

**lic. iur. Marco Giavarini**  
**Advokat**

marco.giavarini@lexportal.ch

Lautengartenstrasse 7  
Postfach 123 - CH-4010 Basel

Tel +41 (0)61 272 81 70

Fax +41 (0)61 272 19 11

www.lexportal.ch

## Einschreiben

Baurekurskommission  
des Kantons Basel-Stadt  
Münsterplatz 11  
Postfach  
4001 Basel

Basel, 2. Juni 2020

Dokument2 MG/MG

**Rekurs von Frau Verena Wenk gegen den Einspracheentscheid und den Bauentscheid vom 7. April 2020 (BBG 9'117'826)**  
**Objekt: Immenbachstrasse 17, 19, Riehen**

Sehr geehrte Frau Vizepräsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

Namens und im Auftrag von Frau Verena Wenk, Friedrich Franz-Strasse 17, 12103 Berlin, reiche ich hiermit fristgemäss die

## Rekursbegründung

zum Rekurs vom 20. April 2020 gegen den obgenannte Bauentscheid ein.

## Rechtsbegehren

1. Der Bauentscheid Nr. BBG 9'117'826 vom 7. April 2020 sei in der vorliegenden Form aufzuheben und im Bereich Oberflächengewässer (Ziffer 87 – 97 des Bauentscheids) mit der zusätzlichen Auflage zu versehen, den Immenbäch 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 ist. Zu diesem Zweck sind 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 kann.
2. Unter o/e Kostenfolge

## Begründung

### 1. Vollmacht

Der Unterzeichnete ist bevollmächtigt.

**Beweis:** Kopie der Vollmacht

bei den Akten der Vorinstanz.

### 2. Legitimation

Die Rekurrentin ist Eigentümerin des Sieglinhofs, Bahnhofstrasse 48, 4125 Riehen, welcher in unmittelbarer Nachbarschaft des Grundstücks liegt, auf welchem das angefochtene Bauprojekt realisiert werden soll. Sie ist demgemäss vom Bauprojekt und vom Bauentscheid Nr. BBG 9'117'826 unmittelbar betroffen.

Zudem setzt sich die Rekurrentin, gestützt und beraten von der Denkmalpflege Basel und Herrn Peter Burckhardt, Vorstand Heimatschutz Basel und Münsterbaumeister im Ruhestand, schon lange für die Beibehaltung des Villencharakters der Bahnhofstrasse mit ihren Grünflächen und alten Baumbeständen ein. Sie hat in diesem Zusammenhang unter anderem erreicht, dass der Sieglinhof unter Denkmalschutz gestellt worden ist, um so einen Beitrag zur Beibehaltung des Charakters der Bahnhofstrasse zu leisten. Zudem befinden sich in ihrem Garten viele alte Bäume, darunter eine 148 Jahre alte Linde (die bis zu 800 Jahre alt werden kann), die wegen ihrer Schutzwürdigkeit seit 1980 alle 2-3 Jahre mit rund Fr. 3'000.00 subventioniert wird, wenn die Eisenverstrebungen, die die mächtigen Äste der Linde zusammenhalten, durch Baumfachleute neu eingestellt werden müssen, und die auch sonst besonderer Pflege und Fürsorge bedarf.

Die Rekurrentin ist somit auf jeden Fall legitimiert, um gegen den vorgenannten Bauentscheid Rekurs zu erheben.

### 3. Fristwahrung

Mit Verfügung vom 20. Mai 2020 wurde die Frist zur Einreichung der Rekursbegründung bis zum 2. Juni 2020 erstreckt. Mit der heutigen Eingabe ist diese Frist gewahrt.

**Beweis:** Verfügung der Baurekurskommission vom 20. Mai 2020,

bei den Akten der Baurekurskommission;

Poststempel auf dem Couvert, mit welchem die vorliegende Rekursbegründung eingereicht wird,

bei den Akten der Baurekurskommission.

### 4. Allgemeine Bemerkungen

Nach Auffassung der Rekurrentin setzt das vorliegende Bauprojekt eine verhängnisvolle Entwicklung fort, welche unter dem Schlagwort „verdichtetes Bauen“ auch seitens der Gemeinde Riehen propagiert wird und welche sukzessive zur Zerstörung des Villengürtels rund um den

Dorfkern mit seinen Grünflächen und alten Baumbeständen, welche die grüne Lunge des Dorfkerns darstellen, führt. Damit wird auch der dörfliche Charakter von Riehen, soweit er überhaupt noch besteht, zerstört und einer gesichtslosen Verstärkerung Vorschub geleistet.

Die Rekurrentin vertritt klar die Auffassung, dass es fatal ist, wenn der Boden immer stärker genutzt wird und immer mehr Leute in einem Gebiet wohnen sollen, dessen Infrastruktur nicht darauf ausgelegt ist, die Verdichtung und die damit verbundene intensivere Nutzung aufzunehmen und zu bewältigen.

In diesem Sinn kann die Rekurrentin auch nicht nachvollziehen, weshalb das Dominikushaus an einen neuen Standort verlegt werden muss. Wenn das neue Dominikushaus effektiv deutlich kleiner sein soll als das bisherige, dann ist nur schwer verständlich, weshalb ein Konzept mit einer geringeren Belegung nicht innerhalb des Baukörpers des bestehenden Hauses realisiert werden konnte. Zudem ist nicht nachvollziehbar, weshalb an Demenz erkrankte Personen, für welche das neue Haus vorgesehen ist, auf eine speziell zentrumsnahe Lage angewiesen sein sollen, werden sie doch aufgrund ihres Zustands kaum mehr eigenständig unterwegs sein. Die Rekurrentin ist in diesem Zusammenhang auch entsetzt darüber, dass die Bauherrschaft, Personen, die der Rekurrentin nahestehen, dazu instrumentalisiert hat, sie zum Rückzug des Baurekurses zu bewegen. Die Bauherrschaft schiebt der Rekurrentin den «schwarzen Peter» zu und erweckt in diesem Zusammenhang den Eindruck, dass die bisher entstandenen Verzögerungen auf die Baueinsprache und den Baurekurs zurückzuführen sind und dass damit das Projekt an sich und Arbeitsplätze gefährdet seien. Dieser Vorwurf ist unberechtigt, hat doch die Baueinsprache der Rekurrentin zu keiner Verzögerung geführt, sondern die Verzögerung ist dadurch entstanden, dass die Bauherrschaft erst am 5. 3. 2020 notwendige Unterlagen, die nichts mit der Baueinsprache der Rekurrentin zu tun hatten, bei der Vorinstanz eingereicht hat. Mit dem vorliegenden Baurekurs wird denn auch nicht die vollständige Abweisung des Baubehrens verlangt, sondern lediglich eine weitergehende Renaturierung des Immenbachs, um die Nachteile des erheblichen Eingriffs in den Gewässerraum des Immenbachs adäquat zu kompensieren

##### 5. Situation der Rekurrentin bzw. ihres Grundstücks

Während das Gebiet rund um die Bahnhofstrasse zu Beginn des letzten Jahrhunderts noch sehr feucht und sumpfig war, hat sich diese Situation in den letzten Jahrzehnten ( seit ca. 1963) aufgrund des verdichteten Bauens, der Erstellung mehrerer Tiefgaragen rund um das Grundstück der Rekurrentin, der Verlegung sämtlicher umliegenden Fliessgewässer in künstliche Bachbette aus Beton, der teilweisen Eindolung von Fliessgewässern erheblich verändert. Durch die vorgenannten Massnahmen ist das Gebiet der Bahnhofstrasse in Riehen und auch das Grundstück der Rekurrentin mehr und mehr trockengelegt worden, sodass der alte Baumbestand auf dem Grundstück der Rekurrentin und insbesondere auch die schützenswerte, rund 148 Jahre alte Linde unter akuten Wassermangel leidet, der sich in heissen Sommern noch zusätzlich akzentuiert. Die Rekurrentin musste bereits mehrere grosse Bäume fällen lassen, weil sie vertrocknet sind und zurzeit sind weitere Bäume abgestorben und müssen gefällt werden. Dies ist insbesondere auch darauf zurückzuführen, dass der Immenbach, der unmittelbar am Grundstück der Rekurrentin und am Grundstück der Bauherrschaft vorbeifliesst in der 60-er Jahren des letzten Jahrhunderts in ein künstliches Bachbett aus Beton verlegt worden ist und dass kein Wasser des Immenbachs mehr in den Boden und den Wurzelbereich der Bäume versickern kann. Diese Entwicklung ist fatal und betrifft nicht nur den Baumbestand auf dem Grundstück der Rekurrentin sondern auch den Baumbestand im ganzen Gebiet rund um die Bahnhofstrasse, so auch die Bäume der Wettsteinanlage, der Bäume am Rand der Gemeindewiese und hinter dem Landgasthof, angrenzend an die Gemeindewiese.

**Beweis:** Augenschein.

Fotos,

Beilage 1.

6. Eingriff des Bauvorhabens in der Gewässerraum des Immenbachs

Das Bauvorhaben der Bauherrschaft sieht einen erheblichen Eingriff in den Gewässerraum des Immenbachs vor, indem zur Erschliessung des Neubaus zwei 7.5 Meter breite befahrbare Brücken über den Immenbach gebaut werden sollen, was aus Hochwasserschutzgründen eine Verbreiterung der Bachsohle von 1.0 m auf 1,6 m erforderlich macht. Dies stellt, wie bereits gesagt, einen erheblichen Eingriff dar, der die Situation vor Ort grundsätzlich weiter verschlechtert und den Zielsetzungen des Gewässerschutzgesetzes und der Gewässerschutzverordnung entgegensteht. Da eine Erschliessung des Neubaus grundsätzlich auch über die Eisenbahnstrasse erfolgen könnte, stellt sich zunächst grundsätzlich die Frage, ob im Lichte dessen eine Ausnahmegewilligung für den Eingriff in den Gewässerraum überhaupt gerechtfertigt ist. Weiter stellt sich die Frage, ob die verfügbaren Auflagen ausreichend sind, um die Nachteile des erheblichen Eingriffs in den Gewässerraum des Immenbachs auszugleichen. Die Baubewilligung enthält die Auflagen, die übrigen Bachabschnitte durch naturnahe Gestaltung aufzuwerten, die rechtsufrige Uferböschung und den übrigen Gewässerraum naturnah und mit einheimischen Pflanzen zu gestalten. Für das Bachsohlesubstrat ist Kies mit einer Korngrösse von ca. 5 cm zu verwenden. Was das genau bedeutet und wie die Gestaltung umgesetzt werden soll, ergibt sich nicht aus den Bauunterlagen. Es liegt zwar ein Plan bezüglich Umgebungsgestaltung vor, dem entnommen werden kann, dass die rechtsufrige Uferböschung naturnah gestaltet werden soll. Linksufrig besteht die Uferbegrenzung offenbar nach wie vor aus einer Betonmauer. Ein Querschnitt, dem entnommen werden kann, wie die Ausgestaltung des Bachbetts vorgenommen wird und welche Materialien zur Anwendung kommen, fehlt. Es ist zu befürchten, dass der Immenbach im fraglichen Bereich auch weiterhin hauptsächlich in einem Betonbett verläuft, welches allenfalls an einzelnen Stellen nur kosmetisch aufgebessert wird und eine naturnahe Gestaltung erhält. Ohne Ausführungsplan kann nicht beurteilt werden, wie weit die naturnahe Gestaltung geht. Nach dem aktuellen Kenntnisstand der Rekurrentin gehen die Auflagen bezüglich naturnaher Gestaltung zu wenig weit, um den Nachteil einer Überdeckung des Immenbachs auf einer Länge von 15 Metern und die nachteiligen Auswirkungen eines Betonbachbetts zu kompensieren. Sollte z.B. der Unterbau der Bachsohle mit eng zusammengefügt Blocksteinen ausgestaltet werden, so käme diese Ausgestaltung einem Bachbett aus Beton gleich, weil damit ein Versickern von Wasser in der Wurzelbereich der umliegenden Bäume und Pflanzen ebenfalls verhindert wird. Das gleiche gilt, wenn zu kleine Kieselsteine in Verbindung mit Sand verwendet werden. Dann verklebt der Sand mit den Kieselsteinen, sodass ebenfalls kein Wasser mehr versickern kann. Eine sogenannte Disneyland-Lösung, welche lediglich zu einer optischen, nicht aber zu einer inhaltlichen Renaturierung führt, wäre ungenügend.

**Beweis:** Augenschein

7. Komplette Renaturierung des Immenbachs im Bereich der Parzelle der Bauherrschaft

Das Bauvorhaben und der damit verbundene erhebliche Eingriff in den Gewässerraum des Immenbachs bietet eine einmalige Gelegenheit den Immenbach 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 kann. Dies bedeutet jedoch, dass die Renaturierungsmassnahmen weitaus weiter gehen müssen, als aktuell vorgesehen. Der Immenbach muss im fraglichen Bereich komplett von seinem Betonbett befreit werden. Die Ufer und Uferböschungen sind mit naturnahem Totholz (z.B. Eichenholz) oder mit Faschinen auszugestalten und die Bachsohle muss mit grobem Kies (ca. faustgross) und

einzelnen Störsteinen ausgestaltet werden. Der Aufbau des Bachbetts muss 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 kann. Dies wäre eine echte ökologische Renaturierung, welche einen adäquaten Ausgleich für den immensen Eingriff in den Gewässerraum durch die beiden befahrbaren Brücken über den Immenbach schaffen und gleichzeitig einen Startschuss für weitere Renaturierungsmassnahmen im Bereich des Immenbachs bedeuten würde.

#### 8. Bedeutung für das Grundstück der Rekurrentin und das ganze Gebiet der Bahnhofstrasse

Die Rekurrentin hat in Ihrer Einsprache gegen das Bauprojekt geltend gemacht, dass durch das neu erstellte Gebäude die unterirdischen Nebenströme des Immenbachs und des Aubachs abgeschnitten werden und so der Wasserzufluss zum Grundstück der Rekurrentin beeinträchtigt wird. Im Einspracheentscheid wird ausgeführt, dass über verästelte unterirdische Nebenströme des Immenbachs oder des Aubachs keine Daten vorliegen, was nicht bedeutet, dass keine solchen Wasserzuflüsse existieren. Eine negative Beeinträchtigung wird als unwahrscheinlich aber nicht als unmöglich bezeichnet. Weiter wird ausgeführt, dass aufgrund des stark verbauten Zustands des Immenbachs davon ausgegangen werden müsse, dass kaum Wasser aus dem Immenbach in den Untergrund versickert oder in unterirdische Nebenströme fliesst. Daran anknüpfend ist festzuhalten, dass die durch das Bauprojekt und den massiven Eingriff in den Gewässerraum des Immenbachs zwingend erforderliche Renaturierung des Immenbachs im Bereich der Parzelle der Bauherrschaft im Sinne von vorstehender Ziffer 7. gerade diese Versickerung von Wasser in den Boden fördern und somit einen Beitrag liefern würde, dass sich die Wasserversorgung der Grundstücke in der näheren Umgebung verbessert. Somit wäre auch das Grundstück der Rekurrentin, aber auch der Wettsteinpark und die Gemeindewiese, 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 anstrebt und auf politischem Weg durchsetzen will. In diesem Sinn ist die weitestgehende Renaturierung des Immenbachs im Bereich des Grundstücks der Bauherrschaft im Sinne von vorstehender Ziffer 7. als erster Schritt zur Rückgängigmachung bzw. Heilung der negativen Einflüsse der Verbauung des Immenbachs im Allgemeinen und des konkreten Bauvorhabens im Speziellen zu sehen, dem hoffentlich noch weitere Schritte folgen werden. Dies würde den Anliegen des Gewässerschutzgesetzes nach Förderung von Renaturierungsmassnahmen entsprechen und ein positives Beispiel setzen, wie auch in städtischen Gebieten ein Bachlauf optimal renaturiert werden kann. Die Rekurrentin verweist in diesem Zusammenhang auf eine Vielzahl von erfolgreichen und beispielhaften Renaturierungen von Fliessgewässern im Kanton Basel-Landschaft.

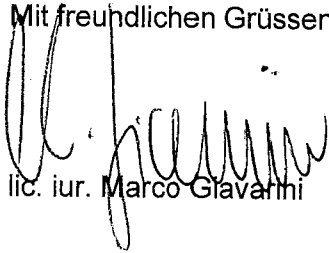
**Beweis:** Augenschein

#### 9. Fazit

Die in der Baubewilligung verfügten Auflagen betreffend Renaturierung des Immenbachs im Bereich der Parzelle der Bauherrschaft sind ungenügend, um die erheblichen Eingriffe in den Gewässerraum des Immenbachs zu kompensieren. Ohne weitergehende Auflagen dürfen die erheblichen Eingriffe in den Gewässerraum (Bau zweier 7.5 m breiten Überquerungen zur Erschliessung des Neubaus) nicht bewilligt werden, weil ansonsten der Sinn und Geist des Gewässerschutzgesetzes, welches mehr Renaturierung fördern will, verletzt würde. Eine weitgehende Renaturierung im Sinne von vorstehender Ziffer 7. ist geeignet, die Nachteile des Eingriffs in der Gewässerraum des Immenbachs einigermaßen zu kompensieren, indem den erheblichen Nachteilen auch deutliche Verbesserungen entgegenstehen, die nicht nur kosmetischer Art sind. Die beantragte Renaturierung erlaubt es wieder, dass Wasser des Immenbachs in den Wurzelbereich der angrenzenden Pflanzen und Bäume versickern kann, dass in heissen Sommern

weniger Wasser verdunstet, dass sich die Wasserversorgung, unabhängig von Niederschlägen verbessert und dass alter Baumbestand und damit auch die grüne Lunge der Gemeinde Riehen erhalten werden kann. Dabei geht es der Rekurrentin nicht um Partikularinteressen und um die Bewässerung von Privatgärten, wie ihr seitens der Gemeinde Riehen schon vorgeworfen worden ist, sondern allgemein um den Erhalt des alten Baumbestands, unabhängig ob auf Ihrer Parzelle, der Parzelle der Bauherrschaft oder im öffentlichen Raum. Der Erhalt des Baumbestands liegt im öffentlichen Interesse und ist nicht allein Privatangelegenheit

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Glavanni', written in a cursive style.

lic. iur. Marco Glavanni

**Beilage: erwähnt**