



Empfang
7. April 2020

Markus Küng
Münsterplatz 11
4001 Basel

Tel.: +41 61 267 92 10
E-Mail: markus.kueng@bs.ch
www.bgi.bs.ch

LSI

Advokatur Notariat Steuerberatung
Herr Marco lic. iur. Giavarini
Lautengartenstr. 7
Postfach 123
4052 Basel

Basel, 7. April 2020

Einspracheentscheid

Sehr geehrter Herr lic. iur. Giavarini

Sie haben gegen das am 25. September 2019 publizierte Bauvorhaben Einsprache erhoben. In Beantwortung Ihrer Einsprache erlässt das Bau- und Gastgewerbeinspektorat folgenden Einspracheentscheid:

1. Formelles

Die Einsprache erfolgte rechtzeitig innerhalb der sich bis zum 25. Oktober 2019 erstreckenden Einsprachefrist. Ihre Mandantin Frau Verena Wenk ist durch das Vorhaben berührt und hat deshalb im Sinne von § 91 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) ein schutzwürdiges Interesse an der Behandlung Ihrer Einsprache. Auf die Einsprache ist somit einzutreten.

Zu beachten ist, dass zum vorliegenden Bauvorhaben ein generelles Baubeglehen eingereicht wurde, welches vom 13. Februar 2019 bis 15. März 2019 öffentlich aufgelegt wurde. Sie haben zum generellen Baubeglehen keine Einsprache erhoben.

2. Materielles

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

In der Einsprache wird geltend gemacht, dass der geplante Neubau die „Gesetze zum Schutz von Heilwasser, Grundwasserschutz und Schutz alter Bäume“ verletze. Es wird befürchtet, dass der Neubau und insbesondere der Bau der Tiefgarage die ober- und unterirdischen Wasserflüsse stören und auch die Wasserverfügbarkeit im Boden Ihres Grundstücks an der Bahnhofstrasse 48 massgeblich beeinträchtigt würde. Weiter wird geltend gemacht, dass durch den Neubau „die verästelten unterirdischen Nebenströme von Aubächli und Immenbächli, oberhalb des Grundwassers“ blockiert und eine starke „Erd-Vertrocknung bis in die Bahnhofstrasse“ erzeugt würde.

BBG 9117826, Riehen, Immenbachstr. 17, 19
Dominikushaus Riehen

Aushub und Neubau Pflegeheim mit Seniorenwohnungen (Beherbergungsbetrieb), Einstellhalle, Restaurationsbetrieb mit Aussenbewirtung, Bohrungen ins Grundwasser

Zu den Einsprachepunkten nehmen die folgenden Fachinstanzen gemäss ihrem Zuständigkeitsbereich Stellung.

Amt für Umwelt und Energie, Abteilung Gewässerschutz, Grundwasser

Das Neubauprojekt zum Baubegehren Nr. 9'117'826 liegt im Gewässerschutzbereich Au, ausserhalb der Grundwasserschutzzone Lange Erlen und der Au- und Moosquelle.

Auf der Projektparzelle RA 493 liegt der mittlere Grundwasserspiegel gemäss dem kantonalen Grundwassermodell (map.geo.bs.ch) auf einer geschätzten Kote von ca. 269.5 – 270.5 m ü.M. (Hochwasserspiegel ca. 270.5 – 271.5 m ü.M.). Gemäss den uns vorliegenden Plänen und Dokumenten werden die tiefsten Bauteile des Neubauprojekts eine Kote von 278.0 m ü.M. erreichen. Somit wird auch im Falle eines Hochwasserstandes des Grundwassers das Neubauprojekt das Grundwasser nicht tangieren.

Oberhalb des Grundwassers zirkuliert auf der Parzelle wenn überhaupt nur lokal und mengenmässig wenig Hangwasser. Hangwasser tritt meist nur zeitlich begrenzt während längeren Nässeperioden auf. Somit handelt es sich nicht um kontinuierlich fliessendes und mengenmässig bedeutsames Grundwasser.

Die uns bekannten Quellen, unter anderem auch die Quellen des Au- und Immenbaches, liegen hydrogeologisch gesehen oberhalb des Neubauprojektes und werden somit vom Projekt ebenfalls nicht tangiert.

Das vom Architekten betraute Geologiebüro kommt in oben genannten Punkten zum gleichen Ergebnis (siehe Baugrunduntersuchung im Baubegehren, Kiefer&Studer AG, Nr. 8343a, vom 13.06.2019 (Beilage 1), sowie Stellungnahme zur Einsprache, Kiefer&Studer AG, Nr. 8343d, vom 7.11.2019 (Beilage 2)). Die Firma Kiefer&Studer AG konnte in den vor Ort durchgeführten Sondierungen im Bereich der Baugrube keine Wasserzutritte feststellen.

Negative Einflüsse auf die Grundwassersituation und Quellen durch das Bauprojekt zum Baubegehren Nr. 9'117'826 sind sehr unwahrscheinlich. Deshalb ist die Einsprache aus Sicht des AUE Grundwasser abzuweisen.

Amt für Umwelt und Energie, Abteilung Gewässerschutz, Fachstelle Oberflächengewässer

Die Fachstelle Oberflächengewässer ist zuständig für den Schutz der oberirdischen Gewässer und nimmt zu den Annahmen wie in der Einsprache formuliert wie folgt Stellung.

Der geplante Neubau hat keinen Einfluss auf den aktuellen Verlauf des Immenbaches und seine Abflussmengen. Ebenso wenig ist eine relevante Änderung der Sohldurchlässigkeit des Immenbaches absehbar. Über bedeutende „verästelte unterirdische Nebenströme“ des Immenbaches oder des Aubachs liegen uns keine Daten vor. Der Immenbach verläuft ab der Unterquerung der Dinkelbergstrasse in einem stark verbauten Bett und ist ökomorphologisch als „stark beeinträchtigt“ eingestuft (vgl. Thema „Ökomorphologischer Gewässerzustand“ auf <https://map.geo.bs.ch/s/UXUK>). Zwischen Mohrhaldenstrasse und Bahnhofstrasse ist die Sohle vollständig verbaut und kaum durchlässig. Ökomorphologisch wird dieser Abschnitt als „naturfremd / künstlich“ bewertet.

Aufgrund des stark verbauten Zustands in Kombination mit den sehr geringen Abflussmengen des Immenbaches muss davon ausgegangen werden, dass kaum Wasser aus dem Immenbach in den Untergrund versickert, in unterirdischen Nebenströmen fliesst oder in nennenswerter Weise

zur Grundwasseranreicherung beiträgt. Auch die dem Baubegehren beiliegende Baugrunduntersuchung der Kiefer & Studer AG (Bericht 8343a vom 13.6.2019 / Beilage 1) lieferte keine Hinweise auf unterirdische Nebenströme.

Die Annahme von unterirdischen Nebenströmen des Aubachs, die bis ins Baugebiet reichen, ist aufgrund der Topographie und der räumlichen Distanz nicht plausibel. Aufgrund der vorliegenden Daten ist eine durch den Neubau verursachte negative Beeinträchtigung der Versickerung von Immenbachwasser in den Untergrund und eine sich daraus ergebende verminderte Bodenwasser-erverfügbarkeit auf der Parzelle der Einsprecherin sehr unwahrscheinlich.

Gemeindeverwaltung Riehen, Fachbereich Ver- und Entsorgung

Im Zusammenhang mit dem Brunnwassernetz der Gemeinde Riehen sehen wir keine Störung oder gar Behinderung, welche zu Schwierigkeiten führen könnte. Es kann praktisch ausgeschlossen werden, dass der Neubau des Dominikushauses an der Immenbachstrasse 17+19 einen Einfluss auf die Brunnwasserquellen im Au- und Moostal haben könnte. Wir verweisen u. a. auch auf die Stellungnahme von Kiefer & Studer AG vom 7.11.2019 (Beilage 2). Der Gebäudekomplex und die begehbaren Flächen auf der Parzelle RA 493 haben auch keinen negativen Einfluss auf die Anreicherung des Grundwassers. Das Dachwasser wird einer Versickerungsanlage zugeführt und das Oberflächenwasser von Wegen und Plätzen wird ebenfalls zur Versickerung gebracht.

Gemeindeverwaltung Riehen, Fachstelle Umwelt

In der Einsprache wird geltend gemacht, dass sowohl vom Immenbächlein als auch vom Aubach diverse verästelte unterirdische Arme vorhanden seien, welche durch das Baubegehren abgetrennt werden würden. Die Fachstelle Umwelt hat keine Kenntnisse solcher unterirdischen Bach-äste und es scheint auch nicht nachvollziehbar, wo solche von den beiden Bächen abzweigen, resp. diesen wieder zufließen sollen. Die Aubachquelle liegt zudem im Au- und nicht im Moostal. Zu den Quellen sei auf den Mitbericht der Fachstelle Ver- und Entsorgung verwiesen. Das Immenbächlein in der heutigen Form wird durch das Vorhaben nur soweit tangiert, dass ein Uferbereich auf der Parzelle Immenbachstrasse 17/19 neugestaltet wird. Auf den Wasserfluss und die Wasserqualität des Immenbächleins wird das Bauvorhaben somit keine Auswirkungen haben.

Die Einsprachepunkte werden aufgrund der obigen Ausführungen abgewiesen.

3. Beschluss

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

- ://: 1. Die Einsprache wird abgewiesen.
2. Das Baubegehren wird mit Bauentscheid BBG 9117826 unter Auflagen bewilligt.

Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

Bau- und Gastgewerbeinspektorat

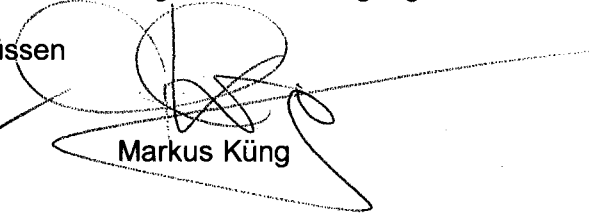
Der kantonale Fristenstillstand aufgrund der ausserordentlichen Situation (Coronavirus) ist zu berücksichtigen.

Für Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüssen



Jana Jascur



Markus Küng

Beilage

Bauentscheid BBG 9117826

Baugrunduntersuchung, Kiefer&Studer AG, Nr. 8343a, vom 13.06.2019 (Beilage 1)

Stellungnahme zur Einsprache, Kiefer&Studer AG, Nr. 8343d, vom 7.11.2019 (Beilage 2).

Kopie

Hp. Müller & R. Naegelin Architekten BSA Atelieregemeinschaft Atgem AG, Stephanie Hirth, St. Alban-Tal 40a, 4052 Basel

Rechtsmittelbelehrung

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

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