

BS_APPELLATIONSGERICHT VD.2016.216 vom 25. September 2017

BS Appellationsgericht, 2017-09-25, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs_appellationsgericht_VD.2016.216

FR: BS_APPELLATIONSGERICHT VD.2016.216 du 25 septembre 2017

IT: BS_APPELLATIONSGERICHT VD.2016.216 del 25 settembre 2017

Erwägungen

E. 1

Mit dem Rechtsbegehren 1 wird beantragt, dass das Baubegehren der Bauherrschaft in Gutheissung des Rekurses der Rekurrierenden vollständig abgewiesen wird. Darin enthalten ist für den Fall der bloss teilweisen Gutheissung ihres Rekurses, dass die für die Neubeurteilung massgebenden Erwägungen in einzelnen Punkten im Sinn ihres Rekurses neu gefasst werden. Streng genommen bedarf es daher des förmlichen Antrags in Ziff. 2 der Rechtsbegehren nicht. Er dient aber der Verdeutlichung eines Eventualstandpunkts. Es wäre daher falsch, darauf förmlich nicht einzutreten.

1.4.2 Widersprüchlich verhalten sich die rekurrierenden Bewohner der abzubrechenden Häuser sowie der Mieterinnen- und Mieterverband (im Folgenden: Rekurrierende), wenn sie mit ihren Rekursen die Aufhebung des Entscheids der Baurekurskommission und des streitgegenständlichen Bauentscheids beantragen und als Beigeladene im Verfahren der Bauherrschaft die Bestätigung des angefochtenen Entscheids der Vorinstanz verlangen. Über diesen Widerspruch kann aber hinweggesehen werden, kann darin nach Treu und Glauben doch nicht ein Rückzug der eigenen Rekurse, sondern eher ein Versehen der Rekurrierenden erblickt werden.

E. 1.4

1.4.1 Weiter beantragt die Bauherrschaft, dass auf das Rechtsbegehren 2 der Rekurrierenden nicht einzutreten sei. Das Rechtsbegehren 2 ist ein Minus gegenüber dem Begehren

E. 1.5

1.5.1 Die Kognition des Verwaltungsgerichts richtet sich grundsätzlich nach der Vorschrift von § 8 VRPG. Danach prüft das Verwaltungsgericht, ob die Verwaltung öffentliches Recht nicht oder nicht richtig angewendet, den Sachverhalt unrichtig festgestellt oder das ihr zustehende Ermessen verletzt hat. Darüber hinaus erstreckt sich die Überprüfungsbefugnis im Anwendungsbereich des Wohnraumförderungsgesetzes auch auf den freien Gebrauch des Ermessens und mithin auf die Angemessenheit des angefochtenen Entscheids (§ 21 Abs. 2 WRFG; VGE VD.2014.105 vom 26. Juli 2015 E. 1.3; vgl. zum bisherigen Recht [Gesetz über Abbruch und Zweckentfremdung von Wohnhäusern, GAZW]: VD.2011.181 vom 16. August 2012 E. 1.3; Wohlfart, Die Überprüfungsbefugnis des Verwaltungsgerichts im baselstädtischen Verwaltungsprozess, in: BJM 1995 S. 57 ff., 70 ff.). Die Anwendung und die Auslegung der im Gesetz enthaltenen unbestimmten Rechtsbegriffe überprüft das Verwaltungsgericht allerdings auch bei freier Kognition mit einer gewissen Zurückhaltung (VGE VD.2014.105 vom 26. Juli 2015 E. 1.3, VGE 740/2002 vom 28. Februar 2003 E. 1a; BJM 1983 S. 24 f.).

1.5.2 Im Rekursverfahren vor Verwaltungsgericht gilt das Rügeprinzip. Das Gericht prüft einen angefochtenen Entscheid nicht von sich aus unter allen in Frage kommenden Aspekten, sondern untersucht nur die rechtzeitig vorgebrachten konkreten Beanstandungen (Wullschleger/Schröder, a.a.O., S. 305; Stamm, Die Verwaltungsgerichtsbarkeit, in: Buser [Hrsg.], Neues Handbuch des Staats- und Verwaltungsrechts des Kantons Basel-Stadt, Basel 2008, S. 477 ff., 504). Es ist daher nur auf die von den Rekurrierenden aufrecht erhaltenen Rügen einzugehen.

E. 2

2.1 Mit dem vorliegend umstrittenen Bauvorhaben möchte die Bauherrschaft die grösstenteils zu Wohnzwecken dienenden Liegenschaften Leonhardstrasse/Steinengraben abbrechen. Neu soll eine Wohnbaute an der Leonhardstrasse und ein intern mit dem Bestandesbau auf der benachbarten Eckparzelle verbundenes Bürogebäude mit Wohnungen entlang des Steinengrabens errichtet werden.

Gemäss § 7 Abs. 1 WRFG bedarf jeder Abbruch von Gebäuden, die vorwiegend Wohnzwecken dienen, einer Bewilligung. Die Anwendbarkeit dieser Bewilligungspflicht auf das vorliegende Baubeglehen ist unbestritten. Die Abbruchbewilligung wird vorbehältlich der Einhaltung der nutzungsplanerischen Vorschriften zum Wohnanteil erteilt, wenn in der Folge mindestens gleich viel Wohnraum entsteht (§ 7 Abs. 3 lit. a WRFG) oder das zulässige Mass der baulichen Nutzung in einem städtebaulich sinnvollen Rahmen ausgeschöpft wird und der Anteil der Wohnnutzung gleich bleibt (§ 7 Abs. 3 lit. b WRFG).

E. 2.2

2.2.1 Strittig ist zunächst die Vergleichsbasis für die Erhaltung des Wohnraums bezüglich der jeweils zu vergleichenden Bauten. Die Rekurrierenden haben sich im vorinstanzlichen Verfahren noch auf den Standpunkt gestellt, dass der Vergleich von abzubrechendem und zu erstellendem Wohnraum ■ von Haus zu Haus ■ erfolgen müsse. Demgegenüber hat die Vorinstanz mit der WRFG-Prüfstelle erwogen, dass der Vergleich im Sinn einer ganzheitlichen Beurteilung projektbezogen zu erfolgen habe. Zum Gesamtprojekt gehöre aufgrund der geplanten Brandmauerdurchbrüche zwischen dem 1. und dem 4. Obergeschoss und der einheitlichen Fassadengestaltung, die einen Zusammenhang sowohl in funktionaler als in optischer Hinsicht ergebe, als integraler Bestandteil auch die bestehende Eckliegenschaft. Demgegenüber hätte ein Wohnraumvergleich ■ von Haus zu Haus ■ zur Folge, dass sich Neubauprojekte strikt an den abzubrechenden Gebäuden zu orientieren hätten, was eine gewünschte städtebauliche Veränderung verunmöglichen und den Projektierungsspielraum der Bauherrschaft erhebliche einschränken würde. Eine gesamthafte resp. projektbezogene Betrachtung verschaffe hingegen der Bauherrschaft die Freiheit zur Entwicklung eines qualitativ guten Projekts, was letztlich der Schaffung von attraktivem Wohnraum diene. Dies entspreche dem Willen des Gesetzgebers, der die Verbesserung des Wohnraumangebots und die Förderung von zeitgemäsem Wohnraum zum Ziel erklärte (vgl. E. 12 ■ 17 des angefochtenen Entscheids).

2.2.2 Mit den Erwägungen der Vorinstanz ist zunächst festzustellen, dass ein quantitativer Vergleich des Wohnraumsatzes von Haus zu Haus nicht sachgerecht ist. Zweck des WRFG ist der Erhalt und die Schaffung von vielfältigem, unterschiedlichen Ansprüchen genügendem, insbesondere familiengerechtem Wohnraum (§ 1 WRFG). Ob dieser bei einem Neubauprojekt, das mehrere Parzellen umfasst, auf der gleichen oder einer

benachbarten Parzelle geschieht, ist im Rahmen der massgebenden Wohnanteilvorschriften für die Zwecke des Schutzes bestehenden Wohnraums gemäss § 7 Abs. 3 lit. a WRFG irrelevant. Zudem belegt die Evaluation der Wohnraumplatzierung durch die Bauherrschaft (vgl. act. 10/5+6), dass der projektbezogene Ansatz gerade auch im Interesse der Schaffung attraktiven Wohnraums an einer immissionsträchtigen Lage dient.

Nicht gefolgt werden kann den Rekurrierenden auch bezüglich ihres weiter aufrecht erhaltenen Standpunkts, dass der Bestandesbau nicht in den Vergleich einbezogen werden dürfe. Bei diesem Bau handle es sich nicht um einen Neubau, sondern um ein bestehendes Gebäude, das nicht neu errichtet werde. Daher sei dieser Bestandesbau bei der mengenmässigen Bestimmung des Wohnraums nicht hinzuzurechnen. Das WRFG sei nicht dazu geschaffen worden, um der Bauherrschaft die grösstmögliche Planungs- und Entwicklungsfreiheiten zu ermöglichen. Diese Auffassung und die damit propagierte Einschränkung der Eigentumsfreiheit der Grundeigentümer findet aber keine Stützung im Zweck des Gesetzes. Warum bei einem Wohnraumvergleich nicht abzubrechende, aber klarerweise in ein Neubauprojekt einbezogene Bestandesbauten vor dem Hintergrund des Gesetzeszwecks gemäss § 1 WRFG nicht berücksichtigt werden sollen und die Schaffung neuen Wohnraums in solchen Bestandesbauten nicht angerechnet werden soll, ist unerfindlich. Es kann auf die entsprechenden Ausführungen der Vorinstanz (vgl. E. 17) verwiesen werden. Eine andere Auffassung würde gerade auch bei Aufstockungen und Erweiterungen von Bestandesbauten zu sachfremden Ergebnissen führen.

2.2.3 Der Vorinstanz ist daher mit Bezug auf den projektbezogenen Ansatz beim Wohnraumvergleich nach § 7 Abs. 3 lit. a WRFG zu folgen.

2.3 Weiter strittig ist zwischen den Verfahrensparteien die Konkretisierung des Begriffs des Wohnraums gemäss § 7 Abs. 3 lit. a WRFG.

2.3.1 Die Vorinstanz hat mit der WRFG-Prüfstelle auf die Konkretisierung des Begriffs in § 5 der Verordnung über den Abbruch und die Zweckentfremdung von Wohnraum (VAZW, SG 730.400) abgestellt (vgl. E. 18-21 des angefochtenen Entscheids). Danach entsteht mindestens gleich viel Wohnraum, wenn die Nettogeschossfläche des Neubaus gleich oder grösser ist als diejenige des abzureissenden Gebäudes. Der Begriff der Nettogeschossfläche werde seinerseits durch die SIA-Norm 416 definiert. Dies ergebe sich explizit aus dem Bericht des Bau- und Verkehrsdepartements an den Regierungsrat vom 26. Mai 2014. Das Abstellen auf die Nettogeschossfläche trage gemäss den Ausführungen der WRFG-Prüfstelle jenen Fällen Rechnung, in denen ein Neubau zwar dem Wohnen diene und über dieselbe Geschossfläche wie das abzureissende Gebäude verfüge, die eigentliche Wohnfläche aber etwa durch einen Lifteinbau dennoch leicht abnehme. Eine SIA-konforme Berechnung des Wohnraums entspreche dem Willen des Gesetzgebers. Erschliessungswege und haustechnische Anlagen dienten unmittelbar dem Wohnraum und trügen zu dessen Attraktivität bei. Es sei im Übrigen nicht davon auszugehen, dass Bauherrschaften auf Kosten von klassischer Wohnfläche zusätzliche Verkehrs- und Funktionsflächen erstellten. Mit der Anwendung der SIA-Norm werde eine messbare Grösse definiert, welche die Planung und Überprüfung eines Projekts im Interesse der Rechtssicherheit und Rechtsgleichheit vereinfache. Für die mengenmässige Bestimmung des Wohnraums nach § 7 Abs. 3 lit. a WRFG werde daher zu Recht auf die SIA-Norm 416 abgestellt.

Sowohl die für die Wohnungsnutzung wie auch die für die gewerbliche Nutzung beanspruchten Verkehrsflächen, wie die Treppenhäuser, hat die Vorinstanz nicht wie die

Baubewilligungsbehörde je hälftig, sondern anteilmässig und mithin im Verhältnis zwischen den Nutzungen anhand der Haupt-, Nebennutz- und Funktionsflächen des Neubaus inkl. der Bestandesbaute angerechnet. Setze man die beiden Anteile in Beziehung zueinander, so ergebe sich ein Verhältnis von 30 % Wohnen zu 70 % Gewerbe, weshalb von der gesamten Verkehrsfläche von 430 m² 129 m² der Wohnnutzung zuzuschlagen seien.

2.3.2 Dem halten die Rekurrierenden entgegen, dass das Abstellen auf die Nettogeschossfläche gemäss § 5 Abs. 1 VAZW gegen § 7 Abs. 3 lit. a WRFG verstosse. Aufgrund einer grammatikalischen, historischen, systematischen und teleologischen Auslegung des Begriffs des Wohnraums richte sich dieser nach der klassischen Form der Mietwohnung und bezeichne einen Raum, der zum Wohnen bestimmt und geeignet sei. Nebenräume wie haustechnische Anlagen, Kellerräume, Liftschächte oder Einstellplätze erfüllten diese Kriterien nicht. Vielmehr handle es sich um die bewohnbare Fläche einer Liegenschaft als Nettowohnfläche. Diese sei die Gesamtgrösse aller beheizten Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Personen geeignet seien. Dem entspreche auch die Definition des Begriffs in § 4 Abs. 2 WRFG. Das Gesetz verfolge denn auch das Ziel, die Wohnfläche zu erhöhen, die ohne separate Wohnräume, offene Balkone, Terrassen und nicht bewohnbare Keller- und Dachgeschosse definiert werde. Dies entspreche auch der bisherigen Praxis zum GAZW. Fällen, wie dem Einbau eines Lifts, werde gegebenenfalls mit der Anwendung von § 7 Abs. 3 lit. b WRFG Rechnung getragen.

2.3.3§

E. 2.3

S. 252) der Wortlaut der Bestimmung den Ausgangspunkt jeder Auslegung. Ist der Text nicht ganz klar und sind verschiedene Interpretationen möglich, so muss unter Berücksichtigung aller Auslegungselemente, wie der Entstehungsgeschichte, dem Zweck der Norm, den ihr zugrunde liegenden Wertungen und ihrer Bedeutung im Kontext mit anderen Bestimmungen, nach seiner wahren Tragweite gesucht werden. Dabei dienen die Gesetzesmaterialien als Hilfsmittel, um den Sinn der Norm zu erkennen. Das Bundesgericht hat sich bei der Auslegung von Erlassen stets von einem Methodenpluralismus leiten lassen und nur dann allein auf das grammatische Element abgestellt, wenn sich daraus zweifelsfrei die sachlich richtige Lösung ergab (vgl. BGE 137 V 373 E. 5.1 S. 376, 137 V 20 E. 5.1 S. 26, 133 V 9 E. 3.1 S. 11, 128 I 34 E. 3 S. 40). Dabei befolgt das Bundesgericht einen pragmatischen Methodenpluralismus und lehnt es namentlich ab, die einzelnen Auslegungselemente einer hierarchischen Prioritätenordnung zu unterstellen. Die historische Auslegung ist insbesondere bei jungen Erlassen von Bedeutung. Zu beachten ist auch die systematische Auslegung (Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., N 177 ff.; VGE VD.2015.84 vom 22. März 2016 E. 2.3). Eine Gesetzesinterpretation lege artis kann ergeben, dass ein prinzipiell klarer Wortlaut zu weit gefasst und auf einen an sich davon erfassten Sachverhalt nicht anzuwenden ist (teleologische Reduktion; BGE 141 V 191 E. 3 S. 194 f., 140 I 305 E. 6.2 S. 311, 137 III 487 E. 4.5 S. 495, 131 V 242 E. 5.2 S. 247).

2.3.4 Der Begriff des Wohnraums ist inhaltlich in grammatikalischer Hinsicht unbestimmt und konkretisierungsbedürftig.

2.3.4.1 In allgemeiner Hinsicht hat der Regierungsrat in seinem Ratschlag erwogen, das aufgehobene GAZW solle in angepasster Form in das WRFG überführt werden, um Anreize zur Schaffung von genügend gutem Wohnraum zu setzen (S. 16 und 52). Das

GAZW habe tendenziell eine bürokratische Hürde gebildet, die der Schaffung zusätzlichen Wohnraums im Wege stand (Ratschlag und Bericht Nr. 12.1202.01 betreffend Kantonale Initiative **■**Bezahlbares und sicheres Wohnen für alle!**■** und Gegenvorschlag für ein Gesetz über die Wohnraumförderung, S. 19). Mit der neuen Regelung sollte ein Beitrag zur Verdichtung des Siedlungsgebiets geleistet werden, da Ersatzneubauten in der Regel mehr Wohnraum als die zurückgebauten Gebäude aufwiesen (S. 63, 87). Die bessere Nutzung der Reserven im Wohnungsbestand könne besonders effektiv durch Abbruch und Neubau erreicht werden. Es solle die Wohnraumsituation quantitativ und qualitativ weiter verbessert werden (S. 85 f.). Mit der Verpflichtung der Behörde zur Bewilligungserteilung bei der Schaffung von mindestens gleich viel Wohnraum solle grössere Rechts- und Planungssicherheit geschaffen werden (S. 63). Weiter erwog der Regierungsrat, mit § 7 WRFG werde die Errichtung von Ersatzneubauten **■**gezielt erleichtert**■** (S. 97) resp. **■**im Sinne der Wohnraumförderung () punktuell erleichtert**■** (S. 99). Mit den neuen Bestimmungen solle die Regelung über den Abbruch von Wohnraum **■**in Übereinstimmung mit den in der Rechtsprechung entwickelten Grundsätzen zur Eigentumsfreiheit**■** gebracht werden (S. 99). Konkret bezogen auf § 7 Abs. 3 lit. a WRFG setzte der Regierungsrat diese Bestimmung in Bezug zu dem in § 5 Abs. 1 WRFG formulierten Grundsatz, **■**wonach der Kanton durch **■** gute Rahmenbedingungen die Investitionen in den Neu-, Um- und Ausbau sowie die Sanierung von Wohnraum **■** fördert**■**, weshalb die zuständige Behörde künftig zur Bewilligungserteilung verpflichtet werden solle, wenn im Zuge des Abbruchs von Wohnungen gleich viel oder mehr Wohnraum entsteht. Für die erwünschte kleinteilige Nachverdichtung im Wohnraumbestand sei die Möglichkeit von Abbrüchen und der Ersatz durch Bauten mit mehr Wohnfläche von grosser Bedeutung. Dabei stehe die Menge und Vielfalt des neu geschaffenen Wohnraums im Vordergrund (S. 101).

Entgegen der Auffassung der Rekurrierenden setzt das WRFG somit eine andere Gewichtung als das GAZW. Es knüpft nicht eins zu eins an das GAZW an, sondern ersetzt es. Auch die Bau- und Raumplanungskommission ging in ihrem Mitbericht (Anhang zum Bericht Nr. 12.1201.02 vom 30. April 2013) von einer Lockerung der bestehenden Regelung des GAZW aus, an der zur Erneuerung des Wohnungsbestandes ein Bedürfnis bestehe (S. 5 f.).

2.3.4.2 In systematischer Hinsicht ist festzustellen, dass der Begriff des Wohnraums im WRFG an verschiedener Stelle verwendet wird (vgl. §§ 1, 2. Abs. 1 lit. c, 5, 7, 8, 9**■**13, 14, 16, 17 f. WRFG). Wird ein Begriff in verschiedenem Zusammenhang gebraucht, so gebietet das Gebot materieller Konkordanz unter Berücksichtigung der verschiedenen Zusammenhänge grundsätzlich dessen einheitliche Auslegung (vgl. VGE VD.2016.153 vom 8. Juni 2017 E. 2.5.2; BGE 121 III 336 E. 5c S. 339). Dabei ist festzustellen, dass der Begriff des Wohnraums in der Verpflichtung des Kantons zur Förderung von **■**Investitionen in den Neu-, Um- und Ausbau sowie die Sanierung von Wohnraum**■** offensichtlich auf die zu Wohnzwecken genutzten Bauten insgesamt bezieht. Demgegenüber wird in § 16 Abs. 1 WRFG ein Bezug des Begriff des Wohnraums zur mietrechtlichen Wohnfläche hergestellt, wenn der Kanton ermächtigt wird, **■**zu Gunsten von besonders benachteiligten Personen kostengünstigen Wohnraum mit vergleichsweise geringen Grundflächen**■** zur Verfügung zu stellen. Eine Legaldefinition des Begriffs findet sich im Rahmen der allgemeinen Bestimmungen in § 4 Abs. 1 WRFG. Danach gelten als Wohnraum **■**alle ständig dem Wohnen dienenden Räume**■**.

2.3.5 Daraus folgt, dass der Gesetzgeber klare und einfach handhabbare Richtlinien, die Rechtssicherheit für die Rechtsanwender schaffen, angestrebt hat. Weiter sollte mit der Erteilung von einer Abbruchbewilligung der Erhalt und die Schaffung von vielfältigem und attraktivem Wohnraum ermöglicht werden. Fraglich erscheint aber, was dem Wohnen dient, beziehungsweise, wie eng der entsprechende Konnex sein muss, damit Flächen in den Wohnraumvergleich einbezogen werden können. Diesbezüglich bieten auch die Rekurrierenden selbst keine klare Definition.

2.3.5.1 Entgegen der sinngemäss vertretenen Auffassung der Rekurrierenden existiert keine mietrechtliche Definition der Wohnfläche. Es wird in der Literatur von einer Vielzahl möglicher Flächendefinitionen gesprochen (Roy, in: Mietrecht für die Praxis, 9. Aufl., Zürich 2016, Ziff. 11.4.5.2.1, S. 256). Auch in der Praxis wird konstatiert, soweit ein klarer Ortsgebrauch fehle, könnten die Flächen an und in Gebäuden unterschiedlich gemessen werden. ■ Die Fläche eines Geschosses unter Einschluss sämtlicher Wände, Einbauschränke usw. ergibt eine deutlich grössere Anzahl Quadratmeter als die Fläche, die als Fussboden betreten werden kann. Weitere Unklarheiten können sich bezüglich der Fläche von Keller und Estrichabteilen, Balkonen usw. ergeben ■ (OG ZH vom 10. Dezember 2007 in: ZR 107/2008 S. 93, 94). Im Kanton Basel-Stadt gibt es keine einhellige Praxis, wie die Wohnfläche bemessen wird. Etwas anderes wird auch von den Rekurrierenden nicht substantiiert vorgebracht. Vielmehr kann der mietrechtliche Flächenbegriff im Rahmen der Vertragsinhaltsfreiheit von den Vertragsparteien grundsätzlich frei definiert werden, womit jeweils den besonderen Umständen eines Falls Rechnung getragen werden kann (Eichenberger, Der Flächenbegriff im Mietrecht, in MRA 3/13 S. 3 ff., 4).

2.3.5.2 Die Vielzahl möglicher Definitionen macht auch die SIA-Norm 416 deutlich. Gemäss dieser Norm enthält die Nettogeschossfläche einerseits die Nutzfläche und andererseits die Verkehrsflächen (Korridore, Eingangshallen, Treppen, Rampen und Aufzugsschächte) und Funktionsflächen (Haustechnikanlagen, Motorenräume für Aufzugs- und Förderanlagen, Ver- und Entsorgungsschächte und -kanäle, Installationsgeschosse, Tankräume). Die Nutzflächen werden weiter in Hauptnutzflächen und Nebennutzflächen unterteilt. Die Hauptnutzflächen enthalten den Teil der Nutzflächen, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient. Zu den Nebennutzflächen gehören im Wohnungsbau Waschküchen, Estrich- und Keller-, Abstell-, Fahrzeugeinstell-, Schutz- und Kehrtrräume. Soweit sich die Rekurrierenden auf den Standpunkt stellen, der Begriff des Wohnraums diene nicht dem Schutz von ■ Garagen, Waschküchen, Heizungsräume, Liftschächten, Kellerräume ■ treffen sie eine Auswahl von Verkehrs- und Nebennutzflächen, wobei offenbar Treppen als Verkehrsflächen im Unterschied zu Aufzügen oder Estrichräume als Nebennutzflächen im Unterschied zu Kellerräumen einbezogen werden könnten.

2.3.5.3 Will man in Abweichung von der Regelung in § 5 Abs. 1 VAZW also nicht auf die Nettogeschossfläche abstellen, so müsste sowohl für den Bestandesbau wie auch den Neubau eine andere Vergleichsgrösse definiert werden.

Im Sinn einer Folgeorientierung soll für die Prüfung alternativer Vergleichsgrössen zur Definition des Begriffs des Wohnraums deren Auswirkungen für das vorliegende Projekt untersucht werden.

2.3.5.4 Der Vergleich zeigt, dass mit dem Neubau mehr unmittelbar dem Wohnen dienenden Hauptnutzflächen in den eigentlich zählbaren Wohnzimmern entsteht. Auch die Nebennutzflächen nehmen leicht zu, verlagern sich aber von Keller- und Estrichräumen zu Autoabstellflächen. Allerdings werden die Verkehrsflächen deutlich reduziert und durch den Einbau von Liften auch qualitativ verändert. Es kommt ihnen weniger Aufenthaltsqualität zu. Hier wird die Problematik des Vergleichs deutlich. Während die Verkehrsflächen im Bestandesbau innerhalb des als Einfamilienhaus konzipierten Wohnraums liegen und Entrées, Gänge und nicht abgeschlossene Treppenhäuser umfassen, erschliessen die Verkehrsflächen im neuen Bau die einzelnen, von ihnen abgeschlossenen Wohnungen. Während sich die Verkehrsflächen bisher innerhalb der Wohnfläche hinter der Wohnungstür befanden, finden sie sich nun ausserhalb dieses Bereichs. Es kommt ihnen damit ein anderer Charakter zu. Es kann aber nicht angehen, diese Verkehrsflächen beim Bestandesbau gänzlich dem Wohnraum zuzurechnen, während sie beim Neubau von diesem in Abzug gebracht werden. Soll mit der neuen Regelung auch die Verdichtung im Sinn einer kleinteiligen Nachverdichtung im Wohnraumbestand bezweckt werden, so kann es nicht darum gehen, bei bestehenden bürgerlichen Grosseinfamilienhäusern alle Verkehrsflächen wie Treppenhäuser, Gänge und Eingangshallen insgesamt zu berücksichtigen, bei Neubauten mit Einzelwohnungen aber unberücksichtigt zu lassen. Auch ob die Bewohner etwa Kellerräume zum Aufbewahren von Sportgeräten oder Autoeinstellhallen bevorzugen, unterliegt einer individuellen Wertung. Mit dem Abstellen auf die Nettogeschossflächen wird auf einen solchen wertenden Vergleich zwischen sinnvollen und schutzwürdigen, direkt oder indirekt dem Wohnen dienenden Flächen verzichtet. Beim Abstellen auf andere Grössen müsste eine solche Bewertung, wie sie auch von den Rekurrierenden vorgenommen wird, erfolgen. Damit geht Rechtsicherheit für bauwillige Grundeigentümer verloren, die mit dem WRFG eben gerade geschaffen werden sollte. Auch macht der konkrete Vergleich im vorliegenden Fall deutlich, dass nur die Anknüpfung an die Nettogeschossfläche eine Wohnbaute funktional in ihrer Gesamtheit betrachtet und der Änderung der funktionalen Anforderungen im Vergleich von älterem und neuem Wohnungsbestand Rechnung trägt. Daraus folgt, dass ein Vergleich der Gesamtheit der bisher und neu insgesamt direkt und indirekt der Wohnnutzung dienenden Fläche und damit das Abstellen auf die Nettogeschossfläche gemäss § 5 Abs. 1 VAZW sachgerecht erscheint.

2.3.6 Zusammenfassend kann damit festgestellt werden, dass der Verordnungsgeber den gesetzlichen Rahmen bei der Umsetzung von § 7 Abs. 3 lit. a WRFG nicht verletzt hat.

3.

Umstritten ist weiterhin auch die denkmalrechtliche Beurteilung des angefochtenen Projekts hinsichtlich der bestehenden Bauten am Steinengraben.

3.1 Die Bauherrschaft macht vorab geltend, dass die Frage der Denkmalwürdigkeit bereits im Rahmen des Generellen Bauentscheids vom 24. August 2010 verneint worden sei. Da dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen sei, bestehe eine **res iudicata**, weshalb auf die entsprechende Rüge der Rekurrierenden nicht einzutreten sei.

Nach § 53 Abs. 2 der Bau- und Planungsverordnung (BPV, SG 730.110) bindet ein Vorentscheid über ein generelles Baubegehren die Behörden nur, wenn innerhalb von drei Jahren nach seiner Erteilung ein Bewilligungsverfahren eingeleitet wird und wenn sich das anwendbare Recht nicht ändert. Die Bauherrschaft hat ihr Baubegehren am 30. Juli 2014

eingereicht und damit mehr als drei Jahre nach dem Vorentscheid vom 24. August 2010. Folglich ist dieser nicht mehr bindend, weshalb die Frage des Denkmalschutzes erneut aufgebracht werden kann.

3.2 Die Vorinstanz hat darauf hingewiesen, dass die Bauten am Steinengraben bisher weder durch nutzungsplanerische Massnahmen noch durch einen Eintrag ins Denkmalverzeichnis geschützt worden sind. Auch bei der unlängst erfolgten Zonenplanrevision, die sich schwerpunktmässig auf Massnahmen zum Ortsbildschutz konzentriert habe, sei auf einen Schutz verzichtet worden. Mit den Erwägungen der kantonalen Denkmalpflege sei festzustellen, dass die Bebauung am Steinengraben bereits mit dem Zonenplan von 1939 dem Untergang preisgegeben worden sei. Es habe sich darauf eine vielspurige Hauptverkehrsachse mit immenser Fahrzeugfrequenz entwickelt und eine städtebauliche Transformation durch moderne Grossbauten eingesetzt. Dadurch hätten die verbleibenden Altbauten an Reiz verloren. Man habe sich daher darauf konzentriert, die Binnenflächen des Quartiers mit ihrer dichten Bebauung aus derselben Epoche zu erhalten.

3.3 Dem halten die Rekurrierenden auch mit ihrem verwaltungsgerichtlichen Rekurs entgegen, dass die Schutzwürdigkeit der Bauten auch ohne deren Einordnung in eine Schutz- oder Schonzone und bei bisher unterbliebener Unterschutzstellung geprüft werden müsse. Vielmehr definiere § 5 DSchG materielle Kriterien für deren Denkmalswürdigkeit. Das Denkmalschutzgesetz setze eine politische Priorität, woran die Verwaltung gebunden sei. Zu den denkmalpflegerischen Instrumenten zählten zudem nicht nur die Nutzungsplanung und die Eintragung ins Denkmalverzeichnis, vielmehr bestehe auch die Möglichkeit einer akzessorischen Unterschutzstellung durch Verweigerung eines Abbruchs- oder Umbaugesuchs. Bei der Häuserzeile am Steinengraben handle es sich um die letzten Zeitzeugen der Basler bürgerlichen Wohnkultur in diesem Quartier, die grundsätzlich ohne Weiteres schützenswert seien. Dies gelte auch im Zusammenspiel mit den gegenüberliegenden Häusern der [...], dem Gebäude [...] und dem Eckgebäude [...]. Die Schutzwürdigkeit ergebe sich auch aus dem weitgehend originalen Zustand der Häuser im Innern und Äusseren. Sie verweisen auf Ziergiebel über den Fenstern im ersten Stockwerk im antikisierenden Stil, die meist noch in Originalaufteilung vorhandenen Räume mit Kassetten- und Stuckdecken, Glastüren, Parkettböden und Kachelöfen. Die Häuserzeile habe einen sozial- und architekturgeschichtlichen Zeugenwert.

3.4 Zuzustimmen ist den Rekurrierenden zunächst dahingehend, dass die Schutzwürdigkeit einer Baute gemäss § 5 f. DSchG auch dann geprüft werden muss, wenn sie weder ins Denkmalverzeichnis aufgenommen noch in eine Schutz- oder Schonzone eingewiesen worden ist. Wo aber bereits eine Inventarisierung der Denkmäler stattgefunden hat und eine Liegenschaft auch nicht ins Inventar gemäss § 24a DSchG und den §§ 24-27 der Verordnung betreffend die Denkmalpflege (DPV, SG497.110) aufgenommen worden ist, müssen besondere Gründe vorliegen, die im Einzelfall zur Bejahung materieller Denkmalqualität im Sinn von § 5 Abs. 1 DSchG führen können.

3.4.1 Nach der gesetzlichen Definition von § 5 Abs. 1 DSchG sind Denkmäler Einzelwerke, Ensembles und deren Reste, die wegen ihres kulturellen, geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Wertes erhaltenswürdig sind; darunter fallen auch Wohn- und Geschäftshäuser sowie Gaststätten. Abs. 2 der genannten Bestimmung enthält in Ziff. 1 bis 7 eine Aufzählung von Bauwerken, von Teilen davon und von Zubehör, die als Denkmal namentlich in Betracht kommen. Diese Formulierung macht deutlich, dass die gesetzliche Aufzählung nicht abschliessend ist, sondern lediglich Beispiele nennt. Der Grundsatz der

Erhaltung von Denkmälern gemäss § 6 DSchG kommt indes aufgrund des damit verbundenen Grundrechtseingriffs nur für hochrangige Baudenkmäler in Frage (vgl. dazu BJM 1995 S. 43 m.w.H.). Hochrangig sind dabei allerdings nicht allein Spitzenwerke einer Stilrichtung oder Epoche, sondern auch Bauwerke, die in Einzelheiten gewisse Mängel oder Fehler aufweisen, aber in ihrer Gesamtheit als schützenswert erscheinen ■ sei dies als Einzelbauwerk oder als Teil eines Ensembles. Insbesondere braucht die Hochrangigkeit nicht in jedem Fall im architektonischen Bereich zu liegen, sondern sie kann sich auch aus der kulturellen, historischen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung des Bauwerks ergeben (BJM 1995 S. 43; VGE 659 und 660/2007 vom 11. Juni 2008 E. 2.2). Die Denkmalqualität eines Bauwerks ist somit anhand historischer Gesichtspunkte und ästhetischer Einstufungen auf der Grundlage einer sachlichen, auf wissenschaftliche Kriterien abgestützte Gesamtbeurteilung zu ermitteln, die den kulturellen, geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Zusammenhang eines Bauwerks mitberücksichtigt. Eine Baute soll als Zeuge und Ausdruck einer historischen, gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und technischen Situation erhalten bleiben (zum Ganzen: BGE 120 Ia 270 E. 4a S. 275, 118 Ia 384 E. 5 S. 389 m.w.H.; VGE 659 und 660/2007 vom 11. Juni 2008 E. 2.3, VGE 686 und 687/2003 vom 22. Oktober 2004 E. 3b).

3.4.2 Unbestritten ist, dass den Wohnhäusern ein Wert als Zeugnis der älteren Quartierbebauung zukommt (vgl. Stellungnahme Denkmalpflege vom 25. Mai 2016). Was den städtebaulichen Bezug der Bauten als Zeugen der ersten Bebauung nach der Umgestaltung des Grabens vor der abgebrochenen äusseren Stadtmauer in ein Boulevard betrifft, so ist mit der Vorinstanz und der Denkmalpflege darauf hinzuweisen, dass dieser Bezug weitgehend verloren gegangen ist (vgl. Stellungnahme Denkmalpflege vom 25. Mai 2016). Unverständlich sind in diesem Zusammenhang die Hinweise auf das ■Zusammenspiel■ mit den Gebäuden R_Strasse 2, ein moderner Zweckbau, und dem Gebäude R_Strasse 41. Beide sind zwar ins Inventar aufgenommen worden. Es handelt sich aber nicht um Gebäude, die baugeschichtlich mit den Bauten am Steinengraben korrespondieren, soweit sie überhaupt zusammen wahrgenommen werden können. Vielmehr handelt es sich gerade um Zeugen der tiefgreifenden Umwandlung des Rings nach der Umgestaltung der Strasse zum Teil des inneren City-Rings mit seinem intensiven Verkehrsaufkommen. Von einer kulturhistorischen und städtebaulichen Einheit kann offensichtlich nicht gesprochen werden. Ein entsprechender Bezug besteht nur noch zu den Gebäuden der [] vis-à-vis. Die Denkmalpflege als Fachinstanz hat daher im Rahmen der Inventarisierung des Quartiers am Ring im Jahr 1988 bewusst darauf verzichtet, diese ■marginalisierten Relikte■ ins Inventar aufzunehmen oder als Objekte mit öffentlichem Erhaltungsinteresse einzustufen (vgl. Stellungnahme Denkmalpflege vom 25. Mai 2016). Es kann daher nicht von einer Denkmalwürdigkeit der Häuserzeile als Kombination von architektonischer Bedeutung und Prägung einer örtlichen Situation im Zusammenspiel mit weiteren Bauten gesprochen werden.

Inwiefern dem Ensemble der vier Bauten aufgrund ihrer Bausubstanz und künstlerischen Gestaltung der Charakter eines hochrangigen Denkmal zukommen könnte, ist ebenfalls nicht erkennbar: Das 2. Stockwerk von zwei Bauten wurde jeweils umgebaut. Ebenso wurde das Mansardendach verändert. Beim dritten Haus wurde eine Lukarne aufgebaut. Das Interieur ist zwar in vielen Teilen sehr gut erhalten und erweist sich als qualitativvoll. Dies gilt etwa für einen Ofen, für Stuckaturen, Böden und Glastüren. Allerdings handelt es sich dabei auch um viele Ergänzungen aus späterer Zeit. Für sich allein vermag das

Gebäudeinnere keine hochrangige Denkmalqualität zu begründen. Weshalb dem Interieur über seinen qualitätsvollen Zustand besonderer kultureller, geschichtlicher oder künstlerischer Wert zukommen sollte, ist insbesondere auch mit Blick auf die Umgebung der Bauten nicht erkennbar. Insgesamt kommt den Gebäuden nur noch sehr beschränkter Zeugniswert zu, zumal Zeugnisse dieser Bauepoche im Quartier am Ring, zu dem die Bebauung gehört, in grosser Zahl erhalten geblieben sind. Von einem hochrangigen Denkmal kann daher mit der Einschätzung der Fachbehörde nicht gesprochen werden.

3.4.3 Das gleiche gilt auch für den Garten. Wie die Vorinstanz unter Hinweis auf die Ausführungen der Fachbehörde ausführt, handelt es sich weder um eine gestaltete Gartenanlage noch einen Park. Es sei vielmehr ein zufällig errichteter Garten ohne historisch nachvollziehbare Gestaltung in Bezug auf Wegführung und Gehölze, der aus denkmalpflegerischer Sicht nicht wertvoll sei. Die Rekurrierenden machen nichts geltend, was dieser fachlichen Beurteilung entgegenstehen könnte.

3.4.4 Soweit die Rekurrierenden sinngemäss die zonenrechtliche Einordnung der Parzellen am Steinengrabenrügen, ist darauf hinzuweisen, dass eine solche Überprüfung nicht im vorliegenden Verfahren erfolgen kann. Die Zoneneinteilung hätte im Rahmen der Nutzungsplanung angefochten werden müssen, falls sich die Rekurrierenden hätten auf den Standpunkt stellen wollen, aus Gründen des Ensembleschutz hätte die Einzonung in die Schutzzone erfolgen müssen (VGE 745■748/2007 vom 23. Januar 2009 E. 1.4.1; BGE 131 II 103 E. 2.4.1 S. 210; BGer 1C_283/2016 vom 11. Januar 2017 E. 4.2). Dies haben sie nicht gemacht.

3.4.5 Insgesamt sind folglich die denkmalschutzrechtlichen Rügen der Rekurrierenden abzuweisen.

4.

Strittig ist auch die natur- und landschaftsschutzrechtliche Beurteilung des angefochtenen Projekts.

4.1 Mit dem Bauentscheid Nr. [] (1) vom 16. März 2016 ist festgestellt worden, dass der bestehende Garten ■vollständig zerstört■ werde. Die Bauherrschaft ist verpflichtet worden, dafür zu sorgen, ■dass sich wieder ein Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt entwickeln kann, welcher diesen Verlust mittel- bis langfristig kompensieren kann.■ Die Umgebung müsse ■als Wiederherstellungsmassnahme und im Sinne des ökologischen Ausgleiches mit naturnahen Elementen als vielfältiger Lebensraum gestaltet werden (standortheimische Bepflanzung, geeignetes Bodenmaterial, vielfältige Strukturen etc.). Es sind überwiegend standortheimische und landschaftstypische Pflanzen zu verwenden (§ 9 NLG)■ (Ziff. 85). Weiter ist die Bauherrschaft gestützt auf § 9 NLG und § 72 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG, SG 730.100) verpflichtet worden, vor Baubeginn einen detaillierten Umgebungs- und Bepflanzungsplan zur Prüfung und Genehmigung einzureichen (Ziff. 86). Zudem ist sie im Sinn einer ökologischen Ausgleichsmassnahme gemäss § 9 NLG verpflichtet worden, eine im Einzelnen konkretisierte Dachbegrünung vorzunehmen (Ziff. 87 f.). Schliesslich ist festgestellt worden, dass die grossflächigen Glasflächen ein grosses Gefahrenpotenzial für Vögel darstellten. Die Bauherrschaft ist verpflichtet worden, vor Baubeginn in Zusammenarbeit mit der Fachstelle für Vogelfragen sicher zu stellen, dass die vorgesehenen Verglasungen nicht zu Fallen für Vögel werden (Ziff. 90). Ebenfalls mit der genannten Fachstelle ist vor Baubeginn abzuklären, ob Nistplätze von Tieren an Gebäuden oder Bäumen beschädigt werden oder

Nistmöglichkeiten an den neuen Gebäuden einzurichten sind (Ziff. 91). Die Protokolle beider Besprechungen sind vor Baubeginn der Stadtgärtnerei zuzustellen (Ziff. 90 f.).

4.2 Diese Regelung ist von der Vorinstanz vollumfänglich bestätigt worden. Sie hat erwogen, dass der bestehende Garten auf den Parzellen am Steinengraben mit seiner kleinräumigen Struktur mit Bäumen und Sträuchern, Stauden, Kletterpflanzen und Wasserbereichen aufgrund seiner unterbliebenen Nutzung und bloss zurückhaltenden Pflege einen vielfältigen Lebensraum bilde und daher als schützenswertes Naturobjekt einzustufen sei. Im Unterschied zur Stadtgärtnerei stufte der Naturschutzexperte der Vorinstanz den vorhandenen Trittrasen nicht als schützenswert ein. Demgegenüber werde die hofseitige Grünfläche der dritten Liegenschaft intensiver genutzt und weise einen gärtnerischen Charakter auf und der Aussenraum der Liegenschaft an der Leonhardstrasse sei abgesehen von einem schmalen Grünstreifen und wenigen Pflanzentrögen vollständig versiegelt. Mit dem Bauvorhaben werde die gesamte hofseitige Grünfläche zerstört.

Gemäss den Feststellungen der Stadtgärtnerei lasse sich die ökologische Qualität nur sicherstellen, wenn der Grünraum weiterhin in derselben Art und Weise gepflegt werde. Auf der Parzelle befänden sich ■mit grosser Wahrscheinlichkeit keine gefährdeten Arten.■ Als geschützte Pflanze im Sinne der kantonalen Bestimmungen sei allein die Stechpalme kartiert worden. Die als Wildform ebenfalls geschützte Akelei komme als Gartenpflanze vor. Mit den Erwägungen der Stadtgärtnerei schloss die Vorinstanz darauf, der Schutz der bestehenden Grünfläche, die als naturnahe Begrünung und unversiegelte Fläche im Sinn von § 4 Abs. 2 lit. 1 NLG qualifiziert worden ist, würde sich als unverhältnismässig erweisen. Bei der vorgenommenen Interessenabwägung erwog die Vorinstanz zunächst, dass die vorhandene naturnahe Begrünung und die unversiegelten Flächen am Steinengraben eine Qualität aufwiesen, die sich im unteren Bereich der Schutzwürdigkeit bewege. Es komme ihr vorwiegend die Funktion eines Trittsteinbiotops zu. Weiter erwog die Vorinstanz, dass der Erhalt des vorhandenen Biotops stark von der künftigen Pflege und Nutzung abhängen würde, was sich denn auch am Zustand des stärker genutzten und gepflegten und daher weniger schutzwürdigen Gartens der dritten Liegenschaft zeige. Die heutige Qualität wäre möglicherweise bereits bei einem Mieterwechsel nicht mehr gewährleistet. Weiter erweise sich der langfristige Erhalt des schutzwürdigen Efeubewuchses als problematisch, da dieser bereits bei einer gewöhnlichen Fassadensanierung bewilligungsfrei entfernt werden könnte. Die Interessenabwägung falle ■aufgrund der beschriebenen Schutzwürdigkeit und der erwähnten Umstände zu Gunsten des Bauvorhabens bzw. des Interesses der Bauherrschaft an der geplanten Erstellung der Tiefgarage aus, das gewichtig erscheint■.

4.3 Die ökologische Qualität des Gartens ergibt sich mit den Erwägungen der Vorinstanz insbesondere aus der Funktion eines Trittsteinbiotops, zumal der Vernetzung von Lebensräumen gerade im stark verbauten Stadtraum ökologisch eine hohe Bedeutung kommt. Der Garten prägt das Stadtbild zumindest im Nahbereich. Dies gilt auch unabhängig davon, dass er sich im Hinterhof befindet, ist das doch typisch für Gärten und zeigt sich das Stadtbild auch aus der Vogelperspektive. Folglich handelt es sich bei dem Garten um eine naturnahe Begrünung und um unversiegelte Flächen, die das Stadt- und Ortsbild und dessen ökologische Qualität mitbestimmen, womit sich der Garten als ein schützenswertes Objekt im Sinn von § 4 Abs. 2 lit. 1 NLG qualifizieren lässt. Darüber hinaus braucht es entgegen der Auffassung der Bauherrschaft keiner ■Besonderheit■ des Objekts, um Schutz oder Wiederherstellungsmassnahmen nach dem Gesetz über den Natur-

und Landschaftsschutz zu rechtfertigen.

Weiter untermauert die rekurrierende Bauherrschaft ihren Standpunkt damit, dass der Garten entgegen der Regelung in § 6 NLG nicht in ein Inventar der schützenswerten Naturobjekte eingetragen worden sei. Für die Anordnung einer Wiederherstellungspflicht gemäss § 9 NLG ist aber eine Eintragung eines schutzwürdigen Objekts im Sinn von § 3 f. NLG im Inventar gemäss § 6 NLG nicht notwendig, bezieht sich doch die Wiederherstellungspflicht nicht nur auf geschützte, sondern auch auf schützenswerte Naturobjekte. Immerhin kann die unterbliebene Eintragung eines Naturobjekts bei der Gewichtung des Schutzinteresses im Rahmen einer naturschutzrechtlichen Interessenabwägung berücksichtigt werden.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass § 9 NLG vorliegend zur Anwendung gelangt. Es kann deshalb offenbleiben, ob die Bauherrschaft bezüglich der naturschutzrechtlichen Wiederherstellungspflicht überhaupt formell beschwert ist, hat sie die entsprechende Auflage in der ihr erteilten Baubewilligung doch gar nicht angefochten.

4.4 Die Rekurrierenden machen unter Berufung auf Art. 18b des Bundesgesetzes über Natur- und Heimatschutz (NHG, SR 451) geltend, schützenswerte Naturobjekte seien grundsätzlich zu schützen. Soweit die Rekurrierenden daraus ein Veränderungsverbot ableiten wollen, kann ihnen nicht gefolgt werden. Art. 18b Abs. 1 NHG verpflichtet die Kanton, für Schutz und Unterhalt der Biotope von regionaler und lokaler Bedeutung zu sorgen. Diese Bestimmung sieht in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1ter NHG und Art. 14 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV, SR 451.1) aber keinen absoluten Schutz vor. Art. 18 Abs. 1ter NHG verlangt allein, dass der Verursacher für besondere Massnahmen zum bestmöglichen Schutz von Lebensräumen, für deren Wiederherstellung oder ansonsten für angemessenen Ersatz zu sorgen hat, wenn sich deren Beeinträchtigung durch technische Eingriffe unter Abwägung aller Interessen nicht vermeiden lässt. Eine Massnahme zum Schutz eines Biotops bildet gemäss Art. 14 Abs. 2 lit. a NHV daher nötigenfalls auch die Wiederherstellung seiner Eigenart und biologischen Vielfalt. Vorausgesetzt ist allein, dass ein technischer Eingriff standortgebunden ist und einem übergeordneten Bedürfnis entspricht (BGer 1C_526/2015 vom 12. Oktober 2016 E. 5.5, 1C_556/2013 vom 21. September 2016 E. 8.3). Wie das Bundesgericht festgestellt hat, verlangt die Bestimmung bei einer Verdichtung von Siedlungsräumen und ihrer intensiveren Nutzung allein, dass mit ökologischen Ausgleichsmassnahmen für die Erhaltung und (wo nötig) Verbesserung der Biodiversität gesorgt wird. Dabei verfügen die kantonalen Behörden über einen grossen Spielraum. Neben dem Erhalt von Grünflächen kommen aber auch andere Massnahmen zur Vernetzung von Biotopen wie z.B. Dach- und Fassadenbepflanzungen in Frage (BGer 1C_367/2016 vom 7. Februar 2017 E. 12.3). Immerhin ist aber eine Gleichwertigkeit des Zerstörten mit dem neu Geschaffenen anzustreben, die sich sowohl nach qualitativen als auch nach quantitativen Kriterien beurteilt. Das bedeutet, dass ein rein flächenmässiger Ersatz nicht genügt. Vielmehr muss das Ersatzobjekt auch ähnliche ökologische Funktionen übernehmen können wie das zerstörte (vgl. BGer 1C_556/2013 vom 21. September 2016 E. 8.3 m.H. auf Fahrländer, in: Keller/Zufferey/Fahrländer [Hrsg.], Kommentar NHG, Zürich 1997, Art. 18 N 37; BGer 1C_391/2014 vom 3. März 2016 E. 5.5). Daraus folgt, dass der Schutz von Biotopen nicht deren unveränderte Erhaltung in der aktuellen Bestockung verlangt, sondern deren Erhalt als Lebensräume. Dies kann aber im Zuge eines Bauprojekts auch mit einer Ersatzbepflanzung erfolgen.

4.5 Weiter rügen die Rekurrierenden, dass die Vorinstanz von einem ungewissen Schutz des vorhandenen Biotops ausginge, da dieser von dessen Nutzung und Pflege abhängt. Sie machen geltend, in Anwendung von § 8 NLG könne der hohe ökologische Wert des Gesamtareals durch eine Nutzungsbeschränkung ohne Weiteres langfristig gewährleistet werden. Entgegen der Auffassung der Rekurrierenden kann aber mit den Erwägungen der Vorinstanz nicht von einem hohen ökologischen Wert ausgegangen werden. Zudem sollen städtische Gärten gerade Aufenthaltsqualität für die jeweiligen Bewohnerinnen und Bewohner aufweisen und neben den ökologischen Ansprüchen auch deren Bedürfnissen entsprechen. Grossflächige Nutzungsbeschränkungen erweisen sich im Rahmen einer Interessenabwägung daher nicht als opportun.

4.6 Die Rekurrierenden bringen sodann vor, die Vorinstanz habe eine tatsächliche Interessenabwägung gar nicht vorgenommen. Diesbezüglich ist festzustellen, dass der von der Bauherrschaft beabsichtigte Bau einer Einstellhalle nicht ohne Entfernung des heute vorhandenen Biotops in der Bauphase möglich ist. An deren Errichtung hat die Bauherrschaft ein erhebliches Interesse, zumal in der unmittelbaren Umgebung eine angespannte Parkplatzsituation besteht. Weder der Steinengraben noch die Leonhardstrasse im Abschnitt [] weisen auf der Allmend Parkplätze auf (vgl. VGE 760/2005 vom 16. März 2007 E. 5.3.5). Gerade auch aufgrund des Arbeitsplatzangebots besteht daher innerhalb des gesetzlich zulässigen Ausmasses ein legitimes Interesse an der Bereitstellung von Parkraum in der neu zu errichtenden Baute (vgl. VGE VD.2016.37 vom 19. Mai 2017 E. 4.4.3).

Diesem privaten Interesse der Bauherrschaft steht das öffentliche Interesse am Schutz des vorhandenen Biotops gegenüber. Mit der Vorinstanz ist dabei festzustellen, dass dem Biotop keine hohe Schutzwürdigkeit zukommt und dieses vor allem in seiner Vernetzungsfunktion als Trittsteinbiotop zu erhalten resp. wiederherzustellen ist. Daraus folgt, dass auch keine hohen Anforderungen an die zutreffenden Schutzmassnahmen zu stellen sind (BGE 118 Ib 485 E. 3b S. 489). Unbestritten ist aber, dass der mit dem Bauprojekt verbundene Eingriff kurz- bis mittelfristig negative Auswirkungen auf die Qualität des Lebensraums sowohl für Flora und Fauna als auch für die unmittelbar betroffenen Anwohner hat. Dieser Verlust werde aber mit den verfügbaren Wiederherstellungsmassnahmen und den im Sinn eines ökologischen Ausgleichs verlangten Auflagen mittel- bis langfristig kompensiert werden können (vgl. Stellungnahme Stadtgärtnerei vom 20. Juni 2016). Dies muss aber genügen, ist doch jeder Ersatzmassnahme inhärent, dass sie wie alles in der Natur allmählich nachwachsen muss und in den allerwenigsten Fällen sofort einen vollwertigen Ersatz liefern kann. Entgegen der Rüge der Rekurrierenden durfte die Fachbehörde auch auf eine detaillierte Artenerhebung im vorliegenden Fall verzichten (vgl. Fahrländer, a.a.O., Art. 18 N 27). Dies gilt umso mehr, als die Rekurrierenden keine Anhaltspunkte substantiieren, dass gefährdete oder sonst für die städtische Fauna und Flora wichtige Arten bei der Interessenabwägung unberücksichtigt geblieben sind.

4.7 Die Rekurrierenden rügen schliesslich die mit dem Bauentscheid verbundenen naturschutzrechtlichen wie auch baumschutzrechtlichen Auflagen (Ziff. 86 und 82).

4.7.1 Sie machen geltend, dass diese viel zu offen ausgestaltet worden seien. Die Sache müsse im jetzigen Zeitpunkt abschliessend beurteilt werden. Dazu gehöre auch die Frage, ob ausreichende Wiederherstellungsmassnahmen angeordnet und diese durchführbar seien. Die Kernpunkte und der Rahmen des Projekts müsse mit der Bewilligung selbst geregelt werden. Stelle sich heraus, dass keine angemessenen Wiederherstellungs- oder

Ersatzmassnahmen möglich seien, so sei das Projekt nicht bewilligungsfähig. Sie seien damit wesentlicher Bestandteil des Projekts und müssten daher bereits im Zeitpunkt der Bewilligung konkret vorliegen und in rechtlicher und finanzieller Hinsicht gesichert sein. Die ■volumenfängliche Verschiebung jeglicher Regelung der Wiederherstellungsmassnahmen auf einen späteren Zeitpunkt in Form von Auflagen■ sei unzulässig.

4.7.2 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, und dienen dabei dazu, rechtswidrige Auswirkungen eines Bauprojekts zu verhindern (Gebhardt/Meyer/Nertz/Piolino, Die Baubewilligung im Kanton Basel-Stadt, Basel 2014, 110). Voraussetzung der Zulässigkeit ist eine gewisse Realisierungswahrscheinlichkeit des Eintritts der Bedingung (Stalder/Tschirky, in: FHB Öffentliches Baurecht, Zürich 2016, Rz. 2.47). Vorliegend ist die Bauherrschaft mit den Ziff. 82 und 86 verpflichtet worden, vor Baubeginn einen Baumbestandesplan mit den Standorten der Ersatzpflanzungen einerseits und einen detaillierten Umgebungs- und Bepflanzungsplan zur Prüfung und Genehmigung einzureichen. Damit wurde die erteilte Baubewilligung von einer Suspensivbedingung abhängig gemacht. Wie aus der Beurteilung der Stadtgärtnerei geschlossen werden kann, sind Wiederherstellungsmassnahmen aber offensichtlich möglich. Es kann daher ausgeschlossen werden, dass solche gar nicht möglich sind, wie dies die Rekurrierenden erwarten. Das gleiche gilt auch für die baumschutzrechtliche Auflage, wenn man diesbezüglich nicht den vorinstanzlichen Rückweisungsentscheid bestätigen wollte. Vor diesem Hintergrund erscheinen die beiden Bedingungen zulässig.

E. 5

5.1 Umstritten ist schliesslich auch die baumschutzrechtliche Beurteilung des streitgegenständlichen Projekts der Bauherrschaft.

5.2 Die Vorinstanz hat festgestellt, dass für die Realisierung der Tiefgarage in der projektierten Form fünf geschützte Bäume gefällt werden müssten. Sie kam zum Schluss, dass deren Erhalt unverhältnismässig wäre. Die Bäume seien nach Einschätzung des Sachverständigen für Baumschutz der Vorinstanz zwar vital und grundsätzlich schutzwürdig. Ihr Wert sei aber nicht derart gewichtig, dass er das entgegenstehende Interesse der Bauherrschaft zu überwiegen vermöchte. Daher sei die Fällbewilligung gestützt auf § 6 Abs. 2 lit. d des Baumschutzgesetzes (BSchG, SG 789.700) zu Recht erteilt worden.

5.2.1 Mit ihrem Rekurs machen die Rekurrierenden geltend, die Vorinstanz begründe die angebliche Unverhältnismässigkeit des Schutzes der fünf geschützten Bäume nicht. Bei der Interessenabwägung falle insbesondere die über 100 Jahre alte, vitale Eibe mit langer Lebenserwartung ins Gewicht. Die Vereinigung Schweizerischer Stadtgärtnereien und Gartenbauämter (VSSG) habe Richtlinien zur Bestimmung des Wertes intakter Bäume aufgestellt, die zumindest analog in die Interessenabwägung miteinbezogen werden müssten. Der Wert eines Baumes nehme in der Aufbauphase zu, verharre in der mehrere Generationen überdauernden Reifephase auf dem Maximalwert und nehme in der Altersphase ab. Eine bauliche Nutzung sei auch ohne Fällung der Bäume möglich, allein die Tiefgarage könne nicht gebaut werden. Durch die Fällung der Bäume nehme die Wohnqualität ab. Schliesslich führe der Bau einer privaten Tiefgarage zu mehr

Verkehrsaufkommen, was dem Ziel der Verringerung des Fahrzeugaufkommens entgegenstehe.

5.2.2 Tangiert ein Bauprojekt geschützte Bäume, so ist im Baubewilligungsverfahren mit Bezug auf jeden einzelnen vom Bauprojekt betroffenen Baum zu prüfen, ob eine der in §

E. 5.3

5.3.1 § 9 Abs. 1 BSchG sieht vor, dass für geschützte Bäume, die gefällt werden, eine geeignete Ersatzpflanzung angeordnet werden kann. Dies wurde der Bauherrschaft mit Ziff. 81 des Bauentscheids auferlegt. Alle Vorinstanzen gingen von einer Ersatzpflanzung in Form von drei mittel- bis grosskronigen Ersatzbäumen und zwei mittelkronigen Ersatzbäumen aus. Die Rekurrierenden beanstanden diesbezüglich allein, dass der Ersatz nach den Plänen der Bauherrschaft lediglich aus Ahornbäumen bestehen soll, was der Anforderung der Diversität nicht entspreche. Durch welche Baumarten die zu fällenden Bäume zu ersetzen sind, ist der Bauherrschaft nicht vorgeschrieben. Der Bauentscheid sieht allerdings klar vor, dass vor Baubeginn der Baumbestandesplan mit den neuen Standorten für die Ersatzpflanzungen zu aktualisieren und zur Genehmigung einzureichen ist (Ziff. 81). Ob es sich schlussendlich einzig um Ahornbäume handelt, ist demnach noch nicht abschliessend festgelegt. Die Zustimmung liegt im Ermessen der Stadtgärtnerei. Ob tatsächlich nur Ahornbäume gepflanzt werden, kann in diesem Verfahrensstadium offengelassen werden. Die Bäume sind aber in ihrer heutigen Qualität zumindest mittelfristig ersetzbar, auch wenn der geplante Eingriff gemäss der Beurteilung der Stadtgärtnerei ■kurz- bis mittelfristig negative Auswirkungen auf die Qualität des Lebensraumes sowohl für Flora und Fauna■ wie auch die Anwohner hat (Stellungnahme Stadtgärtnerei vom 20. Juni 2016).

5.3.2 Die Bauherrschaft macht erst mit ihrem vorliegenden Rekurs geltend, dass die Anordnung von fünf Ersatzpflanzungen, wobei für drei Bäume Aussparungen vorgesehen müssen, eine ■weit über die Erfordernisse von § 9 BSchG hinausgehende Anforderung■ darstelle. Es sei nicht ersichtlich, weshalb fünf Ersatzpflanzungen vorgenommen werden müssten, wenn nur drei der zu fällenden Bäume vital seien. Diese Auffassung ist offensichtlich rechtsirrtümlich. Auch im Fall der Fällung eines nicht mehr vitalen Baumes darf eine Ersatzpflanzung verlangt werden.

5.3.3 Mit ihrer Stellungnahme zum ursprünglichen Baubegehren der Bauherrschaft erwog die Stadtgärtnerei, dass der Ersatz geschützter Bäume auf nicht unterkellertem Areal ■wenn immer möglich■ ebenfalls durch eine Ersatzpflanzung auf nicht unterkellertem Areal zu erfolgen habe. Da das ursprüngliche Projekt die Unterkellerung der gesamten Parzelle vorsah, war dies nicht möglich. Das Projekt müsse daher solche grossflächigen, nicht unterkellerten Bereiche für die Pflanzung von drei Bäumen sowie im Sinn des ökologischen Ausgleiches naturnahe Elemente (standortheimische Bepflanzung, geeignetes Bodenmaterial, vielfältige Strukturen etc.) vorsehen (vgl. 2. Zwischenbericht des BGI vom 10. Dezember 2014). Die Baumschutzkommission empfahl in der Folge, dass mindestens ein Baumstandort für einen mittel- bis grosskronigen Baum auf nicht unterkellertem Gebiet realisiert werde. Mit dem überarbeiteten Projekt wurden im Untergeschoss zwei Bereiche ausgeschieden, welche die Pflanzung von insgesamt drei Bäumen auf nicht unterkellertem Areal ermöglichen. Dies erlaubt es den neu zu pflanzenden Bäumen, zumindest einen Teil ihres Wurzelwerkes auf einem Areal mit direktem Bodenanschluss zu entfalten, sodass eine artgerechte Entwicklung geschehen könne. Die restlichen Baumstandorte weisen eine

durchwurzelbare Substratschicht von mindestens 100 cm auf. Die Überdeckung von bis zu 120 cm lasse die Entwicklung von mittelkronigen Gehölzen, Sträuchern, Stauden, Gräsern sowie Wiesen zu. Nach Auffassung der Stadtgärtnerei sei daher ■ in Kombination mit den nicht unterkellerten Bereichen eine langlebige Bestockung, auch mit einzelnen Grossgehölzen, möglich■ (Stellungnahme Stadtgärtnerei vom 20. Juni 2016).

5.3.3.1 Dem gegenüber ist die Vorinstanz aufgrund der Einschätzung ihres Sachverständigen für Baumschutz zum Schluss gelangt, die 3 x 5 Meter grosse Aussparung in der Nähe der geplanten Tiefgarageneinfahrt eigne sich lediglich für die Pflanzung eines mittelkronigen Baumes. Der im hinteren Teil des hofseitigen Gartens ausgeschiedene Bereich von 8,5 auf 6,5 Metern biete offensichtlich nicht genügend Platz, um drei Bäume zu pflanzen. Bereits die Pflanzung von zwei mittel- bis grosskronigen Bäume führe aufgrund der Ecksituation mit Nähe zu den benachbarten Gebäudemauern zum gleichen Problem, wie es im Zusammenhang mit der Arizona-Zypresse und dem Bergahorn beschrieben werde. Schliesslich sei für eine nachhaltige Entwicklungsmöglichkeit vorausgesetzt, dass die als Ersatz zu pflanzenden markanten Bäume eine Sanierung der Tiefgarage überdauern könnten, ohne abgeräumt oder beeinträchtigt zu werden. Ein Ersatz im Sinn des Gesetzes könne nur mit deutlich grösseren nicht unterkellerten Flächen erreicht werden. Die Vorinstanz ist folglich zum Schluss gekommen, dass das bewilligte Projekt keinen genügenden Wurzelraum für diese Ersatzpflanzung vorsehe.

5.3.3.2 Dem hält die Stadtgärtnerei mit ihrer Stellungnahme im vorliegenden Verfahren entgegen, dass es im dicht bebauten Siedlungsgebiet oft nicht möglich sei, optimale Standorte für Ersatzbäume zu finden. Aufgrund der im städtischen Gebiet nur beschränkt vorhandenen Flächen würden Bäume immer wieder auch an Standorten gepflanzt, die sich in einem nur geringen Abstand zu Unterkellerungen befänden, so dass sich der zukünftige Wurzelbereich teilweise über diesen Bauwerken befinde. Die Mächtigkeit der durchwurzelten Erdschicht müsse im Bereich von Baumpflanzungen aber mindestens 100 cm betragen, um eine artgerechte Entwicklung der Bäume zu gewährleisten. Diesbezüglich handle es sich um eine langjährige Praxis der Bewilligungsinstanz. Die Stadtgärtnerei sei sich auch bewusst, dass die Lebensdauer von Bäumen im städtischen Gebiet aufgrund von Neubauten und Sanierungen beschränkt sei. Sie hält an ihrem Standpunkt fest, dass die vorgesehenen Aussparungen die Pflanzung von drei mittel- bis grosskronigen Ersatzbäumen zulasse. Die Aussparung in der Nähe der geplanten Tiefgarageneinfahrt lasse die Pflanzung eines mittelkronigen Baumes zu, was der Auflage genüge. Bei der zweiten Aussparung im hinteren Garten sei der Wurzelbereich zwar aufgrund der dreiseitigen Begrenzung mit Mauern eingeschränkt. Der Bereich mit direktem Bodenanschluss sei hier aber grösser und das Wurzelwerk könne sich in Richtung Einstellhalle mit genügender Überdeckung entwickeln. Es werde davon ausgegangen, dass sich mittel- bis langfristig zwei mittel- bis grosskronige Bäume entwickeln könnten. Auch könne der Mauerabstand deutlich grösser gewählt werden, als bei dem bestehenden Bergahorn und der Arizona-Zypresse. Die Stadtgärtnerei stimmt der Vorinstanz darin zu, dass der Erhalt der Ersatzbäume bei einer oberirdischen Sanierung der Tiefgarage in Frage gestellt werden müsse. Wollte man dies vermeiden, könnten allerdings kaum mehr Bäume in der dicht bebauten Stadt gepflanzt werden, was dem Baumschutz widerspreche. Zudem würden Einstellhallendecken heute so gebaut, dass eine allfällige Sanierung (Abdichtung) wenn immer möglich von innen erfolgen kann und eine Terrainabtragung nur in Ausnahmefällen erforderlich sei. Nach den Anforderungen der Vorinstanz könnten kaum

mehr Ersatzbäume verfügt werden und müsste die Bautätigkeit deutlich eingeschränkt werden.

5.3.3.3 Nicht gefolgt werden kann der vorinstanzlichen Feststellung, ein Standort für einen mittelkronigen Baum bei der Aussparung im Bereich der Tiefgarageneinfahrt genüge der Auflage nicht. Zudem verlangt die Auflage auch nicht, dass drei Bäume im Raum der anderen Aussparung gepflanzt werden können: Wenn ein Baum in der Aussparung in der Nähe der Tiefgarageneinfahrt gepflanzt wird, können auf der grösseren Aussparung von 8,5 auf 6,5 Metern zwei mittelkronige Bäume Platz finden. Werden diese als Gruppe gepflanzt, nehmen sie in ihrer Entwicklung aufeinander Rücksicht, ohne dass sie dadurch in ihrer Vitalität oder Lebenserwartung eingeschränkt würden. Der Baumschutzexperte gibt auch nicht an, dass die kleinere Aussparung, die gemäss Plan knapp 22 m² beträgt, zu wenig Platz für einen mittelkronigen Baum darstellt. Somit kann die Auflage der Ersatzpflanzung von drei mittel- bis grosskronigen Bäumen auf nicht unterkellerten Bereichen grundsätzlich erfüllt werden. Der Baumschutzexperte gibt allerdings zu bedenken, dass die Bäume ihre Wurzeln über die Aussparung hinaus in den unterkellerten Bereich schlagen werden. Da die Erdschicht auch dort mindestens 100 cm beträgt, ist ihre Entwicklung dadurch aber nicht eingeschränkt. Einzig im Falle einer Sanierung der Einstellhalle von oben her, müssten die Bäume wohl erneut gefällt werden. Gemäss der Ansicht des Baumschutzexperten ist daher kein äquivalenter Baumersatz möglich.

Es trifft gemäss Angaben der Vertreterin der Stadtgärtnerei momentan durchaus zu, dass bei Sanierungen von Tiefgaragen Baumfällgesuche gestellt werden. Allerdings handelt es sich dabei insbesondere um Einstellhallen aus den 60er und 70er Jahren mit tiefen Decken, die nicht unterirdisch saniert werden können. Aufgrund der heute gewählten Baumaterialien mit besserem Korrosionsschutz besteht einerseits eine kleinere Wahrscheinlichkeit, dass bereits in den nächsten 30 Jahren eine Sanierung notwendig ist. Andererseits werden Undichtigkeiten gemäss der Bauherrschaft praktisch immer von Innen mittels Injektionen an den undichten Stellen oder durch Einbau von Abluftrohren bekämpft. Auch aus wirtschaftlichen Gründen wird nur im extremsten Fall die gesamte Dichtungsfolie auf dem Dach der Einstellhalle ersetzt. Auch aufgrund der vorliegend gewählten Höhe der Garage ist eine unterirdische Sanierung durchaus denkbar. Daher erscheint es nicht als zwingend, dass eine Sanierung in den nächsten 70 Jahren von oben her zu erfolgen hat und die Bäume wiederum gefällt werden müssen. Allein aufgrund dieses Szenarios den Einbau der Tiefgarage nicht zu bewilligen, erweist sich als unverhältnismässig. Vielmehr erweist sich eine Baumersatzpflanzung als möglich, die über eine lange Phase Bestand haben kann.

Daraus folgt, dass die Auflage gemäss Ziff. 81 des Bauentscheids, wonach für die zu fällenden Bäume mindestens drei mittel- bis grosskronige Ersatzbäume auf nicht unterkellertem Areal sowie zwei mittelkronige Bäume auf unterkellertem Areal mit genügend Überdeckung zu pflanzen sind, § 9 des BSchG genügend nachkommen.

5.4 Demnach hat die Baurekurskommission, den Bauentscheid vom 16. März 2016 zu Unrecht aufgehoben. Bei diesem Ergebnis kann offengelassen werden, ob die Vorinstanz das rechtliche Gehör der Bauherrschaft verletzt hat, indem sie mit einer knappen Begründung die Rückweisung an die Vorinstanz verfügte, ohne konkreten Angaben dazu zu machen, welches die aus ihrer Sicht rechtmässige Lösung, insbesondere bezüglich der Grösse der Aussparung, gewesen wäre.

6.1 Zusammenfassend erweisen sich die Rügen der Rekurrierenden 1■16 als unbegründet, weshalb ihre Rekurse abzuweisen sind, soweit auf den Rekurs des Mieterinnen- und Mieterverband überhaupt einzutreten ist. Den Rechtsbegehren der Bauherrschaft ist dagegen zu folgen und ihr Rekurs gutzuheissen. Dementsprechend ist der Entscheid der Baurekurskommission vom 31. August 2016 aufzuheben und der Bauentscheid Nr. [] (1) vom 16. März 2016 wiederherzustellen.

6.2 Bei diesem Ausgang des Verfahrens haben die unterliegenden Rekurrierenden 1■16 gemäss § 30 Abs. 1 VRPG die Kosten ihrer Rekursverfahren zu tragen. Im Verfahren VD.2016.218 haben sie als unterliegende Beigeladene eine reduzierte Gebühr zu tragen. Der Bauherrschaft ist aufgrund ihres Obsiegens sodann eine Parteientschädigung zuzusprechen. Mangels Einreichen einer Honorarnote ist der Vertretungsaufwand praxisgemäss vom Gericht zu schätzen (vgl. VGE VD.2015.179 vom 16. September 2016 E. 10.2.3 mit weiteren Hinweisen). In Anbetracht der Rekursschrift und der Stellungnahme im eigenen Verfahren sowie der Eingaben in den beiden Verfahren der Gegenparteien erscheint ein Aufwand von rund 30 Stunden gerechtfertigt. Hinzu kommen insgesamt sechs Stunden für den Verhandlungstag und die Nachbesprechung. Bei einem praxisgemäss zur Anwendung kommenden Stundentarif von CHF 250.■ und unter Einschluss der notwendigen Auslagen erweist sich somit eine Parteientschädigung von CHF 9'000.■, zuzüglich 8 % MWST, als angemessen. Diese geht zu einem Drittel zulasten der Rekurrierenden 1■15 (VD.2016.216), zu einem Drittel zulasten des Rekurrenten 16 (VD.2016.217) sowie zu einem Sechstel zulasten der Rekurrierenden 1■16 in solidarischer Verbindung und zu einem Sechstel zulasten der Baurekurskommission (VD.2016.218).

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