

BS_APPELLATIONSGERICHT VD.2020.129 vom 22. September 2021

BS Appellationsgericht, 2021-09-22, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs_appellationsgericht_VD.2020.129

FR: BS_APPELLATIONSGERICHT VD.2020.129 du 22 septembre 2021

IT: BS_APPELLATIONSGERICHT VD.2020.129 del 22 settembre 2021

Erwägungen

E. 1

1.1 Die Baurekurskommission ist gemäss § 2 des Gesetzes betreffend die Baurekurskommission (BRKG, SG 790.100) eine vom Regierungsrat gewählte Kommission. Damit unterliegen ihre Entscheide nach § 10 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRPG, SG 270.100) dem Rekurs an das Verwaltungsgericht (vgl. auch § 6 BRKG). Daraus folgt die sachliche und funktionelle Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts für die Beurteilung des vorliegenden Rekurses. Gemäss § 92 Abs. 1 Ziff. 11 des Gerichtsorganisationsgesetzes (GOG, SG 154.100) ist das Dreiergericht zum Entscheid berufen.

1.2 Die Rekurrentin ist als Bauherrin und Eigentümerin der Liegenschaft, auf welcher der geplante Neubau erstellt werden soll, vom angefochtenen Entscheid direkt betroffen und hat ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Abänderung, weshalb sie nach § 13 Abs. 1 VRPG rechtsmittellegitimiert ist. Auf den frist- und formgerechten Rekurs ist 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, 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 VD.2018.101 vom 7. Mai 2019 E).

E. 1.3

mit Hinweisen).

E. 2

2.1 Im vorliegenden Fall ist auf der Parzelle Nr. [...] zwischen der [...] und der [...] die Erstellung eines mehrgeschossigen Neubaus vorgesehen. Gemäss den im Rahmen des generellen Baubehrens eingereichten Plänen (act. 10 2/5) sowie gestützt auf die Erläuterungen der Rekurrentin vor Ort (vgl. Verhandlungsprotokoll S. 2) soll für dieses Vorhaben einerseits ein an die Brandmauer der Liegenschaft [...] angrenzender einstöckiger Garagenschopf mit anschliessendem Gewerbebau, sowie andererseits einer von zwei an die Liegenschaft [...] angeschlossenen Balkontürmen rückgebaut werden. Durch den Neubau würde der bis anhin in diesem Bereich unterbrochene Abschnitt der Blockrandbebauung ■ die Lücke oder Baulücke ■ vollständig geschlossen. Die Parzelle Nr. [...] ist gemäss aktuellem Zonenplan der Stadt Basel rechtskräftig der Stadt- und Dorfbildschonzone

(nachfolgend Schonzone) gemäss § 38 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG, SG 730.100) zugewiesen. Der Innenhof der Überbauung liegt zudem in der Baumschutzzone.

2.2 Die Baurekurskommission begründete ihren ablehnenden Entscheid im Wesentlichen damit, dass die Frage bezüglich der Schliessung der Lücke gestützt auf die Vorschriften zur Schonzone nach § 38 BPG zu beurteilen sei (angefochtener Entscheid Ziff. 13). Sie kam zum Schluss, dass die Lücke als Freiraum charakterprägend sei und einen Zweck im Ensemble erfülle. Sie könne deshalb nicht geschlossen werden. Der Blockrand der Überbauung bilde mit der Lücke einen zeittypisch offenen und einsehbaren Stadtkörper. Zudem erweise sich die Lücke auch als charakteristisch für diesen Teil des Gundeldingerquartiers und für die Entstehungszeit der Bauten. Die konzeptionelle Idee der Lücke ergebe sich unter anderem aus dem Walmdach des Gebäudes [...] in Richtung [...], welches einen Abschluss dieser Häuserzeile darstelle. Ebenso gebe die hofseitig künstlerische Gestaltung der Liegenschaft durch die beiden Balkontürme Hinweise auf die konzeptionelle Idee. Schliesslich sei die Lücke auch unter architektonisch-funktionalen Gesichtspunkten bedeutsam und erfülle für den Innenhof der Bebauung eine wichtige Funktion, indem durch sie die Belüftung desselben erst möglich werde (angefochtener Entscheid Ziff. 16). Bei Änderungen müsse besondere Rücksicht auf das bestehende Erscheinungsbild genommen werden. Die Realisierung des Bauprojekts würde zu einer massgeblichen Veränderung von Kubus und Massstäblichkeit der heutigen Bebauung führen, da durch den Anbau ein L-förmiges Gebäude entstehen und der Zeilenbau eliminiert würde (angefochtener Entscheid Ziff. 17, 18).

2.3 Die Rekurrentin macht demgegenüber zusammengefasst geltend, sie habe umfangreiche historische Recherchen zu dieser Baulücke angestellt. Es gebe keinen Hinweis darauf, dass die Lücke auf einem planerischen oder architektonischen Konzept beruhe. Blockrandbebauungen seien im Gundeldingerquartier typisch und prägend, und dies in allen möglichen Varianten. Lücken seien nur in wenigen Fällen konzeptionell angelegt worden, und zwar dann, wenn sie symmetrisch angeordnet worden seien, um damit bewusst Einblicke und Durchblicke zu ermöglichen. Einzellücken seien demgegenüber Zufallsprodukte. Zudem sei der Freiraum entlang der Parzellengrenze über Jahrzehnte hinweg zumindest partiell geschlossen worden, so durch Brandmauern und einen Schuppen. Daher müsse die Lücke auch nicht zwingend offen gelassen werden, wenn der Zwischenbau die baurechtlichen Anforderungen erfülle. Die zu erstellende Zwischenbaute erfülle die Zonenvorschriften der Referenzzone 5a und wahre Baukubus und Massstäblichkeit jedenfalls dann, wenn sie als eigenständige Baute gestaltet und nicht als L-förmiger Anbau wahrgenommen werde (Rekursbegründung Ziff. 21-29).

E. 2.4

2.4.1 Zunächst ist festzustellen, dass der östliche Gebäudezug der Blockrandbebauung entlang der [...] inklusive des Eckgebäudes mit dem Walmdach ([...]) erstmals im Zuge der Zonenplanrevision von 1988 von der altrechtlichen Altstadtzone neu der Schonzone zugewiesen wurde. Der südliche Gebäudezug entlang der [...] inklusive der Liegenschaft [...] und ihrer vorstehend erwähnten Anbauten, einschliesslich der Lücke und der beiden Balkontürme, verblieb demgegenüber vorerst in der Zone 5a. Diese Revision fusste auf dem Ratschlag «betreffend Revision des Zonenplans für das Gebiet der inneren Stadt» Nr. 7819 vom 13. Juli 1984 (nachfolgend Ratschlag Revision 1984) und dem Ratschlag «betreffend Revision des Zonenplans für das Gebiet der äusseren Stadt» Nr. 7907 vom 25. April 1986 (nachfolgend Ratschlag Revision 1986). Das gesamte Gebäudeensemble bzw. die gesamte

Blockrandbebauung zwischen der [...] (exklusive des [...] -Gebäudes am nordwestlichen Rand) wurde gestützt auf die Zonenplanrevision von 2012 und dem Ratschlag «Basisratschlag ■ Zonenplanrevision» Nummern P120740 / P095337 / P115063 von 16. Mai 2012 (nachfolgend Ratschlag Revision 2012) im Jahr 2014 rechtskräftig der Schonzone zugewiesen (vgl. dazu die entsprechenden historischen Zonenpläne, ersichtlich unter www.map.geo.bs.ch und Beschluss des Grossen Rates Nr. 207 vom 15. Januar 2014).

2.4.2 Die Schonzone nach § 38 BPG und § 13 des Gesetzes über den Denkmalschutz (DSchG, SG 497.100) ist eine Schutzzone im Sinne von Art. 17 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes (RPG, SR 700), aber auch eine Bauzone im Sinne von Art. 15 RPG. Nach dem Wortlaut darf der nach aussen sichtbare historische oder künstlerische Charakter der bestehenden Bebauung nicht beeinträchtigt werden. Insbesondere sollen Baukubus und Massstäblichkeit gewahrt bleiben (§ 38 Abs. 1 RBG, § 13 Abs. 2 DSchG). Die Wahrung von Baukubus und Massstäblichkeit bedeutet, dass das bisherige Bauvolumen nicht überschritten werden darf und die Verteilung und Gliederung des Volumens nach unveränderten Massstäben erfolgen müssen (Winzeler, Grundfragen des neuen baselstädtischen Denkmalschutzes, in: BJM 1982, S. 183). § 38 RBG entspricht mit Ausnahme von Abs. 5 im Wortlaut § 3a des Anhangs zum ausser Kraft getretenen Hochbautengesetz vom 11. Mai 1939 (aHBG). Dieser § 3a aHBG löste im Jahr 1977 die damaligen Bestimmungen über die Altstadtzone ab (Ruch, Die Entwicklungen des baselstädtischen Bau- und Raumordnungsrechts in der Gesetzgebung vom 1970 bis heute, in: BJM 1987, S. 122). Die Schonzone wurde als «Nachfolgerin» der vorherigen Altstadtzone bezeichnet (Ratschlag Revision 1984 S. 34). Gemäss den Ratschlägen sollten, wenn auch unter einschränkenden Bedingungen, Um- und Neubauten möglich sein. Die Schonzone beziehe sich nur auf das nach aussen Sichtbare, die äussere Erscheinung, auf das Besondere und Kennzeichnende, das den historischen oder künstlerischen Charakter eines Ensembles ausmache. Der Charakter könne dabei auch in der als charakteristisch empfundenen Einheit und Geschlossenheit eines Strassenzugs begründet sein. Die Massstäblichkeit lese sich primär nicht an der einzelnen Liegenschaft ab, sondern am ganzen Strassenzug. Auch müsse die Massstäblichkeit einer einzelnen Fassade im Einklang mit den Nachbarbauten sein, da für die Einweisung in die Schonzone der Charakter des Ganzen entscheidend sei. Analoges gelte für den Kubus eines einzelnen Gebäudes und für den kubischen Aufbau einer ganzen Strasse. Stehe der Kubus eines zu ersetzenden Altbaus in einem störenden Gegensatz zur kubischen Gesamterscheinung des Ensembles oder klaffe eine Baulücke, weil eine Parzelle zufällig und ohne städtebaulichen Grund noch unbebaut sei, dann sei eine kubische Anpassung an die bauliche Umgebung angezeigt (dazu ausführlich Ratschlag Revision 1984 S. 36 und Ratschlag Revision 1986 S. 11).

2.4.3 Gemäss dem späteren Ratschlag Revision 2012 sollten sich die für die Schutz- und Schonzonen ausgesuchten Ensembles ebenfalls durch ihre künstlerische Qualität und ihren historischen Zeugnischarakter auszeichnen (Ratschlag Revision 2012 Teil 3 S. 10) Dabei seien insbesondere solche Bauten berücksichtigt worden, die bei der letzten Revision 1988 noch nicht der Schonzone zugewiesen worden waren: Neben grossen Bereichen mit Gebäuden aus verschiedenen Epochen habe es Gebiete zur Zuweisung in die Schonzone gegeben, die ihren besonderen Charakter durch ein einheitliches Erscheinungsbild gewinnen und als Ensemble ihre Individualität entwickeln würden (Ratschlag Revision 2012, Teil 3 S. 11).

2.4.4 Die Besonderheit der Schonzone liegt nach dem Gesagten darin, dass das Mass der baulichen Nutzung und die Proportionen der Gebäude nicht durch Vorschriften oder Pläne festgelegt, sondern durch die bestehende Bebauung bestimmt werden. Diese Grundsätze hat auch das Verwaltungsgericht stets in seinen Urteilen berücksichtigt. Demnach dient die Schonzone dem Schutz des vorherrschenden Charakters eines Ensembles, welches primär durch die Baukubi und die Massstäblichkeit der Bebauung geprägt wird (VGE VD.2016.45 vom 13. Juni 2018 E. 3.3.1, VD.2014.55 vom 10. Februar 2015, E. 2.1, VD.2008.307 vom 7. März 2008 E. 3.1). Weiter hat das Verwaltungsgericht hinsichtlich des historischen oder künstlerischen Charakters festgehalten, dass diesbezüglich nicht nur auf die betroffene Baute, sondern auch auf deren Umgebung abzustellen sei; das Neue müsse sich gut ins Bisherige einfügen und dürfe nicht als Fremdkörper empfunden werden (vgl. VGE 743/2004 vom 21. Dezember 2005 E. 3.7.1, auch VGE VD.2009.692 vom 15. September 2010 E. 2.4.1). Veränderungen sind nach den allgemeinen Zonenbestimmungen grundsätzlich zulässig, wobei besondere Rücksicht auf das bestehende Erscheinungsbild zu nehmen ist (vgl. VGE VD.2014.55 vom 10. Februar 2015 E. 2.1 mit weiteren Hinweisen).

2.4.5 Die Baurekurskommission hat sich in ihrem Entscheid bezüglich der Beurteilung der Baulücke der Einschätzung der Stadtbildkommission angeschlossen, welche diese am 8. Oktober 2019 in Form einer Stellungnahme zum Rekurs gegen den Vorentscheid vom 16. Juli 2019 abgegeben hat. Die Stadtbildkommission besteht gemäss § 15 Abs. 1 der Bau- und Planungsverordnung (BPV, SG 730.110) aus sieben vom Regierungsrat gewählten Fachleuten insbesondere aus den Bereichen Architektur, Städtebau, Landschaftsarchitektur, Gestaltung, Wirtschaft und Gebäude- und Energietechnik. Stellungnahmen der Stadtbildkommission werden nach § 16 Abs. 1 lit. b BPV in Bewilligungs- und Planzirkulationsverfahren von der verfahrensleitenden Behörde eingeholt. Diese sind für die Bewilligungsbehörden vorbehaltlich § 3 Abs. 3 der Denkmalpflegeverordnung verbindlich, sofern sie die Schonzone betreffen (Abs. 2 lit. a BPV). Dieser Fachbehörde steht ein Ermessensspielraum bei der Beurteilung von für baulichen Eingriffen zu, sofern sie sich mit den Zielen der Schonzone vereinbaren lassen (Ratschlag Revision 2012 Teil 3 S. 9). Es handelt sich demnach fraglos um eine spezialisierte Behörde, deren fachlicher Einschätzung auch das Verwaltungsgericht gebührenden Respekt entgegenzubringen hat. So hat das Gericht die breite fachliche Abstützung der Stadtbildkommission in früheren Entscheiden betont und sich eine gewisse richterliche Zurückhaltung auferlegt, sofern es um die Beurteilung eines Projekts auf der Grundlage fachspezifischen Wissens geht. Frei geprüft kann hingegen beispielsweise die Nachvollziehbarkeit von ästhetikbezogenen Überlegungen der Stadtbildkommission durch einen grösseren Teil der Bevölkerung sowie der Anspruch dieser Überlegungen auf eine gewisse Allgemeingültigkeit (vgl. dazu VGE VD.2016.74 vom 7. Dezember 2016 E. 2.4.3, bestätigt in VD.2019.30 vom 8. Januar 2020 E. 2.1.3). Im vorliegenden Fall hat sich das Gericht bei der Überprüfung daher im Wesentlichen darauf zu beschränken, ob die Ausführungen der Stadtbildkommission bzw. der Baurekurskommission hinsichtlich der gesetzlichen Bestimmungen korrekt sowie überzeugend und nachvollziehbar sind.

2.4.6 Vorliegend ist zwar weder die Zuweisung des Gesamtensembles der Blockrandbebauung noch der Parzelle Nr. [...] mit den darauf befindlichen Gebäuden in die Schonzone strittig. Mit der definitiven Zuordnung des Gevierts in die Schonzone im Rahmen der Revision von 2012 (vgl. oben E. 2.4.1) steht jedoch ausser Frage, dass der historische Charakter des Gesamtensembles inklusive des Freiraumes zwischen den

Gebäuden [...] und [...] von der zuständigen Fachbehörde damals als schützenswert eingestuft worden ist, und zwar unabhängig vom Baujahr der einzelnen Gebäude oder der Gebäudezüge. Auf das Gesamterscheinungsbild des Gevierts ist bei allfälligen Umbauten daher gebührend Rücksicht zu nehmen. Nicht massgebend ist dabei, dass für die vorliegende Schonzone die Zone 5a als Referenzzone bestätigt worden ist (vgl. Vorentscheid vom 16. Juli 2019), denn dadurch wird einzig § 38 Abs. 5 RBG konkretisiert: Diese Referenzzone kommt erst dann zum Tragen, wenn ein entsprechendes Bauvorhaben in der Schonzone überhaupt bewilligt werden kann, d.h. wenn die Voraussetzungen nach den Absätzen 1-4 von § 38 RBG erfüllt sind. Diese Referenzzone bedeutet demnach nicht, dass in der Schonzone wie in der Zone 5a gebaut werden darf, widersprüche dies doch im Grundsatz der Zuweisung der Liegenschaften in die Schonzone.

2.4.7 Die Ausführungen der Stadtbildkommission vom 8. Oktober 2019, auf welche sich die Baurekurskommission in ihrem Entscheid vom 19. Februar 2020 stützt, sind sowohl mit Blick auf die Rechtsprechung als auch die genannten Materialien überzeugend und nachvollziehbar. Das Verwaltungsgericht kann sich insbesondere nach der Durchführung des Augenscheins dieser sachlich begründeten Einschätzung anschliessen. Demnach ist auch das Gericht der Ansicht, dass es sich beim fraglichen Freiraum zwischen den Liegenschaften an der [...] und der [...] nicht um eine Baulücke handelt, sondern um eine konzeptionell geschaffene Lücke, welche für den Charakter und den Zweck der gesamten Blockrandbebauung prägend ist. Insbesondere ist nicht ersichtlich, dass von einer «klaffenden Baulücke» (vgl. oben E. 2.4.2) zu sprechen und die Parzelle Nr. [...] dadurch zufällig und ohne städtebaulichen Grund noch unbebaut oder nicht vollständig bebaut wäre. Eine bauliche Verbindung der [...] mit der [...] scheint zu keinem Zeitpunkt gewünscht gewesen zu sein, vielmehr wirkt die Lücke als eigenständige Öffnung in der Blockrandbebauung bewusst gewollt. Zudem hat die Stadtbildkommission richtig dargelegt, dass solche oder ähnliche Öffnungen eines ansonsten geschlossenen Blockrand als städtebauliche Typologie in Basel an verschiedenen Stellen anzutreffen sind. Es kann diesbezüglich auf die zutreffenden Ausführungen verwiesen werden (act. 10 1/5). Zu Recht führte die Baurekurskommission in ihrem Entscheid aus, dass die Ausgestaltung des Walmdaches der Liegenschaft an der [...] einen Abschluss dieser Häuserzeile ([...]) gegenüber der Rückseite in Richtung Innenhof darstelle. Dafür spricht im Übrigen auch die erstmalige Zuweisung dieser Häuserzeile in die Schonzone im Rahmen der Revision von 1988 (vgl. oben E. 2.4.1). Ebenso ist davon auszugehen, dass die beiden Balkontürme des Gebäudes [...] zum Erscheinungsbild dieser Liegenschaft gehören und sie bewusst hofseitig angeordnet wurden, wurde dieser Abschnitt an der [...] doch im Jahr 2012 ebenfalls der Schonzone zugewiesen. Beim vorgesehenen Bauvorhaben müsste der südliche Balkonturm gänzlich weichen und würde deutlich mehr als die Hälfte rückseitigen Fassade der Liegenschaft [...] verdeckt (Stellungnahme Beigelade vom 6. November 2020 Ziff. 010, 011 sowie entsprechende Baupläne, act. 10 2/5). Dies würde eine massive Veränderung des Erscheinungsbildes sowohl des Gebäudes selbst als auch des Gesamtensembles bewirken, da dadurch der Zeilencharakter des Gebäudezugs entlang der [...] verloren ginge.

2.4.8 Zusammengefasst kann sich das Verwaltungsgericht nach dem Dargelegten der Einschätzung der Baurekurskommission anschliessen, dass die bestehende Lücke in diesem Teil des Gundeldingerquartiers für die Entstehungszeit der Bauten charakteristisch und gewünscht ist. Mit der Umsetzung des geplanten Neubaus würde eine Veränderung des nach aussen sichtbaren historischen und künstlerischen Charakters der Liegenschaften

erreicht, welche mit dem Schonzonenvorschriften nicht im Einklang stünde bzw. würde der vorherrschende Charakter des Gesamtensembles durch den geplanten Anbau klar verletzt: Mit dem Neubau könnten weder Baukubus noch Massstäblichkeit des Gesamtensembles gewahrt werden. Die Rekurrentin vermag mit ihrem Rekurs nicht aufzuzeigen, dass diese fachliche Einschätzung unzutreffend sein soll.

E. 3

3.1 Nach § 38 Abs. 2 RBG sind Abweichungen von Baukubus und Massstäblichkeit anzuordnen, wenn ein öffentliches Interesse an ihrer Beibehaltung fehlt oder das private Interesse an der Abweichung überwiegt. Soweit die Verweigerung des Bauprojekts in diesem Sinne zu einer Beeinträchtigung führt, ist im Einzelnen eine Interessenabwägung vorzunehmen (§ 38 Abs. 2 BPG) und schliesslich zu prüfen, ob ein Härtefall vorliegt (§ 38 Abs. 3 BPG; VGE VD.2008.307 vom 7. März 2008 E. 4.1; vgl. auch Ruch, a.a.O., S 125). Die Baurekurskommission führte in ihrer Entscheidung diesbezüglich aus, dass das öffentliche Interesse an der Einhaltung von Kubus und Massstäblichkeit als sehr hoch einzustufen sei. Überwiegende private Interessen seien nicht ersichtlich bzw. würden von der Rekurrentin nicht dargelegt. Ein allenfalls durch den Neubau entstehender vorteilhafterer Grundriss der Wohnungen im Gebäude [...] vermöge das öffentliche Interesse jedenfalls nicht zu überwiegen. Auch hinsichtlich des Lärmschutzes hielt die Baurekurskommission fest, dass mit der Lage des Objektes an der [...] ohnehin eine Lärmbelästigung durch Auto- und Tramverkehr einhergehe (angefochtener Entscheid Ziff. 19).

3.2 Die Rekurrentin macht wie bereits im vorinstanzlichen Verfahren erneut geltend, die derzeitigen Mieter seien vom Bauvorhaben überzeugt, da der Neubau zur Verbesserung einzelner Wohnungsgrundrisse im Bestandesbau [...] führe. Zudem bringe das Bauvorhaben hinsichtlich Ausblick, Licht und Besonnung einen deutlichen Vorteil. Der Neubau trage mit fünf zusätzlichen Dreizimmerwohnungen ausserdem zur Verdichtung von Wohnbauten im Stadtgebiet bei. Der bislang durch die Lücke eindringende Strassenlärm werde vermindert. Zudem läge auch gar kein Innenhof vor, welcher belüftet werden müsse, die Belüftung sei bereits auf natürliche Weise gewährleistet. Schliesslich könne auch die triste Innenhofsituation verbessert werden (Rekursbegründung Ziff. 33-38).

E. 3.3

3.3.1 Dieser Argumentation der Rekurrentin kann nicht gefolgt werden. Wie die Baurekurskommission richtig erwog, ist das öffentliche Interesse an der Beibehaltung von Kubus und Massstäblichkeit grundsätzlich als sehr hoch zu werten. Zu beachten ist zudem entgegen der Ansicht der Rekurrentin, dass die Möglichkeit der Belüftung von Innenhöfen durch entsprechende Öffnungen in der umgebenden Bebauung angesichts des Klimawandels zweifellos an Bedeutung gewinnt. In diesem Zusammenhang führt auch der Regierungsrat im Entwurf zur öffentlichen Vernehmlassung des Ratschlags «Vereinfachung und Liberalisierung der Blockrandvorschriften zur Förderung der inneren Verdichtung» (nachfolgend Ratschlag Blockrandvorschriften) aus, dass der Bebauungstyp Blockrand aus stadtklimatischer Sicht keine günstige Bebauungsstruktur sei. Aus den neuen Klimaanalysekarten sei zu erkennen, dass beispielsweise das Kaltluftströmungsfeld, das von der Erhöhung Bruderholz in die Stadt fliesst, durch die Blockrandstruktur des Quartiers Gundeldingen fast vollständig blockiert werde. Dies habe einen stadtklimatisch negativen Einfluss auf grosse Teile in der Innenstadt. Weiter sei in der Klimaanalysekarte zu erkennen, dass Blockrandbebauungen stärker erwärmt würden, wie beispielsweise die

durchgrünte Zeilenbebauung im Gellertquartier. Blockrand-Gebiete würden zukünftig mit den zu erwarteten Klimawandelbedingungen noch wärmer (Ratschlag Blockrandvorschriften S. 16, unter www.regierungsrat.bs.ch/geschaefte/vernehmlassungen/abgeschlossen.html). Der Lücke in der vorliegenden Blockrandbebauung kommt damit ohne Weiteres eine klimatische Bedeutung zu, ist der Luftstrom bei heutiger Bebauung weniger tangiert als bei einer wie angedacht vollständigen Schliessung der Lücke.

3.3.2 Diesem grossen öffentlichen Interesse steht kein erkennbar überwiegendes privates Interesse an der Errichtung des geplanten Erweiterungsbaus gegenüber. Wie die Baurekurskommission richtig darlegte, würde der Neubau die bestehende Lärmsituation nicht verbessern, da sowohl die geplanten neuen Wohnungen als auch die neuen Loggien der bestehenden Wohnungen des Gebäudes [...] nach Süden zur [...] hin ausgerichtet und die Bewohner immer noch dem Verkehrslärm ausgesetzt wären. Daran vermag entgegen den Ausführungen der Rekurrentin auch ein mutmasslich schöner Ausblick nichts ändern, welchen im Übrigen lediglich die potentiellen Bewohner der neuen Wohnungen geniessen dürften: Die Bewohner der bestehenden Wohnungen würden im Gegenteil ihres jetzigen Ausblickes beraubt, da der Anbau direkt vor den verbleibenden Balkonturm gesetzt würde und damit lediglich ein Ausblick auf die neue Häuserwand verbliebe. Bezüglich der tatsächlich heute recht tristen Ausgestaltung des Freiraums bleibt festzustellen, dass dieser von der Rekurrentin auch ohne den geplanten Neubau aufgewertet werden könnte.

3.4 Nach dem Gesagten hat die Baurekurskommission das öffentliche Interesse am Erhalt der Lücke sachlich hinreichend mit dem städtebaulichen Charakter der bestehenden Bebauung und dem damit verbundenen Zweck der Durchlüftung begründet. Die privaten Interessen der Rekurrentin vermögen diese nicht aufzuwiegen. Insgesamt betrachtet erscheint der Entscheid der Baurekurskommission auch verhältnismässig, denn eine andere Art der Bebauung in der Schonzone wird von der Stadtbildkommission nicht gänzlich ausgeschlossen. Ein Anbau, der den Charakter des Ensembles und auch der Balkone hinreichend wahrt und der künftigen Belüftung des Innenhofes Rechnung trägt, scheint demnach möglich und prüfenswert. Ein Härtefall nach § 38 Abs. 3 RBG ist jedenfalls nicht erkennbar und wird im Übrigen von der Rekurrentin auch in keiner Weise dargelegt.

E. 4

4.1 Aus den vorstehenden Erwägungen folgt, dass der Rekurs vollumfänglich abzuweisen ist. Bei diesem Ausgang des Verfahrens trägt die Rekurrentin die Gerichtskosten mit einer Gebühr von CHF 2'500.■, einschliesslich Auslagen (§ 30 Abs. 1 VRPG, § 23 Abs. 2 des Reglements über die Gerichtsgebühren [SG 154.810]). Diese werden mit dem in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.

4.2 Aufgrund der Abweisung des Rekurses hat die Rekurrentin der Beigeladenen für das verwaltungsgerichtliche Rekursverfahren nach § 30 Abs. 1 VRPG eine Parteientschädigung auszurichten. Die Rechtsvertreter der Beigeladenen haben keine Kostennote eingereicht. Daher ist der angemessene Aufwand vom Gericht zu schätzen. Mit Blick auf die ausführliche Stellungnahme der Beigeladenen vom 6. November 2020 sowie für die Teilnahme am Augenschein und an der Verhandlung erscheint ein Aufwand von rund 14 Stunden angemessen. Dieser ist zum praxisgemässen Überwälzungstarif von CHF 250.■ zu entschädigen. Unter Berücksichtigung notwendiger Auslagen ergibt sich somit eine Parteientschädigung in der Höhe von CHF 3'500.■, zuzüglich Mehrwertsteuer.

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