

# **BS\_APPELLATIONSGERICHT VD.2015.148 vom 1. Februar 2016**

BS Appellationsgericht, 2016-02-01, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs\\_appellationsgericht\\_VD.2015.148](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs_appellationsgericht_VD.2015.148)

FR: BS\_APPELLATIONSGERICHT VD.2015.148 du 1 février 2016

IT: BS\_APPELLATIONSGERICHT VD.2015.148 del 1 febbraio 2016

## **Erwägungen**

### **E. 1**

1.1 Die Baurekurskommission ist gemäss § 2 des Gesetzes betreffend die Baurekurskommission (BRKG, SG 790.100) eine vom Regierungsrat gewählte Kommission. Damit unterliegen ihre Entscheide nach § 10 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRPG, SG 270.100) dem Rekurs an das Verwaltungsgericht, was § 6 BRKG noch ausdrücklich unterstreicht. Daraus folgt die sachliche und funktionelle Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts zur Beurteilung des vorliegenden Rekurses.

1.2 Die Rekurrentin ist vom angefochtenen Entscheid direkt betroffen und hat ein schutzwürdiges Interesse an seiner Aufhebung oder Abänderung, weshalb sie gemäss § 13 Abs. 1 VRPG zum Rekurs legitimiert ist. Auf diesen ist somit einzutreten.

1.3 Die Kognition des Verwaltungsgerichts richtet sich nach der Vorschrift von § 8 VRPG. Demnach prüft das Verwaltungsgericht, ob die Verwaltung das öffentliche Recht, vorliegend namentlich das kantonale Bau- und Planungsgesetz (BPG, SG 730.100) sowie die Ausführungsbestimmungen in der Bau- und Planungsverordnung (BPV, SG 730.110), nicht oder nicht richtig angewendet, gegen allgemeine Rechtsgrundsätze verstossen, den Sachverhalt unrichtig festgestellt, wesentliche Form- oder Verfahrensvorschriften verletzt oder das ihr zustehende Ermessen nicht pflichtgemäss ausgeübt hat (statt Vieler: VGE 692/2005 vom 12. Mai 2006 E. 1.3, BJM 2008 271).

### **E. 2**

2.1 Die Baurekurskommission hat im angefochtenen Entscheid die Abweisung des Gesuches um Beibehaltung resp. Neugestaltung der Parkplätze im Vorgartenbereich der Rekurrentin gestützt und den dagegen gerichteten Rekurs abgewiesen. In Bezug auf vier parallel zur Liegenschaft liegende Parkplätze könne kein Schutz aus der Besitzstandsgarantie nach § 77 BPG abgeleitet werden, da diese Garantie nur für rechtmässig erstellte Bauten zur Geltung käme. Diese Voraussetzung sei nicht erfüllt, da die Baurekurskommission in einem Entscheid vom 30. Januar 1989 diese Parkplätze ausdrücklich als unzulässig qualifiziert habe. Bezüglich der sechs weiteren Parkplätze habe die Baurekurskommission im genannten Entscheid von 1989 zwar gestützt auf die zu diesem Zeitpunkt geltend gemachten geschäftlichen Bedürfnisse der damaligen Eigentümerschaft die Erteilung einer Ausnahmegewilligung als zulässig erachtet. Sie habe aber deren Erteilung an die Resolutivbedingung der geschäftlichen Nutzung geknüpft. Mit der vorliegend beantragten Umgestaltung und Umnutzung der Liegenschaft von Geschäftsräumen zu Wohnungen falle die Bedingung des zweckgebundenen Gebrauchs weg. Deshalb könne die Besitzstandsgarantie keine Anwendung finden. Die Ausgestaltung

des Vorgartenbereiches als Parkplätze nach der Umnutzung sei mit § 55 Abs. 1 BPG nicht vereinbar. Das private Interesse der Rekurrentin, Parkplätze im Vorgarten zu haben, bestehe bei vielen Wohnungsinhabern und Grundeigentümern von Liegenschaften in ähnlicher Lage und Situation ebenfalls, sodass nicht von einer Ausnahmesituation die Rede sein könne. Das gewichtige öffentliche Interesse an der Begrünung der Vorgärten überwiege gegenüber den von der Rekurrentin vorgebrachten Interessen. Deshalb könne auch keine Ausnahmegewilligung im Sinne von § 80 BPG erteilt werden. Der Anspruch auf Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes sei zudem nicht verwirkt.

2.2 In ihrem Rekurs an das Verwaltungsgericht macht die Rekurrentin geltend, die Baurekurskommission gehe zu Unrecht davon aus, dass im Jahr 1989 eine Ausnahmegewilligung für sechs Parkplätze erteilt worden sei. Die damalige Eigentümerschaft habe ein Gesuch um Bewilligung der Sanierung der bestehenden Parkplätze ■ konkret der Ersatz der Granitplatten durch einen Asphaltbelag ■ gestellt, welches in Bezug auf die Parkplätze vom damaligen Bauinspektorat abgewiesen worden sei. Der daraufhin ergehende Entscheid der Baurekurskommission, wonach es sich bei der geplanten Sanierung der Parkplätze um einen grundsätzlichen Eingriff handle, weshalb die Bestandesgarantie nicht zum Tragen komme und dass (lediglich) sechs der zehn Parkplätze aufgrund des dringenden Bedürfnisses der Eigentümerschaft bewilligt werden könnten, sei nie durch eine entsprechende Bewilligung umgesetzt worden. Die Eigentümerschaft habe daraufhin offenbar auf eine Umsetzung der geplanten Sanierung verzichtet und lediglich einen Asphaltbelag auf die Granitplatten verlegt. Für diesen sei weder nach damaligem noch nach heutigem Recht eine Bewilligung erforderlich gewesen. Die Eigentümerschaft habe sich auf die Bestandesgarantie berufen können. Das müsse auch für die hier beantragte Sanierung der Parkplätze gelten.

Die Rekurrentin macht ausserdem eventualiter Vertrauensschutz geltend, da sie gutgläubig darauf vertraut habe, dass die Parkplätze auch weiterhin genutzt werden dürfen, zumal das Bauinspektorat hätte wissen müssen, dass die Parkplätze weiterhin benutzt wurden und dies der Rekurrentin nicht untersagt habe. Weiter bringt sie vor, dass für den Fall, dass die Parkplätze effektiv rechtswidrig wären, ein Rückbau unverhältnismässig wäre, da das öffentliche Interesse daran bzw. an der Begrünung des Vorgartens äusserst gering sei. Demgegenüber würde das anerkannte Bedürfnis der Bauherrschaft sowie der zukünftigen Wohnungsinhaber stehen, ihre Fahrzeuge vor der Liegenschaft parkieren zu können. Zudem sei aufgrund der Parkplätze ein höherer Kaufpreis für die Liegenschaft bezahlt worden. Abschliessend führt sie an, dass für den Fall, dass der Fortbestand der Parkplätze nicht ordentlich bewilligt werden könne, die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung gemäss § 80 BPG vorliegen würden.

### **E. 3**

3.1 Aus den Akten geht hervor, dass die damalige Eigentümerschaft in einem Baugesuch aus dem Jahr 1987 um Bewilligung für Umgebungsarbeiten, die Sanierung des Vorplatzes sowie des Anbringens eines Asphaltbelags anstelle von Granitplatten bei den bestehenden 10 Parkplätzen ersucht hat (Beilage 1 zur Rekursantwort). Das Bauinspektorat hat daraufhin 1988 dieses Baubegehren mit Ausnahme der Parkplätze bewilligt. Es wurde angeordnet, dass die Fläche zwischen der Strassen- und der Baulinie, der sogenannte Vorgarten, gemäss § 36 des damals geltenden Hochbautengesetzes (HBG) als Grünfläche auszugestalten sei. Autoabstellplätze seien im Vorgartenbereich nicht zulässig (Beilage 2 zur Rekursantwort). Gegen diesen Bauentscheid hat die damalige Eigentümerschaft Rekurs an die

Baurekurskommission erhoben. Mit Entscheid aus dem Jahr 1989 hat die BRK die von der damaligen Eigentümerin geplante Sanierung des bestehenden Vorplatzes und damit die neue Vorgartengestaltung als eingreifende Reparatur oder/und Veränderung qualifiziert (BRK-Entscheid 1989, S. 6, Beilage 3 zur Rekursantwort). § 36 des damals geltenden Hochbautengesetzes (HBG) verlange, dass der zwischen Bau- und Strassenlinie liegende Vorgarten als Grünfläche auszugestaltet sei. Die Bewilligungsinstanz könne jedoch bei dringendem Bedürfnis Ausnahmen gestatten. Als dringendes Bedürfnis sei im Gesetzestext namentlich der Güterumschlag gewerblicher Betriebe erwähnt. Die BRK hat die Dringlichkeit des von der Rekurrentin behaupteten Bedürfnisses in diesem Sinne für sechs Parkplätze zur Nutzung zum Parkieren von zu Geschäftszwecken benötigten Personenfahrzeugen und zur Abwicklung des Kundenverkehrs sowie des Güterumschlages der damaligen Eigentümerschaft bejaht. Verneint wurde dieses dringende Bedürfnis für vier damals fremdvermietete Parkplätze. Aus diesen Gründen führte die BRK 1989 abschliessend aus, dass, ■in Abänderung des angefochtenen Entscheids, 6 der 10 der in dem zur Strassenverbreiterung bestimmten Vorgartenareal der Liegenschaft [...] -Strasse 84, 86 projektierten Parkplätze zu bewilligen sind", wobei es sich nach Ansicht der BRK nur um die im Bereich des Hauses Nr. 84 liegenden Parkplätze handeln könne (BRK-Entscheid 1989, S. 10). Im Sinne dieser Erwägungen wurde die Sache zum neuen Entscheid an die Vorinstanz zurückgewiesen. Dieser Entscheid wurde nicht angefochten und ist damit in Rechtskraft erwachsen.

3.2 Unbestritten ist, dass in der Folge kein neuer Entscheid des Bauinspektorats erging. Die Rekurrentin macht geltend, dass die damalige Eigentümerin mit der nachfolgend vorgenommenen Asphaltierung ohne Entfernung der Granitplatten nicht ihrem ursprünglichen Sanierungsprojekt gefolgt sei, sondern eine bewilligungsfrei zulässige Sanierung der unter der Besitzstandsgarantie stehenden Parkplätze vorgenommen habe. Damit sei auch zu erklären, weshalb kein neuer Bauentscheid ergangen und die Nutzung der 10 Parkplätze weiterhin geduldet worden sei. Dem kann nicht gefolgt werden.

Dass die Oberflächengestaltung im Vorgartenbereich nicht ohne Weiteres geändert werden darf, ergibt sich, wie die BRK in ihrer Rekursantwort zu Recht ausführt (Rekursantwort BRK, S. 4 f.), sowohl aus dem damals geltenden § 36 HBG als auch aus dem heutigen § 55 BPG. Aufgrund der Bedeutung des Vorgartenbereichs für das gesamte Erscheinungsbild der Liegenschaft ist auch die Ausgestaltung desselben mit Granitplatten oder mit einer geschlossenen Asphaltdecke für die Bewilligungsbehörde von Wichtigkeit. Deshalb hat die BRK im Jahr 1989 die "neue Vorgartengestaltung als eingreifende Reparatur oder/und Veränderung" (BRK-Entscheid 1989, S. 6) bezeichnet. Dabei ist nicht die Entfernung der bestehenden Granitplatten von entscheidender Bedeutung, sondern die neue Oberflächengestaltung. Daran ändert auch die von der Rekurrentin angerufene Bestimmung von § 14 lit. h der Ausführungsbestimmungen zur Bau- und Planungsverordnung (ABPV, SG 730.115) nichts, welche sich ausschliesslich auf die Beläge, Entwässerungs- und Beleuchtungsanlagen von Strassen, Wegen und Plätzen bezieht. Diese Verordnung wurde 2009 erlassen und ist damit für die Rechtslage von 1989 nicht relevant. Zudem findet § 14 lit. h ABPV auf den Vorgartenbereich keine Anwendung, da es sich bei diesem weder um eine Strasse, einen Weg noch um einen Platz handelt, sondern um die zwischen der Bau- und der Strassenlinie liegende Grundstücksfläche, für dessen Ausgestaltung sowohl damals wie auch heute spezielle gesetzliche Regelungen bestanden resp. bestehen.

Die damalige Eigentümerschaft konnte sich daher nicht auf die Besitzstandsgarantie berufen, wenn sie die Fläche, wie in ihrem Baugesuch angegeben, ohne Einholung einer entsprechenden Bewilligung neu vollständig mit einem Asphaltbelag überzog, selbst wenn die Granitplatten darunter beibehalten blieben.

3.3 Auch wenn nach dem Entscheid der BRK aus dem Jahr 1989 kein abgeänderter Bauentscheid vom Bauinspektorat erlassen worden ist, war der Entscheid der BRK für die Parteien verbindlich. Mit detaillierten Ausführungen und klaren Anweisungen im Entscheid der BRK hat diese die materiell-rechtliche Grenze der Zulässigkeit zur weiteren Ausgestaltung und Nutzung der strittigen Parkplätze im Vorgartenbereich damals verbindlich festgelegt. Für den Zeitraum ab 1989 ist aufgrund des rechtskräftigen Entscheides von einer verbindlichen Regelung auszugehen.

Die BRK weist in ihrer Rekursantwort (S. 5) zu Recht darauf hin, dass ohne Beachtung der Wirkungen des Entscheides der BRK von 1989 der (damals angefochtene) Bauentscheid des Bauinspektorats von 1988 verbindlich wäre, welcher damals angeordnet hat, dass das gesamte bisher zum Parkieren genutzte Vorgartenareal als Grünfläche auszugestalten sei.

Das Verwaltungsgericht kann sich daher der Schlussfolgerung der BRK anschliessen, wonach die damalige Eigentümerschaft die zu diesem Zeitpunkt vorgenommene Neugestaltung der Parkplätze in Bezug auf vier Parkplätze ohne Vertrauensgrundlage und damit formell und materiell rechtswidrig vorgenommen hat. Bei der Neugestaltung der anderen sechs Parkplätze fehlte zwar damals ebenfalls die formelle Baubewilligung; aufgrund des rechtskräftigen Entscheides der Baurekurskommission mit der darin vorgesehenen Ausnahmbewilligung konnte sich die damalige Eigentümerschaft aber immerhin auf eine genügende Vertrauensgrundlage stützen.

Im heutigen Verfahren kann sich die Rekurrentin aber auf diese Vertrauensgrundlage resp. die Bestandesschutzgarantie auch für die sechs von der BRK 1989 als zulässig erachteten Parkplätze nicht mehr berufen. Die Vorinstanz weist zu Recht darauf hin, dass die BRK im Entscheid von 1989 die Erteilung einer Ausnahmbewilligung für diese sechs strittigen Parkplätze mit dem spezifischen Bedürfnis der damaligen Eigentümerschaft nach geschäftlichen Umschlagsplätzen begründet hat. Diese Zweckbindung der damaligen Ausnahmbewilligung ist durch die hier vorgenommene Umnutzung weggefallen. Mit dem Baugesuch, welches dem vorliegenden Rekursverfahren zu Grunde liegt, wurde eine komplette Umnutzung von der bisherigen Büronutzung resp. Gewerbenutzung zu Wohnzwecken vorgenommen. Damit entfällt der Bestandesschutz für die bisherige aufgrund des Entscheides der BRK aus dem Jahr 1989 im Sinne einer eingeschränkten Ausnahme zugelassene Nutzung von sechs Parkplätzen im Vorgartenbereich. Die Rechtmässigkeit der bisherigen Nutzung war im Sinne einer Bedingung an die bisherige gewerbliche Nutzung der Liegenschaft gekoppelt. Diese Bedingung ist mit der vorliegend vorgenommenen Zweckänderung der gesamten Liegenschaft dahingefallen (vgl. zu Resolutivbedingungen Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Auflage, Zürich/St. Gallen 2016, N 917 sowie den Entscheid des Luzerner Kantonsgerichts LGVE 2013 IV Nr. 12 vom 16. September 2013). Aus diesem Grund kommt die Besitzstandsgarantie gemäss § 77 BPG auf den vorliegenden Fall nicht zur Anwendung. Für die weiteren vier Parkplätze, deren Zulässigkeit von der BRK bereits 1989 mit aller Deutlichkeit verneint worden ist, kann wie gesagt, von einer Vertrauensgrundlage für die anschliessend vorgenommene Umgestaltung ohnehin keine Rede sein. Es kann nicht von rechtmässig erstellten Bauten und Anlagen im Sinne von § 77 Abs. 1 BPG gesprochen

werden, weshalb auch hier der Bestandesschutz nicht zum Tragen kommen kann.

3.4 Entgegen den Ausführungen der Rekurrentin kann von einer bewussten Duldung der in Folge des Entscheides der BRK von 1989 umgestalteten Parkplätze durch das Bau- und Gastgewerbeinspektorat keine Rede sein. Verantwortlich für die Einhaltung einer baurechtlichen Bewilligung ist in erster Linie die Bauherrschaft selbst (AGE VD.2012.85 vom 15. März 2013, E. 2.2.2). Es ist Aufgabe der jeweiligen Eigentümerschaft, die Rechtmässigkeit der von ihr vorgenommenen Eingriffe abzuklären und die erforderlichen Bewilligungen einzuholen. Es wird von den Rekurrenten zu Recht nicht geltend gemacht und geht auch nicht aus den Akten hervor, dass die damalige Eigentümerschaft resp. Bauherrschaft das Bauinspektorat über die nach dem Entscheid der BRK von 1989 vorgenommene Umgestaltung aller zehn Parkplätze informiert hat. Es kann daher nicht davon gesprochen werden, dass die Gesetzeswidrigkeit dem Bauinspektorat bzw. dem späteren Bau- und Gastgewerbeinspektorat bekannt gewesen ist oder dass es diese bei Anwendung der gebotenen Sorgfalt hätte kennen müssen (BGE 107 Ia 121E. 1c S. 124; BGer 1P.768/2000 vom 19. September 2001 E. 3a, in: ZBl 103/2002 S. 188, Pra 2002 Nr. 3 S. 9, RDAF 2003 I S. 395). Zudem ist, wie bereits ausgeführt, auf die vorgenommene Umgestaltung der vier Parkplätze, deren Rechtmässigkeit von der BRK 1989 ausdrücklich verneint worden ist, ohnehin nicht vom erforderlichen guten Glauben der damaligen Eigentümerschaft auszugehen (BGE 132 II 21E. 6.3 S. 39). Daran ändert auch nichts, dass die Rekurrentin beim Kauf der Liegenschaft über diesen mangelnden guten Glauben der früheren Eigentümerin nicht informiert worden ist und daher selbst darauf vertraut hat, dass die Anlage auch in diesem Bereich rechtmässig erstellt worden ist.

3.5 Die Zulässigkeit dieser Nutzung und (neuen) Ausgestaltung des Vorgartenbereiches als Parkplätze nach der Umnutzung und Umgestaltung der neuen Liegenschaft ist daher unter neuem Recht zu beurteilen. Am Erfordernis einer Prüfung der Zulässigkeit zur weiteren Nutzung und Ausgestaltung des Vorgartenbereiches für Parkierzwecke nach heutigem Recht ändert auch der Hinweis der Rekurrentin nichts, wonach sie nach der Zweckänderung resp. Umnutzung der gesamten Liegenschaft ein nach wie vor hohes Interesse an der weiteren Nutzung der Parkplätze im Vorgartenbereich habe. Dieses private Interesse ist vielmehr bei der Güterabwägung gemäss dem aktuellen Recht zu berücksichtigen.

#### **E. 4**

4.1 § 55 Abs. 1 BPG legt fest, dass die zwischen der Bau- und Strassenlinie liegende Grundstücksfläche als Garten oder Grünfläche anzulegen ist. Aus dem Bau- und Planungsgesetz geht hervor, dass der Gesetzgeber dem öffentlichen Interesse an dieser Ausgestaltung des Vorgartenbereiches hohen Stellenwert zuerkannt hat (VGE VD.2012.85 vom 15. März 2013, E. 3.2.2). § 55 BPG regelt in bemerkenswerter Detaillierung die Gestaltungsmöglichkeiten und -vorgaben betreffend Vorgärten. Die Bestimmung nimmt ausdrücklich auf das optische Kriterium des ■Strassenbilds■ Bezug (Abs. 2). Daraus geht hervor, dass die Ästhetik der Gestaltung von Vorgärten keine ausschliesslich private Angelegenheit von Hauseigentümern ist. Vielmehr liegen der Anspruch auf die Durchsetzung entsprechender Vorschriften und das Hinwirken auf eine Einheitlichkeit gewisser Gestaltungsparameter im öffentlichen Interesse. Es ist eben nicht egal, ob in einem Vorgarten parkiert wird oder nicht, weder für die Anwohner noch für Passanten (und zuletzt für die Eigentümer und Mieter). Auch der Erhalt der Qualität der Siedlungsstruktur und ganz allgemein die Aufenthaltsqualität im verdichteten städtischen Raum stellen gewichtige öffentliche Interessen dar, welche durch § 55 BPG geschützt werden. Bei einer dauerhaften

Nutzung einer Fläche als Parkplätze kann auch nicht von einer bloss geringfügigen Abweichung gesprochen werden. Zudem besteht bereits in grundsätzlicher Hinsicht ein eminentes Interesse an der Einhaltung der Bauordnung. Sichtbare Abweichungen davon sind dem Vertrauen der Rechtsuchenden in den Rechtsstaat besonders abträglich. Die weitere Nutzung des Vorgartenbereiches für Parkplätze steht im Widerspruch zur klaren gesetzlichen Regelung und kann daher nicht ordentlich bewilligt werden. Bei der Prüfung der Verhältnismässigkeit der Anordnung der Begrünung des Vorgartenbereiches ist nicht zuletzt zu berücksichtigen, dass die Bauherrschaft im Rahmen der Umbauarbeiten der gesamten Liegenschaft ohnehin die bestehende Versiegelung des Vorgartenbereiches aufgehoben hat und somit nur ein geringfügiger zusätzlicher Aufwand für die gesetzlich vorgeschriebene Begrünung anfallen würde. Es ist daher nicht zu beanstanden, dass die weitere Ausgestaltung und Nutzung des Vorgartenbereiches für Parkplätze im vorliegenden Fall nicht ordentlich bewilligt worden ist.

4.2 Es stellt sich aber die Frage, ob allenfalls gestützt auf § 80 BPG eine Ausnahmegewilligung erteilt werden kann. Eine solche Ausnahmegewilligung kann erteilt werden, wenn einerseits wichtige Gründe vorliegen und andererseits die öffentlichen sowie wesentlichen nachbarlichen Interessen gewahrt werden.

4.2.1 Die Tatsache, dass ohne Parkplätze im Vorgartenbereich auf der Parzelle der Rekurrentin keine Parkplätze vorhanden wären, kann nicht ausschlaggebend sein. Über vergleichbare Umstände verfügen viele Liegenschaften in der Stadt Basel. In Basel besteht denn auch, anders als in den meisten anderen Gemeinden in der Schweiz, keine Verpflichtung zur Einrichtung von Parkplätzen auf privaten Parzellen. Die Verordnung über die Erstellung von Parkplätzen für Personenwagen (Parkplatzverordnung, PPV, SG 730.310) limitiert vielmehr die maximal zulässige Anzahl von Parkplätzen für Motorfahrzeuge und ist damit auch ein Instrument zur Umsetzung des eidgenössischen resp. kantonalen Umweltschutzgesetzes (vgl. etwa § 13 sowie § 13 a und b des Umweltschutzgesetz Basel-Stadt, SG 780.100). Der Bau von Liegenschaften ohne Parkierungsmöglichkeiten der Bewohnerinnen und Bewohner für Motorfahrzeuge steht somit nicht im Widerspruch zu den gesetzlich vorgegebenen Zielen resp. Vorschriften. Zudem wäre es der Rekurrentin unbenommen gewesen, auf ihrer Parzelle eine unterirdische Garage einzurichten. Dass eine solche Garagenlösung teurer ist als die günstige Nutzung der Vorgärten für Parkierungszwecke, kann kaum als Begründung für eine klare Abweichung von der gesetzlichen Regelung ausreichen. Auch wenn die Liegenschaft der Rekurrentin nahe bei der vielbefahrenen Kreuzung [...] [...] und damit auch nahe bei einer Autobahnzufahrt liegt, befindet sie sich an der [...] -Strasse in einem städtischen Wohnquartier. Die Liegenschaften dieser Strasse werden zum grössten Teil zu Wohnzwecken genutzt, was auch durch den Wohnanteilplan so verbindlich vorgeschrieben ist. Die meisten Häuser der [...] -Strasse verfügen über einen sichtbar begrüneten Vorgartenbereich. Die Liegenschaft der Rekurrentin ist durch den öffentlichen Verkehr gut erschlossen und es hat in der [...] -Strasse sowie den umgebenden Strassen viele Parkplätze in der blauen Zone, welche von den Anwohnerinnen und Anwohnern mit der entsprechenden Anwohnerparkkarte günstig zum zeitlich unbeschränkten Parkieren genutzt werden können. Aufgrund der Lage der Liegenschaft und der Umgebung würde das Interesse der Eigentümerschaft an einer gegenüber der Einrichtung einer Garage hinter der Baulinie günstigeren Parkierungsmöglichkeit im Vorgartenbereich die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nicht rechtfertigen.

4.2.3 Bei der im Rahmen von § 80 BPG vorzunehmenden Güterabwägung kann und muss aber die oben beschriebene Vorgeschichte der bisherigen Nutzung des Vorgartenbereiches für Parkierungszwecke mitberücksichtigt werden. Diesbezüglich unterscheidet sich der vorliegende Fall deutlich von demjenigen anderer Liegenschaften ohne Parkierungsmöglichkeiten. Aufgrund des Entscheides der BRK aus dem Jahr 1989 bestand in Bezug auf sechs der zehn strittigen Parkplätze auch für die Umgestaltung und weitere Nutzung zumindest eine genügende Vertrauensgrundlage. Im besagten Entscheid wurde bereits damals auf den langjährigen Bestand der Parkplätze als Begründung für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung hingewiesen. Zudem besteht aufgrund des knappen Wohnraumes in Basel ein öffentliches Interesse an der Umnutzung von bisher geschäftlich genutzten Liegenschaften zu Wohnzwecken, soweit sich die Gebäude dafür eignen. Es stünde im Widerspruch zu diesem öffentlichen Interesse, wenn die Umnutzung einer Liegenschaft von bisheriger Büro- resp. Gewerbenutzung zu Wohnzwecken dazu führt, dass eine bisher erteilte Ausnahmegewilligung wegfallen würde. Es ist daher angebracht, im Einklang mit den Überlegungen der BRK aus dem Jahr 1989 für die sechs Parkplätze vor der [...] -Strasse 84 auch nach der Zweckänderung weiterhin eine Ausnahmegewilligung zu erteilen. Dies kann aber nicht für die vier Parkplätze vor der Liegenschaft [...] -Strasse 86 gelten, für welche mit dem genannten Entscheid jede Vertrauensgrundlage weggefallen ist. Zudem sind die vier Parkplätze im Einfahrtbereich der [...] -Strasse 86 in unmittelbarer Nähe zum Fussgängerstreifen überdies aus Gründen der Verkehrssicherheit problematisch, so dass auch deshalb nicht von einer Wahrung der öffentlichen Interessen im Sinne von § 80 BPG gesprochen werden kann.

#### **E. 5**

Zusammenfassend erweist sich der Rekurs zum Teil als begründet, weshalb er teilweise gutzuheissen, der angefochtene Entscheid der Baurekurskommission aufzuheben und die Sache zur Erteilung einer Ausnahmegewilligung für 6 Parkplätze gemäss Baueingabe vom 8. April 2014, also mit der Verpflichtung zum Anpflanzen von Alleebäumen, an das Bau- und Gastgewerbeinspektorat zurückzuweisen ist. Bei diesem Ausgang des Verfahrens, bei welchem die Rekurrentin teilweise obsiegt, trägt sie eine reduzierte Gebühr. Der Rekurrentin ist zudem eine reduzierte Parteientschädigung zuzusprechen. Bei der Festlegung dieser ist zu berücksichtigen, dass die Ausführungen des Rechtsvertreters der Rekurrentin als teilweise redundant qualifiziert werden mussten.

Der Kostenentscheid der BRK vom 27. Mai 2015 wird dem Ausgang des Verfahrens entsprechend ebenfalls aufgehoben und die Sache zur Neuregelung im Kostenpunkt an die BRK zurückgewiesen.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.