Baurekurskommission des Kantons Basel-Stadt

Eingegangen am
19. Nov. 2026

ENTSCHEID

vom 23. September 2026
versandt am 18. November 2026

Es wirken mit:

Dr. Andreas C. Albrecht, LL.M. (Präsident)
lic. iur. Myriam Brunner-Ryhiner, LL.M. (Vizepräsidentin)
dipl. Arch. ETH Julia Tobler
eidg. dipl. Baumeister Andreas Lutz
dipl. Arch. ETH BSA SIA Darko Stula (Experte für Stadtbildschutz)
lic. iur. Martina Hartmann (Juristische Sekretärin)

In der Rekurssache

Rolf Lüthi und Susanne Waech, St. Galler-Ring 27, 4055 Basel
vertreten durch Michael Oeschger, Advokat, Elisabethenstrasse 23, Postfach, 4010 Basel

Rekurrierende

gegen

Bau- und Gastgewerbeinspektorat, Münsterplatz 11, 4001 Basel

Rekursgegnerin

betreffend

Einspracheentscheid zum Bauentscheid Nr. BBG 9'168'201 (1) vom 30. Dezember 2025 in Sachen Sanierung und Erweiterungsbau Mehrfamilienhaus, **St. Galler-Ring 29**, Basel

Beigeladen: **Christian Heinrich und Ursula Bühler**, [redacted]
vertreten durch Dr. Balthasar Settelen, Rechtsanwalt, Centralbahnstrasse 7, Postfach 206, 4010 Basel

SACHVERHALT:

A. Mit generellem Baugesuch vom 16. August 2022 gelangten die Eigentümer der Liegenschaft St. Galler-Ring 29 an das Bau- und Gastgewerbeinspektorat und stellten verschiedene Fragen in Zusammenhang mit einem geplanten Erweiterungsbau des Mehrfamilienhauses St. Galler-Ring 29. Die Fragen der Bauherrschaft (vgl. dazu S. 11 des Generellen Baubegehrens vom 16. August 2022, Fragen zum generellen Baubegehren,) bezogen sich soweit vorliegend relevant auf die bestehende «Baulücke» an der Bündnerstrasse *(«Darf die Baulücke an der Bündnerstrasse seitens BGI mit einem Erweiterungsneubau geschlossen werden?»)*, auf die Bewilligungsfähigkeit des eingereichten Projekts hinsichtlich der geplanten Dimensionen *(«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?»)* sowie auf dessen ästhetische Bewilligungsfähigkeit *(«Ist das Projekt mit seinen Dimensionen [Ausmass, Lage, Höhe] gemäss beiliegenden Plänen vom 03.08.2022 seitens Stadtbildkommission bewilligungsfähig für einen positiven Bauentscheid?»)*. Das generelle Baubegehren umfasste entsprechende Pläne und Visualisierungen der geplanten Projektvariante. Publiziert wurde das generelle Baubegehren vom 7. September 2022 bis zum 7. Oktober 2022. Während der Publikation gingen diverse Einsprachen ein, welche mit Einspracheentscheiden vom 23. Juni 2023 – bis auf eine Einsprache, welche teilweise gutgeheissen wurde – abgewiesen wurden. Gleichentags wurde der Vorentscheid erlassen. Darin wurde in Bezug auf die Frage nach der Schliessung der Baulücke seitens Bau- und Gastgewerbeinspektorat ausgeführt, die Baulücke könne unter Berücksichtigung der geltenden Bestimmungen geschlossen werden, wobei es zu beachten gelte, dass gemäss § 36 Abs. 1 lit. a BPG die zulässige Bruttogeschossfläche der zulässigen Grundfläche der Vollgeschosse und eines 1.5 m hinter der Baulinie zurückgesetzten Dachgeschosses entspreche. In Bezug auf die Bewilligungsfähigkeit des Projekts hinsichtlich seiner Dimensionen wurde seitens des Bau- und Gastgewerbeinspektorats festgehalten, die Gebäudevolumetrie sei korrekt und entspreche § 36 BPG. Die weitere Prüfung des Bauvorhabens erfolge im ordentlichen Baubewilligungsverfahren. Die Stadtbildkommission ihrerseits führte zur Frage der ästhetischen Bewilligungsfähigkeit des geplanten Projekts aus, dieses erfülle die Anforderungen an § 38 und § 58 BPG nicht. Die Eckliegenschaft St. Galler-Ring 29 bilde den Abschluss der Gebäudezeile entlang des St. Galler-Rings. Sie sei teilweise der Schonzone zugewiesen, was mit dem wertvollen Gebäudeensemble begründet sei. Eine Sanierung der Liegenschaft habe § 38 BPG zu erfüllen, bei dem der nach aussen sichtbare historische und künstlerische Charakter der bestehenden Bebauung nicht beeinträchtigt werden dürfe; insbesondere sollten Massstäblichkeit und Kubatur gewahrt bleiben. Die Fassadengestaltung mit Eckrisalit markiere die Ecke und führe vom St. Galler-Ring in die Bündnerstrasse. Die Dachkubatur betone die Liegenschaft als Abschluss der Gebäudezeile. Das Ende der Baulinie entlang der Bündnerstrasse festige die Liegenschaft St. Galler-Ring 29 in ihrer Bautiefe und als Abschluss der Bauzeile entlang des St. Galler-Rings. Der vorgesehene Neubau verletze den künstlerischen und historischen Charakter (§ 38 BPG) der Liegenschaft als Abschluss der Zeile stadträumlich und architektonisch wesentlich und könne aus Sicht der Stadtbildkommission nicht genehmigt werden.

B. Gegen den ergangenen Vorentscheid rekurrierte die Bauherrschaft mit Eingabe vom 6. Juli 2023. Im daraufhin ergangenen Entscheid der Baurekurskommission vom 20. März 2024 wurde im Ergebnis erwogen, weder die teilweise Schonzonenzugehörigkeit der bestehenden Eckliegenschaft und damit § 38 BPG, noch die Anforderungen von § 58 BPG bzw. das Erfordernis der guten Gesamtwirkung verlangten nach einer Freihaltung der Lücke, womit eine Schliessung der Baulücke im Grundsatz möglich erscheine, vorausgesetzt, das

konkrete Projekt ordne sich gut in die bestehende Umgebung ein. Mit Blick auf das konkrete, im generellen Baubewilligungsverfahren projektierte Vorhaben kam die Baurekurskommission indessen zum Schluss, dieses erweise sich mit Blick auf das Erfordernis der guten Gesamtwirkung nach § 58 BPG in der vorgesehenen Ausgestaltung als nicht bewilligungsfähig (vgl. zu den entsprechenden Einzelheiten BRKE vom 20. März 2024 bzw. die detaillierteren Ausführungen unter Ziff. 16 hiernach). Im Ergebnis wurde der angefochtene Vorentscheid in teilweiser Gutheissung des Rekurses aufgehoben und die Sache zum Erlass eines neuen Vorentscheids im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückgewiesen. In der Folge erliess die Vorinstanz einen weiteren Vorentscheid Generelles Baubegehren Nr. G-BBG 9'144'023 (2) vom 11. Dezember 2024. Hinsichtlich der vorliegend relevanten Frage nach der ästhetischen Bewilligungsfähigkeit des vorgelegten Projekts führte die Stadtbildkommission unter Ziff. 13 das bereits im ursprünglichen Bauentscheid Erwogene aus und ergänzte die Erwägung zum Schluss mit dem Hinweis, für die Überarbeitung des Projekts werde auf Punkt 14 des Baurekursentscheids vom 20. März 2024 verwiesen.

C. Am 24. Februar 2025 reichten die Gesuchsteller das ordentliche Baubegehren ein. Aufgrund diverser Zwischenberichte der Stadtbildkommission (vgl. Zwischenberichte vom 12. Mai 2025 bzw. 22. Juli 2025) sowie weiterer, am Verfahren beteiligter Fachbehörden wurde die Einreichung nachträglicher bzw. abgeänderter Unterlagen notwendig. In der Folge wurde das Vorhaben vom 8. Oktober 2025 bis zum 7. November 2025 publiziert. Gegen dieses Bauvorhaben erhoben unter anderen Herr Rolf Lüthi und Frau Susanne Waech gemeinsam Einsprache. Diese wurde mit Einspracheentscheid vom 30. Dezember 2025 abgewiesen. Gleichentags wurde die ersuchte Baubewilligung unter dem Vorbehalt von Bedingungen und Auflagen erteilt, wobei die Stadtbildkommission die Austauschpläne vom 15. September 2025 bewilligte. Zusätzlich wurde in Ziff. 30 festgehalten, die Farb- und Materialwahl sei im Einvernehmen mit der Stadtbildkommission vor Materialbestellungen zu treffen. Gegen den abschlägigen Einspracheentscheid erhoben die Rekurrierenden am 26. Januar 2026 Rekurs, den sie am 13. Februar 2026 begründeten. Zum Rekurs liessen sich die beigeladene Bauherrschaft sowie das Bau- und Gastgewerbeinspektorat bzw. die Stadtbildkommission vernehmen.

D. Am 23. September 2026 führte die Baurekurskommission eine Augenscheinverhandlung durch, an welcher die Rekurrierenden mit ihrem Rechtsvertreter sowie die beigeladene Bauherrschaft mit ihrem Rechtsvertreter, ihrem Architekten sowie einem Vertreter des Baumanagements zugegen waren. Ebenfalls anwesend waren die Leiterin des Bau- und Gastgewerbeinspektorats sowie ein Vertreter der Stadtbildkommission. Der Augenschein wurde vor der Liegenschaft St. Galler-Ring 29 auf der Seite Bündnerstrasse vor der bestehenden Baulücke eröffnet, wo sämtlichen Parteien das Wort erteilt wurde. Daran anschliessend erhielten die Parteien durch ihre Rechtsvertreter die Möglichkeit für abschliessende Voten, woraufhin schliesslich noch die Bauherrschaft sowie die Rekurrierenden selbst das Wort ergriffen. Im Anschluss daran wurde der Augenschein durch den Präsidenten der Baurekurskommission geschlossen. In der nachfolgenden Sitzung der Baurekurskommission wurde über den Fall beraten und entschieden. Die Erwägungen der Kommission sowie die entscheidrelevanten Parteistandpunkte lassen sich der nachfolgenden Begründung entnehmen.

DIE BAUREKURSKOMMISSION ZIEHT IN ERWÄGUNG:

Formelles

Allgemeines

1. Die Baurekurskommission beurteilt gemäss § 1 Abs. 1 des Gesetzes betreffend die Baurekurskommission vom 7. Juni 2000 (BRKG, SG 790.100) Rekurse gegen Verfügungen in Bausachen sowie gegen Verfügungen, für welche die Koordinationspflicht nach dem Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG, SR 700) gilt (vgl. auch § 92 Abs. 1 des Bau- und Planungsgesetzes vom 17. November 1999 [BPG, SG 730.100]). Der angefochtene Einspracheentscheid stützt sich auf Bauvorschriften. Daraus folgt die Zuständigkeit der Baurekurskommission zur Beurteilung des vorliegenden Rekurses.

2. Gegen den Einspracheentscheid vom 30. Dezember 2025 erhoben die Rekurrierenden am 26. Januar 2026 bei der Baurekurskommission Rekurs, den sie am 13. Februar 2026 begründeten. Sowohl die Rekursanmeldung als auch die Rekursbegründung entsprechen den Form- und Fristerfordernissen gemäss § 16 Abs. 1 und 2 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 14. Juni 1928 (VRPG, SG 270.100) in Verbindung mit § 5 Abs. 4 BRKG.

3. Beim Baurekurs handelt es sich um ein vollkommenes Rechtsmittel. Dementsprechend prüft die Baurekurskommission die Rekurssache in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht umfassend (§ 5 Abs. 2 BRKG). Sie ist dabei weder an die Beurteilung des Projekts durch die Vorinstanz bzw. Fachbehörde noch an die Vorbringen der privaten Parteien gebunden. Für Sachverhalte, deren Beurteilung nach besonderen Fachkenntnissen verlangt, kann sie gestützt auf § 2 Abs. 2 BRKG Sachverständige beiziehen. Demgemäss wirkt im vorliegenden Verfahren ein Experte für Stadtbildschutz mit.

Legitimation

4. Gemäss § 13 Abs. 1 VRPG in Verbindung mit § 5 Abs. 4 BRKG wird verlangt, dass die rekursführende Person durch die angefochtene Verfügung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat (STAMM, Die Verwaltungsgerichtsbarkeit, in: Neues Handbuch des Staats- und Verwaltungsrechts des Kantons Basel-Stadt, 2008, S. 497 ff.; WULLSCHLEGER/SCHRÖDER, Praktische Fragen des Verwaltungsprozesses im Kanton Basel-Stadt, in: BJM 2005, S. 290 ff.; WOHLFAHRT, Die Rekursbefugnis im baselstädtischen Verwaltungsprozess, in: BJM 1993, S. 113 ff.; RUCH, Aus der Rekurspraxis zum baselstädtischen Raumplanungs- und Baurecht, in: BJM 1990, S. 4).

5. Die Beigeladenen bestreiten in ihrer Stellungnahme zum Rekurs die Legitimation der Rekurrierenden in grundsätzlicher Hinsicht und beantragen, auf den Rekurs sei nicht einzutreten. Zur Begründung führen sie aus, die Rekurrierenden seien unbestrittenermassen Eigentümer der in unmittelbarer Nachbarschaft gelegenen Parzelle und damit durch das geplante Bauprojekt berührt. Allerdings hätten sie beim vorangegangenen generellen Baubegehren keine Einsprache erhoben. Gemäss gängiger Praxis der Baurekurskommission seien sie deshalb beim vorliegenden konkreten Baubegehren nur beschränkt zur Einsprache berechtigt. Sie könnten nur noch Einwendungen zu Aspekten einbringen, die im Rahmen des generellen Baugesuches noch nicht rechtskräftig entschieden worden seien. Im Entscheid zum generellen Baubegehren habe die Baurekurskommission unter anderem festgehalten, dass es sich um eine Baulücke handle, die überbaut werden dürfe, das generelle Projekt erfülle aber § 58 BPG noch nicht. Die Rekurrierenden machten in ihrem Rekurs

in erster Linie geltend, das Baugesuch sei abzuweisen, da der Neubau zu einer unzulässigen Beschattung ihrer Liegenschaft führe. Dies sei jedoch eine zentrale Frage, welche die Baurekurskommission in ihrem Entscheid vom 20. März 2024 in Ziff. 13 entschieden habe. Dabei habe sie festgestellt, dass ein Neubau zu Einschränkungen für die Nachbarn führen werde, und zwar in erster Linie wegen der Bautiefe der Liegenschaft Bündnerstrasse 46. Dies wiederum dürfe für die Bauherrschaft bei der Realisierung eines Neubaus nicht zum Nachteil sein. Die Rekurrierenden hätten deshalb bereits beim generellen Baubegehren mit einer Einsprache die Frage der Beschattung geltend machen müssen. Dieses Thema betreffe nicht § 58 BPG, bei welchem die Baurekurskommission noch Verbesserungen verlangt habe. Die Rekurrierenden seien deshalb im vorliegenden konkreten Baugesuch nicht rekurslegitimiert. Auf den Rekurs sei nicht einzutreten.

6. Mit Blick auf den von den Beigeladenen erhobenen Einwand mangelnder Legitimation der Rekurrierenden gilt es vorliegend vorab auf die Bindungswirkung des ergangenen Vorentscheids einzugehen, nachdem die Beigeladenen damit argumentieren, die Rekurrierenden hätten gegen das generelle Baubegehren Einsprache bzw. Rekurs erheben müssen, steht doch die Frage der Legitimation, wie vorliegend konkret gerügt, in engem Zusammenhang mit der Bindungswirkung des ergangenen Vorentscheids bzw. des dazu ergangenen Entscheids der Baurekurskommission vom 20. März 2024.

7. Ein generelles Baubegehren dient der Abklärung von Grundsatzfragen oder wesentlichen Teilfragen bei Vorhaben, deren Ausführung ein Baubegehren voraussetzt (vgl. § 32 Abs. 1 der Bau- und Planungsverordnung vom 19. Dezember 2000 [BPV, SG 730.110]). Der Inhalt des Vorentscheids 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 (vgl. § 32 i.V.m. 45 Abs. 3 und 53 Abs. 2 BPV; VGE VD.2014.106 vom 31. Mai 2016 E. 2.3 m.H.). Zu beachten ist, dass der Beurteilungsgegenstand des generellen Baubewilligungsverfahrens durch die von der Bauherrschaft gestellten Fragen bestimmt wird (vgl. dazu BRKE vom 26. Juni 2024 i.S. M.H.C.S. Ziff. 15 m.H.). Zudem ergibt sich aus § 49 BPV, dass die Überprüfung eines Baubegehrens, welches gestützt auf einen Vorentscheid eingereicht wird, nur noch insoweit durch Dritte verlangt werden kann, als die konkreten Einwände nicht bereits im generellen Baubewilligungsverfahren vorgebracht werden konnten. Daraus folgt im Umkehrschluss, dass ein Vorentscheid keine Bindungswirkung entfalten kann, wenn das ordentliche Baugesuch im Vergleich zum generellen Baugesuch (tatsächliche) Veränderungen erfahren hat, konnten doch im Umfang dieser Veränderungen im Zeitpunkt der Auflage des generellen Baubegehrens noch keine Einwände vorgebracht werden.

8. Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, welche Rügen die Rekurrierenden angesichts des rechtskräftigen Vorentscheids im vorliegenden ordentlichen Baubewilligungsverfahren noch geltend machen können bzw. welche Punkte bereits mit dem rechtskräftigen Vorentscheid abschliessend beurteilt worden und damit einer Überprüfung im vorliegenden Verfahren nicht mehr zugänglich und deshalb aus dem Recht zu weisen sind.

9. Nachdem sich das Projekt in seiner konkreten Ausgestaltung im nun zu überprüfenden ordentlichen Bewilligungsverfahren in wesentlichen Aspekten vom ursprünglichen, dem generellen Baubegehren zugrunde liegenden Projekt unterscheidet, gilt es diesbezüglich zunächst festzustellen, dass die Rekurrierenden – jedenfalls soweit dies die konkrete Ausgestaltung des nun zu beurteilenden Projekts anbelangt – sämtliche Rügen gegen die konkrete Ausgestaltung geltend machen dürfen.

10. Anders zu beurteilen ist die Frage nach der Zulässigkeit der Schliessung der Baulücke. Diese wurde mit Entscheid der Baurekurskommission vom 20. März 2024 aufgrund der im Fragenkatalog gestellten diesbezüglichen Frage dahingehend verbindlich geregelt, als eine Schliessung der Lücke als im Grundsatz möglich erachtet wurde, vorausgesetzt das konkrete Bauprojekt ordne sich gut in die bestehende Umgebung ein. Diese Rüge könnte folglich – soweit sie mit dem vorliegenden Rekurs überhaupt noch als erhoben betrachtet werden kann, wurde dies doch nicht explizit in Frage gestellt, sondern vielmehr implizit im Zusammenhang mit der Rüge einer übermässigen Beschattung – vorliegend nicht mehr erhoben werden.

11. Zu prüfen bleibt die Zulässigkeit der Rüge einer unzulässigen Beschattung sowie hinsichtlich des Lichteinfallswinkels. Aus Sicht der Rekurrierenden steht die mit dem geplanten Ersatzneubau einhergehende Beschattung ihrer Liegenschaft der Bewilligungsfähigkeit des Projekts entgegen. Mit Blick auf die Frage, ob diese Rüge nicht bereits im generellen Baubewilligungsverfahren hätte erhoben werden müssen, gilt es allerdings zu beachten, dass es nicht alleine darauf ankommen kann, ob die – unter anderen – umstrittene Frage nach der Beschattungssituation in den im Rahmen des generellen Baubewilligungsverfahrens eingereichten Plänen und Unterlagen bereits abgebildet war, sondern vielmehr auch, ob die Fragen der Bauherrschaft einen hinreichenden Bezug zu der entsprechenden Problematik (konkret die Beschattung) aufgewiesen haben.

12. Festzuhalten ist dabei zunächst, dass die Beigeladenen keine konkreten Fragen im Hinblick auf die mit einer Schliessung der Baulücke einhergehenden Folgen für die in unmittelbarer Nachbarschaft liegenden Liegenschaften bezüglich der Beschattungssituation gestellt haben. Insofern stellt sich die Frage, ob eine Drittperson aufgrund der von den Beigeladenen gestellten Frage nach einer Schliessung der Baulücke davon ausgehen musste, dass die diesbezüglich interessierende Frage nach der Beschattung der angrenzenden Liegenschaften mit der Beantwortung der von den Beigeladenen gestellten Frage jedenfalls implizit beantwortet werden würde, mit anderen Worten hätte eine Drittperson die mit einer verbindlichen Antwort einhergehenden Folgen hinsichtlich der Beschattung im Grundsatz aus der verbindlichen Antwort ableiten müssen, dies insbesondere deshalb, weil die Beigeladenen konkret nach der Zulässigkeit einer bestimmten Dimension des Projekts fragten. Die Folgen der Beschattung wurden im Entscheid der Baurekurskommission vom 20. März 2024 konkret für die Liegenschaft der Rekurrierenden mit folgenden Ausführungen angesprochen: *«Zweifellos merklich verändern – im Besonderen mit Blick auf die Aspekte der Beschattung und Belüftung – würde sich durch eine Schliessung der Lücke die Hofsituation der unmittelbaren Nachbarliegenschaft St. Galler-Ring 27, welche nicht mehr vom derzeit bestehenden, als Garten genutzten Freiraum zwischen der Eckliegenschaft und der Liegenschaft Bündnerstrasse 46 profitieren könnte. Allerdings ist in diesem Zusammenhang zu beachten, dass sich die entstehende, räumlich engere Situation nicht wesentlich unterscheiden würde von der typischerweise räumlich engeren Ecksituation in Blockrandbereichen mit geschlossener Bauweise. Dabei fällt auf, dass (auch) die Liegenschaft Bündnerstrasse 46, welche im Vergleich zu den Nachbarbauten eine beträchtliche Bautiefe aufweist, (gewissermassen unabhängig von einer Schliessung der Lücke) wesentlich zur relativ engen räumlichen Situation beiträgt, was nicht zu Ungunsten der Rekurrierenden berücksichtigt werden darf. Insofern werden die mit einer Schliessung der Baulücke einhergehenden Veränderungen die Nachbarschaft nicht über Gebühr beeinträchtigen.»* Das Projekt in der nun vorliegenden, überarbeiteten Version hat sich gegenüber der ursprünglichen Version in den massgeblichen Dimensionen (insbesondere Höhe) nicht verändert. Nachdem die Beschattungssituation unmittelbar mit den Dimensionen des geplanten Erweiterungsbaus verknüpft ist, kann entsprechend festgestellt werden, dass sich die Beschattungssituation aufgrund

nahezu gleichbleibender Dimensionen des geplanten Neubaus gegenüber dem generellen Baubegehren unverändert geblieben ist. Auf die von den Rekurrierenden erhobene Rüge hinsichtlich unzulässiger Beschattung kann nach dem Gesagten im vorliegenden Verfahren folglich nicht mehr eingetreten werden. Gleiches muss für die von den Rekurrierenden erhobenen Rüge hinsichtlich Lichteinfallswinkel gelten, steht doch auch diese Beurteilung in unmittelbarem Zusammenhang mit den Dimensionen des geplanten Erweiterungsbaus, so dass auch diese Frage im Rahmen der abschliessenden Beantwortung der Frage hinsichtlich Zulässigkeit der Schliessung der Baulücke im Ergebnis geregelt wurde.

13. Im Übrigen sind die Rekurrierenden als Adressaten des negativen Einspracheentscheids und Eigentümer der benachbarten Liegenschaft St. Galler-Ring 27 zum Rekurs legitimiert, weshalb auf den form- und fristgerechten Rekurs einzutreten ist.

Materielles

Ästhetische Bewilligungsfähigkeit des Projekts

14. Die Stadtbildkommission sprach sich im Rahmen des generellen Baubewilligungsverfahrens (Nr. G-BBG 9'144'023) gegen die Bewilligungsfähigkeit des damaligen Projekts aus und hielt insbesondere fest, das Projekt sei nicht mit § 38 und § 58 BPG vereinbar. Der vorgesehene Neubau verletze den künstlerischen und historischen Charakter (§ 38 BPG) der Liegenschaft als Abschluss der Zeile stadträumlich und architektonisch wesentlich. Hinsichtlich der Baulücke hielt die Stadtbildkommission zudem fest, die Fuge zur Liegenschaft an der Bündnerstrasse sei aus Sicht der Stadtbildkommission nicht als eine Baulücke zu verstehen, sondern als eine qualitätsvolle städtebauliche Lücke, die die Liegenschaften der Schonzone zu einem eigenständigen und einsehbaren Stadtkörper freistelle. Der bestehende Freiraum sei integraler Bestandteil der städtebaulichen Situation und bedürfe keiner Reparatur (vgl. zu den Einzelheiten Vorentscheid Generelles Baubegehren Nr. G-BBG 9'144'023 (1) vom 23. Juni 2023).

15. Die in der Folge angerufene Baurekurskommission kam hinsichtlich der Frage der Zulässigkeit einer Schliessung der streitbetroffenen Baulücke – anders als die Stadtbildkommission – zum Schluss, weder die Schonzonenbestimmungen gemäss § 38 BPG, noch das Erfordernis der guten Gesamtwirkung gemäss § 58 BPG würden einer Schliessung der Baulücke entgegenstehen. Eine Schliessung erscheine im Grundsatz möglich, vorausgesetzt das konkrete Bauprojekt ordne sich gut in die bestehende Umgebung ein. Zusätzlich wurde erwogen, die mit einer Schliessung der Baulücke einhergehenden Veränderungen würden die Nachbarschaft nicht über Gebühr beeinträchtigen.

16. Dem im Rahmen des generellen Baubewilligungsverfahrens zur Diskussion stehenden Projekt sprach die Baurekurskommission im damaligen Entscheid die gute Gesamtwirkung nach § 58 BPG ab. Das Projekt wurde insbesondere hinsichtlich des Anschlusses des Erweiterungsbaus an die bestehende Eckliegenschaft St. Galler-Ring 29 bemängelt. Allein das Zusammentreffen des vorgesehenen Flachdachs des Erweiterungsbaus mit dem Mansarddach der Eckliegenschaft, welche mit einem Eckrisalit zur Ecke St. Galler-Ring/Bündnerstrasse hin und verschiedenen Aufbauten und Lukarnen auf den beiden Strassen- und der Hofseite eine spezielle und aufwändig gestaltete Dachkubatur aufweise, verlange in gestalterischer Hinsicht nach einer guten Lösung. Der viergeschossige Erweiterungsbau treffe in seiner vollen Höhe auf die Eckliegenschaft, ohne dass mit Blick auf den Anschluss im Dachbereich eine überzeugende Lösung gefunden worden wäre. Zugleich habe die volle viergeschossige Bauweise zur Folge, dass auf der Hofseite der Eckliegenschaft ein wesentlicher Teil des für das Eckgebäude charakteristischen Dachs verdeckt und das Dach mit seiner dreiseitigen Ausgestaltung verschnitten würde. Vor diesem Hintergrund erscheine der Anschluss des Erweiterungsbaus an die bestehende Eckliegenschaft in der vorgesehenen Weise als problematisch und mit Blick auf die Anforderungen an die gute Gesamtwirkung nach § 58 BPG als nicht bewilligungsfähig. Erforderlich sei eine weitere Bearbeitung, in deren Rahmen im Besonderen zu prüfen sein werde, ob ein qualitätsvoller Anschluss an die Eckliegenschaft insbesondere im Dachbereich mit einer viergeschossigen Bauweise überhaupt gewährleistet werden könne oder ob diesbezüglich nicht eine Reduktion der Gebäudehöhe angezeigt erscheine. Das geplante Volumen wurde sodann insofern als problematisch erachtet, als die auf Seiten Bündnerstrasse vorgesehenen Balkone des Erweiterungsbaus, welche direkt an die Hoffassade der Eckliegenschaft St. Galler-Ring 29 anschliessen und darüber erschlossen werden sollten, mit 1.5 m deutlich über die im Bereich der heutigen Baulücke zurückversetzte Baulinie hinausragten, wodurch die freistellende Wirkung hinsichtlich der Eckliegenschaft als Abschluss der Gebäudezeile entlang des

St. Galler-Rings nicht wirksam zum Ausdruck kommen könne. Mit Blick darauf erscheine auch eine Reduktion der Balkonfläche angezeigt, wobei prüfenswert erscheine, ob nicht allenfalls auch ein Anschluss an die Eckliegenschaft mittels Loggia-Durchgängen möglich wäre, was zugleich auch positive Auswirkungen zumindest in gewissem Masse mit Blick auf die Belichtung und gegebenenfalls Belüftung des Hinterhofbereichs haben könnte. Schliesslich wurde der geplante Erweiterungsbau dahingehend bemängelt, als dass er in der geplanten Ausgestaltung nach aussen als eigenständiges Gebäude in Erscheinung trete, ohne jedoch einen Eingang aufzuweisen, womit der Baukörper nicht seiner eigentlichen Funktion entsprechend als Erweiterung des bestehenden Eckgebäudes gelesen werden könne. Im Ergebnis wurde der Rekurs teilweise gutgeheissen, der angefochtene Vorentscheid aufgehoben und die Sache zum Erlass eines neuen Vorentscheids im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückgewiesen, welche in der Folge den *«Vorentscheid Generelles Baubegehren Nr. G-BBG 9'144'023 (2) vom 11. Dezember 2024»* erliess. In dessen Ziff. 13 verwies die Stadtbildkommission hinsichtlich der Überarbeitung des Projekts auf Ziff. 14 des Entscheids der Baurekurskommission vom 20. März 2024.

17. Das nunmehr am 24. Februar 2025 vorgelegte ordentliche Baugesuch bzw. die Austauschpläne vom 15. September 2025 wurden durch die Stadtbildkommission im Rahmen des Bauentscheids Nr. BBG 9'168'201 (1) vom 30. Dezember 2025 genehmigt (vgl. Ziff. 29 und 30 des Bauentscheids Nr. BBG 9'168'201 [1] vom 30. Dezember 2025). Gleichzeitig wurde die gegen das Baugesuch erhobene Einsprache der Rekurrierenden abgewiesen. Im entsprechenden Einspracheentscheid erwog die Stadtbildkommission, der Erweiterungsbau, der in direkter Nähe zur Schonzone liege, dürfe nicht nach § 38 BPG beurteilt werden, weshalb weder der nach aussen sichtbare künstlerische oder historische Charakter des bestehenden Eckgebäudes, das erweitert werden solle, noch jener der anschliessenden Häuser in der Schonzone entlang des St. Galler-Rings zu berücksichtigen seien. Durch die um zwei Meter zurückversetzte Baulinie an der Bündnerstrasse bleibe auch das Eckgebäude als Kopfbau erkennbar und könne seine Funktion als Abschluss der in der Schonzone liegenden Gebäudezeile entlang des St. Galler-Rings weiterhin erfüllen. Weiter sei festgelegt worden, dass die zu bebauende Lücke auf der Parzelle nicht als „qualitätsvolle städtebauliche Lücke", sondern als „Baulücke" zu bewerten sei, die aus diesem Grund auch bebaut werden könne. Das Projekt sei entsprechend den diversen Rückmeldungen der Stadtbildkommission im Prüfverfahren mehrmals überarbeitet worden. Die Höhe des Gebäudes sei reduziert worden. Der Anschluss des Erweiterungsbaus an das Dach des Bestandsgebäudes entspreche der Höhe des Übergangs zur Lukarne der Fassade zur Bündnerstrasse und sei somit präzise gesetzt. Im 3. Obergeschoss sei als Reaktion auf das Mansarddach des Bestands auf das Auskragen des Balkons verzichtet worden. Der Anschluss der Fassade des Erweiterungsbaus finde neu mit Abstand zu den bestehenden, gegen Osten gerichteten Fenstern des Bestands statt, was sowohl deren Erhalt ermögliche als auch den Ausdruck des Kopfbaus bewahre. Der Vorgarten werde neu vollumfänglich der Erdgeschosswohnung zugeteilt und gehöre somit zum Grünraum. Somit erziele das Projekt die gute Gesamtwirkung nach § 58 BPG.

18. Dagegen bringen die Rekurrierenden zunächst vor, die Aussage der Vorinstanz, wonach der Erweiterungsbau, der in direkter Nähe zur Schonzone liege, nicht nach § 38 BPG beurteilt werden dürfe, sei zu relativieren, habe doch die Baurekurskommission im Entscheid vom 20. März 2024 festgehalten, die besondere Schutzwürdigkeit der Eckliegenschaft St. Galler-Ring 29 dürfe im Rahmen der Beurteilung von § 58 BPG zumindest bei der Betrachtung der Umgebung in Bezug auf welche eine Schliessung der Baulücke eine gute Gesamtwirkung erzielen müsse, in gewissem Masse Berücksichtigung finden, auch wenn § 38 BPG vorliegend keine direkte Schutzwirkung entfalten könne. Dieser Erwägung sei bei

der Beurteilung des vorliegenden Projekts hohes Gewicht beizumessen, zumal nicht nur in der Umgebung der besonders schutzwürdigen Eckliegenschaft am St. Galler-Ring 29 gebaut werde, sondern mit dem Anschluss des Neubaus direkt in deren Struktur und Erscheinungsbild eingegriffen werde. Auch den weiteren Ausführungen der Vorinstanz zur guten Gesamtwirkung nach § 58 BPG könne nicht gefolgt werden. Gemessen an den von der Baurekurskommission im Entscheid vom 20. März 2024 gemachten Vorgaben erscheine das zu beurteilende Projekt nach wie vor nicht bewilligungsfähig, zumal hinsichtlich des Anschlusses des Erweiterungsbaus an die Eckliegenschaft, namentlich im Dachbereich, auch mit dem aktuellen Projekt keine überzeugende gestalterisch Lösung präsentiert werde. Der Anschluss im Bereich des 3. Obergeschosses des Erweiterungsbaus an das Dach des bestehenden Gebäudes wirke alles andere als harmonisch; vielmehr erscheine es, als bohre sich der Neubau wie ein Fremdkörper in den Dachbereich der Eckliegenschaft. Dieser weitere misslungene Gestaltungsversuch zeige auf, dass ein qualitätsvoller Anschluss des Erweiterungsbaus – wenn überhaupt – nur mit einem zwei- oder dreigeschossigen Gebäude möglich sei, so dass der Anschluss in Fortführung der Vollgeschosse der Eckliegenschaft und unterhalb dessen Giebeldachs erfolge. Auch die weiteren von der Baurekurskommission hinsichtlich der guten gestalterischen Gesamtwirkung kritisierten Punkte seien durch das vorliegend zu beurteilende Projekt nicht in zufriedenstellender Weise gelöst. Zwar würden die auf Seite Bündnerstrasse vorgesehenen Balkone nun nicht mehr direkt an die Hoffassade der Eckliegenschaft anschliessen, was von der Baurekurskommission kritisiert worden sei. Sie ragten jedoch immer noch deutlich und zudem in unzulässiger Weise über die im Bereich der Baulücke zurückversetzte Baulinie hinaus. Zudem sei auf die von der Baurekurskommission angeregten Loggia-Durchgänge verzichtet worden. Dadurch sei im vorliegenden Projekt die freistellende Wirkung des bestehenden Eckgebäudes zwar etwas verbessert worden, es habe sich aber an der grundsätzlichen Erscheinung insofern nichts geändert, als dass der Erweiterungsbau nach aussen hin nach wie vor als eigenständiges Gebäude in Erscheinung trete, ohne jedoch einen eigenen Eingang aufzuweisen. Der Baukörper könne somit noch immer nicht seiner eigentlichen Funktion entsprechend als Erweiterung des bestehenden Eckgebäudes gelesen werden. Auch unter diesem Aspekt erweise sich das vorliegend zu beurteilende Projekt mit Blick auf das Erfordernis der guten Gesamtwirkung als nicht bewilligungsfähig. Das Baubegehren sei daher wegen der Verletzung der sogenannten Ästhetikgeneralklausel gemäss § 58 Abs. 1 BPG abzuweisen und die Erteilung einer Baubewilligung sei zu verweigern.

19. Die Stadtbildkommission ihrerseits führt in ihrer Stellungnahme aus, die Voranfrage betreffend Sanierung und Erweiterungsbau des Mehrfamilienhauses der Eckparzelle in der Schonzone und der Zone 4 sei mit den Protokollen FS 18/2021, FS 7/2022 und FS 14/2022 beantwortet worden. Zu den Fragen des generellen Baubegehrens habe die Stadtbildkommission in den Protokollen FS 25/2022 und FS 12/2023 Stellung genommen, zum Rekurs im Protokoll FS 28/2023 und zur Überarbeitung der Fragebeantwortung aufgrund des Baurekursentscheids vom 20. März 2024 im Protokoll FS 27/2024. Auf Grund des Entscheids der Baurekurskommission vom 20. März 2024 hätten Projektüberarbeitungen stattgefunden, die in der Stellungnahme zu den Einsprachen vom 11. Dezember 2025 beschrieben seien. Die Stadtbildkommission habe dementsprechend entschieden, dass das Projekt mit den Austauschplänen vom 15. September 2025 die gute Gesamtwirkung nach § 58 BPG erziele.

20. Die Beigeladenen schliesslich verweisen in ihrer Stellungnahme zunächst auf den Entscheid der Baurekurskommission vom 20. März 2024. Aufgrund dieses Entscheids haben die Beigeladenen in enger Zusammenarbeit mit der Stadtbildkommission ein konkretes Baubegehren erarbeitet, welches die von der Baurekurskommission geforderten Anforde-

rungen an eine gute Gesamtwirkung gemäss § 58 BPG erfülle, aber auch sämtliche gesetzlichen Bedingungen des BPG wie Lichteinfallswinkel etc. Den konkreten Argumenten der Rekurrierenden halten die Beigeladenen sodann entgegen, § 58 BPG verlange, dass Bauten in Bezug auf die Umgebung so zu gestalten seien, dass eine gute Gesamtwirkung entstehe. Dieser unbestimmte Gesetzesbegriff werde von der Stadtbildkommission interpretiert und bezüglich jedes einzelnen Baugesuches konkretisiert. Wie die Baurekurskommission bereits zum generellen Baubegehren festgehalten habe, dürfe «das Erfordernis der guten Gesamtwirkung im Sinne von § 58 BPG einer Schliessung der bestehenden Lücke in grundsätzlicher Weise (nicht) entgegenstehen». Unbestrittenermassen führe die Schonzone, in welcher die Bestandsliegenschaft liege, nicht zu einem höheren Umgebungsschutz, entsprechend entfalte § 38 BPG keine direkte Schutzwirkung auf den Neubau. Aufgrund der zwei Meter zurückversetzten Baulinie der Bündnerstrasse trete der geplante Erweiterungsbau, welcher die Baulücke schliesse, gegenüber der Eckliegenschaft zurück und konkurrenziere den Kopfbau in keiner Art und Weise. Mit Verweis auf den Entscheid der Baurekurskommission vom 20. März 2024 verweisen die Beigeladenen zudem auf die dortigen Erwägungen im Zusammenhang mit den Folgen der Schliessung der Baulücke hinsichtlich Belüftung und Beschattung bezüglich der Nachbarliegenschaft St. Galler-Ring 27. Die entsprechenden Aussagen der Baurekurskommission seien bezüglich der nachfolgenden Diskussion über den Schattenwurf von entscheidender Bedeutung. Sie zeige nämlich, dass es der Baurekurskommission beim Entscheid bewusst gewesen sei, dass das Schliessen der Baulücke für die Nachbarparzellen zu einer Verschlechterung bezüglich der Lichtverhältnisse führen werde. Sie habe jedoch trotzdem entschieden, dass dies möglich sei und nicht zum Nachteil der Eigentümer der Parzelle St. Galler-Ring 29 führen dürfe. Aufgrund des Entscheids der Baurekurskommission sei das Projekt des generellen Baubegehrens deutlich überarbeitet worden. Der Neubau erfülle nun die beim generellen Baubegehren bemängelten Punkte wie Anordnung der Balkone und Übergang des Flachdachs zum Mansarddach etc. Die Stadtbildkommission bestätige, dass die heute zur Diskussion stehenden Pläne in enger Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft entstanden seien und das Projekt damit die gute Gesamtwirkung nach § 58 BPG erfülle. Die Baurekurskommission habe in ihrem Entscheid zum generellen Baubegehren festgehalten, dass die Baulücke gemäss Zone 4 überbaut werden dürfe. Einziger Vorbehalt sei die gute Gesamtwirkung gemäss § 58 BPG gewesen. Ebenfalls habe die Baurekurskommission festgehalten, dass die Schliessung der Baulücke logischerweise zu einer Verschlechterung der Belichtungs- und Belüftungssituation für den Hofbereich der Nachbarn führen werde, was sich jedoch bei Neubauten im städtischen Kontext im Allgemeinen nicht verhindern lasse und dass die Übertiefe der bestehenden Nachbarliegenschaft Bündnerstrasse 46 nicht zum Nachteil der Bauherrschaft St. Galler-Ring 29 führen dürfe. Für die Interpretation des Begriffes der guten Gesamtwirkung gemäss § 58 BPG sei die Stadtbildkommission zuständig. Diese habe das vorliegende Baugesuch gutgeheissen und halte explizit fest, dass die im Entscheid zum generellen Baubegehren gemachten Vorbehalte mit dem vorliegenden Baubegehren beseitigt worden seien. Einerseits sei die Höhe des Gebäudes reduziert und damit der Anschluss des Erweiterungsbaus an das Dach des Bestandsgebäudes deutlich verbessert und präzisiert worden. Der Kopfbau werde weiterhin als solcher wahrgenommen. Das vorliegende Baubegehren führe deshalb zur Schaffung von attraktivem Wohnraum bei gleichzeitiger Sanierung des Altbaus.

21. Das im Rahmen des generellen Baubegehrens erarbeitete Projekt wurde als viergeschossiger Erweiterungsbau geplant, wobei die Wohnungen der Liegenschaft St. Galler-Ring 29 um die jeweilige Geschossfläche des Erweiterungsbaus erweitert werden sollten. Im Dachbereich des Erweiterungsbaus war ein Flachdach vorgesehen, welches nach dem damals geplanten Projekt von der Bündnerstrasse aus betrachtet von seiner Höhe her etwa in der

Mitte des im Wesentlichen als Mansarddach ausgestalteten hofseitigen Dachs der Eckliegenschaft endete. Die auf Seiten Bündnerstrasse vorgesehenen Balkone des Erweiterungsbaus schlossen direkt an die Hoffassade der Eckliegenschaft St. Galler-Ring 29 an und sollten darüber erschlossen werden. Die Balkone ragten 1.5 m über die zurückversetzte Baulinie hinaus.

22. Wie bereits ausgeführt, bemängelte die Baurekurskommission in ihrem Entscheid vom 20. März 2024 insbesondere den Anschluss des Erweiterungsbaus an die bestehende Eckliegenschaft St. Galler-Ring 29. Beanstandet wurde der geplante Erweiterungsbau darüber hinaus dahingehend, als er in der geplanten Ausgestaltung nach aussen als eigenständiges Gebäude in Erscheinung trete, ohne jedoch einen Eingang aufzuweisen, womit der Baukörper nicht seiner eigentlichen Funktion entsprechend als Erweiterung des bestehenden Eckgebäudes gelesen werden könne (vgl. zu den Einzelheiten Ziff. 16 hiervor).

23. Wie die Stadtbildkommission im angefochtenen Einspracheentscheid dargelegt hat, wurde das aktuelle Projekt aufgrund mehrerer Rückmeldungen der Stadtbildkommission entwickelt. Die Gebäudehöhe sei reduziert worden und der Anschluss des Erweiterungsbaus an das Dach des Bestandsgebäudes entspreche der Höhe des Übergangs zur Lukarne an der Fassade zur Bündnerstrasse und sei somit präzise gesetzt. Im 3. Obergeschoss sei auf das Auskragen des Balkons verzichtet worden. Der Anschluss an die Fassade des Erweiterungsbaus finde neu mit Abstand zu den bestehenden, gegen Osten gerichteten Fenstern des Bestands statt (vgl. zu den Einzelheiten Ziff. 17 hiervor).

24. Im Rahmen des vorliegenden Entscheids gilt es darüber zu befinden, ob sich das durch die Beigeladenen entwickelte und durch die Stadtbildkommission bewilligte Projekt als mit Blick auf § 58 BPG unter ästhetischen Gesichtspunkten als bewilligungsfähig erweist. In diesem Zusammenhang ist insbesondere danach zu fragen, ob ein qualitätsvoller Anschluss der Erweiterung an den Bestandsbau entwickelt werden konnte. Verändert wurde des Weiteren auch die Lage der Balkone sowie deren konkrete Ausgestaltung, die nun einen gewissen Schwung in die Fassadengestaltung bringen. Die Gestaltung der Fassade mit den Holzlatten ist – soweit dies aus den Planunterlagen in ausreichendem Mass hervorgeht – beibehalten worden.

25. Die zu schliessende Lücke ist nicht im herkömmlichen Sinne eine Baulücke mit beidseitigen Brandwänden, vielmehr hat das bestehende Eckhaus nicht nur am St. Galler-Ring und an der Bündnerstrasse eine Fassade, sondern auch gegen die zu schliessende Lücke. Die Aufgabe der Erweiterung besteht in einer Konstellation wie der vorliegenden also darin, an einer Stelle anzubauen, die ursprünglich nicht zum Anbauen gedacht war, was anspruchsvoll ist und zur Erfüllung der guten Gesamtwirkung gemäss § 58 BPG besondere Sorgfalt verlangt, zumal der Anschluss nicht nur an die Fassade, sondern auch ans bestehende Mansarddach gelingen muss.

26. Dass es sich beim Anbau um eine Erweiterung des bestehenden Eckhauses handelt, ist unbestritten, insbesondere da der Neubauteil keinen eigenen Eingang besitzt und somit offensichtlich ist, dass er nur zusammen mit dem bestehenden Haus funktioniert. Beide Teile müssen demnach als zusammengehörig erkennbar gemacht werden. Das Bewahren des Ausdrucks des Kopfbaus und der Erhalt der heute vorhandenen Fenster gegen Osten allein können nicht das Ziel sein, geht es doch explizit nicht um § 38 BPG, also nicht um den Schutz des vorhandenen Bauwerks, sondern um § 58 BPG. Die gute Gesamtwirkung ist in diesem Fall wörtlich zu nehmen: Es geht um die gute Wirkung eines neuen Ganzen, bestehend aus dem heutigen Haus und der Erweiterung. Bestand und Erweiterung sind im vorliegend zu beurteilenden Projekt jedoch nicht als zusammengehörende Teile erkennbar,

sondern erscheinen in ihrem architektonischen Ausdruck als zwei vollkommen unabhängige Gebäude. Dies hängt mit dem ungelösten Anschluss sowohl im Dachbereich als auch in den unteren Geschossen und mit der – über den gesamten Erweiterungsbau einheitlichen – Fassadengestaltung, Materialität und Farbigkeit des Neubauteils zusammen.

27. Das neue Flachdach nimmt gemäss der Erläuterung der Stadtbildkommission in seiner Höhe Bezug auf die bestehende Lukarne an der Bündnerstrasse. Diesem Argument kann nicht gefolgt werden. Das Flachdach stösst weiter oben an die bestehende Dachfläche, lediglich die Oberkante des Fensters im Neubau liegt auf der Höhe der Lukarne an der Bündnerstrasse. Allerdings ist dies nur in der frontalen Projektion (Fassadenansicht) sichtbar, wird aber in der Realität aufgrund der perspektivischen Verkürzung nicht erkennbar sein. Somit erscheint das Argument, der Anschluss des Flachdachs an das bestehende Mansarddach sei präzise gesetzt, nicht verständlich. Wie bereits im Projekt, das dem generellen Baubegehren zugrunde lag, stösst das Dach auch im aktuellen Projekt unvermittelt an das bestehende Mansarddach und nimmt in keiner Weise die Höhen oder Kanten der vorhandenen Dachform auf. Dies wird vor allem auf der Beilage zum Baugesuch «Materialisierung» deutlich: Auf der perspektivischen Darstellung stossen sowohl das Dach über dem 2. Obergeschoss als auch das Dach über dem 3. Obergeschoss an beliebiger Stelle an die Dachschrägen des Bestands. Dass dies aufgrund der neu eingeführten Loggia von der Strasse her gesehen weiter hinten geschieht, ändert daran nichts. Auffällig ist, dass auf der erwähnten Darstellung die Fenster im Bestandsbau fehlen, was unterstreicht, dass den erwähnten gestalterischen Interessen zu wenig Beachtung geschenkt worden ist.

28. Des Weiteren nimmt der Anbau in keiner Weise Bezug auf die klare Unterscheidung zwischen Fassade und Dach beim bestehenden Haus. Der Neubauteil weist vielmehr eine einheitliche Fassadengestaltung und Materialität über alle Geschosse inklusive 3. Obergeschoss auf, ist also geradezu bestrebt, diese Unterscheidung zu verhindern. Die sich vom 2. zum 3. Obergeschoss verändernde Volumetrie (Loggia anstelle des auskragenden Balkons im 3.Obergeschoss) führt hier nicht zu einer überzeugenden Lösung. Ob das 3. Obergeschoss mit Flachdach überhaupt möglich ist oder ob zugunsten eines qualitätsvollen Anschlusses darauf verzichtet werden müsste, wäre – wie bereits im Entscheid der Baurekurskommission vom 20. März 2024 festgehalten – in der Überarbeitung des Projekts zu prüfen.

29. Auch der Aussage der Stadtbildkommission, die Gebäudehöhe insgesamt sei reduziert worden, kann nicht gefolgt werden. Tatsächlich wurde das Gebäude gegenüber dem generellen Baubegehren sogar 2 cm höher (Generelles Baubegehen: OK Dach 289.69 m.ü.M./ Ordentliches Baugesuch: OK Dach 289.71 m.ü.M.). Obschon diese Veränderung marginal erscheint, zeigt sie, dass die Überarbeitung des Projekts auch in dieser Beziehung keine Verbesserung erlangt hat gegenüber dem Generellen Baugesuch.

30. Schliesslich lässt auch die Befensterung des Neubauteils keinen hinreichenden Bezug zum bestehenden Haus erkennen. Die grossen, liegenden Öffnungen erscheinen vielmehr generisch und allein aus der inneren Organisation der Wohnräume entwickelt ohne klaren Bezug zur Fassade und Befensterung des Bestandsbaus. Auch die Gestaltung der Fassade mit dunkel beschichteten, vertikalen Metalllamellen und den geschwungenen Balkonen kann weder bezüglich der Materialwahl noch gestalterisch einen Zusammenhang zum Bestand erzeugen. Dies bedeutet nicht, dass sich eine gute Gesamtwirkung nicht auch mit einer heutigen Architektursprache und mit einer Materialität, die sich vom Bestand unterscheidet, erreichen liesse.

31. Aus all diesen Gründen kann dem umstrittenen Projekt keine gute Gesamtwirkung attestiert werden, was zur Gutheissung des Rekurses und Aufhebung des angefochtenen Bauentscheids führt.

Balkone

32. Des Weiteren monieren die Rekurrierenden, gemäss § 17 BPG dürften Baulinien um einen Zehntel des Baulinienabstandes, höchstens aber um 1,5 m durch Bauteile wie Dächer, Balkone etc. überschritten werden (Abs. 1). Ferner dürften Erker, Risalite und Balkone sich nicht über mehr als die Hälfte der Fassadenbreite erstrecken (Abs. 2). Aufgrund der äusseren Erscheinung des Erweiterungsbaus als eigenständiges Gebäude, sei für die Berechnung des zulässigen Ausmasses der Balkone nur die Fassadenbreite des Neubaus zu berücksichtigen. Aus den von den Beigeladenen eingereichten Plänen gehe hervor, dass die Vorgaben gemäss § 17 Abs. 2 BPG nicht eingehalten würden, indem sich die Balkone über deutlich mehr als die Hälfte der Fassadenbreite erstreckten. Der Einspracheentscheid sei daher auch aus diesem Grund aufzuheben und das Baubegehren abzuweisen.

33. Die Vorinstanz ihrerseits führt diesbezüglich aus, die geplanten Balkone überschritten leicht die zulässige Breite und seien auf die Fassadenhälfte reduziert worden. Mit entsprechendem Verweis auf Auflage Nr. 6 im Bauentscheid sowie den entsprechenden Grüneintrag in den Plänen weist die Vorinstanz darauf hin, die Balkonbreiten seien auf die exakte Fassadenhälfte bewilligt worden (vgl. Auflage Nr. 6 im Bauentscheid vom 30. Dezember 2025).

34. Die Beigeladenen sodann bestreiten eine Verletzung von § 17 BPG, da entgegen der Ansicht der Einsprecher die Länge der gesamten Parzelle bei der Berechnung von § 17 Abs. 2 BPG heranzuziehen sei. Die Parzellenlänge betrage insgesamt 20.76 m. Die vorgesehenen Balkone überschritten damit bei weitem nicht die Hälfte der Gesamtlänge.

35. Gemäss § 17 Abs. 2 BPG dürfen sich Erker, Risalite und Balkone nicht über mehr als die Hälfte, Erker allein sich nicht über mehr als einen Drittel der Fassadenbreite erstrecken.

36. Die Vorinstanz hat im Rahmen des Einspracheentscheids diesbezüglich Folgendes ausgeführt: *«Sämtliche angesprochenen Paragrafen – insbesondere von § 17, § 20, § 23, § 28 und § 64 BPG – wurden bei der Planung des Projekts eingehalten. Das Bauvorhaben berücksichtigt somit die Vorgaben zu vorragenden Bauteilen, ihre Grenzabstände und Lichteinfallswinkel bzw. gesetzlichem Licht. Damit sind auch die geplanten Balkone konform mit den gesetzlichen Beschränkungen, eine entsprechende Auflage wurde zur Verdeutlichung im Bauentscheid gemacht. Die Einsprache ist aus Sicht des Bau- und Gastgewerbeinspektorats abzuweisen.»* Auf dem massgebenden Grundrissplan wurde darüber hinaus ein entsprechender Grüneintrag vorgenommen, dies allerdings lediglich für den Balkon im 2. Obergeschoss. Anders als die Ausführungen im Einspracheentscheid dies nahelegen, hätte die rekurrentische Rüge im Einspracheverfahren folglich in entsprechendem Umfang gutgeheissen werden müssen.

37. Die Fassadenbreite des Erweiterungsbaus beläuft sich auf eine Länge von 8.16 m. Mit der in den Plänen vom 25. Juli 2025 projektierten Länge von 4.73 m überschreiten die projektierten Balkone somit das zulässige Mass gemäss § 17 Abs. 2 BPG. Folglich wären sämtliche Balkone auf das von der Vorinstanz auf dem Grundrissplan für das 2. Obergeschoss vorgenommenen Grüneintrags zu reduzieren.

Verletzung des rechtlichen Gehörs

38. Schliesslich machen die Rekurrierenden eine Verletzung des rechtlichen Gehörs geltend. So bringen sie vor, sie hätten in ihrer Einsprache namentlich die Nichterfüllung der Anforderungen an die gute Gesamtwirkung gemäss § 58 BPG, der Bauvorschriften über den zu beachtenden Lichteinfallswinkel in § 23 Abs. 1 und § 64 Abs. 1 BPG sowie der allgemeinen, von der Rechtsprechung aufgestellten Grundsätze zur Beschattung und zur zulässigen Dauer des Schattenwurfs gerügt. Die Vorinstanz habe sich nur ungenügend bzw. überhaupt nicht mit den von ihnen vorgebrachten Argumenten auseinandergesetzt. Zur Nichteinhaltung des gesetzlichen Lichteinfallswinkels führe die Vorinstanz lediglich aus, sämtliche in der Einsprache angesprochenen Paragrafen seien bei der Planung des Projekts eingehalten worden, ohne dies näher zu bergründen. Auf die Rüge der unzulässigen Beschattung der Liegenschaft der Rekurrierenden gemäss den allgemeinen, vom Verwaltungsgericht aufgestellten Grundsätzen, welche vom Bundesgericht bestätigt worden seien, gehe die Vorinstanz mit keinen Wort ein. Ebenso wenig setze sie sich mit der von den Rekurrierenden vorgelegten detaillierten Beschattungsanalyse auseinander und unterlasse es auch, selbst entsprechende Sachverhaltsabklärungen zu treffen. Damit verletze die Vorinstanz auch ihre Pflicht, den rechtserheblichen Sachverhalt von Amtes wegen vollständig abzuklären. Die Vorinstanz genüge damit der im Verwaltungsrecht geltenden Begründungspflicht für Verfügungen und Entscheide, welche sich nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichts aus Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV, SR 101) ableite, in keiner Weise und verletze mithin den Grundsatz des rechtlichen Gehörs in schwerwiegender Weise. Indem die Vorinstanz im Einspracheentscheid mit keinem Wort begründe, weshalb die Grundsätze zur zulässigen Beschattung vorliegend nicht angewendet werden sollten, verunmögliche sie es den Rekurrierenden, den Einspracheentscheid sachgerecht anzufechten. Dies stelle eine schwerwiegende Verletzung der Begründungspflicht dar, welche eine Heilung im Rekursverfahren ausser Betracht fallen lasse. Sollte die Baurekurskommission aufgrund der obigen Ausführungen nicht ohnehin zum Schluss kommen, dass der Einspracheentscheid aufzuheben und das Baubegehren abzuweisen sei, so sei der Einspracheentscheid eventualiter aufzuheben und die Sache zur Ergänzung des Sachverhalts, insbesondere durch Erstellung eines Gutachtens zum Schattenwurf, Neubeurteilung und begründeter Entscheidung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

39. Die Vorinstanz führt in diesem Zusammenhang aus, das baurechtliche Einspracheverfahren sei ein niederschwelliges kostengünstiges Einwandverfahren, welches dazu diene der Bewilligungsbehörde und den mitwirkenden Fachstellen Einwände Betroffener beizubringen. Die Prüfung indes erfolge jeweils von Amtes wegen. Ein Schriftenwechsel mit den Einsprechenden im Einspracheverfahren erfolge nicht. Jedoch stehe ihnen – wie hier – der Rechtsmittelweg offen, so dass eine allfällige Verletzung spätestens damit geheilt wäre. In casu sei das Vorhaben von der Vorinstanz und den beteiligten Fachstellen unter Berücksichtigung der Einwände der Einsprechenden ordentlich und von Amtes wegen geprüft worden. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs werde bestritten.

40. Die Beigeladenen wenden dagegen ein, die Vorinstanz habe anlässlich der Prüfung des Baugesuches sämtliche relevanten Sachverhalte wie Lichteinfallswinkel, Schattenwurf etc. abgeklärt, ansonsten das Baugesuch nicht bewilligt worden wäre.

41. Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV, SR 101) garantiert den Parteien in Verfahren vor Gerichts- und Verwaltungsinstanzen einen Anspruch auf rechtliches Gehör. Das rechtliche Gehör verlangt, dass die Behörde die Vorbringen des vom Entscheid in seiner Rechtsstellung Betroffenen tatsächlich

hört, prüft und in der Entscheidfindung berücksichtigt. Daraus folgt die Verpflichtung der Behörde, ihren Entscheid zu begründen. Dabei ist es nicht erforderlich, dass sie sich mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Die Begründung muss aber so abgefasst sein, dass sich der Betroffene über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann. In diesem Sinne müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt (vgl. BGE 136 I 229 E. 5.2 m.H.; BGer 1C_57/2017 vom 22. Mai 2017 E. 2.6 m.H.; VGE VD.2015.224 vom 7. September 2016 E. 2.4 m.H.). Die Begründungspflicht dient keinem Selbstzweck. Neben weiteren wichtigen Funktionen, wie beispielsweise die Akzeptanz und Kontrollfunktion, ist eine der bedeutsamsten Funktionen der Begründungspflicht, dass sich der Adressat mit den Argumenten der Behörde auseinandersetzen kann und sich in der Lage befindet, die aufgeführten Beweggründe gezielt zu bestreiten und den Entscheid an die höhere Instanz weiterzuziehen (vgl. HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl., Zürich 2020, Rz. 1072.). Das Mass an eine ausreichende Begründung muss mit Blick auf deren Zweck bestimmt werden. Im vorliegenden Fall stellt sich die Frage, ob die Rekurrierenden in der Lage waren, den behördlichen Entscheid nachzuvollziehen und sachgemäss anzufechten, was voraussetzt, dass aus der Begründung des Entscheids oder aus anderen Korrespondenzen die Beweggründe, von welchen sich die Behörde bei ihrem Entscheid leiten liess, hinreichend klar hervorgehen.

42. Wie hiervor ausgeführt, kann sich die Vorinstanz zwar auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Im vorliegenden Fall ist den Rekurrierenden aber darin zu folgen, dass die Vorinstanz ihrer Pflicht zur hinreichenden Begründung nicht in ausreichendem Masse nachgekommen ist. So gestaltet sich insbesondere ihre pauschale Aussage *«Sämtliche angesprochenen Paragrafen – insbesondere von § 17, § 20, § 23, § 28 und § 64 BPG – wurden bei der Planung des Projekts eingehalten. Das Bauvorhaben berücksichtigt somit die Vorgaben zu vorragenden Bauteilen, ihre Grenzabstände und Lichteinfallswinkel bzw. gesetzlichem Licht.»* mehr als knapp, zumal dieser Aussage jegliche weitere Begründung fehlt. Die Rekurrierenden konnten insofern mit Blick auf die Anfechtung des Einspracheentscheids nichts anderes tun, als ihre Argumente aus der Einsprache im Baurekursverfahren in gleicher Weise erneut vorzubringen, fehlte ihnen doch eine entsprechende Begründung der Vorinstanz, welche sie inhaltlich entsprechend hätten anfechten können. Dabei kann man sich auch nicht auf den Standpunkt stellen, die Vorinstanz habe die von den Rekurrierenden aufgeworfene Thematik der Beschattung als offenbar nicht entscheidrelevant erachtet, weshalb sie keine Veranlassung gesehen habe, sich inhaltlich eingehend mit dieser Rüge auseinanderzusetzen, nachdem sie in ihrer pauschalen Aussage von «gesetzlichem Licht» gesprochen hat und damit diesen Punkt explizit von der Thematik des Lichteinfallwinkels abgegrenzt hat und damit diesen Punkt selbst als wenigstens erwähnungsbedürftig erachtet zu haben scheint.

43. Da der Rekurs nach den vorstehenden Erwägungen gutgeheissen und der angefochtene Bauentscheid aufgehoben wird, bleibt die festgestellte Gehörsverletzung ohne weitere Folgen.

Fazit und Kosten

44. Nach dem Dargelegten wird der Rekurs gutgeheissen, soweit darauf eingetreten wird. Der Bauentscheid sowie der angefochtene Einspracheentscheid werden aufgehoben. Ausgangsgemäss wird den Rekurrierenden eine Parteientschädigung in der Höhe von CHF

1'700.— zuzüglich 8.1 % Mehrwertsteuer (CHF 137.70) zulasten der Vorinstanz zugesprochen.

DEMNACH ERKENNT DIE BAUREKURSKOMMISSION:

://: 1. Der Rekurs wird gutgeheissen, soweit darauf eingetreten wird.

2. Der Bauentscheid sowie der angefochtene Einspracheentscheid werden aufgehoben.

3. Den Rekurrierenden wird eine Parteientschädigung in Höhe von CHF 1'700.— zuzüglich 8.1 % Mehrwertsteuer (CHF 137.70) zulasten der Vorinstanz zugesprochen.

Baurekurskommission Basel-Stadt

[redacted]

Martina Hartmann
Juristische Sekretärin

Verteiler
- Rekurrierende
- Rekursgegnerin
- Stadtbildkommission (Kopie)
- Beigeladene

Rechtsmittelbelehrung
Gegen den vorliegenden Entscheid kann beim Verwaltungsgericht (Bäumleingasse 1, 4051 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 Rechtsbegehren und deren Begründung mit Angabe der Beweismittel zu enthalten hat.