



**Bau- und Gastgewerbeinspektorat**



Münsterplatz 11, CH-4001 Basel  
Telefon +41 61 267 92 00  
Telefax  
E-Mail [bvdbgi@bs.ch](mailto:bvdbgi@bs.ch)  
Internet [www.bgi.bs.ch](http://www.bgi.bs.ch)

**Vorentscheid Generelles Baubegehren Nr. G-BBG 9'144'023 (1) vom 23. Juni 2023**

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| <b>Adresse</b>                    | <b>Basel, St. Galler-Ring 29 Geb. 4129 fertigerstellt Sek. 2 Parz. 2241</b>  |
| <b>Gesuchsteller</b>              | Christian Heinrich und Ursula Bühler, Lerchenhalde 8, 8703 Erlenbach ZH  |
| <b>Grundeigentümer</b>            | Christian Heinrich Bühler, Lerchenhalde 8, 8703 Erlenbach ZH   |
| <b>Verantwortliche Fachperson</b> | ecovivo - Nachhaltige Architektur, Joel Beljean, Birmatt 2, 4147 Aesch BL, Tel.: 061 561 77 78   |
| <b>Objekt</b>                     | <b>Grundsatzfragen zum Vorhaben: Erweiterungsbau Mehrfamilienhaus</b>  |
| <b>Eingabedatum</b>               | 16. August 2022  |
| <b>Publikationsdatum</b>          | 7. September 2022      Einsprachefrist bis 7. Oktober 2022   |
| <b>Entscheid</b>                  | <b>Nachfolgend sind die Stellungnahmen der mitwirkenden Behörden zu den gestellten Fragen im generellen Baubegehren aufgeführt. Der Vorentscheid ist für ein allfälliges Baubegehren zu berücksichtigen.</b> |

### **Bau- und Gastgewerbeinspektorat, Bauinspektor**

1. Frage 3: Darf die Baulücke an der Bündnerstrasse seitens BGI mit einem Erweiterungsneubau geschlossen werden?

Antwort: Ja, die Baulücke kann unter Berücksichtigung der geltenden Bestimmungen geschlossen werden. Dabei gilt zu beachten, dass gemäss §36 Abs.1 lit.a BPG die zulässige Bruttogeschossfläche der zulässigen Grundfläche der Vollgeschosse und eines 1,5m hinter die Baulinie zurückgesetzten Dachgeschosses entspricht.

2. Frage 6: Ist das Projekt mit seinen Dimensionen (Ausmass, Lage, Höhe) gemäss beiliegenden Plänen vom 03.08.2022 seitens BGI im Rahmen des BPG bewilligungsfähig für einen positiven Bauentscheid?

Antwort: Die Gebäudevolumetrie ist korrekt und entspricht § 36 BPG. Die weitere Prüfung des Bauvorhaben erfolgt im ordentlichen Baubewilligungsverfahren.

3. Frage 8: Zurückversetzte Baulinie: ist eine Ausnahmbewilligung möglich, damit die Baulinie der bestehenden Liegenschaft weitergeführt werden kann?

Antwort: Zur Versetzung der Baulinie ist keine Ausnahme notwendig. Die Änderung/ Versetzung der Baulinie muss durch das Tiefbauamt - Landerwerb (TBA-AV/L) vorgenommen werden. Dafür ist vorgängig ein separates Gesuch / Verfahren durchzuführen. Nach Rechtskräftigkeit der neuen Baulinie kann ein ordentliches Baubegehren für den Erweiterungsbau beim Bau- und Gastgewerbeinspektorat eingereicht werden.

### **Allgemeines / Einsprachen**

4. EINSPRACHEN VORHANDEN (BEI GENERELLEN BAUBEGEHREN)

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass gegen das generelle Baubegehren Einsprache erhoben worden ist und jeder Einsprecher grundsätzlich das Recht hat, innert 10 Tagen, vom Erhalt der Beantwortung seiner Einsprache an gerechnet, gegen den Vorentscheid zu rekurrieren (§ 92 BPG).

### **Bau- und Gastgewerbeinspektorat, BGF-Prüfstelle**

5. Zu Frage 4 Vergleichsprojekt

Die Stadtbildkommission hat für den Bereich in der Schonzone Zone 4 als Referenzzone festgelegt, daher ist das Vergleichsprojekt nicht richtig. Wäre es Zone 3, wie in den Unterlagen angenommen wäre das Vergleichsprojekt richtig.

6. Zu Frage 5 Projekt:

Im Bereich des Bestandsgebäudes muss das 2.DG angerechnet werden. Dies aus dem folgenden Grund: ein nichtanrechenbares 2. DG befindet sich über den, in der jeweiligen Zone zugelassenen, Vollgeschossen und eines Dachgeschosses. Da das Bestandsgebäude nur 3 Vollgeschosse und 2 Geschosse in der Dachschräge ist das als Dachgeschoss bezeichnete Geschoss als 4. Vollgeschoss anzuschauen. Darüber liegt das Dachgeschoss welches angerechnet werden muss.

### **Bau- und Gastgewerbeinspektorat, WRFG-Prüfstelle**

7. Frage 1: Kann die Liegenschaft St.Galler Ring 29 zwecks Neubebauung des ganzen Grundstücks abgebrochen werden?

Antwort: Ja, es soll keine bestehende Wohnnutzung abgebrochen werden. Somit ist keine Abbruchbewilligung nach Wohnraumförderungsgesetz (§ 7 WRFG) notwendig.

### Stadtbildkommission

8. Zu Frage 1: Kann die Liegenschaft St. Galler Ring 29 zwecks Neubebauung des ganzen Grundstücks abgebrochen werden?

Ein Neubau muss den städtebaulichen und architektonischen Anforderungen der Schonzone (§38 BPG) gerecht werden.

9. Zu Frage 2: Kommt § 13 BPG für die Überbauung der Baulücke bei einem Abbruch des bestehenden Gebäudes und Neubau unter Wahrung des Kubus und der Massstäblichkeit zur Anwendung?

Ein Abbruch der betroffenen Liegenschaft in der Schonzone schafft keine andere städtebauliche Situation und damit auch keine andere Ausgangslage. Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich nicht um eine Baulücke. Jede bauliche Veränderung hat erneut dem Anspruch einer eindeutigen städtebaulichen Kopfsituation zu erfüllen. Aus städtebaulichen Überlegungen gehen die Kriterien der Schonzone § 38 BPG den Kriterien von § 13 BPG vor.

10. Zu Frage 7: Ist das Projekt mit seinen Dimensionen (Ausmass, Lage, Höhe) gemäss beiliegenden Plänen vom 03.08.2022 seitens Stadtbildkommission bewilligungsfähig für einen positiven Bauentscheid?

Nein, das Projekt erfüllt die Anforderungen an §38 und §58 BPG nicht.

Die Eckliegenschaft St. Galler-Ring 29 bildet den Abschluss der Gebäudezeile entlang dem St. Galler-Ring. Sie ist teilweise der Schonzone zugewiesen, was mit dem wertvollen Gebäudeensemble begründet ist. Eine Sanierung der Liegenschaft hat § 38 BPG zu erfüllen, bei dem der nach aussen sichtbare historische und künstlerische Charakter der bestehenden Bebauung nicht beeinträchtigt werden darf; insbesondere sollen Massstäblichkeit und Kubatur gewahrt bleiben.

Die Fassadengestaltung mit Eckkrisalit markiert die Ecke und führt vom St. Galler-Ring in die Bündnerstrasse. Die Dachkubatur betont die Liegenschaft als Abschluss der Gebäudezeile.

Das Ende der Baulinie entlang der Bündnerstrasse festigt die Liegenschaft St. Galler-Ring 29 in ihrer Bautiefe und als Abschluss der Bauzeile entlang des St. Galler-Rings. Der vorgesehene Neubau verletzt den künstlerischen und historischen Charakter (§38 BPG) der Liegenschaft als Abschluss der Zeile stadträumlich und architektonisch wesentlich und kann aus Sicht der SBK nicht genehmigt werden.

11. Zu Frage 9: Ist der direkte Anbau an die Brandmauer der Bündnerstrasse 46 eine städtebauliche Reparatur?

Die bestehende Liegenschaft besitzt eine differenzierte Dachkubatur die die dreiseitig gestaltete Fassade und dadurch auch die angrenzende Zeile abschliesst. Die Fuge zur Liegenschaft an der Bündnerstrasse ist aus Sicht der SBK nicht als eine Baulücke zu verstehen, sondern als eine qualitätsvolle städtebauliche Lücke, die die Liegenschaften der Schonzone zu einem eigenständigen und einsehbaren Stadtkörper freistellt. Der

bestehende Freiraum ist integraler Bestandteil der städtebaulichen Situation und bedarf keiner Reparatur.

12. Zu Frage 10: Geplant ist ein moderner Ergänzungsneubau mit viel Glas um den Wohnräumen viel Licht zu ermöglichen und eine Fassade bestehend aus einem transparenten Gewebe von Metallstäben um den Neubau auch gestalterisch vom Bestandsgebäude abzusetzen. Die Farbigkeit der Fassade ist in einem edlen dunklen kaffeeartigen Farbton einbrennlackiert. Ist diese Materialisierung und Farbigkeit grundsätzlich möglich?

Nein, siehe dazu Antwort 7.

13. Die SBK bestimmt die Zone 4 als Referenzzone (§ 38 Abs. 5 BPG). Für die Bebauung verweist die SBK jedoch auf die Schonzone (§ 38 Abs. 1 - 4 BPG) und auf die im vorliegend generellen Baubehören beantworteten Fragen.

### **Kantonale Denkmalpflege**

#### **Hinweise**

14. Das Vorhaben tangiert keine denkmalpflegerischen Belange. Die Liegenschaft befindet sich weder in der Schutzzone, noch betrifft es ein Inventarobjekt, ein eingetragenes Denkmal oder dessen Umgebung.

### **Grundbuch- und Vermessungsamt, Fachstelle Grundstücksbewertung**

15. Zu Frage 11: Muss bei einem Ergänzungsneubau in der Baulücke Mehrwertabgabe bezahlt werden?

Mit der Umzonung von der Zone 4 in die Stadt- und Dorfbild-Schonzone entlang des St. Galler-Rings entstand kein Mehnnutzungspotenzial. Aus diesem Grund kann mit einem allfälligen Ergänzungsneubau auch keine Mehrwertabgabe fällig werden.

**Kosten**

Für diesen Entscheid wird eine Gebühr von CHF 240.00 erhoben.  
Diese setzt sich wie folgt zusammen

BBG Belegnummer: 6020603658

|                       | Betrag<br>CHF |
|-----------------------|---------------|
| Prüfgebühr            | 100           |
| Hinweisschild         | 90            |
| Porti und Spesen      | 50            |
| <b>Rechnungstotal</b> | <b>240</b>    |

Bau- und Gastgewerbeinspektorat Basel-Stadt



Jana Jascur

Leiterin Baubewilligungen und Baukontrolle



Daniel Garcia

Bauinspektor

Ihre Kontaktperson

Bauinspektor

Daniel Garcia

Telefon +41 61 267 91 49

Daniel.Garcia@bs.ch

Baukontrolleur

Antonio Caroppo

Telefon +41 61 267 91 11

antonio.caroppo@bs.ch

### Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Entscheid kann bei der Baurekurskommission, Münsterplatz 11, 4001 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 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, Beweiserhebungen und anderen besonderen Vorkehrungen, der Rekurrentin oder dem Rekurrenten ganz oder teilweise auferlegt werden.

Dieser Entscheid wird zugestellt an:

Bühler Christian Heinrich und Ursula, mit Einzahlungsschein  
ecovivo - Nachhaltige Architektur Beljean Joel, als Einschreiben, mit Planbeilagen  
an alle Einsprecher