

BS_APPELLATIONSGERICHT VD.2022.264 vom 28. Januar 2010

BS Appellationsgericht, 2010-01-28, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs_appellationsgericht_VD.2022.264

FR: BS_APPELLATIONSGERICHT VD.2022.264 du 28 janvier 2010

IT: BS_APPELLATIONSGERICHT VD.2022.264 del 28 gennaio 2010

Volltext

Appellationsgericht

des Kantons Basel-Stadt

als Verwaltungsgericht

Dreiergericht

VD.2022.264

VD.2022.270

URTEIL

vom 27. November 2023

Mitwirkende

Dr. Claudius Gelzer (Vorsitz), Dr. Christoph A. Spenlé,

Prof. Dr. Daniela Thurnherr Keller

und Gerichtsschreiber Dr. Alexander Zürcher

Beteiligte

A___Rekurrent 1

[...]

B___Rekurrentin 2

[...]

C___Rekurrent 3

[...]

D___Rekurrent 4

[...]

E___Rekurrentin 5

[...]

F___Rekurrent 6

[...]

alle vertreten durch [...], Advokat,

[...]

sowie

G____Rekurrentin 7

[...]

H____Rekurrentin 8

[...]

gegen

Bau- und Gastgewerbeinspektorat

Münsterplatz 11, 4001 Basel

I____Beigeladene

[...]

vertreten durch [...], Advokat, und/oder [...], Advokatin,

[...]

Gegenstand

Rekursgegen einen Entscheid der Baurekurskommission

vom 22. August 2022

betreffend Bauentscheid Nr. BBG 9'122'923 (1) vom 25. Mai 2021

in Sachen Neubau Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen,

Maiengasse 52, Basel

Das I____ (Beigeladene) reichte am 19. Oktober 2009 ein generelles Baubegehren für die Erstellung eines Neubaus an der Maiengasse 54 in Basel ein. Das Bau- und Gastgewerbeinspektorat des Kantons Basel-Stadt (BGI) beschloss mit Vorentscheid vom 28. Januar 2010 auf Empfehlung der Stadtbildkommission, dass ein Varianzverfahren durchzuführen sei. Gestützt auf das in diesem Wettbewerb am besten bewertete Projekt reichte die Beigeladene am 18. Dezember 2012 erneut ein generelles Baubegehren ein. Dabei wurden Fragen zum Thema des Neubaus in der Schutzzone, zu einer Baubeschränkungsservitut zu Gunsten einer Nachbarsparzelle sowie zum Baumschutz gestellt.

Im Vorentscheid zum generellen Baubegehren vom 23. Juli 2013 führte das BGI die Stellungnahmen diverser Fachbehörden auf, darunter auch diejenige der kantonalen Denkmalpflege und der Stadtgärtnerei. Am gleichen Tag wies es die gegen das Baubegehren eingereichten Einsprachen ab. Gegen diesen Entscheid gelangten zahlreiche Anwohnerinnen und Anwohner mit Rekurs an die Baurekurskommission. Nach einer Augenscheinverhandlung wies diese den Rekurs mit Entscheid vom 26. Februar 2014 ab. Den hiergegen erhobenen Rekurs wies das Verwaltungsgericht nach Durchführung eines Augenscheins und einer Rekursverhandlung mit Urteil vom 31. Mai 2016 ab (VGE VD.2014.106). Das Bundesgericht wies die in der Folge erhobene Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten mit Urteil vom 1. Juni 2017 ebenfalls ab, soweit darauf einzutreten war (BGer 1C_474/2016).

Am 28. April 2020 gelangte die Beigeladene mit einem ordentlichen Baubegehren an das BGI und ersuchte um Bewilligung Neubau eines Mehrfamilienhauses mit acht Mietwohnungen auf der Bauparzelle an der Maiengasse 52. Das Gesuch wurde vom 20. Mai bis zum 19. Juni 2020 publiziert. Während dieser Frist erhoben diverse Personen teilweise gemeinsam, teilweise separat, Einsprache. Am 9. Juli 2020 beziehungsweise am 9. Oktober 2020 reichte die Beigeladene abgeänderte bzw. nachträgliche Unterlagen ein. Mit Bauentscheid Nr. BBG 9'122'923 (1) vom 25. Mai 2021 wurde das Baubegehren unter dem Vorbehalt von Bedingungen und Auflagen bewilligt. Gleichentags wurden sämtliche Einsprachen, soweit darauf eingetreten wurde, abgewiesen.

Am 26. Mai 2021 erhoben die vormaligen Einsprechenden F____, D____ und E____, A____, B____, C____ sowie drei weitere Anwohnende, gemeinsam vertreten durch [...], Rekurs und begründeten diesen am 20. Juli 2021. Die Einsprecherinnen G____ und H____ erhoben mit Eingabe vom 3. Juni 2021 Rekurs und begründeten diesen am 10. Juli 2021. Am 29. Juni 2022 führte die Baurekurskommission eine Augenscheinverhandlung durch. Die Verfahren wurden gleichentags, nachdem das Vorliegen eines Ausstandsgrunds eines Kommissionsmitglieds festgestellt worden war, ausgestellt. Dies wurde den Parteien mit Verfügung vom 30. Juni 2022 mitgeteilt. Mit Verfügung vom 12. Juli 2022 wurde den Parteien das Datum der ausserordentlichen Beratung der Verfahren sowie die neue Zusammensetzung der Kommission mitgeteilt. Am 22. August 2022 fand die ausserordentliche Sitzung der Baurekurskommission statt, in welcher über den Fall beraten und entschieden wurde. Im entsprechenden Entscheid wies die Baurekurskommission die Rekurse ab, soweit darauf einzutreten war.

Gegen diesen Entscheid erhoben F____, D____, E____, A____, B____ und C____ (nachfolgend: Rekurrende 1) mit Anmeldung vom 24. November 2022 und Begründung vom 22. Dezember 2022 (Verfahren VD.20222.264) sowie G____ und H____ (nachfolgend: Rekurrentinnen 2) mit Anmeldung vom 30. November 2022 sowie Begründung vom 22. Januar 2023 (Verfahren VD.2022.270) Rekurs an das Verwaltungsgericht. Die Rekurrenden 1 wie auch die Rekurrentinnen 2 beantragen die Aufhebung des angefochtenen Entscheids der Baurekurskommission und des Bauentscheids Nr. BBG 9'122'923, eventualiter die Rückweisung des Baubegehrens an die Vorinstanz zur neuen Prüfung und Entscheidung. Als Verfahrensantrag verlangten sowohl die Rekurrenden 1 wie auch die Rekurrentinnen 2 die Zuerkennung der aufschiebenden Wirkung ihrer Rekurse, die Rekurrentinnen 2 darüber hinaus die Feststellung, dass die gängige Praxis der Baurekurskommission, verschiedene Verfahrensparteien systematisch ungleich zu behandeln, nicht im Einklang mit Art. 29 Abs. 1 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft sei und daher geändert werden müsse. Der Instruktionsrichter erkannte dem Rekurs der Rekurrenden 1 mit verfahrensleitender Verfügung vom 2. Januar 2023 vorläufig die aufschiebende Wirkung zu, welche er mit Verfügung vom 18. Januar 2023 bestätigte. Im Rekursverfahren der Rekurrentinnen 2 hielt er mit Bezug auf den gleichlautenden Verfahrensantrag auf Erteilung der aufschiebenden Wirkung in seiner Verfügung vom 24. Januar 2023 fest, dass sich eine gleiche Anordnung erübrige, nachdem im anderen Verfahren dem Rekurs bereits die aufschiebende Wirkung zuerkannt worden sei. Die Baurekurskommission beantragte in der Rekursantwort vom 9. März 2023 in beiden Rekursverfahren die Abweisung der Rekurse, die Beigeladene in ihrer Vernehmlassung vom 29. März 2023, die Abweisung der Rekurse, soweit darauf einzutreten sei.

Am 27. November 2023 hat das Verwaltungsgericht vor und auf dem Gelände der Liegenschaft Maiengasse 52 einen Augenschein genommen. Daran haben die Rekurrierenden 1 mit ihrem Rechtsvertreter und die beiden Rekurrentinnen 2 sowie die Vertreterin der Baurekurskommission, ferner die Beigeladene mit ihren Rechtsvertretern teilgenommen und sich zu den Verhältnissen vor Ort äussern können. Des Weiteren ist vor Ort eine Vertreterin der Stadtgärtnerei als Auskunftsperson befragt worden. Für die Ausführungen der Beteiligten anlässlich des Augenscheins und der Gerichtsverhandlung wird auf das Protokoll verwiesen. Im Übrigen ergeben sich die Tatsachen und Parteistandpunkte, soweit sie für das vorliegende Urteil von Belang sind, aus den nachfolgenden Erwägungen.

1.

1.1 Entscheide der Baurekurskommission unterliegen gemäss § 6 des Gesetzes betreffend die Baurekurskommission (BRKG, SG 790.100) dem Rekurs an das Verwaltungsgericht (vgl. auch § 10 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRPG, SG 270.100]). Zuständig für die Beurteilung des vorliegenden Rekurses ist nach § 92 Abs. 1 Ziff. 11 des Gerichtsorganisationsgesetzes (GOG, SG 154.100) das Dreiergericht.

1.2 Die Rekurrierenden wohnen allesamt in Liegenschaften angrenzend an die Bauparzelle oder in unmittelbarer Nähe dazu. Sie haben sich als Einsprechende am ursprünglichen Baubewilligungsverfahren sowie als Rekurrierende am vorinstanzlichen Rekursverfahren beteiligt. Als Adressaten des angefochtenen Entscheids sind die Rekurrierenden vom angefochtenen Entscheid direkt betroffen und haben ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Abänderung, weshalb sie nach § 13 Abs. 1 VRPG rechtsmittellegitimiert sind. Auf die frist- und formgerecht eingereichten Rekurse ist somit einzutreten.

1.3 Die Kognition des Verwaltungsgerichtes richtet sich nach der allgemeinen 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), die Bau- und Planungsverordnung (BPV, SG 730.110) sowie deren Ausführungsbestimmungen (ABPV, SG 730.115), 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. 1.3).

3.2 Ein generelles Baubegehren dient der Abklärung von «Grundsatzfragen oder wesentlichen Teilfragen» (§ 32 BPV). Der auf ein generelles Baubegehren und dessen Publikation hin ergehende Vorentscheid ist im Hinblick auf ein zukünftiges konkretes Bewilligungsverfahren verbindlich, wenn innerhalb von drei Jahren nach seiner Erteilung ein Bewilligungsverfahren eingeleitet wird und wenn sich das anwendbare Recht nicht ändert (§ 32 in Verbindung mit § 45 Abs. 3 und § 53 Abs. 2 BPV; VGE VD.2016.167 vom 26. April 2018 E. 2.3 und VD.2014.106 vom 31. Mai 2016 E. 2.1). Dieses Institut ist mit Varianten in vielen Kantonen vorgesehen (vgl. VGE VD.2016.167 vom 26. April 2018 E. 2.3, mit weiteren Hinweisen). Der Zweck des Vorentscheids besteht darin, Klarheit zu schaffen über den Inhalt und die Bedeutung der geltenden Bauvorschriften im Hinblick auf ein bestimmtes Bauprojekt. Er stellt keine gültige Baubewilligung dar, hat aber Verfügungscharakter (Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 7. Auflage, Bern 2022, S. 382). Der Vorentscheid über die von der Bauherrschaft gestellten Grundsatzfragen zu einem spezifischen Bauprojekt ist für die Behörde bei der späteren

Entscheidung über die formelle baurechtliche Bewilligung verbindlich, sofern sich die tatsächlichen Verhältnisse und die Rechtslage bis zum Entscheid nicht wesentlich ändern (VD.2021.126 vom 17. Mai 2022 E. 5.1 und VD.2020.173 vom 17. August 2021 E. 2.2, je mit Hinweisen; vgl. ferner Dussy, Verfahren, in: Griffel/Liniger/Rausch/Thurnherr [Hrsg.], Fachhandbuch Öffentliches Baurecht, Zürich 2016, S. 652).

://: Die Rekursverfahren VD.2022.264 und VD.2022.270 werden vereinigt.

Die Rekurse werden abgewiesen.

Die Rekurrierenden im Verfahren VD.2022.264 sowie die Rekurrentinnen im Verfahren VD.2022.270 tragen die Kosten ihrer Rekursverfahren mit einer Urteilsgebühr von jeweils CHF 1'500.■ inklusive Auslagen, je in solidarischer Verpflichtung. Die jeweiligen Restbeträge aus den geleisteten Kostenvorschüssen werden den Rekurrierenden je zurückerstattet.

Der Beigeladenen wird eine Parteientschädigung von CHF 3'000.■ inklusive Auslagen, zuzüglich 7,7 % MWST von CHF 231.■, für beide Verfahren zugesprochen, welche je zur Hälfte durch die Rekurrierenden im Verfahren VD.2022.264 einerseits und die Rekurrentinnen im Verfahren VD.2022.270 andererseits, untereinander jeweils in solidarischer Verpflichtung, zu tragen ist.

Mitteilung an:

APPELLATIONSGERICHT BASEL-STADT

Der Gerichtsschreiber

Gegen diesen Entscheid kann unter den Voraussetzungen von Art. 82 ff. des Bundesgerichtsgesetzes (BGG) innert 30 Tagen seit schriftlicher Eröffnung Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten erhoben werden. Die Beschwerdeschrift ist fristgerecht dem Bundesgericht (1000 Lausanne 14) einzureichen. Für die Anforderungen an deren Inhalt wird auf Art. 42 BGG verwiesen. Über die Zulässigkeit des Rechtsmittels entscheidet das Bundesgericht.

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