



ENTSCHEID

vom 20. März 2024
versandt am 19. Juni 2024

Es wirken mit:

Dr. Andreas C. Albrecht, LL.M. (Präsident)
lic. iur. Myriam Brunner-Ryhiner, LL.M. (Vizepräsidentin)
dipl. Arch. ETH BSA/SIA Herbert Schmid, dipl. Arch. ETH Julia Tobler
eidg. dipl. Baumeister Andreas Lutz
dipl. Arch. EPFL BSA/SIA Anne Marie Wagner (Expertin für Stadtbildschutz)
Dr. Ariane Zemp (Juristische Sekretärin)

In der Rekursache

Christian Heinrich und Ursula Bühler, Lerchenhalde 8, 8703 Erlenbach ZH

vertreten durch Dr. Balthasar Settelen, Rechtsanwalt, Centralbahnstrasse 7, Postfach 206,
4010 Basel

Rekurrierende

gegen

Bau- und Gastgewerbeinspektorat, Münsterplatz 11, 4001 Basel

Rekursgegnerin

betreffend

Vorentscheid Generelles Baubegehren Nr. G-BBG 9'144'023 (1) vom 23. Juni 2023 in Sachen
Grundsatzfragen zum Vorhaben: Erweiterungsbau Mehrfamilienhaus, **St. Galler-Ring 29**, Basel

Beigeladen: [REDACTED]

SACHVERHALT:

- A. Mit generellem Baubegehren vom 16. August 2022 gelangten Christian Heinrich und Ursula Bühler als Bauherrschaft an das Bau- und Gastgewerbeinspektorat und stellten verschiedene Fragen im Zusammenhang mit einem geplanten Erweiterungsneubau des Mehrfamilienhauses St. Galler-Ring 29. Konkret soll nach den eingereichten Gesuchsunterlagen in der heute bestehenden Lücke zwischen dem Mehrfamilienhaus St. Galler-Ring 29 und dem Mehrfamilienhaus Bündnerstrasse 46 ein viergeschossiger Erweiterungsneubau mit Balkonen errichtet werden, wobei die Wohnungen der Liegenschaft St. Galler-Ring 29 um die jeweilige Geschossfläche des Erweiterungsneubaus erweitert werden sollen. Nach dem Baubeschrieb soll dabei der Bestand aussen sanft renoviert werden, wobei die Fassade wie der jetzige Bestand einen feinen Putz in einem hellen Farbton in Absprache mit der Stadtbildkommission erhalten soll und die Fenster passend zur Eingangstüre durch Eichenholzfenster mit einer zusätzlichen Sprossenunterteilung im oberen Fensterteil analog der Ursprungsfassaden ersetzt werden sollen. Der Erweiterungsneubau, welcher sich gemäss Baubeschrieb in seiner Materialisierung klar vom Bestand unterscheiden und seitlich/hofseitig an den Bestand anknüpfen sollte, trete durch das räumlich erhebliche Zurückspringen und die dunklere, mit Lamellen aufgelockerte Fassade diskret in den Hintergrund. Dadurch bleibe das prominente Eckhaus als Volumen und Kopfgebäude im Vordergrund und könne seine Wirkung als Eckabschluss zur Bündnerstrasse hin bewahren. Gegen das am 7. September 2022 publizierte generelle Bauvorhaben wurden diverse Einsprachen erhoben, welche mit Einspracheentscheiden vom 23. Juni 2023 – bis auf eine Einsprache, welche teilweise gutgeheissen wurde – abgewiesen wurden. Die fachbehördlichen Stellungnahmen zum generellen Baubegehren wurden den Gesuchstellern mit Vorentscheid vom 23. Juni 2023 eröffnet.
- B. Gegen diesen Vorentscheid liessen Christian Heinrich und Ursula Bühler (nachfolgend Rekurrierende) durch ihren Rechtsvertreter mit Eingabe vom 6. Juli 2023 Rekurs bei der Baurekurskommission anmelden, welchen sie nach Einsicht in die Akten innert erstreckter Frist mit Rekursbegründung vom 18. August 2023 begründeten. Sie beantragten die Genehmigung des eingereichten Vorprojekts G-BBG 9'144'023. Eventualiter sei festzustellen, dass die Baulücke an der Bündnerstrasse geschlossen werden dürfe (Frage 3) und, dass für das Projekt Zone 4 zur Anwendung komme (Frage 4). Alles unter o/e-Kostenfolge. Mit Eingabe vom 27. September 2023 (Postaufgabe) nahmen die zum Rekursverfahren instruktionsweise beigelegenen Einsprechenden Christoph und Eva Kaiser (nachfolgend Beigeladene) zur Rekursbegründung Stellung und beantragten sinngemäss die Bestätigung des angefochtenen Entscheids. Das Bau- und Gastgewerbeinspektorat liess sich mit Eingabe vom 28. September 2023 vernehmen resp. verwies auf die als Beilage eingereichte Stellungnahme der Stadtbildkommission vom 28. September 2023.
- C. Am 20. März 2024 führte die Baurekurskommission eine Augenscheinverhandlung durch, an welcher neben der Kommission die Rekurrierenden mit ihrem Rechtsvertreter sowie zwei Architekten und einem Vertreter des Baumanagements, die Beigeladenen sowie weitere Nachbarn und Mieter der Eckliegenschaft St. Galler-Ring 29 und ein Vertreter der Stadtbildkommission teilnahmen. Der Augenschein wurde vor der Liegenschaft St. Galler-Ring 29 auf Seite Bündnerstrasse mit Sicht auf die bestehende Lücke eröffnet, wo sämtliche Parteien Gelegenheit erhielten, ihren Standpunkt zu erläutern. Anschliessend begaben sich die Anwesenden zum Helvetiaplatz mit Sicht auf die Liegenschaft St. Galler-Ring 29, wo der Augenschein nach weiteren Ausführungen der Parteien sodann geschlossen wurde. In der nachfolgenden Sitzung der Baurekurskommission wurde über den Fall beraten und entschieden. Die Erwägungen der Kommission und die entscheiderelevanten Parteistandpunkte lassen sich der nachfolgenden Begründung entnehmen.

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 Vorentscheid stützt sich auf Bauvorschriften. Daraus ergibt sich die Zuständigkeit der Baurekurskommission zur Beurteilung des vorliegenden Rekurses.
2. 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 verlangt, dass die rekursführende 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.; WOHLFAHRT, 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 Gesuchstellende und Adressaten des angefochtenen Vorentscheids erfüllen die Rekurrierenden die genannten Legitimationsvoraussetzungen.
3. Gegen den Vorentscheid vom 23. Juni 2023 erhoben die Rekurrierenden am 6. Juli 2023 bei der Baurekurskommission Rekurs, den sie innert erstreckter Frist am 18. August 2023 begründeten. Sowohl die Rekursanmeldung als auch die -begründung entsprechen den Form- und Fristerfordernissen gemäss § 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 Rekursache in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht umfassend (§ 5 Abs. 2 BRKG). Sie ist dabei weder an die Beurteilung des Projekts durch die Vorinstanz bzw. Fachbehörde, noch an die Vorbringen der privaten Parteien gebunden. Für Sachverhalte, die besondere Fachkenntnisse verlangen, kann sie gestützt auf § 2 Abs. 2 BRKG Sachverständige beiziehen. Demgemäss wirkt im vorliegenden Fall eine Expertin für Stadtbildschutz mit.

Materielles

Beurteilungsgegenstand

5. Die Rekurrierenden beanstanden mit ihrem Rekurs zunächst in allgemeiner Weise, dass ihre mit dem generellen Baubegehren gestellten Fragen durch die verschiedenen Amtsstellen im Vorentscheid widersprüchlich beantwortet worden seien. Dies betreffe im Besonderen die Antworten des Bau- und Gastgewerbeinspektorats, welches das generelle Baubegehren mehrheitlich als möglich erachtet habe und die Antworten der Stadtbildkommission, die den projektierten Erweiterungsneubau ablehne. Inhaltlich gesehen wehren sich die Rekurrierenden aber einzig gegen die – nicht in ihrem Sinne ausgefallenen – Antworten der Stadtbildkommission. Dementsprechend bilden Streitgegenstand des vorliegenden Verfahrens einzig die Antworten der Stadtbildkommission und diese auch nur insoweit, als sie Fragen zum konkret projektierten Vorprojekt eines Erweiterungsneubaus betreffen. Soweit sich die Antworten der Stadtbildkommission demgegenüber auf Fragen der Bauherrschaft beziehen, welche zu einem Abbruch der Liegenschaft St. Galler-Ring 29 zwecks Neubebauung des gesamten Grundstücks gestellt wurden (vgl. Fragen 1 und 2 des Fragekatalogs), können diese nicht Streitgegenstand bilden. So beantragen die Rekurrierenden mit ihrem ersten Rechtsbegehren der Rekursbegründung, «es sei das «Vorprojekt G-BGG 9'144'123 (1) [recte: 9'144'023] vom 23. Juni 2023, St. Galler-Ring 29 zu genehmigen», wobei sowohl dessen Baubeschrieb als auch die Baupläne einzig den Erweiterungsneubau, nicht aber eine allfällige Projektvariante mit Abbruch und Neubebauung des gesamten Grundstücks enthalten. Insofern mangelt es den betreffenden Fragen 1 und 2 auch an einem zu Grunde liegenden konkreten Vorhaben bzw. einer grundsätzlichen Vorstellung eines Vorhabens (vgl. GEBHARDT/MEYER/NERTZ/PIOLINO, Die Baubewilligung im Kanton Basel-Stadt, Basel 2014, S. 133 m.H. auf BRKE vom 25. Mai 2011 i.S. M.E. I.-K. Ziff. 5, ferner BRKE vom 30. August 2023 i.S. A. M. A. Ziff. 24).
6. Vor dem Hintergrund des Dargelegten bilden Streitgegenstand im Einzelnen somit die Antworten der Stadtbildkommission zu Frage 7 (Ist das Projekt mit seinen Dimensionen [Ausmass, Lage, Höhe] gemäss beiliegenden Plänen vom 3. August 2022 seitens Stadtbildkommission bewilligungsfähig für einen positiven Bauentscheid?), Frage 9 (Ist der direkte Anbau an die Brandmauer der Bündnerstrasse 46 eine städtebauliche Reparatur?) und 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?). Insofern ist nachfolgend im Wesentlichen zu prüfen, ob sich die Stadtbildkommission zu Recht gegen die ästhetische Bewilligungsfähigkeit der Schliessung der bestehenden Lücke zwischen der Eckliegenschaft St. Galler-Ring 29 und dem Mehrfamilienhaus Bündnerstrasse 46 durch den geplanten Erweiterungsneubau ausgesprochen hat.

Ästhetische Bewilligungsfähigkeit

7. Wie sich aus den Antworten der Stadtbildkommission im angefochtenen Vorentscheid ergibt, erachtet sie die Schliessung der Lücke durch den vorgesehenen Erweiterungsneubau als ästhetisch nicht bewilligungsfähig im Sinne von § 38 und 58 BPG. Die Eckliegenschaft St. Galler-Ring 29 bilde den Abschluss der Gebäudezeile entlang dem St. Galler-Ring und sei teilweise der Schonzone zugewiesen, was mit dem wertvollen Gebäudeensemble begründet sei. Eine Sanierung der Liegenschaft habe § 38 BPG zu erfüllen, bei dem der nach aussen sichtbare historische und künstlerische Charakter der bestehenden

Bebauung nicht beeinträchtigt werden dürfe und insbesondere Massstäblichkeit und Kubatur gewahrt bleiben sollten. Die Fassadengestaltung mit Eckrisalit markiere eine Ecke und führe vom St. Galler-Ring in die Bündnerstrasse. Die Dachkubatur betone die Liegenschaft als Abschluss der Gebäudezeile. Das Ende der Baulinie entlang der Bündnerstrasse festige die Liegenschaft St. Galler-Ring 29 in ihrer Bautiefe und als Abschluss der Bauzeile entlang des St. Galler-Rings. Der vorgesehene Neubau verletze den künstlerischen und historischen Charakter im Sinne von § 38 BPG der Liegenschaft als Abschluss der Zeile stadträumlich und architektonisch wesentlich und könne aus Sicht der Stadtbildkommission nicht genehmigt werden (vgl. Antwort zu Frage 7, angefochtener Vorentscheid, Ziff. 10). Zur Frage 9 führt die Stadtbildkommission im angefochtenen Vorentscheid weiter aus, die bestehende Liegenschaft besitze eine differenzierte Dachkubatur, welche die dreiseitig gestaltete Fassade und dadurch auch die angrenzende Zeile abschliesse. Die Fuge zur Liegenschaft an der Bündnerstrasse sei aus Sicht der Stadtbildkommission nicht als eine Baulücke zu verstehen, sondern als eine qualitätsvolle städtebauliche Lücke, die die Liegenschaften der Schonzone zu einem eigenständigen und einsehbaren Stadtkörper freistellen würde. Somit sei der bestehende Freiraum ein integraler Bestandteil der städtebaulichen Situation und bedürfe keiner Reparatur (vgl. Antwort zu Frage 9, angefochtener Vorentscheid, Ziff. 11). Die Frage 10 verneint die Stadtbildkommission schliesslich unter Verweis auf ihre Antwort zu Frage 7.

8. Konkret in Bezug auf die vorliegend Streitgegenstand bildenden Antworten der Stadtbildkommission bringen die Rekurrierenden im Wesentlichen das Folgende vor: Während das Bau- und Gastgewerbeinspektorat die (letztlich deckungsgleiche, aber an dieses adressierte) Frage 6 bejaht habe, indem es die Bewilligungsfähigkeit des Projekts bestätigt habe, argumentiere die Stadtbildkommission bezüglich der Frage 7, dass das Projekt den Anforderungen an §§ 38 und 58 BPG nicht entspreche. Deren Auffassung, dass auch für den Neubau die Anforderungen der Schonzone gemäss § 38 BPG angewendet werden müssten, sei aber zu widersprechen. Der geplante Neubau liege ausschliesslich in der Zone 4 und entspreche den gesetzlichen Vorgaben des BPG, was vom Bau- und Gastgewerbeinspektorat bestätigt werde. Im Gegensatz zum Gesetz über den Denkmalschutz vom 20. März 1980 (SG 497.100), welches in § 19 einen sogenannten Umgebungsschutz von eingetragenen Denkmälern definiere, seien in der Schonzone solche Einschränkungen nicht im Gesetz festgehalten. Insofern entbehre der Standpunkt der Stadtbildkommission, wonach das Projekt die Anforderungen von §§ 38 und 58 BPG nicht erfülle, einer gesetzlichen Grundlage. Grundsätzlich handle es sich beim Strassenzug St. Galler-Ring / Bündnerstrasse um eine Blockrandbebauung, welche sowohl an der Bündnerstrasse als auch an der Rufacherstrasse eine Baulücke aufweise. Dass ursprünglich die Ecksituation St. Galler-Ring / Bündnerstrasse als Blockrand vorgesehen gewesen sei, ergebe sich aus dem Stadtplan von 1920. Die heutige Baulücke sei damit entgegen der Stadtbildkommission zufällig entstanden und nicht geplant. Dementsprechend sei auch die Argumentation der Stadtbildkommission zu Frage 9 falsch, wonach die Baulücke nicht als solche, sondern als «qualitätsvolle städtebauliche Lücke» zu verstehen sei, welche die Liegenschaft St. Galler-Ring 29 in der Schonzone zu einem eigenständigen und einsehbaren Stadtkörper freistelle. Wie aufgezeigt, sei ursprünglich ein geschlossener Blockrand vorgesehen gewesen. Abgesehen davon werde ignoriert, dass es sich bei der Liegenschaft Bündnerstrasse 46 um eine banale Renditeliegenschaft der Siebzigerjahre handle, welche sich in der Tiefe über zwei Parzellen (Parzellen 2240 und 2241) erstrecke. Mit dem streitbetroffenen Projekt würde die extrem hässliche Brandmauer verschwinden und damit der Strassenraum an der Bündnerstrasse geschlossen. Da der Neubau auf der zurückgesetzten Baulinie der Bündnerstrasse zu stehen komme, bleibe die Eckliegenschaft St. Galler-Ring 29 weiterhin als solche erkenntlich, inklusive Eckrisalit mit hervorgehobener Dachkubatur. Während das

Bau- und Gastgewerbeinspektorat also bestätige, dass sich das Projekt in der Zone 4 befinde und es sich um eine Blockrandbebauung handle, verhindere die Einschätzung der Stadtbildkommission, welche sich auf § 38 BPG beziehe und gemäss Praxis der Haltung des Bau- und Gastgewerbeinspektorats vorgehe, allerdings einen Neubau. Der vorliegende Fall unterscheide sich in einem wesentlichen Punkt von der Ausgangslage eines Verwaltungsgerichtsurteils vom 22. September 2021, da beim dortigen Bauprojekt die gesamte Parzelle in der Schonzone und der Innenhof zusätzlich in der Baumschutzzone gelegen habe, während im vorliegenden Fall nur die Bestandsbaute in der Schonzone liege und die Baulücke vollumfänglich in Zone 4. Wie das Verwaltungsgericht in besagtem Urteil festgestellt habe, sei auch die Schonzone grundsätzlich eine Bauzone, allerdings müsse sich ein Neubau in die bestehende Struktur einfügen. Im vorliegenden Fall sei nur die Zeile der Bauten am St. Galler-Ring der Schonzone zugeordnet und die Bauten der Bündnerstrasse lägen in der normalen Nummernzone. Zusätzlich sei die Bündnerstrasse Nr. 46, wie erwähnt, ein hässlicher Zweckbau der Siebzigerjahre mit entsprechend dominanter Brandmauer zu den Bauten der Schonzone. Entsprechend der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung, wonach sich das Neue gut ins Bisherige einfügen und nicht als Fremdkörper empfunden werden dürfe, erfülle der vorgesehene Neubau diese Anforderungen, indem er bezüglich Materialisierung und Farbe zurückhaltend sei und die unschöne Brandmauer der Bündnerstrasse 46 verdecke. Entgegen der Stadtbildkommission seien die Rückfassaden der Gebäude am St. Galler-Ring für den Gesamteindruck nicht entscheidend, da diese bereits heute kaum eingesehen werden könnten. Entgegen der Behauptung der Stadtbildkommission sei die bestehende Lücke nicht aufgrund eines planerischen Entscheids, sondern deshalb entstanden, weil der Erbauer der Liegenschaft St. Galler-Ring 29 diese mit einem Garten versehen habe, obwohl eine Blockrandbebauung möglich gewesen wäre. Eventualiter liege bei der Abwägung zwischen dem Erhalt der Baulücke und dem Neubau aus Sicht der Rekurrierenden ein Härtefall vor, welcher zu ihren Gunsten zu entscheiden sei. Mit dem geplanten Neubau werde nicht nur neuer Wohnraum geschaffen, sondern es würden auch die bestehenden Wohnungen aufgewertet und die Bestandsbaute wieder in den ursprünglichen Zustand zurückversetzt.

9. In ihrer Vernehmlassung erwidert die Stadtbildkommission, die gestalterische Ausbildung der bestehenden Eckliegenschaft bilde mit ihren drei differenzierten Fassaden einen architektonisch und stadträumlich sehr präzisen Abschluss der Gebäudezeile am St. Galler-Ring. Durch den projektierten Anbau werde die bestehende Liegenschaft sowohl an ihrer Ostfassade als auch im Dachbereich verstellt. Der Anbau beeinträchtige damit den künstlerischen und historischen Charakter gemäss § 38 BPG der bestehenden Liegenschaft St. Galler-Ring 29 selbst sowie auch die Qualität der anschliessenden Gebäude am St. Galler-Ring im Hofbereich. Zudem sei die gute Gesamtwirkung nach § 58 BPG in Bezug zur Umgebung nicht gegeben. Insbesondere die Situation mit der geschlossenen Brandwand entlang der Parzellengrenze zur Liegenschaft am St. Galler-Ring 25 führe für die Nachbarsliegenschaft zu einer räumlich unhaltbaren Situation mit zwei Brandmauern. Innenecken von Blockrändern müssten räumlich differenziert gelöst werden, um eine gute Gesamtwirkung erzielen zu können. Beispiele dafür fänden sich in vielen als Blockrandecken geplanten Liegenschaften. Die Umwandlung von freistehenden Kopfbauten in eine Blockrandecke würde die gute Gesamtwirkung hingegen oft nicht erfüllen, da sie negative Auswirkungen auf die Umgebung habe. Der vorliegende Entwurf gehe weder auf die architektonische Qualität des bestehenden Gebäudes oder auf den künstlerischen und historischen Charakter der Schonzone ein, noch respektiere er die vorhandene räumliche Situation der angrenzenden Liegenschaften im Hofbereich.

10. Die Beigeladenen äussern sich insofern, als sie vorbringen, sie empfänden den Garten als bewusst gewählte Entscheidung beim Bau des Wohnhauses am St. Galler-Ring 29 und nicht wie im Rekurs erwähnt als Baulücke. Wie von der Stadtbildkommission festgehalten, würden die Gärten zusammen mit den Häusern bereits seit ihrer Erbauung Anfang des zwanzigsten Jahrhunderts eine Einheit bilden, wie auf diversen Stadtplänen und insbesondere den Siegfriedkarten aus den Jahren 1921 und 1945 ersichtlich sei. Der Garten am St. Galler-Ring 29 sei ein Gewinn sowohl für die heutigen Bewohner des Hauses, als auch für die direkten Nachbarn und die Bewohner im Viereck St. Galler-Ring – Bündnerstrasse – Sierenzerstrasse – Rufacherstrasse. Die Lücke schaffe Weite ins Viereck hinein, aber auch aus dem Viereck hinaus in die weitere Umgebung. Zudem unterstütze sie die Luftzirkulation im Wohnquartier. Die von den Rekurrierenden erwähnte Lücke an der Rufacherstrasse sei beim kürzlich erstellten Neubau in der gleichen Grösse belassen und nicht verkleinert worden, und der Garten sei bestehen geblieben. Von der Bündnerstrasse aus ergebe sich ein wunderschöner Blick auf die rückseitigen Fassaden der Häuserzeilen am St. Galler-Ring mit ihren grünen Gärten und dem alten Baumbestand, der durch das Projekt verwehrt würde.
11. Nach dem aktuell in Kraft stehenden Zonenplan des Kantons Basel-Stadt liegt das streitbetroffene Grundstück und im Besonderen die bestehende Eckliegenschaft St. Galler-Ring 29 zu einem Teil in der Schonzone und zu einem Teil in der Zone 4. Dabei verläuft die Zonengrenze schräg aus der Ecke St. Galler-Ring / Bündnerstrasse durch die bestehende Eckliegenschaft, sodass diese mit ihrer zum St. Galler-Ring hin ausgerichteten Fassade (analog den weiteren Liegenschaften entlang des St. Galler-Rings) der Schonzone und mit der Fassade zur Bündnerstrasse hin der Zone 4 zugeordnet ist. Demgegenüber liegt die heutige Lücke im Blockrand entlang der Bündnerstrasse (ebenso wie die weiteren Liegenschaften in diesem Blockrandbereich) gänzlich in der Zone 4. Durch den geplanten Erweiterungsneubau würde der bis anhin in diesem Bereich unterbrochene Abschnitt der Blockrandbebauung vollständig geschlossen, wobei der Neubau gänzlich in den Bereich der Zone 4 zu liegen käme. Vor diesem Hintergrund stellt sich zunächst gewissermassen in grundsätzlicher Hinsicht die Frage, ob es sich bei der streitbetroffenen Lücke um eine Baülücke handelt, welche geschlossen werden darf, soweit sich das konkrete Projekt sodann in ästhetischer Hinsicht als bewilligungsfähig erweist, oder ob mit der Stadtbildkommission davon auszugehen ist, dass es sich um eine «qualitätsvolle städtebauliche Lücke» handelt, welche die Liegenschaften der Schonzone zu einem eigenständigen und einsehbaren Stadtkörper freistellt und somit nicht überbaut werden darf. Dabei scheint die Stadtbildkommission Letzteres in erster Linie aus § 38 BPG und ergänzend aus § 58 BPG abzuleiten. Insofern ist nachfolgend in einem ersten Schritt zu prüfen, ob die teilweise Schonzonenzugehörigkeit der bestehenden Eckliegenschaft St. Galler-Ring 29 und/oder das Erfordernis der guten Gesamtwirkung im Sinne von § 58 BPG einer Schliessung der bestehenden Lücke in grundsätzlicher Weise entgegenstehen. Erst in einem zweiten Schritt, sollte eine Schliessung der Lücke im Grundsatz möglich sein, wird sodann die ästhetische Bewilligungsfähigkeit des konkret geplanten Erweiterungsneubaus zu beurteilen sein.
12. Mit Blick auf die (teilweise) Schonzonenzugehörigkeit der streitbetroffenen Parzelle St. Galler-Ring 29 lässt sich zunächst feststellen, dass der Gebäudezug entlang des St. Galler-Rings erstmals im Zuge der Zonenplanrevision von 2012 und im Jahr 2014 rechtskräftig von der Zone 4 neu der Schonzone zugewiesen worden ist (vgl. dazu die entsprechenden historischen Zonenpläne, ersichtlich unter www.map.geo.bs.ch und den Grossratsbeschluss Nr. 14/03/9.1G vom 15. Januar 2014). Dabei finden sich in den diesbezüglichen Materialien abgesehen von allgemeinen Ausführungen zu den Kriterien für die Einweisung in Schutz- und Schonzonen keine (expliziten) Erläuterungen, welchen sich die spezifischen

Gründe für die Einweisung und die konkrete Festlegung des Schonzone-Perimeters im Zusammenhang mit dem Gebäudezug entlang des St. Galler-Rings und dessen Eckliegenschaften St. Galler-Ring 29 sowie 7, welche beide nur teilweise der Schonzone zugewiesen sind, entnehmen lassen (vgl. insbesondere Ratschlag «Basisratschlag – Zonenplanrevision» Nummern P120740 / P095337 / P115063 von 16. Mai 2012). Aus dem Umstand, dass bei den Eckliegenschaften des Strassenzugs (St. Galler-Ring 29 und 7) lediglich die (Front-) Fassaden entlang des St. Galler-Rings in den Perimeter der Schonzone fallen, während die Seitenfassaden entlang der Bündnerstrasse (resp. der Rufacherstrasse) der Zone 4 zugeordnet sind, lässt sich aber die klare Intention des Planungsgebers ableiten, dass nur die Fassade entlang des St. Galler-Rings, nicht aber die Seitenfassade als schutzwürdig im Sinne von § 38 BPG erachtet wurde. Dasselbe gilt bei der Eckliegenschaft St. Galler-Ring 29 auch für die Hoffassade, welche im Unterschied zu den Hoffassaden der übrigen Gebäude entlang des St. Galler-Rings nicht vom Geltungsbereich der Schonzone erfasst wird. Insofern spricht die winkelförmige Zonenlegung zugleich auch dafür, dass der Planungsgeber davon ausgegangen ist, es müsse (auch) bei der Eckliegenschaft St. Gallerring 29 eine Schliessung der bestehenden Baulücke resp. eine Fortführung des Blockrands entlang der Bündnerstrasse möglich sein. Erwähnt sei in diesem Zusammenhang auch die bereits im Baulinienplan von 1931 enthaltene Baulinie entlang der Bündnerstrasse (vgl. dazu den Beschluss des Regierungsrates vom 1. Dezember 1931 sowie den zugehörigen Plan, abrufbar unter www.map.geo.bs.ch), welche beim streitbetroffenen Grundstück im Bereich der bestehenden Eckliegenschaft unmittelbar entlang der Strasse verläuft und danach im Bereich der Lücke um etwas mehr als 2 Meter zurückspringt und so – selbst bei einer Schliessung der Lücke – für eine gewisse Freistellung der Eckliegenschaft St. Galler-Ring 29 sorgt. Wird darüber hinaus berücksichtigt, dass durch die Schonzone geschützte Ensembles bzw. Gebäude nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung keinen Umgebungsschutz geniessen, sondern in deren Umgebung ohne weitere Einschränkungen – freilich aber nach Massgabe von § 58 BPG – gebaut werden darf (vgl. VGE VD.2019.136 ff. vom 14. Oktober 2020 E. 3.3.1 m.H.), was auch in der vorliegenden Konstellation gelten muss, lässt sich jedenfalls aus der teilweisen Schonzonezugehörigkeit der bestehenden Eckliegenschaft und damit aus § 38 BPG entgegen der Stadtbildkommission nicht ableiten, es handle sich bei der in der Zone 4 liegenden Lücke um eine «qualitätsvolle städtebauliche Lücke», welche freigehalten werden müsste, um die Liegenschaften der Schonzone (und insbesondere die Eckliegenschaft als Abschluss des Ensembles) zu einem eigenständigen und einsehbaren Stadtkörper freizustellen.

13. Stehen die Schonzonebestimmungen nach § 38 BPG einer Schliessung der Lücke somit nicht entgegen, stellt sich des Weiteren die Frage, ob die Anforderungen von § 58 BPG, wonach Bauten mit Bezug auf die Umgebung so zu gestalten sind, dass sowohl für die betreffende Baute als auch das bauliche Umfeld eine gute Gesamtwirkung entsteht, in städtebaulich bzw. städteräumlicher Hinsicht nach einer Freihaltung der Lücke verlangen oder ob auch mit einer entsprechenden Überbauung eine gute Gesamtwirkung erzielt werden kann. Auch im Rahmen dieser Beurteilung ist angesichts der Zonenlegung, wonach sich die bestehende Lücke gänzlich in der Zone 4 befindet, und der in diesem Bereich just zurückversetzten Baulinie, zunächst davon auszugehen, dass der Planungsgeber mit der Zonenordnung eine Schliessung der Baulücke ermöglichen wollte. Darüber hinaus spricht auch die heute bestehende, brachliegende – und ihrerseits nicht sehr ansehnliche – Brandmauer der Liegenschaft Bündnerstrasse 46 für eine Überbauung der Lücke. Auf der anderen Seite sind die sich teilweise in der Schonzone befindliche Eckliegenschaft St. Galler-Ring 29 mit ihrer charakteristischen Fassaden- und insbesondere Dachgestaltung und der daran anschliessende, ebenfalls der Schonzone zugeordnete Gebäudezug entlang dem St. Galler-Ring zu beachten. Dabei darf deren besondere Schutzwürdigkeit im Rahmen der

Beurteilung von § 58 BPG zumindest bei der Betrachtung der Umgebung in Bezug auf welche eine Schliessung der Lücke eine gute Gesamtwirkung erzielen müsste, in gewissem Masse Berücksichtigung finden, auch wenn § 38 BPG wie gesehen vorliegend keine direkte Schutzwirkung entfalten kann. Hinsichtlich der Eckliegenschaft St. Galler-Ring 29 lässt sich zunächst feststellen, dass die im Bereich der Lücke um ca. 2 m zurückversetzte Baulinie bereits für eine gewisse Freistellung sorgt, indem ein Erweiterungsneubau, welcher die Baulücke schliessen würde, gegenüber der Eckliegenschaft räumlich zurücktreten und so deren Bauweise als Kopfbau mit ihrer Funktion als Abschluss der in der Schonzone liegenden Gebäudezeile entlang des St. Galler-Rings weitgehend ersichtlich bleiben könnte. Jedenfalls grösstenteils verdeckt würde demgegenüber die Hoffassade der Eckliegenschaft, welche ihrerseits wie gesehen aber in der Zone 4 liegt. Versperrt würde von der Bündnerstrasse aus betrachtet auch der Blick auf die in der Schonzone liegenden hofseitigen Fassaden des Gebäudezugs entlang des St. Galler-Rings. Dies erscheint aber als Folge der Zonenplanung, welche nur die Westfassade der Eckliegenschaft der Schonzone zuteilt und eine Schliessung der Lücke zulässt. Zweifellos merklich verändern – im Besonderen mit Blick auf die Aspekte der Beschattung und Belüftung – würde sich durch eine Schliessung der Lücke die Hofsituation der unmittelbaren Nachbarliegenschaft St. Galler-Ring 27, welche nicht mehr vom derzeit bestehenden, als Garten genutzten Freiraum zwischen der Eckliegenschaft und der Liegenschaft Bündnerstrasse 46 profitieren könnte. Allerdings ist in diesem Zusammenhang zu beachten, dass sich die entstehende, räumlich engere Situation nicht wesentlich unterscheiden würde von der typischerweise räumlich engeren Eck-situation in Blockrandbereichen mit geschlossener Bauweise. Dabei fällt auf, dass (auch) die Liegenschaft Bündnerstrasse 46, welche im Vergleich zu den Nachbarbauten eine beträchtliche Bautiefe aufweist, (gewissermassen unabhängig von einer Schliessung der Lücke) wesentlich zur relativ engen räumlichen Situation beiträgt, was nicht zu Ungunsten der Rekurrierenden berücksichtigt werden darf. Insofern werden die mit einer Schliessung der Baulücke einhergehenden Veränderungen die Nachbarschaft nicht über Gebühr beeinträchtigen. Vor dem Hintergrund des Dargelegten lässt sich im Rahmen einer Gesamtwürdigung mit Blick auf die Eigentumsgarantie nach Art. 26 der Schweizerischen Bundesverfassung vom 18. April 1999 (BV, SR 101) somit festhalten, dass auch die Anforderungen von § 58 BPG resp. das Erfordernis der guten Gesamtwirkung nicht nach einer Freihaltung der Lücke verlangen, sondern eine Schliessung im Grundsatz möglich erscheint, vorausgesetzt das konkrete Bauprojekt ordnet sich gut in die bestehende Umgebung ein, was nachfolgend zu prüfen ist.

14. Nach den eingereichten Gesuchsunterlagen ist ein viergeschossiger Erweiterungsneubau geplant, mit welchem die bestehende Lücke zwischen der Eckliegenschaft St. Galler-Ring 29 und dem Mehrfamilienhaus Bündnerstrasse 46 vollständig geschlossen werden soll, wobei die Wohnungen der Liegenschaft St. Galler-Ring 29 um die jeweilige Geschossfläche des Erweiterungsneubaus erweitert werden sollen. Hinsichtlich Anschluss des Erweiterungsneubaus an die bestehende Eckliegenschaft St. Galler-Ring 29 lässt sich zunächst mit Blick auf den Dachbereich feststellen, dass beim Erweiterungsneubau ein Flachdach vorgesehen ist, während das Eckgebäude eine spezielle und aufwändig gestaltete Dachkubatur aufweist mit einem Eckrisalit zur Ecke St. Galler-Ring / Bündnerstrasse hin und verschiedenen Aufbauten und Lukarnen auf den beiden Strassen- und der Hofseite. Dabei ist das Dach der Eckliegenschaft im Wesentlichen und gerade auch auf der dem Erweiterungsneubau zugewandten Hofseite als Mansardendach ausgestaltet. Allein das Zusammentreffen dieser unterschiedlichen Dachformen von Eckliegenschaft und Erweiterungsneubau verlangt in gestalterischer Hinsicht somit nach einer guten Lösung. Nach dem geplanten Projekt endet das Flachdach des viergeschossigen Erweiterungsneubaus von der Bündnerstrasse aus betrachtet von seiner Höhe her aber etwa in der Mitte des im

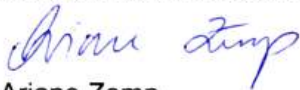
Wesentlichen wie erwähnt als Mansardendach ausgestalteten hofseitigen Dachs der Eckliegenschaft, ohne das erkennbar wäre, dass sich das Flachdach in seiner Höhe in irgendeiner Art und Weise an der Ausgestaltung des Dachs der Eckliegenschaft orientieren würde. Mit anderen Worten trifft der viergeschossige Erweiterungsneubau in seiner vollen Höhe auf die Eckliegenschaft, ohne dass mit Blick auf den Anschluss im Dachbereich eine überzeugende Lösung gefunden worden wäre, was das Zusammentreffen der Dächer zufällig erscheinen lässt. Zugleich hat die volle viergeschossige Bauweise auch zur Folge, dass auf der Hofseite der Eckliegenschaft ein wesentlicher Teil des für das Eckgebäude charakteristischen Dachs verdeckt und das Dach mit seiner dreiseitigen Ausgestaltung insofern verschnitten würde. Vor diesem Hintergrund erscheint der Anschluss des Erweiterungsneubaus an die bestehende Eckliegenschaft im Dachbereich in der vorgesehenen Weise als problematisch und mit Blick auf die Anforderungen an die gute Gesamtwirkung nach § 58 BPG nicht bewilligungsfähig. Erforderlich ist eine weitere Bearbeitung, in deren Rahmen im Besonderen zu prüfen sein wird, ob ein qualitätsvoller Anschluss an die Eckliegenschaft insbesondere im Dachbereich mit einer viergeschossigen Bauweise überhaupt gewährleistet werden kann oder ob diesbezüglich nicht eine Reduktion der Gebäudehöhe angezeigt erscheint. Das geplante Volumen erweist sich im Übrigen auch insofern als problematisch, als die auf Seiten Bündnerstrasse vorgesehenen Balkone des Erweiterungsneubaus, welche direkt an die Hoffassade der Eckliegenschaft St. Galler-Ring 29 anschliessen und darüber erschlossen werden sollen, mit 1.5 m deutlich über die im Bereich der heutigen Baulücke zurückversetzte Baulinie hinausragen, wodurch die freistellende Wirkung hinsichtlich der Eckliegenschaft als Abschluss der Gebäudezeile entlang dem St. Galler-Ring nicht wirksam zum Ausdruck kommen kann. Mit Blick darauf erscheint auch eine Reduktion der Balkonfläche angezeigt, wobei prüfungswert erscheint, ob nicht allenfalls auch ein Anschluss an die Eckliegenschaft mittels Loggia-Durchgängen möglich wäre, was zugleich auch positive Auswirkungen zumindest in gewissem Masse mit Blick auf die Belichtung und gegebenenfalls Belüftung des Hinterhofbereichs haben könnte. Schliesslich ist festzuhalten, dass der Erweiterungsneubau auch insofern den Anforderungen von § 58 BPG nicht gerecht wird, als er in der geplanten Ausgestaltung nach aussen als eigenständiges Gebäude in Erscheinung tritt, ohne jedoch einen Eingang aufzuweisen, womit der Baukörper nicht seiner eigentlichen Funktion entsprechend als Erweiterung des bestehenden Eckgebäudes gelesen werden kann. Vor dem Hintergrund des Gesagten erweist sich das konkrete Projekt somit mit Blick auf das Erfordernis der guten Gesamtwirkung nach § 58 BPG in der vorgesehenen Ausgestaltung als nicht bewilligungsfähig. Wie dargelegt, erscheint eine Schliessung der Lücke mit einem überarbeiteten Projekt, welches sich gut in die bestehende Umgebung einordnet und insbesondere einen in städtebaulicher und städteräumlicher Hinsicht qualitätsvollen Anschluss an die Eckliegenschaft St. Galler-Ring 29 gewährleistet, aber im Grundsatz möglich. Unter diesen Umständen erübrigt es sich, weiter auf die konkrete Fassadengestaltung und Materialisierung resp. Farbigkeit der Fassade einzugehen.

15. Nach dem Dargelegten ist der angefochtene Vorentscheid aufzuheben und die Sache in teilweiser Gutheissung des Rekurses an das Bau- und Gastgewerbeinspektorat zum Erlass eines neuen Vorentscheids im Sinne der Erwägungen zurückzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens ist den Rekurrierenden in solidarischer Haftung eine reduzierte Spruchgebühr in der Höhe von CHF 850.— aufzuerlegen. Zusätzlich wird den Rekurrierenden eine reduzierte Parteientschädigung in Höhe von CHF 950.— zzgl. 8.1% MWST (CHF 76.95) zu Lasten des Bau- und Gastgewerbeinspektorats zugesprochen.

DEMNACH ERKENNT DIE BAUREKURSKOMMISSION:

- ://:
1. In teilweiser Gutheissung des Rekurses wird der angefochtene Vorentscheid aufgehoben und die Sache wird zum Erlass eines neuen Vorentscheids im Sinne der Erwägungen an das Bau- und Gastgewerbeinspektorat zurückgewiesen.
 2. Den Rekurrierenden wird eine reduzierte Spruchgebühr in solidarischer Haftung in Höhe von CHF 850.— auferlegt.
 3. Den Rekurrierenden wird eine reduzierte Parteientschädigung in Höhe von CHF 950.— zzgl. 8.1% MWST (CHF 76.95) zu Lasten des Bau- und Gastgewerbeinspektorats zugesprochen.

Baurekurskommission Basel-Stadt



Ariane Zemp
Juristische Sekretärin

Verteiler

- Rekurrierende
- Rekursgegnerin
- Stadtbildkommission (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.