

# **BS\_APPELLATIONSGERICHT VD.2016.104 vom 21. Dezember 2017**

BS Appellationsgericht, 2017-12-21, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs\\_appellationsgericht\\_VD.2016.104](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs_appellationsgericht_VD.2016.104)

FR: BS\_APPELLATIONSGERICHT VD.2016.104 du 21 décembre 2017

IT: BS\_APPELLATIONSGERICHT VD.2016.104 del 21 dicembre 2017

## **Erwägungen**

### **E. 1**

1.1 Die Baurekurskommission ist gemäss § 2 des Gesetzes betreffend die Baurekurskommission (BRKG, SG 790.100) eine vom Regierungsrat gewählte Kommission, deren Entscheide nach § 10 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRPG, SG 270.100) dem Rekurs an das Verwaltungsgericht unterliegen (vgl. auch § 6 BRKG). Dementsprechend ist das Verwaltungsgericht für die Beurteilung des vorliegenden Rekurses sachlich und funktionell zuständig.

1.2 Die Rekurrierenden wohnen allesamt in Liegenschaften angrenzend an die Bauparzelle oder sind Eigentümer von Nachbarparzellen. Sie haben sich als Einsprecher am ursprünglichen Baubewilligungsverfahren sowie als Rekurrierende im vorinstanzlichen Rekursverfahren beteiligt. Sie sind daher sowohl formell wie auch materiell beschwert und somit gemäss § 13 Abs. 1 VRPG zum Rekurs legitimiert sind. Auf deren frist- und formgerecht erhobenen Rekurs 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, in: BJM 2008 S. 271).

### **E. 2**

Strittig ist die Erteilung einer Baubewilligung für die Überbauung eines Innenhofs mit 36 Wohnungen auf vier Geschossen auf dem Gebiet des ehemaligen Werkhofes des Tiefbauamtes am [...]. Die Rekurrierenden monieren eine mangelnde Einhaltung der Brandschutzvorschriften (dazu nachstehend E. 3), das Fehlen eines Entsorgungskonzepts für den kontaminierten Boden (E. 4), rechtswidrige Baustelleneinrichtungen (E. 5) und eine Verletzung der Baumschutzvorschriften (E. 6).

### **E. 3**

Die Rekurrierenden rügen verschiedene Verstösse gegen Brandschutzvorschriften, zum Ersten eine ungenügende Kurvenbreite der Feuerwehrezufahrt (dazu nachstehend E. 3.2), zum Zweiten die fehlende Stellfläche für ein Hubrettungsfahrzeug (E. 3.3), zum Dritten ein fehlendes Brandschutzkonzept (E. 3.4) und zum Vierten fehlende Massnahmen zur Verhinderung eines Brandschutzüberschlags im Bereich der hölzernen

Aussenwandkonstruktion (E. 3.5).

### **E. 3.1**

3.1.1 Die basel-städtische Verordnung über den Brandschutz (Brandschutzverordnung, SG 735.200) verweist, soweit sie keine eigenen materiellen Brandschutzanforderungen aufstellt, in § 2 Abs. 1 auf die Schweizerischen Brandschutzvorschriften der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen (VKF) und erklärt sie zum kantonalen Recht. Die von der VKF erlassenen Brandschutzvorschriften bestehen gemäss Art. 4 Abs. 1 der Brandschutznorm VKF (Ausgabe 2015, einsehbar im Internet unter [www.praever.ch/de/bs/vs](http://www.praever.ch/de/bs/vs) [besucht am 2. Januar 2018]) aus der Brandschutznorm (lit. a) und den Brandschutzrichtlinien (lit. b). Für den Vollzug werden von der VKF Brandschutzerläuterungen sowie nutzungs- und themenbezogene Arbeitshilfen herausgegeben (Art. 4 Abs. 2 Brandschutznorm VKF). Die Brandschutznorm setzt den Rahmen für den allgemeinen, baulichen, technischen und organisatorischen sowie den damit verbundenen abwehrenden Brandschutz. Sie bestimmt die geltenden Sicherheitsstandards (Art. 5 Brandschutznorm VKF). Die Brandschutzrichtlinien ergänzen mit detaillierten Anforderungen und Massnahmen die in der Brandschutznorm gesetzten Vorgaben (Art. 6 Brandschutznorm VKF).

3.1.2 Im Rahmen des abwehrenden Brandschutzes bestimmt Art. 44 Brandschutznorm VKF, dass Bauten und Anlagen für den raschen und zweckmässigen Einsatz der Feuerwehr jederzeit zugänglich sein müssen. In der Richtlinie FKS werden die konkreten, im Standardkonzept geltenden Anforderungen an die Zugänglichkeit von Gebäuden und Anlagen für die Feuerwehr aufgeführt. Art. 11 Brandschutznorm VKF gestattet allerdings Abweichungen von Standardkonzepten. Anstelle standardmässig vorgeschriebener Brandschutzmassnahmen können alternative Brandschutzmassnahmen als Einzellösungen treten, soweit für das Einzelobjekt die Schutzziele gleichwertig erreicht werden. Über die Gleichwertigkeit entscheidet die zuständige Brandschutzbehörde (Abs. 1). Weicht die Brandgefahr im Einzelfall so vom Standardkonzept der Brandschutzvorschriften ab, dass vorgeschriebene Anforderungen als ungenügend oder als unverhältnismässig erscheinen, sind die zu treffenden Massnahmen angemessen zu erweitern oder zu reduzieren (Abs. 2). In gleicher Weise erlaubt auch die Richtlinie FKS Abweichungen vom Standardkonzept in begründeten Einzelfällen. Dabei wird explizit darauf verwiesen, dass die Anforderungen der Brandschutzvorschriften (Brandschutznorm und Brandschutzrichtlinie) den Planern und der zuständigen Brandschutzbehörde/Feuerwehr einen gewissen Spielraum in der Gestaltung des Feuerwehrezugangs lassen (Ziff. 1 Richtlinie FKS). Abweichungen sind in den Baugesuchsunterlagen zu begründen und die Gleichwertigkeit entsprechender Ersatzmassnahmen für einen effizienten Feuerwehreinsatz nachzuweisen (Ziff. 3 6. Einzug Richtlinie FKS).

### **E. 3.2**

3.2.1 Die Rekurrierenden beanstanden zunächst eine ungenügende Zufahrt zur Liegenschaft (Rekursbegründung, Rz 6). Sie verweisen dabei namentlich auf die Richtlinie der Feuerwehr Koordination Schweiz (FKS) für Feuerwehrezufahrten, Bewegungs- und Stellflächen (nachfolgend Richtlinie FKS, einsehbar im Internet unter <http://docs.feukos.ch/RichtlinieFeuerwehrezufahrten/RichtlinieFeuerwehrezufahrtenDE/?page=2> [besucht am 2. Januar 2018]). Nach Ziff. 5.1 dieser Richtlinie müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr mit 90°-Kurven einen Kurvenradius von mindestens 10,50 m und eine Kurvenbreite von

mindestens 5 m aufweisen. In den vorliegenden Plänen weist die vom Eingangstor am [...] nach rechts zum Bauvorhaben führende 90°-Kurve lediglich eine Breite von 3,50 m auf. Die Ausgestaltung dieser Kurve bildete allerdings nicht explizit Gegenstand des vorinstanzlichen Entscheids. Angesichts dessen, dass der angefochtene Entscheid in E. 26 jedoch die Zugänglichkeit des Bauvorhabens für die Feuerwehr insgesamt als unproblematisch und ausreichend eingestuft hat, ist das Bauvorhaben auch unter diesem Aspekt der Zufahrtsgestaltung zu prüfen.

3.2.2 Ziff. 5.1 der Richtlinie FKS schreibt für 90°-Kurven eine Wegbreite von mindestens 5,00 m vor. Diese Minimalbreite wird vorliegend mit einem Zufahrtsweg von durchgehend 3,50 m im Bereich der Kurve deutlich unterschritten. Allerdings gilt es zu beachten, dass die Minimalbreite gemäss Ziff. 5.1 Richtlinie FKS für 90°-Kurven mit einem äusseren Radius von 10,50 m gilt. Vorliegend führt die Hofeinfahrt zwar ebenfalls in einer 90°-Kurve nach rechts zum Bauvorhaben. Diese Kurve weist jedoch einen äusseren Radius von 20,50 m und damit praktisch das Doppelte des vorgeschriebenen Minimalradius auf. Die Notwendigkeit, Zufahrtswege von 3,50 m auf gerader Strecke auf 5,00 m im Bereich von 90°-Kurven zu verbreitern, liegt darin begründet, dass bei Feuerwehrfahrzeugen in der Kurve ein Schwenkbereich mitzuberücksichtigen ist. Je grösser der Radius einer Kurve jedoch ist, desto mehr verringert sich dieser Schwenkbereich. Bei weiteren Kurven kann deshalb die Wegbreite entsprechend reduziert werden. Wie der Leiter der Feuerpolizei in seiner im Rahmen des vorinstanzlichen Rekursverfahrens erstatteten Stellungnahme vom 9. November 2015 (auch Beilage 5 zur Vernehmlassung der Beigeladenen) ausgeführt hat, bildete die bestehende Wegbreite von 3,50 m auch während der Vornutzung des Hofes als Werkhof des Tiefbauamtes Basel-Stadt nie ein Hindernis für die Einfahrt schwerer Fahrzeuge wie etwa Reinigungsfahrzeuge oder Kunden der Tankstelle. Es ist deshalb nicht zu erkennen, warum es Feuerwehrfahrzeugen bei unveränderter Weganlage nicht möglich sein sollte, das Bauvorhaben ungehindert zu erreichen. Auch die Rekurrierenden tragen nichts vor, was eine andere Einschätzung nahelegen würde. Es kann daher mit der Baurekurskommission (angefochtener Entscheid, E. 26) festgehalten werden, dass der Zufahrtsweg zum Bauvorhaben für Feuerwehrfahrzeuge trotz der Kurve unproblematisch ist.

### **E. 3.3**

3.3.1 Die Rekurrierenden monieren, dass die Richtlinie FKS bei Gebäuden in der Grösse des vorliegenden Bauvorhabens zwingend eine Bewegungsfläche für ein Löschfahrzeug sowie zusätzlich eine Stellfläche entlang einer Fassade zum Anleiten mit einem Hubrettungsfahrzeug vorschreibe. Unter Berücksichtigung eines Abstands von 2,00 m vom Gebäude bis zum Stellplatz, des Stellplatzes mit einer Breite von 6,00 m und einer Fahrgasse von 3,50 m müsse ein Mindestabstand von 11,50 m vom Baukörper zur Grundstücksgrenze eingehalten werden (Rekursbegründung, Rz 6). Abweichungen von dieser Richtlinie seien von der Bauherrschaft in den Baugesuchsunterlagen zu begründen und die Gleichwertigkeit entsprechender Ersatzmassnahmen für einen effizienten Feuerwehreinsatz sei nachzuweisen. Im angefochtenen Entscheid fehle eine nachvollziehbare Begründung. Auch eine Ersatzmassnahme werde nicht genannt (Rekursbegründung, Rz 8).

3.3.2 Im vorliegenden Fall geht es um die Überbauung eines Innenhofbereichs. Das geplante Gebäude mit 36 Wohnungen dient alleine der Wohnnutzung und verfügt über keine Tiefgarage für Motorfahrzeuge. Das Gebäude gehört mit einer Höhe von 14,50 m gemäss

der Einteilung in der Richtlinie FKS zu den Gebäuden mit mittlerer Höhe (über 11 m bis 30 m). Aufgrund der reinen Wohnnutzung ohne unterirdische Autoeinstellhalle ist nicht von einer Baute mit erhöhter Gefährdung auszugehen. Gemäss Ziff. 6 Richtlinie FKS ergibt sich die Anzahl der geforderten Bewegungs- und Stellflächen für Feuerwehrfahrzeuge aus den gebäudespezifischen Vorgaben der Brandschutzbehörde in Abstimmung mit der Feuerwehr. Bewegungs- und Stellflächen müssen für jedes Fahrzeug mindestens 6,00 m Breite und 11,00 m Länge aufweisen. Bei Gebäuden mittlerer Höhe wie dem vorliegenden Bauvorhaben sieht die Richtlinie standardmässig eine Bewegungsfläche für ein Löschfahrzeug und eine Stellfläche entlang einer Fassade zum Anleitern mit einem Hubrettungsfahrzeug vor (Ziff. 9 Richtlinie FKS). Im vorliegenden Fall ist in den Plänen für Feuerwehrfahrzeuge lediglich eine einzelne Aufstellfläche mit den Massen 10 x 6 m im Anschluss an die Einfahrtskurve ausgewiesen.

Gemäss übereinstimmenden Äusserungen der Brandschutzbehörden und der Feuerpolizei ist die Einrichtung der genannten Aufstellfläche für den raschen und zweckmässigen Einsatz der Feuerwehr gemäss Art. 44 Brandschutznorm VKF genügend. Die Abteilung Feuerpolizei der Gebäudeversicherung hat dazu in ihrer im Rahmen des vorinstanzlichen Rekursverfahrens erstatteten Stellungnahme vom 9. November 2015 ausgeführt:

"Nach Erstellung des Vorprojektes der Aussenraumgestaltung wurden die Bewegungsflächen für Feuerwehr resp. Rettungskräfte mit der Einsatzplanung der Berufsfeuerwehr des Kantons Basel-Stadt eingehend besprochen. Dabei wurde festgelegt und protokolliert, dass die Bewegungsfläche unmittelbar nach der 90° Einfahrtskurve einzuplanen ist und die Besucherparkplätze erst hinter der Aufstellfläche angelegt werden sollen. Im Sinne der FKS 'Richtlinie für Feuerwehrzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen' kann dadurch sichergestellt werden, dass weitere Rettungsfahrzeuge entlang der Besucherparkplätze vorfahren können. Zu diesem Zweck wird auch der Belag mit einer Traglast von mindestens 18 to entsprechend verlängert. Im Weiteren wird ein zusätzlicher Oberflurhydrant zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung im Bereich der Abstellfläche installiert.

[ ]

Als Fazit stellt die Feuerpolizei des Kantons Basel-Stadt nach eingehender Prüfung aller Einsprachepunkte im Zusammenhang mit den Bewegungsflächen für Rettungskräfte und Einhaltung von Gebäudeabständen fest, dass mit dem aktuellen Planungsstand im Bauprojekt BBG [ ] die gesetzlichen Vorschriften und Auflagen bezüglich Sicherstellung von Rettungseinsätzen und Einhaltung von Brandschutzabständen vollumfänglich eingehalten werden."

Dieser Einschätzung hat sich auch die Baurekurskommission angeschlossen (angefochtener Entscheid, E. 29). Es besteht kein Grund für eine abweichende Beurteilung der Sache durch das Verwaltungsgericht. Es gilt vielmehr den Beurteilungsspielraum der Brandschutzbehörden in der Gestaltung des Feuerwehrzugangs (Ziff. 1 Richtlinie FKS) zu respektieren. Den Ausführungen der Brandschutzbehörde ist zu entnehmen, dass für die Rettungs- und Löscharbeiten nicht nur die auf den Plänen für die Umgebungsgestaltung markierte Aufstellfläche Feuerwehr von 10 x 6 m zur Verfügung steht, sondern auch der weitere Verlauf des Strässchens entlang der nordöstlichen Fassade des Gebäudes. Es bestehen somit genügend Abstell- resp. Bewegungsflächen für das Löschfahrzeug der Feuerwehr und weitere Rettungsfahrzeuge. Die Ausführungen der Feuerpolizei bzw. der

Berufsfeuerwehr, wonach bei dieser Gebäudeart (mit einer Höhe von 14,50 m) ein Hubrettungsfahrzeug nicht geeignet ist und daher nicht zum Einsatz kommt, basiert auf einer professionellen und plausiblen Einschätzung der Rettungskräfte. Es ist unter Berücksichtigung des Verhältnismässigkeitsgrundsatzes, welcher selbstverständlich auch bei Auflagen betreffend den Brandschutz zu beachten ist (vgl. etwa Ziff. 1 Richtlinie FKS), nicht zu beanstanden, dass die Brandschutzbehörden im vorliegenden Fall auf das Erfordernis der Festlegung einer (zweiten) Stellfläche für ein Hubrettungsfahrzeug verzichtet haben. Damit entfällt einerseits der gemäss denRekurrierendeneinzuhaltende Abstand dieser Stellfläche zur Gebäudefassade von 2,00 m. Da die Feuerwehr nicht mit einem zweiten Lösch- oder einem anderen schweren Fahrzeug an der vorgesehenen Abstellfläche vorbeifahren können muss, ist auch eine seitliche Rettungsfahrgasse von minimal 3,50 m Breite (vgl. dazu die Schaubilder unter Ziff. 6 und 9 Richtlinie FKS) entgegen den Forderungen derRekurrierenden entbehrlich. Der vorgesehene Platz reicht jedenfalls aus, damit andere Fahrzeuge wie etwas Sanitätsfahrzeuge bei Bedarf am Löschfahrzeug der Feuerwehr vorbeifahren können. Die geringfügige Verkürzung der Länge der Abstellfläche von 11,00 auf 10,00 m erscheint angesichts des den Brandschutzbehörden zustehenden Ermessensspielraums als vertretbar, zumal hinter der Abstellfläche weitere befestigte Flächen zur Verfügung stehen, die dem Aufstellen weiterer Fahrzeuge und für die Bereitstellung von Gerätschaften sowie dem Lösch- und Rettungseinsatz dienen und jederzeit zugänglich sind.

#### **E. 3.4**

3.4.1 Nach Auffassung derRekurrierendengefährden der Wegfall eines Hubrettungsfahrzeugs sowie der Verzicht auf eine Fahrgasse seitlich des Feuerwehrabstellplatzes eine effiziente Brandbekämpfung sowie die Rettung von Menschenleben. Sie verlangen deshalb die Erstellung eines Brandfallkonzepts, basierend auf einem Brandfallszenario sowie zusätzlich ein Evakuierungskonzept bzw. ein Rettungskonzept (Rekursbegründung, Rz 9).

3.4.2 Die einschlägigen Brandschutzvorschriften kennen kein Erfordernis eines eigentlichen Brandfallkonzepts, wie es dieRekurrierendenfordern. Gemäss Art. 57 Brandschutznorm VKF sind auf Verlangen der Brandschutzbehörde Brandschutzkonzepte und Brandschutzpläne zu erstellen, wenn Brandgefahren, Personenbelegung, Art oder Grösse von Bauten und Anlagen oder Betrieben dies erfordern. Gemäss der Brandschutzrichtlinie "Begriffe und Definitionen", S. 17 (Ausgabe 2015; einsehbar im Internet unter [http://www.praever.ch/de/bs/vs/richtlinien/Seiten/10-15\\_rev2016\\_web.pdf](http://www.praever.ch/de/bs/vs/richtlinien/Seiten/10-15_rev2016_web.pdf) [besucht am 2. Januar 2018]) beinhalten Brandschutzkonzepte die aufeinander abgestimmten, objektbezogenen Einzelmassnahmen aus dem vorbeugenden baulichen sowie technischen Brandschutz, dem organisatorischen und dem abwehrenden Brandschutz. Im Brandschutzkonzept werden unter Berücksichtigung insbesondere der Nutzung, des Brandrisikos und des zu erwartenden Schadenausmasses die Einzelkomponenten und ihre Verknüpfungen im Hinblick auf die Schutzziele beschrieben und damit eine zielorientierte Gesamtbewertung des Brandschutzes für das betreffende Bauvorhaben dargestellt.

Mit ihrer Forderung nach einem Brandfallkonzept basierend auf einem Brandfallszenario und einem zusätzlichen Evakuierungs- bzw. Rettungskonzept zielen dieRekurrierenden, wie die Vorinstanz zu Recht bemerkt hat (angefochtener Entscheid, E. 22) und von den Rekurrierenden auch nicht bestritten wird, auf den abwehrenden Brandschutz ab. Dazu

zählt alles, was die Feuerwehr im Ereignisfall unternimmt, um Personen zu retten, die Umwelt und Sachwerte zu schützen, den Brand zu löschen oder Begleitschäden zu verringern (Brandschutzrichtlinie "Begriffe und Definitionen", S. 11). Allerdings bilden grundsätzlich nur Massnahmen des abwehrenden Brandschutzes, welche einen direkten Zusammenhang mit der Baute oder Anlage haben (z.B. Aufstellungs- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr, Zugänglichkeit zu Hydranten), Gegenstand des Brandschutzkonzeptes. Aspekte der Feuerwehrorganisation selbst und zur Vorbereitung von Einsätzen (z.B. Einsatzkonzepte) sind dagegen nicht Bestandteil von Brandschutzkonzepten (vgl. Brandschutzrichtlinie "Begriffe und Definitionen", S. 38). Die Vorinstanz ist deshalb richtigerweise zum Schluss gekommen, dass das Vorgehen der Feuerwehr in Brandfällen nicht vorgängig in einem Brandschutzkonzept festzulegen ist (angefochtener Entscheid, E. 22).

3.4.3 Selbst wenn zum Schutz von Leib und Leben Rettungskonzepte Teil von Brandschutzkonzepten sein könnten, könnten sie vorliegend nicht verbindlich gefordert werden. Gemäss Ziff. 5 in Verbindung mit Anhang zu Ziff. 5 der Brandschutzrichtlinie "Qualitätssicherung im Brandschutz" (Ausgabe 2015; einsehbar im Internet unter [http://www.praever.ch/de/bs/vs/richtlinien/Seiten/11-15\\_rev2016\\_web.pdf](http://www.praever.ch/de/bs/vs/richtlinien/Seiten/11-15_rev2016_web.pdf) [besucht am 2. Januar 2018]) sind Brandschutzkonzepte erst ab Qualitätssicherungsstufe (QSS) 3 zwingend vorgeschrieben. Bei Bauten und Anlagen der Qualitätssicherungsstufe 2 werden Brandschutzkonzepte lediglich empfohlen, während bei Bauten der Qualitätssicherungsstufe 1 Brandschutzkonzepte gar nicht erst vorgesehen sind. Das vorliegend umstrittene Bauvorhaben fällt als ausschliesslich dem Wohnen dienendes Gebäude mittlerer Höhe unter die Qualitätssicherungsstufe 1 (Ziff. 3.3.1 Brandschutzrichtlinie "Qualitätssicherung im Brandschutz"). Selbst wenn man das Bauvorhaben wegen der Aussenwandbekleidung mit brennbaren Bauprodukten in die Qualitätssicherungsstufe 2 einteilen wollte (vgl. Ziff. 3.4.1 Brandschutzrichtlinie "Qualitätssicherung im Brandschutz"), bliebe es bei der blossen Empfehlung, ein Brandschutzkonzept zu verfassen. Die Erstellung könnte jedoch nicht verbindlich vorgeschrieben werden.

Unbehelflich ist in diesem Zusammenhang das Vorbringen der Rekurrierenden, dass die Einteilung in die Lignum Qualitätssicherungsstufe 3 (Q3) aufgrund brennbarer Materialien (Aussenwandverkleidung in Holz und Dämmung) gemäss Ziff. 2.3.3 Brandschutzrichtlinie "Qualitätssicherung im Brandschutz" zu einer Höhereinstufung der gesamten Baute führe (Rekursbegründung, Rz 5). Die Vorinstanz weist in ihrer Rekursantwort (Rz 8) zu Recht darauf hin, dass die Qualitätssicherungsstufe Q3 gemäss dem "Stand der Technik"-Papier Bauen mit Holz ■ Qualitätssicherung und Brandschutz, Lignum Zürich nicht zu verwechseln ist mit der Qualitätssicherungsstufe QSS3 gemäss Brandschutzrichtlinie "Qualitätssicherung im Brandschutz". Die Einteilung der Qualitätssicherungsstufen in diesen beiden Normen korrespondiert nicht miteinander. Die Einteilung gemäss Lignum-Norm beschränkt sich auf die Anforderungen an die Ausführung der Aussenfassade in Holzbauweise, während die Einstufung nach der Brandschutzrichtlinie "Qualitätssicherung im Brandschutz" nach Nutzung, Gebäudegeometrie (Gebäudehöhe, Ausdehnung), Bauweise und besonderen Brandrisiken erfolgt (zu dieser unterschiedlichen Einteilung s. auch Bauentscheid vom 5. August 2014, Ziff. 24 und 25).

Aus dem Umstand, dass die Fassade mit brennbaren Materialien gestaltet wird, kann nicht geschlossen werden, dass das ganze Bauvorhaben aufgrund der Brandschutzrichtlinie

"Qualitätssicherung im Brandschutz" wie von denRekurrierendengefordert in die QSS3 eingeteilt werden muss. Bei solchen Konstruktionen besteht wie ausgeführt gemäss Ziff. 3.4.1 dieser Richtlinie ("Aussenwand: Bekleidungen und/oder Wärmedämmungen in Aussenwandbekleidungen mit brennbaren Bauprodukten") objektspezifisch die Möglichkeit, die Baute höher in QSS2 einzuteilen. Hierzu besteht indessen kein Anlass. Denn mit der Baubewilligung sind für die brennbare Aussenwandbekleidung verschärfte Brandschutzmassnahmen angeordnet und ein Mindestfeuerwiderstand von EI 30 vorgeschrieben worden (dazu nachstehend E. 3.5). Aufgrund dieser erhöhten Anforderungen an die Ausgestaltung der Fassade kann von einer Höhereinstufung der ganzen Baute in die Qualitätssicherungsstufe Q2 nach Ziff. 3.4.1 Brandschutzrichtlinie "Qualitätssicherung im Brandschutz" abgesehen werden. Unabhängig davon wäre bei klar abgegrenzten Gebäudeteilen mit unterschiedlichen Einstufungen wie hier auch die Festlegung von unterschiedlichen Qualitätssicherungsstufen zulässig (Ziff. 2.3 Abs. 3 Satz 2 Brandschutzrichtlinie "Qualitätssicherung im Brandschutz").

3.5DieRekurrierendenmachen im Zusammenhang mit der Holzfassade zum Einen geltend, dass keine Massnahmen erkennbar seien, welche einen Brandüberschlag vom Erdgeschoss in den 4. Stock verhindern könnten (Rekursbegründung, Rz 10). Zum Anderen beanstanden sie, dass die Vorinstanz in keiner Weise die Behauptung verifiziert habe, dass die nichttragende Aussenwandkonstruktion einen Feuerwiderstand von EI 30 wahren müsse. Sie beantragen zu diesem Zweck die Einholung eines Gutachtens (Rekursbegründung, Rz 11).

3.5.1DieRekurrierendenberufen sich bezüglich der ersten Rüge auf die Brandschutzrichtlinie "Verwendung von Baustoffen" (Ausgabe 2015; einsehbar im Internet unter[http://www.praever.ch/de/bs/vs/richtlinien/Seiten/14-15\\_rev2016\\_web.pdf](http://www.praever.ch/de/bs/vs/richtlinien/Seiten/14-15_rev2016_web.pdf)[besucht am 3. Januar 2018]). Gemäss Ziff. 3.1.1 Abs. 2 dieser Richtlinie sind brennbare Aussenwandbekleidungen und/oder Wärmedämmungen konstruktiv so zu unterteilen, dass sich ein Brand an der Aussenwand vor dem Löschangriff durch die Feuerwehr um nicht mehr als zwei Geschosse oberhalb des Brandgeschosses ausbreiten kann. In den Unterlagen zum Baubegehren der Beigeladenen findet sich eine brandschutztechnische Stellungnahme von [ ] vom 21. August 2014. Darin werden unter Ziff. 5.5.2 jene vertikalen Brandschutzmassnahmen aufgeführt, die einen vertikalen Brandüberschlag verzögern bzw. verhindern, namentlich vertikale Abschottungen im Bereich der Aussenwandecken, der Hinterlüftung beim Fluchttreppenhaus, der Wohnungstrennwände und Balkone, ferner feuerhemmende Spezialdämmungen im Bereich der Innenwandecken. Aufgrund dessen ist nicht davon auszugehen, dass es bei einem allfälligen Brand der in Holzbauweise erstellten Aussenwand bzw. der Holz-Bekleidung zu einem über zwei Geschosse hinausgehenden Brandüberschlag (Brandweiterleitung in der Hinterlüftung auf die angrenzende Fassadenfläche) kommt, bevor die Feuerwehr eintrifft. Ein Verstoß gegen die Vorschrift von Ziff. 3.1.1 Brandschutzrichtlinie "Verwendung von Baustoffen" ist damit nicht zu erkennen.

3.5.2Die Beigeladene hat zum Baubegehren ein Brandschutzkonzept eines fachlich ausgewiesenen Unternehmens ausarbeiten lassen. Die Ausführungen im Brandschutzkonzept basieren auf den einschlägigen Lignum Dokumentationen, welche den aktuellen Stand der Technik widerspiegeln, was von der VKF anerkannt wird. Die Einhaltung dieses Standards ist als verbindliche Auflage in den Bauentscheid eingeflossen. So schreibt Ziff. 33 vor, dass Brandschutzabschlüsse einen Mindestfeuerwiderstand von

El 30 aufweisen müssen. In gleicher Weise gelten für die Konstruktion der Aussenwände hinsichtlich Brennbarkeit und Feuerwiderstand erhöhte Anforderungen (Feuerwiderstand El 30) mit der Folge, dass keine weiteren Ersatzmassnahmen angeordnet worden sind (vgl. Bauentscheid, Ziff. 29). Es obliegt den Brandschutzbehörden, die Angaben der Bauherrschaft im Baugesuch zu plausibilisieren und zu prüfen. Es liegen keinerlei Anhaltspunkte dafür vor, dass die Angaben der von der Bauherrschaft beigezogenen Fachpersonen unzutreffend sein sollen bzw. dass die Brandschutzbehörden diese Angaben nicht geprüft hätten. Auf diese fachliche Beurteilung muss und kann sich das Gericht verlassen. Die Einholung einer zusätzlichen fachlichen Beurteilung in Form eines externen Gutachtens ist unter diesen Umständen weder erforderlich noch angezeigt. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass die Einhaltung der Auflagen aus dem Bauentscheid im Rahmen der Bauabnahme erfolgen wird.

#### **E. 4**

Unter Rz 12 der Rekursbegründung machen dieRekurrierendengeltend, dass festgelegt werden müsse, wann ein Entsorgungskonzept für das Material des kontaminierten Bodens erstellt werde. Zudem sei von Amtes wegen zu prüfen, ob mit dem Aushub der Baugrube die Entsorgung des kontaminierten Erdreiches fachgerecht und gesetzeskonform erfolgen könne.

4.1Die Vorinstanz wie auch die Beigeladene machen in ihrer Rekursantworten (Rz 14 bzw. Rz 20) geltend, dass die Rüge eines fehlenden Entsorgungskonzepts in den Einsprachen derRekurrierendennicht enthalten gewesen sei und daher gemäss § 92 Abs. 2 BPG nicht mehr vorgebracht werden könne. Nach dieser Bestimmung sind neue Einwände ausgeschlossen, wenn sie bereits im Einspracheverfahren hätten vorgebracht werden können. Dem Vorbringen von Vorinstanz und Beigeladener kann nicht gefolgt werden. In der Einsprache der Rekurrierenden 2 und 3 vom 15. Januar 2015 wurde bereits darauf hingewiesen, dass ein geologisches Gutachten zu den Altlasten fehle (S. 3). Zudem wurde in der seinerzeitigen Sammeleinsprache der heutigenRekurrierenden(zwei sind heute nicht mehr dabei), damals vertreten durch RA [...], ebenfalls geltend gemacht, es müsse geprüft werden, ob der Untergrund des Werkhofes nicht vollständig zu entsorgen sei (Sammeleinsprache vom 16. Januar 2015, Rz 14). Dementsprechend wurde auch in der Stellungnahme der Beigeladenen zu den Einsprachen auf das Thema Altlastensanierung eingegangen wie auch im Einspracheentscheid betreffend dieRekurrierenden2 und 3 vom 5. August 2015 (S. 4). Es ist zwar richtig, dass das Thema Altlasten von denRekurrierendenvor der Baurekurskommission nicht mehr thematisiert wurde. Als Rechtsfrage, welche immerhin in der Einsprache angesprochen worden war, darf die Frage der Altlastensanierung bzw. des Zeitpunkts der entsprechenden Bewilligung aber auch im Verfahren vor Verwaltungsgericht vorgebracht werden.

4.2Es ist allerdings unklar, welche Punkte die Rekurrenten in ihrem Rekurs an das Verwaltungsgericht monieren resp. inwiefern die von ihnen monierten Punkte als Begründung für den Antrag im Rekurs, das Baugesuch sei abzuweisen, dienen sollen. Das Baugrundstück, auf dem früher ein Werkhof mit Autoreparaturwerkstatt und Tankstelle betrieben wurde, ist im Kataster der belasteten Standorte aufgeführt (einsehbar im Internet unter<https://www.stadtplan.bs.ch/geoviewer/>[besucht am 5. Janu-ar 2018]). Da aufgrund der bisherigen Untersuchungen bloss mit lokalen Verunreinigungen gerechnet wird, ist dieser Ort als weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig im Sinne von Art. 8 Abs. 2 lit. c der Altlasten-Verordnung (AltIV, SR 814.680) beurteilt worden. Im Bauentscheid

wird in Ziff. 127 ff. ausgeführt, wie mit dem schadstoffbelasteten Boden umgegangen werden muss. Das Bau- und Gastgewerbeinspektorat hat in seiner vorinstanzlichen Stellungnahme vom 13. November 2015 zum Rekurs [...] ausgeführt, dass es dem normalen Ablauf des Verfahrens entspreche, dass erst mit der rechtskräftigen Baubewilligung das Entsorgungskonzept erstellt werde (S. 3). Die bisherigen Untersuchungen und der Hintergrund der Auflagen im Bauentscheid mit den Vorgaben für das weitere Vorgehen sind im Einsprachenentscheid betreffend dieRekurrierenden<sup>2</sup> und 3 vom 5. August 2015 ausführlich und nachvollziehbar dargestellt (vgl. S. 4). Diese Ausführungen wurden denn auch im Rekurs derRekurrierenden<sup>2</sup> und 3 an die Baurekurskommission in keiner Weise beanstandet (vgl. Rekursbegründung vom 21. September 2015 an die Baurekurskommission). Auf die überzeugenden Darlegungen im angefochtenen Entscheid unter E. 41 ff., welche auf entsprechende Ausführungen der zuständigen Abteilung des Amts für Umwelt und Energie (AUE) Bezug nehmen, gehen dieRekurrierenden nicht ein; diesen Erwägungen ist vollumfänglich zu folgen. Entgegen der Auffassung derRekurrierenden ist der Zeitpunkt für die Erstellung eines Entsorgungskonzepts im vorliegenden Verfahren genügend definiert. Im Bauentscheid ist festgehalten, dass nach der Freilegung des Baugrundes das AUE zwecks Abnahme der Aushubsohle(n) aufzubieten ist (Ziff. 131), wobei mit dem AUE vor Beginn der Aushubarbeiten ein provisorischer Termin zu vereinbaren ist. Weiter ist im Bauentscheid festgehalten, dass verunreinigtes Aushubmaterial separat zu erfassen und gemäss seinem Schadstoffgehalt zu entsorgen ist; die Entsorgungswege sind mit dem AUE abzusprechen (Ziff. 145).

Gemäss § 51 Abs. 2 BPV kann ein Bauentscheid mit Bedingungen und Auflagen verbunden werden. Solche sind dann zulässig, wenn Bauvorhaben je nach ihrer genaueren Gestaltung oder Nutzungsart rechtmässig oder rechtswidrig sein können. Sie dienen dazu, rechtswidrige Auswirkungen eines Bauprojekts zu verhindern (Gebhardt/Meyer/Nertz/Piolino, Die Baubewilligung im Kanton Basel-Stadt, Basel 2014, S. 110). Voraussetzung der Zulässigkeit ist eine gewisse Realisierungswahrscheinlichkeit des Eintritts der Bedingung (Stalder/Tschirky, in: Griffel et al. [Hrsg.], Fachhandbuch Öffentliches Baurecht, Zürich/Basel/Genf 2016, Rz 2.47). Da aufgrund der bisherigen Untersuchungen zumindest stellenweise mit belastetem Boden zu rechnen ist, hingegen noch keine definitiven Kenntnisse über Mass und Art der Verunreinigungen vorliegen, hat das Bau- und Gastwirtschaftsinspektorat zu Recht davon abgesehen, bereits im Bauentscheid selbst ein bestimmtes Entsorgungskonzept vorzuschreiben. Vielmehr hat es sich auf die Auflage beschränkt, dass das AUE zur Klärung des weiteren Vorgehens aufzubieten ist, sobald der Baugrund freigelegt ist. Es ist nicht ersichtlich und wird von denRekurrierenden auch nicht dargetan, inwiefern dieses Vorgehen den anwendbaren Vorschriften widersprechen soll.

## **E. 5**

Unter Rz 13 der Rekursbegründung beanstanden die Rekurrierenden, dass die vorgesehene Baustelleneinrichtung nicht rechtskonform sei. Bei der Einfahrt zur Baugrube bliebe zwischen Container und Lagerplatz gerade einmal ca. 70 cm Zwischenraum. Auf dieses Vorbringen kann mangels Begründung nicht eingetreten werden. Inwiefern die Baustelleneinrichtung gemäss Plan rechtswidrig sein, wird von denRekurrierenden in keiner Weise aufgezeigt.

## **E. 6**

Schliesslich rügen dieRekurrierendeneine Verletzung von Baumschutzvorschriften. Das Einrammen von Spundwänden und ein erheblicher Kronenrückschnittstelle stelle eine Beschädigung fremden Eigentums dar. Die vorhandene Birke werde kaum Überlebenschancen haben (Rekursbegründung, Rz 14). Die Vorinstanz hat sich im angefochtenen Entscheid (E. 61 ff.) eingehend mit der Frage auseinandergesetzt, inwiefern die Birke durch das Bauvorhaben bedroht ist, und ist zum Schluss gekommen, dass die Überlebensfähigkeit des Baumes nicht durch die für die Realisierung des Bauprojekts erforderlichen Rückschnitte und Eingriffe im Wurzelraum gefährdet werde. DieRekurrierendensetzen sich mit diesen Erwägungen nicht substantiiert auseinander, sondern begnügen sich mit einer pauschalen Bestreitung. Insoweit kann auf ihren Rekurs ebenfalls nicht eingetreten werden. Im Bauentscheid, Ziff. 70 ff. wird im Übrigen die Baubewilligung mit ausgedehnten Auflagen zum Schutz des Baumbestands im Innenhof, namentlich auch der Birke (Ziff. 74, 75 und 76), verbunden. Privatrechtliche Ansprüche können im Baubewilligungsverfahren nicht berücksichtigt werden (§ 48 Abs. 2 BPV). Forderungen aus Beschädigungen der Birke wären, wie die Beigeladene richtig bemerkt (Stellungnahme, Rz 23), auf zivilrechtlichem Weg geltend zu machen.

#### **E. 7**

Zusammenfassend erweisen sich sämtliche Rügen derRekurrierendenals unbegründet, soweit überhaupt auf sie eingetreten werden kann. Bei diesem Ausgang des Verfahrens haben die unterliegendenRekurrierendendessen Kosten in solidarischer Verbindung zu tragen (§ 30 Abs. 1 VRPG). Derbeigeladenen Bauherrschaft ist eine Parteientschädigung zuzusprechen. Mangels Einreichen einer Honorarnote ist der Vertretungsaufwand praxismässig vom Gericht zu schätzen (VGE VD.2015.179 vom 16. September 2016 E. 10.2.3 mit weiteren Hinweisen). In Anbetracht des Aufwandes für die Ausarbeitung der Rekursantwort sowie für Vorbereitung und Teilnahme an der heutigen Verhandlung mit Augenschein erscheint ein Aufwand von rund 15 Stunden gerechtfertigt. Bei einem praxismässigen Überwälzungstarif von CHF 250.■/h und unter Einschluss der notwendigen Auslagen erweist sich somit eine Parteientschädigung von CHF 3'750.■ zu Lasten der Rekurrierenden als angemessen. Nach Aussagen ihres Rechtsvertreters an der heutigen Verhandlung ist die Beigeladene mehrwertsteuerpflichtig. Da sie den Prozess im Rahmen ihrer unternehmerischen Tätigkeit geführt hat, kann sie die ihr von ihrer anwaltlichen Vertretung in Rechnung gestellte Mehrwertsteuer in der Regel als Vorsteuer abziehen (Art. 28 Abs. 1 lit. a des Mehrwertsteuergesetzes [MWSTG, SR 641.20]). Die Parteientschädigung ist folglich praxismässig ohne Mehrwertsteuer zuzusprechen (VD.2016.153 vom 8. Juni 2017 E. 4).

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