



ENTSCHEID

vom 25. November 2020
versandt am 8. Februar 2021

Es wirken mit:

dipl. Arch. ETH BSA/SIA Herbert Schmid (Vorsitz)
dipl. Arch. ETH BSA/SIA Ursula Hürzeler, dipl. Arch. FH BSA SIA Alban Rüdisühli
eidg. dipl. Baumeister Andreas Lutz
Biologe Martin Frei (Experte für Naturschutz)
Dr. Ariane Zemp (Juristische Sekretärin)

In der Rekursache

Verena Wenk, Friedrich-Franz-Strasse 17, D-12103 Berlin

vertreten durch Marco Giavarini, Advokat, Lautengartenstrasse 7, Postfach 123, 4010 Basel

Rekurrentin

gegen

Bau- und Gastgewerbeinspektorat, Münsterplatz 11, 4001 Basel

Rekursgegnerin

betreffend

Einspracheentscheid zum Bauentscheid Nr. BBG 9'117'826 (1) vom 7. April 2020 in Sachen Dominikushaus Riehen, Aushub und Neubau Pflegeheim mit Seniorenwohnungen (Beherbungsbetrieb), Einstellhalle, Restaurationsbetrieb mit Aussenbewirtung, Bohrungen ins Grundwasser, **Immenbachstrasse 17, 19**, Riehen

Beigeladen: **Stiftung Dominikushaus**, Albert Oeri-Strasse 7, 4125 Riehen

vertreten durch Dr. Francesca Pesenti, Advokatin, Aeschenvorstadt 4, Postfach, 4010 Basel

SACHVERHALT:

- A. Die Stiftung Dominikushaus gelangte zunächst mit generellem Baubegehren vom 6. Februar 2019 an das Bau- und Gastgewerbeinspektorat und stellte verschiedene Fragen zur Bewilligungsfähigkeit eines geplanten Neubaus eines Pflegeheims mit Seniorenwohnungen auf der Liegenschaft Immenbachstrasse 17, 19 in Riehen. Gegen das am 13. Februar 2019 publizierte Vorhaben wurde eine Einsprache erhoben. Die fachbehördlichen Stellungnahmen zum generellen Baubegehren wurden der Gesuchstellerin mit Vorentscheid vom 20. Juni 2019 eröffnet. Die Einsprache wurde mit Einspracheentscheid vom 20. Juni 2019 teilweise gutgeheissen.
- B. Mit ordentlichem Baubegehren vom 16. September 2019 ersuchte die Stiftung Dominikushaus beim Bau- und Gastgewerbeinspektorat sodann um die Bewilligung für den Aushub und den Neubau eines Pflegeheims mit Seniorenwohnungen (Beherbergungsbetrieb), Einstellhalle, Restaurationsbetrieb mit Aussenbewirtung sowie Bohrungen ins Grundwasser. Gegen das am 25. September 2019 publizierte Bauvorhaben erhob Verena Wenk, Eigentümerin der Liegenschaft Bahnhofstrasse 48 in Riehen, Einsprache. Mit Bauentscheid vom 7. April 2020 wurde das Baubegehren unter dem Vorbehalt von Bedingungen und Auflagen bewilligt. Die Einsprache wurde mit Einspracheentscheid ebenfalls vom 7. April 2020 abgewiesen.
- C. Gegen den Einspracheentscheid erhob Verena Wenk (nachfolgend: Rekurrentin) mit Eingabe vom 20. April 2020 Rekurs bei der Baurekurskommission. Mit Instruktionsverfügung vom 22. April 2020 wurde die Bauherrschaft zum Rekursverfahren beigeladen (nachfolgend: Beigeladene). Auf ein Akteneinsichtsgesuch des Rechtsvertreters der Rekurrentin hin, wurde das Bau- und Gastgewerbeinspektorat mit Instruktionsverfügung vom 6. Mai 2020 ersucht, die nachgesuchte Akteneinsicht zu gewähren. Mit Rekursbegründung vom 2. Juni 2020 begründete die Rekurrentin ihren Rekurs. Die Beigeladene liess sich mit Eingabe vom 8. Juni 2020 zum Rekurs vernehmen und verlangte dessen kostenfällige Abweisung. Zudem beantragte sie in verfahrensmässiger Hinsicht, es sei ausnahmsweise auf einen Augenschein zu verzichten, es sei dem Rekurs die aufschiebende Wirkung zu entziehen und es sei die Sache noch im Juni 2020 im Rahmen einer Sitzung der Baurekurskommission ohne ergänzende mündliche Anhörung der Parteien zum Entscheid zu bringen. Die Vorinstanz liess sich mit Stellungnahme vom 22. Juni 2020 zum Antrag auf Entzug der aufschiebenden Wirkung des Rekurses vernehmen und teilte mit, dass sowohl aus Sicht der Fachbehörden als auch aus Sicht der Leitbehörde dem Antrag stattgegeben werden könne.
- D. Mit Instruktionsverfügung vom 26. Juni 2020 wurde festgestellt, dass die Rekurrentin die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Antrag auf Entzug der aufschiebenden Wirkung nicht wahrgenommen hat. Mit derselben Verfügung wurde dem Rekurs die aufschiebende Wirkung entzogen. Zudem wurde der Verfahrens Antrag der Beigeladenen auf Behandlung des Rekurses noch im Juni 2020 abgewiesen. Mit Eingabe vom 25. Juni 2020 liess sich die Vorinstanz zur Rekursbegründung vernehmen respektive reichte die Stellungnahme der Gemeindeverwaltung Riehen, Fachstelle Umwelt, vom 18. Juni 2020 sowie diejenige des Amtes für Umwelt und Energie, Gewässerschutz, vom 19. Juni 2020 ein. Mit Instruktionsverfügung vom 10. September 2020 wurde der Beweisantrag der Rekurrentin auf Durchführung eines Augenscheins in antizipierter Beweiswürdigung abgewiesen, vorbehaltlich eines anderen Entscheides durch die Gesamtkommission. Dies mit der Begründung, nach Studium der Akten sei festzustellen, dass sich sämtliche entscheidwesentlichen tatsächlichen Verhältnisse mit genügender Klarheit aus den Akten ergäben. Um darüber zu befinden, ob die von der Rekurrentin in ihrem Rechtsbegehren geforderte weitergehende Rena-

turierung des Immenbachs mit Blick auf die massgebenden Rechtsgrundlagen angezeigt sei, bedürfe es keiner vorgängigen Besichtigung der Situation vor Ort.

- E. Am 25. November 2020 führte die Baurekurskommission unter Ausschluss der Parteien eine Beratung durch. Die schriftlichen Ausführungen der Parteien ergeben sich, soweit sie für den Entscheid von Belang sind, aus den nachfolgenden Erwägungen.

DIE BAUREKURSKOMMISSION ZIEHT IN ERWÄGUNG:

Formelles

1. Die Baurekurskommission beurteilt gemäss § 1 Abs. 1 des Gesetzes betreffend die Baurekurskommission vom 7. Juni 2000 (BRKG, SG 790.100) Rekurse gegen Verfügungen in Bausachen sowie gegen Verfügungen, für welche die Koordinationspflicht nach dem Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG, SR 700) gilt (vgl. auch § 92 Abs. 1 des Bau- und Planungsgesetzes vom 17. November 1999 [BPG, SG 730.100]). Der angefochtene Einspracheentscheid stützt sich auf Bauvorschriften. Daraus ergibt sich die Zuständigkeit der Baurekurskommission zur Beurteilung des vorliegenden Rekurses.
2. Nach § 5 Abs. 1 BRKG können Dritte gegen Baubewilligungen Rekurs erheben, sofern sie sich am Einspracheverfahren als Partei beteiligt haben. Gemäss § 13 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 14. Juni 1928 (VRPG, SG 270.100) in Verbindung mit § 5 Abs. 4 BRKG wird zudem verlangt, dass die rekurrierende Person durch die angefochtene Verfügung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat (vgl. STAMM, Die Verwaltungsgerichtsbarkeit, in: Neues Handbuch des Staats- und Verwaltungsrechts des Kantons Basel-Stadt, 2008, S. 497 ff.; WULLSCHLEGER/SCHRÖDER, Praktische Fragen des Verwaltungsprozesses im Kanton Basel-Stadt, in: BJM 2005, S. 290 ff.; WOHLFART, Die Rekursbefugnis im baselstädtischen Verwaltungsprozess, in: BJM 1993, S. 113 ff.; RUCH, Aus der Rekurspraxis zum baselstädtischen Raumplanungs- und Baurecht, in: BJM 1990, S. 4). Als Adressatin des Einspracheentscheids ist die Rekurrentin durch diesen besonders berührt. Ferner verfügt sie auch über ein schutzwürdiges Interesse an der Änderung des Entscheids. So grenzt die Liegenschaft der Rekurrentin an der Bahnhofstrasse 48 in Riehen zwar nicht unmittelbar an das streitbetreffene Grundstück, liegt aber gerade noch im gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung regelmässig legitimationsbegründenden Umkreis von bis zu rund 100 m entfernt vom Bauprojekt auf der anderen Seite des Bahngleises (vgl. BGE 140 II 214 E. 2.3 m.H.). Darüber hinaus grenzt die Liegenschaft der Rekurrentin – wie auch das streitbetreffene Grundstück – an den Immenbach, bezüglich dessen die Rekurrentin geltend macht, eine umfassende Renaturierung in der von ihr beantragten Form käme unter anderem auch den Bäumen auf ihrer eigenen Liegenschaft zu Gute. Vor diesem Hintergrund kann eine besondere Beziehungsnähe und damit die Legitimation der Rekurrentin bejaht werden.
3. Gegen den Einspracheentscheid vom 7. April 2020 erhob die Rekurrentin am 20. April 2020 Rekurs, den sie innert erstreckter Frist am 2. Juni 2020 begründete. Beide Eingaben entsprechen den gesetzlichen Form- und Fristenfordernissen (§ 16 Abs. 1 und 2 VRPG in Verbindung mit § 5 Abs. 4 BRKG). Auf den Rekurs ist demnach einzutreten.
4. Beim Baurekurs handelt es sich um ein vollkommenes Rechtsmittel. Dementsprechend prüft die Baurekurskommission die Rekurssache in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht umfassend (§ 5 Abs. 2 BRKG). Die Kommission ist dabei weder an die Beurteilung des Projekts durch die Vorinstanz beziehungsweise Fachbehörde, noch an die Vorbringen der privaten Parteien gebunden. Für Sachverhalte, die besondere Fachkenntnisse verlangen, kann die Kommission gestützt auf § 2 Abs. 2 BRKG Sachverständige beiziehen. Demgemäss wirkt am vorliegenden Entscheid ein Experte für Naturschutz mit.
5. Der Präsident und die Vizepräsidentin der Baurekurskommission sind im vorliegenden Verfahren in den Ausstand getreten. Dies wurde den Parteien angezeigt. Die Kommission trifft ihren Entscheid unter dem Vorsitz des ordentlichen Mitglieds dipl. Arch. ETH BSA/SIA Herbert Schmid.

Materielles

Streitgegenstand

6. Im vorliegenden Fall stellt sich zunächst die Frage nach dem Umfang des Streitgegenstands. Auffallend ist, dass die Rekurrentin ihr Rechtsbegehren in der Rekursbegründung sehr eng fasst, indem sie einzig verlangt, dass der Bauentscheid vom 7. April 2020 in der vorliegenden Form aufzuheben und im Bereich Oberflächengewässer (Ziff. 87 - 97) mit der zusätzlichen Auflage zu versehen sei, den Immenbach entlang der Parzellengrenze der Bauherrin umfassend und in der Form zu renaturieren, dass eine dauernde und optimale Versickerung von Wasser in den Wurzelbereich der umstehenden Bäume gewährleistet sei. Zu diesem Zweck seien die Böschungen des Immenbachs in diesem Bereich beidseitig mit naturnahem Totholz oder Faschinen und die Bachsohle mit groben Kieselsteinen und unregelmässig grossen Störsteinen (keine ineinander gefugte Blocksteine) auszugestalten, damit Wasser im Boden versickern könne. Insofern beschreibt das Rechtsbegehren nicht nur das mit der Rekursführung verfolgte Ziel. Es enthält auch die konkreten Massnahmen, die – nach Ansicht der Rekurrentin – getroffen werden sollen, um dieses Ziel zu erreichen. Demgegenüber geht die Rekursbegründung zum Teil über dieses eng gefasste Rechtsbegehren hinaus, indem beispielsweise ausgeführt wird, dass sich zunächst die grundsätzliche Frage stelle, ob eine Ausnahmegewilligung für den Eingriff in den Gewässerraum – durch den Bau zweier 7.5 m breiten, befahrbaren Brücken über den Immenbach und die Verbreiterung des Bachbettes auf 1.6 m – überhaupt gerechtfertigt sei. Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, ob der Streitgegenstand des vorliegenden Verfahrens auf das eng gefasste Rechtsbegehren begrenzt und die Begründung insoweit ausser Acht zu lassen ist, als sie über das eng gefasste Rechtsbegehren hinausgeht.
7. Gemäss § 19 Abs. 1 VRPG, der nach § 5 Abs. 4 BRKG auch für das Verfahren vor der Baurekurskommission massgebend ist, darf das Gericht nicht über die Sachanträge der Parteien hinausgehen und die durch Rekurs angefochtene Verfügung nicht zum Nachteil des Rekurrenten abändern. Soweit ein Antrag eines Rekurrenten über die vor der letzten Verwaltungsinstanz gestellten Sachanträge hinausgeht, bleibt er unberücksichtigt. Das Verwaltungsgericht hat zu dieser Bestimmung und zum Begriff des Streitgegenstands das Folgende ausgeführt: Der Streitgegenstand eines Verfahrens wird durch den Gegenstand des angefochtenen Entscheids und durch die Parteibegehren bestimmt. Diesbezüglich wird die Verwaltungsgerichtsbarkeit durch die Dispositionsmaxime beherrscht. Dabei darf sich der Streitgegenstand im Laufe des Rechtsmittelzugs nicht erweitern, sondern höchstens verengen und um nicht mehr streitige Punkte reduzieren. Streitgegenstand des verwaltungsgerichtlichen Rekursverfahrens kann somit nur sein, was Gegenstand des vorinstanzlichen Verfahrens gewesen ist oder hätte sein sollen (vgl. VGE VD.2018.33 vom 17. Januar 2019 E. 3.2.2 m. H., VD.2017.86 und VD.2017.175 vom 24. November 2017 E. 1.2.1).
8. Auch nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung gilt im Verfahren der nachträglichen Verwaltungsrechtspflege als Streitgegenstand das Rechtsverhältnis, das Gegenstand der angefochtenen Verfügung bildet, in dem Umfang, in dem es im Streit liegt. Dementsprechend überschreiten Beschwerdebegehren, die neue, in der angefochtenen Verfügung nicht geregelte Fragen aufwerfen, den Streitgegenstand und sind deshalb unzulässig (vgl. BGer 2C_446/2007 vom 22. Januar 2008 E. 2.2; BGE 131 II 200 E. 3.2). Was Streitgegenstand ist, bestimmt sich nach dem angefochtenen Entscheid und den Parteibegehren (vgl. BGer 2C_446/2007 vom 22. Januar 2008 E. 2.2; BGE 133 II 35 E. 2 m.H.). Mithin ist der Streitgegenstand im System der nachträglichen Verwaltungsrechtspflege nach einer weiteren bundesgerichtlichen Definition das Rechtsverhältnis, welches – im Rahmen des durch die Verfügung bestimmten Anfechtungsgegenstandes – den auf Grund der Beschwerdebegehren

effektiv angefochtenen Verfügungsgegenstand bildet (vgl. BGer 2C_69/2019 vom 4. November 2019 E. 2.1). In Bezug auf das Verhältnis zwischen Rechtsbegehren und Begründung ergibt sich aus der bundesgerichtlichen Rechtsprechung sodann das Folgende: „Auch wenn zum Verständnis der Anträge auf die Begründung zurückgegriffen werden muss, ergibt sich der Streitgegenstand stets aus der beantragten Rechtsfolge und nicht aus deren Begründung, die sich regelmässig aus verschiedenen rechtlichen und tatsächlichen Aspekten zusammensetzt. Der Rechtsprechung liegt damit grundsätzlich eine „objektmissige“ und nicht eine „aspektmissige“ Umschreibung des Streitgegenstands zugrunde.“ (BGer 2C_446/2007 vom 22. Januar 2008 E. 2.2 m.H.; vgl. BGE 131 II 200 E. 3.3). Mit anderen Worten definiert die rechtliche Wirkung und nicht die Begründung oder Herleitung den Streitgegenstand (vgl. BGE 136 II 165 E. 5.2; 131 II 200 E. 3.3). Dies hat nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zur Folge, dass es der beschwerdeführenden Partei grundsätzlich freigestellt ist, welche rechtlichen Argumente sie zur Stützung ihres Begehrens vorbringen will. Sie kann im Rahmen des Streitgegenstands im Verlaufe des Rechtsmittelverfahrens neue Begründungen vortragen oder frühere – in der Zwischenzeit nicht mehr erwähnte – erneut geltend machen (vgl. BGer 2C_446/2007 vom 22. Januar 2008 E. 2.3; vgl. auch BGer 2C_69/2019 vom 4. November 2019 E. 2.1 m.H., wonach die rechtliche Begründung nicht zum Streitgegenstand zählt.) Die Begründung kann aber zur Interpretation des Rechtsbegehrens beigezogen werden (vgl. BGE 137 II 313 E. 1.3).

9. Aus der dargelegten Rechtsprechung lässt sich für den vorliegenden Fall, in dem ein sehr eng beziehungsweise konkret formuliertes Rechtsbegehren gestellt wurde, somit ableiten, dass sich der Streitgegenstand in erster Linie aus diesem Rechtsbegehren respektive der darin beantragten Rechtsfolge ergibt und auf die Begründung nur insoweit – zur Interpretation des Rechtsbegehrens – zurückgegriffen werden kann, als Zweifel über dessen genaue Tragweite bestehen.
10. Aus der Formulierung des vorliegend strittigen Rechtsbegehrens ergibt sich, dass die Rekurrentin mittels zusätzlicher Auflagen zwar eine umfassende Renaturierung verlangt, allerdings nur in der Form und mit dem Zweck, dass diese eine dauernde und optimale Versickerung von Wasser in den Wurzelbereich der umstehenden Bäume gewährleistet. Die von ihr im zweiten Satz ihres Rechtsbegehrens konkret genannte Massnahme der Ausgestaltung der Böschungen des Immenbachs entlang der Parzellengrenze der Beigeladenen beidseitig mit naturnahem Totholz oder Faschinen und der Bachsohle mit groben Kieselsteinen und unregelmässig grossen Störsteinen, soll explizit dem genannten Zweck dienen. Auch wenn die Rekursbegründung stellenweise den Eindruck vermittelt, es werde in allgemeiner Weise in Frage gestellt, dass die im Bauentscheid verfügten Auflagen ausreichend seien, um die Nachteile des Eingriffs in den Gewässerraum des Immenbachs auszugleichen, macht die Rekurrentin allerdings auch in ihrer Rekursbegründung – in Übereinstimmung mit dem Rechtsbegehren – wiederholt deutlich, dass mit den durch sie beantragten Renaturierungsmassnahmen eine (umfangreichere) Versickerung von Wasser in den Boden beziehungsweise in den Wurzelbereich der Bäume erreicht werden soll.
11. Vor dem Hintergrund des Dargelegten und der genannten Rechtsprechung umfasst der Streitgegenstand des vorliegenden Rekurses einzig das im Rechtsbegehren konkret Beantragte. Demnach ist durch die Baurekurskommission nachfolgend zu prüfen, ob sich die Renaturierungsmassnahmen, wie sie von der Rekurrentin verlangt werden, mit dem Zweck, eine dauernde und optimale Versickerung von Wasser in den Wurzelbereich der umstehenden Bäume zu gewährleisten, als angezeigt erweisen. Demgegenüber ist insbesondere nicht zu prüfen, ob die mit dem angefochtenen Bauentscheid verfügten Auflagen mit Blick auf den Gewässer- und Naturschutz zu wenig weit gehen respektive genügen, um den Ein-

griff in den Gewässerraum zu kompensieren. Auch die Frage, ob zu Recht eine Ausnahmebewilligung für die geplanten Bauten im Gewässerraum gestützt auf die Gewässerschutzverordnung erteilt worden ist, ist durch die Baurekurskommission im vorliegenden Rekursverfahren nicht zu beurteilen.

12. Zudem sei hinsichtlich des Beurteilungsgegenstandes des vorliegenden Verfahrens noch auf die folgenden Punkte hingewiesen: Soweit die Beigeladene geltend macht, dem Rekurs liege ein bewilligtes generelles Baubegehren zugrunde, weshalb die von der Rekurrentin erhobenen Rügen bereits in diesem Verfahren hätten geltend gemacht werden müssen und nun nicht mehr gehört werden könnten, sei angemerkt, dass die Thematik des Eingriffs in den Gewässerraum respektive die Bewilligungsfähigkeit mittels Ausnahmebewilligung – in Bezug auf die Überdeckung des Immenbachs sowie das teilweise Hineinragen des Projekts in den Gewässerraum – im Vorentscheid vom 20. Juni 2019 nicht abschliessend beurteilt und entschieden worden ist. Vielmehr hat das Amt für Umwelt und Energie, Oberflächengewässer, zu den betreffenden Fragen 8 und 9 ausgeführt, es brauche zur Beantwortung dieser Fragen und für das Erteilen einer Ausnahmebewilligung im Sinne von Art. 41c der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV, SR 814.201) eine umfassende Interessenabwägung. Betreffend Zulässigkeit stehe auch bei den im Gewässerraum liegenden Zufahrtsbrücken die Interessenabwägung im Zentrum. In diesem Zusammenhang müsse der Bauherr andere Zufahrtsmöglichkeiten und deren Zumutbarkeit prüfen. Er habe zu begründen, weshalb ein weniger starker Eingriff für ihn unzumutbar wäre (vgl. Vorentscheid vom 20. Juni 2019 Ziff. 10 und 11; zudem unter Hinweis auf die Randbedingungen für den Bau von Durchlässen nach BAFU, Ökomorphologie, Stufe S, Entwurf 2006; vgl. zu den betreffenden Fragestellungen den Fragenkatalog im generellen Baubegehren vom 6. Februar 2019). Darüber hinaus wurde im ordentlichen Baubegehren jedenfalls die Positionierung der Überfahrt im Vergleich zum generellen Baubegehren auch noch angepasst. Mit Blick auf den Beurteilungsgegenstand des vorliegenden Verfahrens bedeutet dies, dass, wie dargelegt, zwar nur das im Rechtsbegehren Begehrte zu überprüfen ist, in diesem Rahmen der Vorentscheid aber noch keine Bindungswirkung entfaltet.
13. Soweit die Vorinstanz in ihrer Vernehmlassung sodann mit Blick auf die Einsprache der Rekurrentin darauf hinweist, dass in jener zwar das Thema des Grundwassers und des Grundwasserverlaufs ein Thema gewesen sei, in der Rekursbegründung nun aber der Eingriff in den Gewässerraum und die Renaturierung des Immenbaches thematisiert würden, ergibt sich daraus keine (zusätzliche) Beschränkung des Beurteilungsgegenstandes, dürfen doch an die Begründungs- und Substanziierungspflicht im Einspracheverfahren nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung zu § 92 Abs. 2 BPG keine strengen Anforderungen gestellt werden (vgl. dazu VGE VD.2015.224 vom 7. September 2016 E. 2.2). So hat die Rekurrentin in ihrer selbst verfassten, durch ihren Rechtsvertreter eingereichten Einsprache vom 24. Oktober 2019 unter anderem bereits vorgebracht, dass der strittige Neubau eine starke Erdvertrocknung bis in die Bahnhofstrasse erzeugen würde, wobei auch die Bäume auf dem Grundstück der Rekurrentin wie insbesondere die uralte Linde durch eine Verschärfung des bereits entstandenen Wassermangels bedroht würden. Da das Baubegehren zwar bewilligt wurde, jedoch unter gewässerschutzrechtlichen Auflagen, muss es der Rekurrentin möglich sein, diese Auflagen – im Umfang ihres engen Rechtsbegehrens – durch die Baurekurskommission überprüfen zu lassen. Eingetreten werden kann dabei in Übereinstimmung mit obigen Überlegungen zum Streitgegenstand nur auf Rügen, die einen Bezug zur Thematik der Versickerung respektive der Wasserströme und deren Bedeutung für die Bäume der Rekurrentin haben.

Auflagen gemäss Rechtsbegehren der Rekurrentin

14. Mit Blick auf das zum Streitgegenstand Dargelegte ist somit einzig zu prüfen, ob die Baubewilligung im Bereich Oberflächengewässer (Ziff. 87 ff. des Bauentscheids) mit den von der Rekurrentin beantragten zusätzlichen Auflagen zu versehen ist.

15. Die Rekurrentin bringt diesbezüglich im Wesentlichen das Folgende vor: Während das Gebiet rund um die Bahnhofstrasse zu Beginn des letzten Jahrhunderts noch sehr feucht und sumpfig gewesen sei, sei dieses, wie auch das Grundstück der Rekurrentin, in den letzten Jahrzehnten aufgrund des verdichteten Bauens, der Erstellung mehrerer Tiefgaragen rund um das Grundstück der Rekurrentin, der Verlegung sämtlicher umliegender Fliessgewässer in künstliche Bachbette sowie der teilweisen Eindolung von Fliessgewässern mehr und mehr trockengelegt worden, sodass der alte Baumbestand auf ihrem Grundstück und insbesondere auch die schützenswerte, rund 148 Jahre alte Linde unter akutem Wassermangel leide. Die Rekurrentin habe aufgrund dessen bereits mehrere grosse Bäume fällen lassen müssen. Inzwischen seien weitere Bäume abgestorben und müssten gefällt werden. Dies sei insbesondere auch darauf zurückzuführen, dass der Immenbach, der unmittelbar am Grundstück der Rekurrentin und an demjenigen der Bauherrschaft vorbeifliesse, in den 60er Jahren des letzten Jahrhunderts in ein künstliches Bachbett aus Beton verlegt worden sei, sodass kein Wasser des Immenbachs mehr in den Boden und den Wurzelbereich der Bäume versickern könne. Diese Entwicklung betreffe nicht nur den Baumbestand auf dem Grundstück der Rekurrentin, sondern auch den Baumbestand im ganzen Gebiet rund um die Bahnhofstrasse. Das Bauvorhaben sehe einen erheblichen Eingriff in den Gewässerraum des Immenbachs vor, indem zur Erschliessung des Neubaus zwei 7.5 m breite befahrbare Brücken über den Immenbach gebaut werden sollten, was aus Hochwasserschutzgründen eine Verbreiterung der Bachsohle von 1.0 m auf 1.6 m erforderlich mache. Dieser Eingriff verschlechtere die Situation vor Ort grundsätzlich weiter und stehe den Zielsetzungen des Gewässerschutzgesetzes und der Gewässerschutzverordnung entgegen. Es stelle sich die Frage, ob die verfügbaren Auflagen ausreichend seien, um die Nachteile des erheblichen Eingriffs in den Gewässerraum des Immenbachs auszugleichen. Die Baubewilligung enthalte die Auflagen, die übrigen Bachabschnitte durch naturnahe Gestaltung aufzuwerten, wobei die rechtsufrige Uferböschung und der übrige Gewässerraum naturnah und mit einheimischen Pflanzen zu gestalten seien. Für das Bachsohlesubstrat sei Kies mit einer Korngrösse von ca. 5 cm zu verwenden. Was das genau bedeute und wie die Gestaltung umgesetzt werden solle, ergebe sich nicht aus den Bauunterlagen. Es liege zwar ein Plan bezüglich Umgebungsgestaltung vor, dem entnommen werden könne, dass die rechtsufrige Uferböschung naturnah gestaltet werden solle. Linksufrig bestehe die Uferbegrenzung aber offenbar nach wie vor aus einer Betonmauer. Ein Querschnitt, dem entnommen werden könne, wie die Ausgestaltung des Bachbetts vorgenommen werde und welche Materialien zur Anwendung kämen, fehle. Es sei zu befürchten, dass der Immenbach im fraglichen Bereich auch weiterhin hauptsächlich in einem Betonbett verlaufe, welches allenfalls an einzelnen Stellen nur kosmetisch aufgebessert werde und eine naturnahe Gestaltung erhalte. Ohne Ausführungsplan könne nicht beurteilt werden, wie weit die naturnahe Gestaltung gehe. Nach dem aktuellen Kenntnisstand der Rekurrentin gingen die Auflagen bezüglich naturnaher Gestaltung zu wenig weit, um den Nachteil einer Überdeckung des Immenbachs auf einer Länge von 15 m und die nachteiligen Auswirkungen eines Betonbachbetts zu kompensieren. Sollte beispielsweise der Unterbau der Bachsohle mit eng zusammengefügteten Blocksteinen ausgestaltet werden, so käme diese Ausgestaltung einem Bachbett aus Beton gleich, weil damit ein Versickern von Wasser in den Wurzelbereich der umliegenden Bäume und Pflanzen ebenfalls verhindert werde. Das gleiche gelte, wenn zu

kleine Kieselsteine in Verbindung mit Sand verwendet würden. Dann verklebe der Sand mit den Kieselsteinen, sodass ebenfalls kein Wasser mehr versickern könne.

16. Des Weiteren bringt die Rekurrentin vor, das Bauvorhaben und der damit verbundene erhebliche Eingriff in den Gewässerraum des Immenbachs biete eine einmalige Gelegenheit, den Bach im Bereich der Parzelle der Bauherrschaft komplett zu renaturieren, damit er in diesem Bereich auch seiner natürlichen Funktion als Wasserspender für die Pflanzen und Bäume der Umgebung nachkommen könne. Dies bedeute jedoch, dass die Renaturierungsmassnahmen weitaus weiter gehen müssten, als aktuell vorgesehen. So müsse der Immenbach im fraglichen Bereich komplett von seinem Betonbett befreit werden. Die Ufer und Uferböschungen seien mit naturnahem Totholz (z.B. Eichenholz) oder mit Faschinen auszugestalten und die Bachsohle müsse mit grobem Kies (ca. faustgross) und einzelnen Störsteinen ausgestaltet werden. Der Aufbau des Bachbetts müsse so ausgestaltet sein, dass dauernd Wasser in den Wurzelbereich der umliegenden Pflanzen und Bäume versickern und der Immenbach im fraglichen Teilstück wieder Wasser an die Umgebung abgeben könne. Durch die dadurch verbesserte Wasserversorgung der Grundstücke in der näheren Umgebung würde neben anderen auch das Grundstück der Rekurrentin zumindest indirekt positiv oder wenigstens nicht negativ betroffen. Dies umso mehr, wenn die Renaturierungsmassnahmen in Bezug auf den Immenbach in seinem weiteren Verlauf in analoger Art und Weise fortgesetzt würden, was die Rekurrentin anstrebe und auf politischem Weg durchsetzen wolle.
17. Das Amt für Umwelt und Energie, Gewässerschutz, hat sich folgendermassen vernehmen lassen: Da der Standort im dicht überbauten Gebiet liege und die Anlagen standortgerecht und zonenkonform seien, könne eine Bewilligung für die geplanten Bauten im Gewässerraum gemäss Art. 41c Abs. 1 lit. a GSchV erteilt werden, sofern keine überwiegenden Interessen (Hochwasser-, Natur- und Gewässerschutz) entgegenstünden. Sinn und Zweck solcher Ausnahmetatbestände sei es, gewisse Bauten und Anlagen im Gewässerraum nicht zu verhindern, falls diese gemäss Bauzone grundsätzlich bewilligungsfähig und sachlich gerechtfertigt seien. Bei der Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach Art. 41c Abs. 1 lit. a GSchV müssten keine Kompensationsmassnahmen angeordnet werden. Es sei jedoch Praxis des Amtes für Umwelt und Energie, Gewässerschutz, bei der Bewilligung von Bauten und Anlagen am Gewässer, wo immer möglich verhältnismässige Aufwertungsmassnahmen gemäss Art. 37 des Gewässerschutzgesetzes vom 24. Januar 1991 (GSchG, SR 814.20) zu verfügen. Die Fachstelle Oberflächengewässer (OFG) habe im vorliegenden Fall, nach Klärung der Standortgebundenheit und allfälliger überwiegender Interessen, die zonenkonformen Anlagen (zwei Brückenübergänge, Vorplatz vor Gebäudeeingang) mit der Auflage bewilligt, dass die übrigen Gewässerabschnitte im rechten Ufer- und Gewässerbereich naturnäher gestaltet würden. Dadurch solle der heutige Zustand ökologisch verbessert werden. Die Umgebungsgestaltung sei im Baubegleiten mit dem Plan 1901_03_001_ST beispielhaft dargestellt worden. Dieser enthalte auch einen Querschnitt, woraus die Ausgestaltung des Gerinnes ersichtlich sei. Die Planungstiefe erscheine für die Beurteilung des Baubegleiten ausreichend. Gleichwohl müsse gemäss einer weiteren Auflage vor Beginn der Arbeiten ein detaillierterer Ausführungsplan zur Bewilligung vorgelegt werden, mit Angaben zur Materialisierung, Bepflanzung etc. Im Rahmen der Ausführungsplanung sei nicht auszuschliessen, dass ingenieurbio-logische Bauweisen wie z.B. Faschinen oder Totholz realisiert würden. Kanton und Gemeinde hätten das Potential von Revitalisierungen am Immenbach im Rahmen der kantonalen Revitalisierungsplanung im Jahr 2014 eingehend geprüft und der ökologische Nutzen einer Revitalisierung im Projektperimeter werde dabei unter Berücksichtigung des zu erwartenden Aufwands als gering eingestuft. Dies liege unter anderem daran, dass der Verbauungsgrad des Gewässers oberhalb und unterhalb der

Bauparzelle sehr hoch sei und die Platzverhältnisse im Siedlungsgebiet gering seien. Darüber hinaus sei zu beachten, dass die Bauparzelle lediglich an den Immenbach angrenze, die Bachparzelle hingegen zur Allmend gehöre. Eine Auflage, den Immenbach entlang der Bauparzelle auf Kosten der Bauherrschaft aus der Betonschale zu befreien und vollständig zu revitalisieren, wäre unter den gegebenen Verhältnissen nicht durchsetzbar, weil die Bachparzelle nicht zum Perimeter des Bauprojekts gehöre. Dennoch sei eine Auflage zur lokalen Aufwertung des Gewässers verfügt worden, indem die Uferböschung abgeflacht und naturnäher gestaltet werde. Wie bereits in der Stellungnahme zum Einspracheentscheid festgehalten, habe das Neubauprojekt auch keine wesentlichen Einflüsse auf die Grundwasserfliessverhältnisse.

18. Der Vernehmlassung der Gemeinde Riehen, Fachstelle Umwelt, lässt sich sodann das Folgende entnehmen: Der Immenbach sei entlang der Immenbachstrasse in den 1960er-Jahren in einen Betonkanal gelegt worden. In den 1990er-Jahren sei durch die Gemeinde eine beidseitige Renaturierung im Abschnitt Immenbachstrasse geprüft worden. Um genügend Platz für eine Böschung zu schaffen, hätte dabei das Trottoir aufgehoben werden müssen, weshalb diese Idee verworfen worden sei. Im Jahr 2015 sei entlang der Wettsteinanlage der Bereich oberhalb der Kneippanlage im Rahmen von deren Erstellung rechtsufrig renaturiert worden. Seit den 1960er-Jahren habe keine Verschlechterung des ökomorphologischen Zustands stattgefunden. Der Immenbach verlaufe im Bereich des Bauvorhabens in einem Beton-U-Profil und sei ökomorphologisch als künstlich bewertet. Nach Ansicht der Gemeinde stellten die beiden Brücken zwar eine Verschlechterung der heutigen Situation dar, welche allerdings durch die Aufwertung des rechten Ufers und einer Verbreiterung der Sohle kompensiert würde. Dabei müssten die Aufwertungsmassnahmen die Überdeckung kompensieren, nicht aber das bereits seit den 1960er-Jahren bestehende Betonbachbett. Aus Sicht der Gemeinde kritisch hinterfragt werden müsse, ob eine Versickerung des Wassers des Immenbachs wie von der Rekurrentin gefordert überhaupt erwünscht sei respektive gefördert werden solle. Die beiden Bäche Immen- und Bettingerbach wiesen heute in Trockenperioden sehr geringe Wassermengen auf. Würde eine Versickerung speziell gefördert, sei mit vermehrtem Trockenfallen des Bachbettes in Trockenzeiten zu rechnen. Dies hätte gravierende Folgen für die nachfolgenden Bachabschnitte mit ihren Organismen und ihrer Bachvegetation, speziell der Wassergräben im Brühl, welche von hoher ökologischer Bedeutung seien. Für eine beidseitige Renaturierung des Immenbachs müsste das Trottoir aufgehoben und das Projekt auf die Allmend ausgedehnt werden, was als zu weitgehend, unverhältnismässig und nicht wünschenswert erachtet werde, zumal sich diese Aufwertung auf einen sehr kurzen Bachabschnitt beschränken würde. Die Gemeinde Riehen habe keine Kenntnis von verästelten unterirdischen Bacharmen, welche durch das Baubeglehen abgetrennt würden. Aufgrund der heutigen Verbauung des Immenbachs bereits seit den 1960er-Jahren dürfte zwischen Mohrhaldenstrasse und Sieglinweg nur sehr lokal Bachwasser versickern. Der Vorbehalt zur Versickerung habe auch hier Gültigkeit. Ob eine weitergehende Renaturierung wie von der Rekurrentin gefordert tatsächlich dazu beitragen würde, die Wassersituation der Bäume sowohl auf der Bauparzelle, der Parzelle der Rekurrentin und in der Wettsteinanlage zu verbessern, werde aufgrund der geringen Wassermengen des Immenbachs in Frage gestellt. Wie dargelegt, werde allerdings gerade kritisch hinterfragt, ob eine verbesserte Versickerung des Bachwassers gefördert werden solle, da in diesem Fall mit vermehrtem Trockenfallen des Bachbetts während Trockenperioden zu rechnen sei, was zu einer Schädigung der Wasserlebewesen und Ufervegetation, insbesondere der ökologisch wertvollen Wassergräben im Brühl führen würde.
19. Die Beigeladene bringt schliesslich vor, das von der Rekurrentin verfolgte politische Ziel der weitgehenden Renaturierung des Immenbachs könne nicht dadurch erreicht werden, dass

ein Bauprojekt zum Anlass genommen werde, die Bauherrschaft mit einer Auflage zur Ausführung der gewünschten Renaturierung zu verpflichten. Es sei unbestritten, dass der Immenbach im Bereich des zur Diskussion stehenden Projekts im heutigen Zustand in einem grundsätzlich wasserundurchlässigen Betonbett fliesse, in dem keine Versickerung des Wassers stattfindet. Das zur Diskussion stehende Projekt sei weder die Ursache für diesen Zustand noch verschlechtere es diesen Zustand. Im Gegenteil, die in der angefochtenen Baubewilligung enthaltenen Auflagen würden den Zustand gegenüber der heutigen Situation im Sinne des Anliegens der Rekurrentin verbessern. Zwar sehe das bewilligte Projekt keine vollständige Renaturierung beider Uferseiten des Immenbachs vor, im Bereich des Bauvorhabens werde aber der Betonboden des Immenbachs vollständig entfernt und durch ein Naturbett ersetzt, womit das Bachbett des Immenbachs im Bereich des Bauvorhabens vollständig versickerungsfähig werde. Damit werde das Hauptanliegen der Rekurrentin bereits vollständig erfüllt. Die weiter gehende Forderung der Rekurrentin, auch das dem Projekt abgewandte Ufer des Immenbachs zu renaturieren, könne auf der Parzelle der Bauherrschaft gar nicht erfüllt werden. Dafür wäre das Gemeinwesen zuständig. Dass die im Bauprojekt vorgesehenen Bachüberfahrten zu einer Verschlechterung der Versickerungssituation oder zu einer Beeinträchtigung der unterirdischen Wasserströme führen würden, sei offensichtlich nicht zu erwarten.

20. Wie sich dem angefochtenen Bauentscheid und den behördlichen Stellungnahmen entnehmen lässt, wurde für das streitbetroffene Bauprojekt respektive die geplanten Bauten im Gewässerraum eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 41c GSchV erteilt. Dies unter der Voraussetzung, dass die übrigen Bachabschnitte durch naturnahe Gestaltung aufgewertet würden. In Bezug darauf wurden im Bauentscheid verschiedene Auflagen formuliert, wobei hinsichtlich der konkreten Ausführung in verschiedenen Punkten noch ein detaillierter Ausführungsplan vor Beginn der Arbeiten zur Genehmigung verlangt wurde (vgl. dazu im Einzelnen angefochtener Bauentscheid vom 7. April 2020 Ziff. 87 ff.). Wie dargelegt, umfasst der Streitgegenstand des vorliegenden Rekurses einzig das im Rechtsbegehren konkret Beantragte und damit die Prüfung, ob sich die Renaturierungsmassnahmen, wie sie von der Rekurrentin verlangt werden, mit dem Zweck, eine dauernde und optimale Versickerung von Wasser in den Wurzelbereich der umstehenden Bäume zu gewährleisten, als angezeigt erweisen (vgl. vorstehende Ziff. 6 ff.). Insofern werden die verfügbaren Auflagen durch die Rekurrentin nur insoweit in Frage gestellt, als sie dem im Rechtsbegehren konkret Beantragten widersprechen respektive in Bezug auf den dort formulierten Zweck ihrer Auffassung nach zu wenig weit gehen. Soweit aus der Rekursbegründung hervorgeht, verlangt die Rekurrentin die von ihr genannten zusätzlichen Auflagen dabei im Rahmen des Ersatzes respektive als Kompensationsmassnahme für den Eingriff in den Gewässerraum durch das strittige Bauprojekt.
21. Vor dem dargelegten Hintergrund kann sich die Prüfung der Baurekurskommission zunächst darauf beschränken, zu überprüfen, ob der von der Rekurrentin angestrebte Zweck unter gewässer- und naturschutzrechtlichen Gesichtspunkten – der Immenbach befindet sich im Kantonalen Inventar der schützenswerten Naturobjekte (ID-Nr. Naturobjekt 63) – überhaupt erstrebenswert ist und die von ihr konkret geforderten Massnahmen als tauglich zur Erreichung dieses Zwecks erscheinen. Ist beides, wie sogleich aufzuzeigen sein wird, zu verneinen, kann offengelassen werden, gestützt auf welche gesetzlichen Grundlagen die Bauherrschaft verpflichtet werden könnte, über die bereits verfügbaren Auflagen hinausgehende Renaturierungs- oder Ersatzmassnahmen zu leisten.
22. Hinsichtlich des von der Rekurrentin angestrebten Zwecks, wonach eine dauernde und optimale Versickerung von Wasser in den Wurzelbereich der umstehenden Bäume erreicht

werden solle, ist der Gemeinde Riehen darin zuzustimmen, dass eine (umfangreichere) Versickerung von Bachwasser mit Blick auf den insbesondere in Trockenperioden bereits heute sehr geringen Wasserlauf des Immenbachs nicht erwünscht ist und somit nicht angestrebt werden sollte. Ein dadurch hervorgerufenes vermehrtes Trockenfallen des Bachbettes des Immenbachs in Trockenzeiten hätte gravierende und somit unerwünschte Folgen für die nachfolgenden Bachabschnitte mit ihren Organismen und ihrer Bachvegetation, speziell für die Wassergräben im Brühl mit ihrer hohen ökologischen Bedeutung. Diese dürfen nicht gefährdet werden. Vor diesem Hintergrund ist das durch die Rekurrentin verfolgte Ziel einer umfangreicheren Versickerung allein schon mit Blick auf den Immenbach selber beziehungsweise dessen Vegetation (d.h. unabhängig von den durch die Rekurrentin angesprochenen Bäumen) nicht erstrebenswert. Vielmehr ist das Gegenteil der Fall. Darüber hinaus erweisen sich die von der Rekurrentin in ihrem Rechtsbegehren zur Erreichung des gewünschten Zwecks konkret verlangten Massnahmen, namentlich die beidseitige Ausgestaltung der Böschungen des Immenbachs entlang der Parzellengrenze der Beigeladenen mit naturnahen Totholz oder Faschinen und der Bachsohle mit groben Kieselsteinen und unregelmässig grossen Störsteinen als ungeeignet respektive gar als untauglich, um den von ihr angestrebten Zweck überhaupt zu erreichen, da es mit diesen Massnahmen nicht möglich ist, die unterirdischen Wasserflüsse gezielt zu steuern und so den Wurzelbereichen der Bäume in der Umgebung und gerade auch denjenigen der Rekurrentin mehr Wasser zukommen zu lassen. Abgesehen davon sei hinsichtlich des Baumbestands der Rekurrentin und insbesondere der von ihr genannten Linde angemerkt, dass ausgeschlossen erscheint, dass das Bauvorhaben zu einer Verschlechterung der Bewässerungssituation führen wird, liegt doch das Grundstück auf der anderen Seite des Bahngeleises. Spätestens mit dem Bau der Bahninfrastruktur dürften allfällig zuvor bestehende unterirdische Wasserströme abgeschnitten worden sein. Der Vollständigkeit halber sei schliesslich darauf hingewiesen, dass die von der Rekurrentin vorgeschlagenen Massnahmen, wie insbesondere die Verwendung von groben Kieselsteinen und unregelmässig grossen Störsteinen, auch mit Blick auf das anzustrebende Ziel, eine umfangreichere Versickerung von Bachwasser wegen des bereits geringen Wasserlaufs des Immenbachs gerade zu verhindern, sich nicht als zweckdienlich erweisen.

23. Vor dem Hintergrund des Dargelegten würden die von der Rekurrentin geforderten Massnahmen statt zu einer Verbesserung, vielmehr zu einer Verschlechterung respektive zu einem nicht erwünschten Zustand führen. Erweisen sich die im Rahmen des Rechtsbegehrens geforderten Massnahmen somit als untauglich und deren angestrebter Zweck als unter natur- und gewässerschutzrechtlichen Gesichtspunkten nicht erstrebenswert, ist der Rekurs aufgrund des begrenzten Streitgegenstands abzuweisen, ohne dass die Zwecktauglichkeit der verfügbaren Auflagen und die Erforderlichkeit allfälliger weiterer Renaturierungsmassnahmen zu überprüfen wäre.

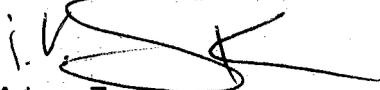
Fazit und Kosten

24. Nach dem Gesagten ist der Rekurs abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens trägt die Rekurrentin in Anwendung von § 30 Abs. 1 VRPG in Verbindung mit § 5 Abs. 4 BRKG die Verfahrenskosten in Form einer Spruchgebühr in Höhe von CHF 1'700.—. Zudem wird der Beigeladenen eine Parteientschädigung in Höhe von CHF 1'800.— zzgl. 7.7% MWSt. (CHF 138.60) zulasten der Rekurrentin zugesprochen.

DEMNACH ERKENNT DIE BAUREKURSKOMMISSION:

- ://:
1. Der Rekurs wird abgewiesen.
 2. Der Rekurrentin wird für das Rekursverfahren eine Spruchgebühr in Höhe von CHF 1'700.— auferlegt.
 3. Der Beigeladenen wird eine Parteientschädigung in Höhe von CHF 1'800.— zzgl. 7.7% MWSt. (CHF 138.60) zulasten der Rekurrentin zugesprochen.

Baurekurskommission Basel-Stadt



Ariane Zemp
Juristische Sekretärin

Verteiler

- Rekurrentin
- Rekursgegnerin
- Amt für Umwelt und Energie, Gewässerschutz (Kopie)
- Gemeindeverwaltung Riehen, Fachstelle Umwelt (Kopie)
- Gemeinderat Riehen (Kopie)
- Beigeladene

Rechtsmittelbelehrung

Gegen den vorliegenden Entscheid kann beim Verwaltungsgericht (Bäumleingasse 1, 4051 Basel) Rekurs erhoben werden. Der Rekurs ist innert 10 Tagen nach Zustellung des Entscheides schriftlich anzumelden. Innert 30 Tagen, vom gleichen Zeitpunkt an gerechnet, ist die Rekursbegründung einzureichen, welche die Rechtsbegehren und deren Begründung mit Angabe der Beweismittel zu enthalten hat.

