



Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

Bau- und Gastgewerbeinspektorat

Münsterplatz 11, CH-4001 Basel
Telefon +41 61 267 92 00
Telefax
E-Mail bvdbgi@bs.ch
Internet www.bs.ch/bgi

Frau Eva und Christoph Kaiser
St.Galler-Ring 25
4055 Basel

Basel, 10. Dezember 2024

Entscheid Nr. G-BBG 9'144'023 (2) vom 11. Dezember 2024

Sehr geehrte Damen und Herren

Anbei erhalten Sie die Unterlagen zu folgendem Verfahren:

Adresse	Basel, St. Galler-Ring 29
Objekt	Grundsatzfragen zum Vorhaben: Erweiterungsbau Mehrfamilienhaus
Gesuchsteller	Christian Heinrich und Ursula Bühler, Lerchenhalde 8, 8703 Erlenbach ZH
Grundeigentümer	Christian Heinrich Bühler, Lerchenhalde 8, 8703 Erlenbach ZH
Verantwortliche Fachperson	ecovivo - Nachhaltige Architektur, Joel Beljean, Birmatt 2, 4147 Aesch BL, Tel.: 061 561 77 78
Rechnungstotal ausgeglichen	CHF 240

Mit freundlichen Grüssen

Bau- und Gastgewerbeinspektorat Basel-Stadt



Bau- und Gastgewerbeinspektorat

Münsterplatz 11, CH-4001 Basel
Telefon +41 61 267 92 00
Telefax
E-Mail bvdbgi@bs.ch
Internet www.bs.ch/bgi

Vorentscheid Generelles Baubegehren Nr. G-BBG 9'144'023 (2) vom 11. Dezember 2024

Adresse	Basel, St. Galler-Ring 29 Geb. 4129 fertigerstellt Sek. 2 Parz. 2241	
Gesuchsteller	Christian Heinrich und Ursula Bühler, Lerchenhalde 8, 8703 Erlenbach ZH	
Grundeigentümer	Christian Heinrich Bühler, Lerchenhalde 8, 8703 Erlenbach ZH	
Verantwortliche Fachperson	ecovivo - Nachhaltige Architektur, Joel Beljean, Birmatt 2, 4147 Aesch BL, Tel.: 061 561 77 78	
Objekt	Grundsatzfragen zum Vorhaben: Erweiterungsbau Mehrfamilienhaus	
Eingabedatum	16.August 2022	Erste Eingabe
	20.Juni 2024	nachträgliche Unterlagen
	6.August 2024	nachträgliche Unterlagen
	12.September 2024	nachträgliche Unterlagen
Publikationsdatum	7. September 2022	Einsprachefrist bis 7. Oktober 2022
Entscheid	Nachfolgend sind die Stellungnahmen der mitwirkenden Behörden zu den gestellten Fragen im generellen Baubegehren aufgeführt. Der Vorentscheid ist für ein allfälliges Baubegehren zu berücksichtigen.	

Bau- und Gastgewerbeinspektorat, Bauinspektor

1. Frage 3: Darf die Baulücke an der Bündnerstrasse seitens BGI mit einem Erweiterungsneubau geschlossen werden?

Antwort: Ja, die Baulücke kann unter Berücksichtigung der geltenden Bestimmungen geschlossen werden. Dabei gilt zu beachten, dass gemäss §36 Abs.1 lit.a BPG die zulässige Bruttogeschossfläche der zulässigen Grundfläche der Vollgeschosse und eines 1,5m hinter die Baulinie zurückgesetzten Dachgeschosses entspricht.

2. Frage 6: Ist das Projekt mit seinen Dimensionen (Ausmass, Lage, Höhe) gemäss beiliegenden Plänen vom 03.08.2022 seitens BGI im Rahmen des BPG bewilligungsfähig für einen positiven Bauentscheid?

Antwort: Die Gebäudevolumetrie ist korrekt und entspricht § 36 BPG. Die weitere Prüfung des Bauvorhaben erfolgt im ordentlichen Baubewilligungsverfahren.

3. Frage 8: Zurückversetzte Baulinie: ist eine Ausnahmegewilligung möglich, damit die Baulinie der bestehenden Liegenschaft weitergeführt werden kann?

Antwort: Zur Versetzung der Baulinie ist keine Ausnahme notwendig. Die Änderung/Versetzung der Baulinie muss durch das Tiefbauamt - Landerwerb (TBA-AV/L) vorgenommen werden. Dafür ist vorgängig ein separates Gesuch / Verfahren durchzuführen. Nach Rechtskräftigkeit der neuen Baulinie kann ein ordentliches Baubeglehen für den Erweiterungsbau beim Bau- und Gastgewerbeinspektorat eingereicht werden.

Allgemeines / Grundlagen

4. NACHGEREICHTE PLÄNE UND UNTERLAGEN
Grundlage dieses Bauentscheides bilden auch folgende nachgereichte Dokumente vom 20.06.2024 (blauer Eingangsstempel des Bau- und Gastgewerbeinspektorats):
- Entscheid Baurekurskommission vom 20.03.2024
5. NACHGEREICHTE PLÄNE UND UNTERLAGEN
Grundlage dieses Bauentscheides bilden auch folgende nachgereichte Dokumente vom 06.08.2024 (blauer Eingangsstempel des Bau- und Gastgewerbeinspektorats):
- Entscheid des Appellationsgerichts vom 31.07.2024
6. NACHGEREICHTE PLÄNE UND UNTERLAGEN
Grundlage dieses Bauentscheides bilden auch folgende nachgereichte Dokumente vom 12.09.2024 (blauer Eingangsstempel des Bau- und Gastgewerbeinspektorats):
- Aktenrückgabe Rekursverfahren

Durchführung / Weiteres

7. WIRKUNG VORENTSCHEID
Folgt einem Vorentscheid innerhalb von drei Jahren ein Baubeglehen, so können mit einer Einsprache nur Einwendungen erhoben werden, die während der Auflage des generellen Baubeglehrens nicht geltend gemacht werden konnten (§ 49 BPV).

Bau- und Gastgewerbeinspektorat, BGF-Prüfstelle

8. Zu Frage 4 Vergleichsprojekt
Die Stadtbildkommission hat für den Bereich in der Schonzone Zone 4 als Referenzzone festgelegt, daher ist das Vergleichsprojekt nicht richtig. Wäre es Zone 3, wie in den

Unterlagen angenommen wäre das Vergleichsprojekt richtig.

9. Zu Frage 5 Projekt:

Im Bereich des Bestandsgebäudes muss das 2.DG angerechnet werden. Dies aus dem folgenden Grund: ein nichtanrechenbares 2. DG befindet sich über den, in der jeweiligen Zone zugelassenen, Vollgeschossen und eines Dachgeschosses. Da das Bestandsgebäude nur 3 Vollgeschosse und 2 Geschosse in der Dachschräge ist das als Dachgeschoss bezeichnete Geschoss als 4. Vollgeschoss anzuschauen. Darüber liegt das Dachgeschoss welches angerechnet werden muss.

Bau- und Gastgewerbeinspektorat, WRFG-Prüfstelle

10. Frage 1: Kann die Liegenschaft St.Galler Ring 29 zwecks Neubebauung des ganzen Grundstücks abgebrochen werden?

Antwort: Ja, es soll keine bestehende Wohnnutzung abgebrochen werden. Somit ist keine Abbruchbewilligung nach Wohnraumförderungsgesetz (§ 7 WRFG) notwendig.

Stadtbildkommission

11. Frage 1: Kann die Liegenschaft St. Galler Ring 29 zwecks Neubebauung des ganzen Grundstücks abgebrochen werden?

Antwort:

Ein Neubau muss den städtebaulichen und architektonischen Anforderungen der Schonzone (§38 BPG) gerecht werden.

12. Frage 2: Kommt § 13 BPG für die Überbauung der Baulücke bei einem Abbruch des bestehenden Gebäudes und Neubau unter Wahrung des Kubus und der Massstäblichkeit zur Anwendung?

Antwort:

Ein Abbruch der betroffenen Liegenschaft in der Schonzone schafft keine andere städtebauliche Situation und damit auch keine andere Ausgangslage. Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich nicht um eine Baulücke. Jede bauliche Veränderung hat erneut dem Anspruch einer eindeutigen städtebaulichen Kopfsituation zu erfüllen. Aus städtebaulichen Überlegungen gehen die Kriterien der Schonzone § 38 BPG den Kriterien von § 13 BPG vor.

13. Frage 7:

Ist das Projekt mit seinen Dimensionen (Ausmass, Lage, Höhe) gemäss beiliegenden Plänen vom 03.08.2022 seitens Stadtbildkommission bewilligungsfähig für einen positiven Bauentscheid?

Antwort:

Das Projekt erfüllt die Anforderungen an § 58 BPG noch nicht.

Die Eckliegenschaft St. Galler-Ring 29 bildet den Abschluss der Gebäudezeile entlang dem St. Galler-Ring. Sie ist teilweise der Schonzone zugewiesen, was mit dem wertvollen Gebäudeensemble begründet ist. Eine Sanierung der Liegenschaft hat § 38 BPG zu erfüllen, bei dem der nach aussen sichtbare historische und künstlerische Charakter der bestehenden Bebauung nicht beeinträchtigt werden darf; insbesondere

sollen Massstäblichkeit und Kubatur gewahrt bleiben.

Die Fassadengestaltung mit Eckrisalit markiert die Ecke und führt vom St-Galler-Ring in die Bündnerstrasse. Die Dachkubatur betont die Liegenschaft als Abschluss der Gebäudezeile.

Das Ende der Baulinie entlang der Bündnerstrasse festigt die Liegenschaft St. Galler-Ring 29 in ihrer Bautiefe und als Abschluss der Bauzeile entlang des St. Galler-Rings. Die Stadtbildkommission verweist für die Überarbeitung des Projekts auf den Punkt 14 des Baurekursesentscheids vom 20. März 2024.

Frage 9:

Ist der direkte Anbau an die Brandmauer der Bündnerstrasse 46 eine städtebauliche Reparatur?

Antwort: Nein.

Frage 10:

Geplant ist ein moderner Ergänzungsneubau mit viel Glas um den Wohnräumen viel Licht zu ermöglichen und eine Fassade bestehend aus einem transparenten Gewebe von Metallstäben um den Neubau auch gestalterisch vom Bestandsgebäude abzusetzen. Die Farbigkeit der Fassade ist in einem edlen dunklen kaffeeartigen Farbton einbrennlackiert. Ist diese Materialisierung und Farbigkeit grundsätzlich möglich?

Antwort:

Der gestalterische Ausdruck des Neubaus und die Materialisierung müssen aus dem architektonischen Kontext der Umgebung entwickelt werden. Die dargestellte Materialisierung und Farbigkeit erfüllt die Anforderungen an § 58 BPG noch nicht.

14. Die SBK bestimmt die Zone 4 als Referenzzone (§ 38 Abs. 5 BPG). Für die Bebauung verweist die SBK jedoch auf die Schonzone (§ 38 Abs. 1 - 4 BPG) und auf die im vorliegend generellen Baubeglehen beantworteten Fragen.

Kantonale Denkmalpflege

Hinweise

15. Das Vorhaben tangiert keine denkmalpflegerischen Belange. Die Liegenschaft befindet sich weder in der Schutzzone, noch betrifft es ein Inventarobjekt, ein eingetragenes Denkmal oder dessen Umgebung.

Grundbuch- und Vermessungsamt, Fachstelle Grundstücksbewertung

16. Zu Frage 11: Muss bei einem Ergänzungsneubau in der Baulücke Mehrwertabgabe bezahlt werden?

Mit der Umzonung von der Zone 4 in die Stadt- und Dorfbild-Schonzone entlang des St. Galler-Rings entstand kein Mehnnutzungspotenzial. Aus diesem Grund kann mit einem allfälligen Ergänzungsneubau auch keine Mehrwertabgabe fällig werden.

Kosten

Für diesen Entscheid wird eine Gebühr von CHF 240.00 erhoben.
Diese setzt sich wie folgt zusammen

BBG Belegnummer: 6020603658

	Betrag
	CHF
Prüfgebühr	100
Hinweisschild	90
Porti und Spesen	50
Rechnungstotal ausgeglichen	240

Bau- und Gastgewerbeinspektorat Basel-Stadt



Jana Jascur

Leiterin Baubewilligungen und Baukontrolle



Michèle Zulauf

Bauinspektor

STU. THOMAS KAPSA

Ihre Kontaktperson

Bauinspektor

Michèle Zulauf

Telefon +41 61 267 39 14

michele.zulauf@bs.ch

Baukontrolleur

Antonio Caroppo

Telefon +41 61 267 91 11

antonio.caroppo@bs.ch

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Entscheid kann bei der Baurekurskommission, Münsterplatz 11, 4001 Basel, Rekurs erhoben werden. Der Rekurs ist innert 10 Tagen nach Zustellung des Entscheides schriftlich anzumelden. Innert 30 Tagen, vom gleichen Zeitpunkt an gerechnet, ist die Rekursbegründung einzureichen, welche die Anträge der Rekurrentin oder des Rekurrenten und deren Begründung mit Angabe der Beweismittel zu enthalten hat.

Bei völliger oder teilweiser Abweisung des Rekurses können die amtlichen Kosten, bestehend aus einer Spruchgebühr sowie den Auslagen für Gutachten, Augenscheine, Beweiserhebungen und anderen besonderen Vorkehrungen, der Rekurrentin oder dem Rekurrenten ganz oder teilweise auferlegt werden.

Dieser Entscheid wird zugestellt an:

Bühler Christian Heinrich und Ursula, mit Einzahlungsschein
ecovivo - Nachhaltige Architektur Beljean Joel, als Einschreiben, mit Planbeilagen
an alle Einsprecher