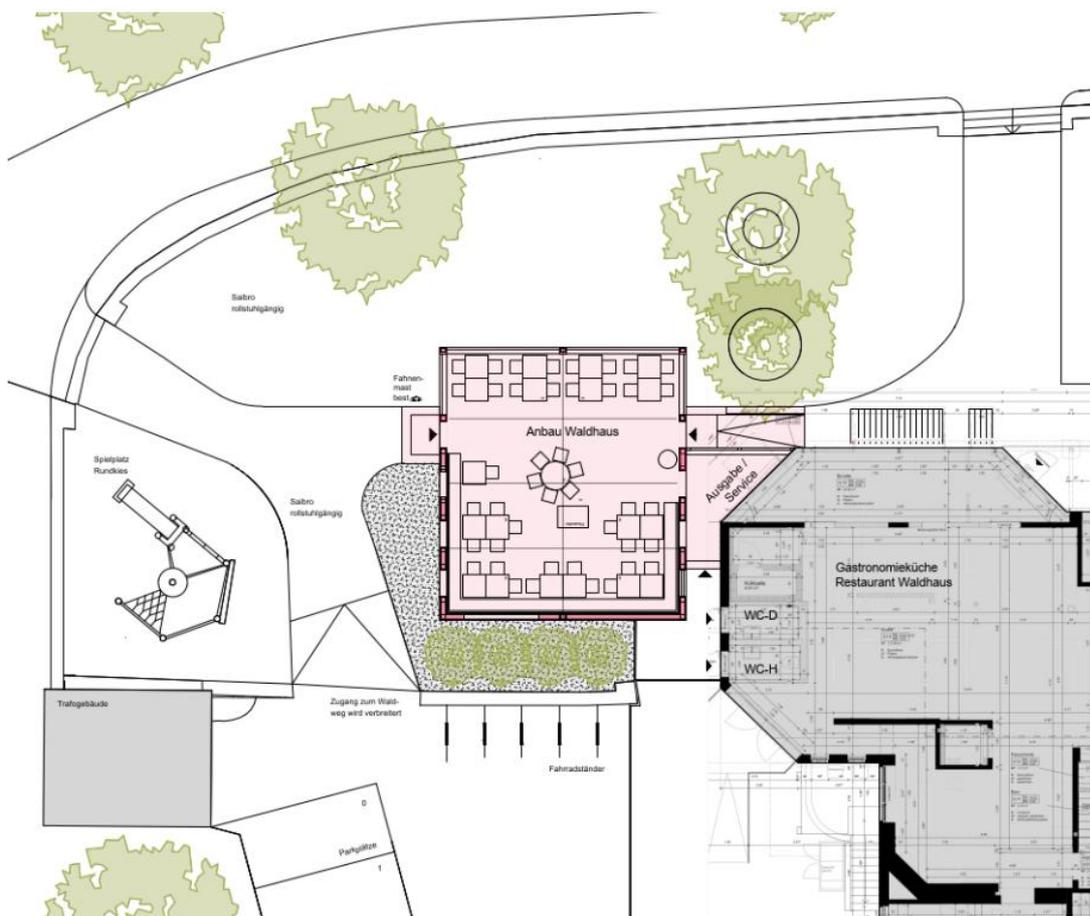
1723 Anbau Waldhaus

Betriebskonzept Chalet / Pavillon Rheinblick

Das Chalet / der Pavillon Rheinblick ist ein flexibles Gastronomiekonzept, das bis zu 52 Gäste fasst. Es ist direkt an die im westlichen Bereich gelegene Gastronomieküche des Restaurant Waldhaus beider Basel angebaut und wird je nach Jahreszeit unterschiedlich genutzt:

- Sommer: Zum Rhein hin offener Gartenpavillon mit sommerlicher, leichter Küche und Barangebot
- Winter: Gemütliches mit einem Holzofen befeuertes Fondue-Chalet mit alpinem Charme

Das Chalet / der Pavillon Rheinblick kombiniert eine exklusive Lage mit einem saisonalen, flexiblen Betriebskonzept. Durch die Positionierung an diesem Standort kann, nebst einer hochwertigen gastronomischen Leistung, auch den direkten Zugang der von aussen zugänglichen, im Restaurant Waldhaus angesiedelten, Toiletten im Sommer- wie auch in der Wintersaison sichergestellt werden.



Anhang 2 Antrag an Gemeinde von Waldeigentümerschaft und Pachtnehmende



Finanzen und
Liegenschaften

Stadthausgasse 13
Postfach, 4001 Basel
061 269 96 16
m.bitterli@bgbasel.ch
www.bgbasel.ch

Gemeinderat Muttenz
Kirchplatz 3
Postfach 332
4132 Muttenz

Bauverwaltung Muttenz
Postfach 332
Kirchplatz 3
4132 Muttenz 1

erhalten 14. März 2024

Basel, 14. März 2024

Parzelle 1325 – Restaurant Waldhaus / Fondue Stübli
Antrag zur Festsetzung einer Waldbaulinie auf 10 Meter ab der statischen Waldgrenze

Sehr geehrter Gemeinderat

In der Anlage erhalten Sie je einen Situationsplan 1:500 der heutigen Platzierung der bis am 19. März 2024 bewilligten Fahrnisbaute Fondue Stübli "Chalet Rheinblick" und einen angepassten Situationsplan mit der gewünschten Festsetzung der Waldbaulinie auf 10 Meter ab der statischen Waldgrenze inkl. geänderten Platzierung des Fondue Stübli.

Grundlage:

Der Pächter, Restaurant Waldhaus resp. die Wyniger Gruppe, möchte das Fondue Stübli ganzjährig stehen lassen. Wir als Grundeigentümer unterstützen dieses Vorhaben mit folgendem Antrag.

Antrag:

Der Grundeigentümer beantragt eine Festsetzung der Waldbaulinie auf 10m ab der statischen Waldgrenze.

Grund:

Unser Pächter führt das Restaurant Waldhaus sehr erfolgreich und belebt die Nutzung des Naherholungsgebiet Hardwald nachhaltig. Wir unterstützen den Ansatz, dass das Auf- und Abbauen der Fahrnisbaute nicht nachhaltig ist und dass nach Erhalt der definitiven Baubewilligung die Bauten auch im Sommer optimal genutzt werden könnte.

Beilagen:

2000 bewilligte Situation 1:500 vom 18. September 2023
2005 Situation Zukunft 1:500 (Festsetzung der Waldbaulinie) 13. März 2024

Gesuchsteller:

Bürgergemeinde der Stadt Basel
Stadthausgasse 13
4001 Basel

Datum: 14.03.2024

Gabi Mächler

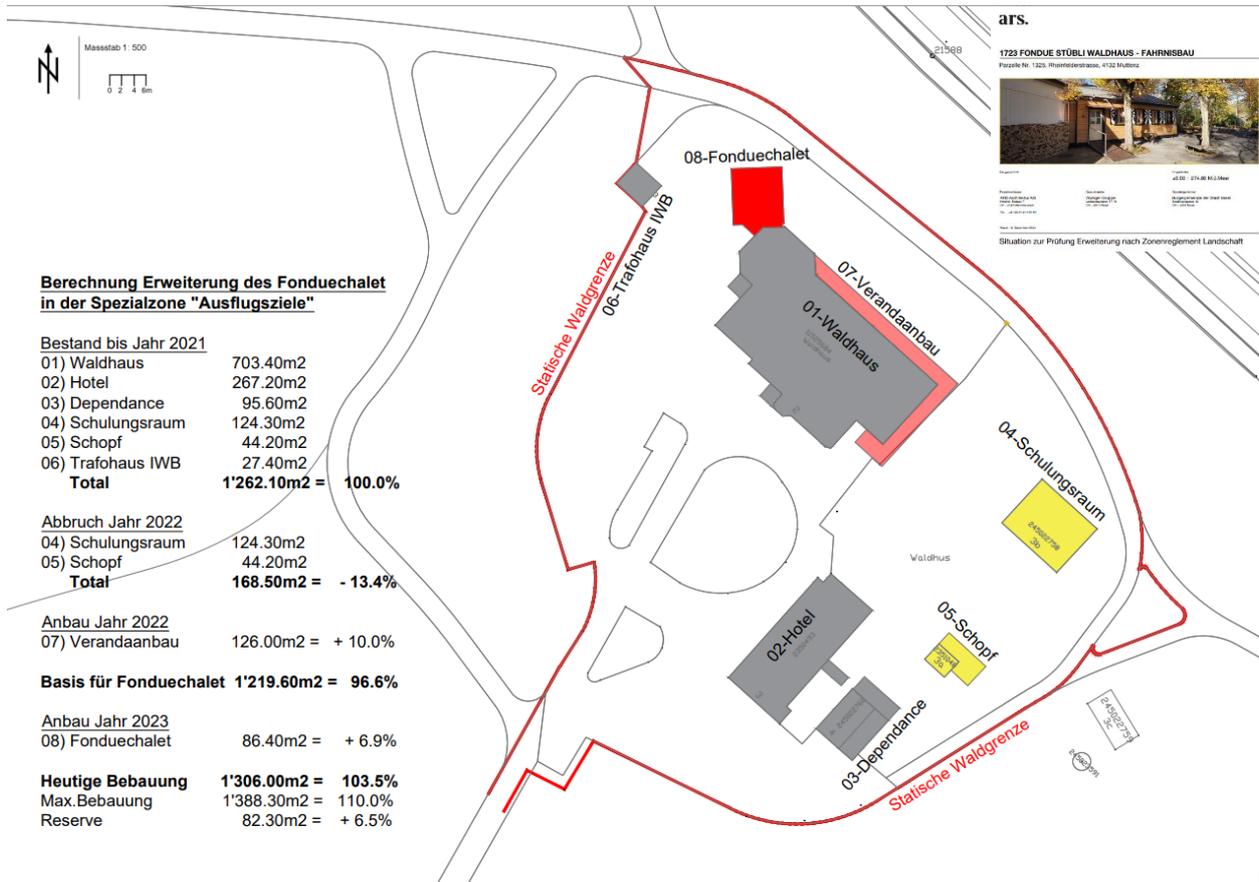
Martin Bitterli

Pächter:

Wyniger Gruppe / Raphael Wyniger
Leonhardsgraben 47-49
Basel

Datum: 14.03.2024

Anhang 3 Bestätigung Einhaltung Vorgaben zum Umfang der Erweiterung



Guten Morgen Herr Schneider

Danke für Ihre E-Mail. Zu Ihren Fragen können wir Ihnen folgende ortsplanerische Einschätzung abgeben:

01

Ist die Annahme richtig, dass wir für die Berechnung der Bebauung (Basis 100%) auf die Zeit vor der Restaurierung und Anbau im 2022, annehmen dürfen?

Aus unserer Sicht ist die Frage mit «Ja» zu beantworten. Gemäss Ziffer 11 Abs. 4 Zonenreglement Landschaft der Gemeinde Muttenz ist die Berechnungsbasis jenes Bauvolumen, welches innerhalb der Spezialzone zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Zonenvorschriften Landschaft von Bestand war. Die Zonenvorschriften Landschaft sind mit RRB Nr. 478 vom 5. April 2011 in Rechtskraft getreten. Das zugestellte Dokument «Berechnung Erweiterung des Fonduechalets in der Spezialzone «Ausflugsziele» ist für uns nachvollziehbar und korrekt.

02

Ist die Annahme richtig, dass nicht nur zusätzliche Bebauung zur Berechnung der plus 10% ins Gewicht fallen, sondern auch die Abbrüche eingerechnet werden können?

Die Annahme ist aus unserer Sicht richtig.

Wir hoffen, dass Ihnen unsere Einschätzung dienlich ist. Gerne weisen wir Sie darauf hin, dass eine abschliessende Beurteilung durch das Bauinspektorat erfolgt.

Freundliche Grüsse und frohe Festtage
Philippe Pfister

**Kanton Basel-Landschaft
Bau- und Umweltschutzdirektion
Amt für Raumplanung**