

Die Baubewilligung im Kanton Basel-Stadt

Daniel Gebhardt
Christoph Meyer
Christoph Nertz
Marina Piolino

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Materialien BS	XV
Materialien Bund	XV
Literaturverzeichnis	XVII
Abkürzungsverzeichnis	XXIII
Einleitung	1
A. Rechtliche Grundlagen	3
I. Bundesrecht	5
1. Bundesverfassung (BV)	5
2. Raumplanungsgesetz (RPG)	5
3. Umweltschutzrecht	6
4. Weitere Erlasse	6
II. Interkantonales Recht	7
III. Kantonales und kommunales Recht	8
1. Kompetenzverteilung im Kanton Basel-Stadt	8
2. Bau- und Planungsgesetz (BPG)	9
3. BPV und ABPV	10
4. Weitere Erlasse	12
B. Baubewilligungspflicht	13
I. Begriff der Bauten und Anlagen	13
1. Einzelne Tatbestandselemente	14
2. Kasuistik	15
II. Bewilligungspflichtige Vorhaben nach basel-städtischem Recht	17
1. Erstellung	17
2. Änderung	18
a. Bauliche Änderungen	18
b. Zweckänderungen	18
3. Abbruch	19
III. Bundesrechtlich geregelte Bauten	19
1. Sachpläne des Bundes	20
2. Bundesrechtliche Plangenehmigungsverfahren	21
3. Bewilligung für Kernergieanlagen	22

IV.	Weitere Bewilligungspflichten im Bau-, Planungs- und Umweltrecht	22
1.	Bundesrechtliche Bewilligungen	22
2.	Kantonalrechtliche Bewilligungen	23
V.	Befreiung von der Bewilligungspflicht	24
1.	Geringfügigkeit	24
a.	Meldepflichtige Bauten und Anlagen	25
b.	Ohne Bewilligung und Meldung zulässige Vorhaben	25
2.	Konsumation durch anderes kantonales Verfahren	27
C.	Art des Baubewilligungsverfahrens	29
D.	Bewilligungsvoraussetzungen	30
I.	Baureife (§ 2 BPG)	30
1.	Planungsrechtliche Baureife (§ 2 Abs. 2 lit. a und b BPG)	30
2.	Sichergestellte Erschliessung (§ 2 Abs. 2 lit. c BPG)	32
3.	Kein entgegenstehendes Umweltschutzrecht (§ 2 Abs. 2 lit. d BPG)	33
II.	Zonenkonformität	33
1.	Allgemeines	33
2.	Bauzonen	35
a.	Nummernzonen	35
b.	Industrie- und Gewerbezone (Zone 7)	35
c.	Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse	37
3.	Grünzone	38
a.	Grünanlagen	39
b.	Landwirtschaftsgebiete	40
c.	Übrige Gebiete in der Grünzone	40
4.	Stadt- und Dorfbild-Schutz- und -Schonzone	40
a.	Stadt- und Dorfbild-Schutzzone	41
b.	Stadt- und Dorfbild-Schonzone	42
5.	Reservezone	44
6.	Bebauungspläne (Sondernutzungspläne)	44
7.	Nutzungsüberlagerungen	45
8.	Planungszonen	46
III.	Genügende Erschliessung	47
1.	Grund-, Grob- und Feinerschliessung	48
2.	Grundstücksinterne Erschliessung/«Hausanschlüsse»	49
3.	Erschliessungspflicht des Gemeinwesens	49
IV.	Übrige Voraussetzungen	50
1.	Bundesrecht	50
a.	Umweltschutzrecht (insbesondere Lärmschutz)	51

b.	Spezialfall Mobilfunkantennen	52
(i)	Umweltschutzrechtliche Vorschriften	53
(ii)	Planungsrechtliche Vorschriften	53
(iii)	Neue Entwicklungen im Kanton Basel-Stadt	55
c.	Weitere bundesrechtliche Vorschriften	56
2.	Kantonales Recht	56
a.	Bauvorschriften des BPG	56
(i)	Vorschriften über die Bebauung	57
(ia)	Ästhetikgeneralklausel (§ 58 BPG)	58
(ib)	Bebauungsvorschriften für Mobilfunkanlagen	61
(ii)	Vorschriften über die Bauweise und Ausstattung (Baupolizeirecht i.e.S.)	62
(ia)	Vorschriften über die Bauweise	62
(iib)	Ausstattungsrichtlinien	64
b.	Denkmalschutz	65
c.	Wohnraumförderung	68
d.	Baumschutz	69

E.	Baubeglehen	72
I.	Einleitung des Baubewilligungsverfahrens	72
II.	Beteiligte	72
1.	Baugesuchsteller	72
2.	Bauherrschaft	73
3.	Projektverfasser	74
4.	Vertreter	74
5.	Zuständige Behörde	74
a.	Bau- und Gastgewerbeinspektorat (BGI)	74
b.	Verfahrenskoordination	75
(i)	Baubewilligungsverfahren als Leitverfahren	75
(ii)	Anderes Leitverfahren	76
(iii)	Grenzen und Ausnahmen von der Koordinationspflicht	76
III.	Form und Inhalt	77
1.	Formulare	77
2.	Beilagen	78
3.	Unterzeichnung	78
IV.	Vorprüfung des Baubeglebens	80
V.	Auflageverfahren	80
1.	Publikation	80
2.	Hinweise im Gelände	81
3.	Einsichtnahme	81
4.	Handlungsmöglichkeiten bei mangelhaftem Auflageverfahren	81

VI. Prüfung des Baubehrens	82
VII. Rechtsanwendung	83
1. Öffentliches Recht	83
2. Privatrecht	84
VIII. Bearbeitungsfristen	84
F. Einspracheverfahren	86
I. Rechtsnatur und Zweck der Einsprache	86
II. Bundesrechtliche Vorgaben	86
III. Verfahrensbeteiligte	87
IV. Einsprachelegitimation	87
1. Allgemeine Regeln	87
2. Nachbarn	88
a. Besonderes Berührtsein	88
b. Schutzwürdiges Interesse	89
c. Kasuistik	90
d. Obligatorisch Berechtigte	90
e. Weitere Berechtigte	91
3. Verbände	91
a. Egoistische Verbandsbeschwerde	92
b. Ideelle Verbandsbeschwerde	93
(i) Bundesrechtliche Ermächtigungsvorschriften	93
(ii) Kantonalrechtliche Ermächtigungsvorschriften	95
4. Beschwerderecht des Gemeinwesens nach Art. 89 Abs. 1 BGG	96
5. Besondere Beschwerderechte des Gemeinwesens nach Art. 89 Abs. 2 BGG (Behördenbeschwerde)	97
a. Besondere Beschwerderechte der Gemeinden	98
b. Besondere Beschwerderechte der Behörden	99
V. Form und Frist der Einsprache	100
VI. Inhalt der Einsprache	101
1. Begründungspflicht	101
2. Zulässige Rügen	101
a. Allgemeine Regeln	101
b. Vorfrageweise Überprüfung eines Nutzungsplanes	103
VII. Rechtsmissbräuchliche Baueinsprachen	104
1. Beispiele rechtsmissbräuchlicher Einsprachen	105
a. Einsprache zum Zweck der Erlangung einer Entschädigung	105
b. Einsprache von wirtschaftlichen Konkurrenten	105
c. Aussichtslose Einsprachen	106

2.	Folgen rechtsmissbräuchlicher Einsprachen	106
a.	Im Einspracheverfahren	106
b.	Zivilrechtliche Folgen	107
c.	Strafrechtliche Folgen	107
VIII.	Einspracheprüfung und -beantwortung	108
IX.	Wirkung der Einsprache	108
G.	Bauentscheid	109
I.	Eröffnung und Zustellung	109
II.	Inhalt	109
1.	Zwingender Inhalt (Vorbehalte)	109
2.	Bedingungen, Auflagen und Befristungen	110
a.	Allgemeines	110
b.	Bedingungen und Auflagen	110
c.	Befristungen	111
3.	Mehrwertabgabe	112
H.	Rekursverfahren	113
I.	Baurekurskommission (BRK)	113
II.	Anfechtbare Rechtsakte	113
1.	Verfügungen	113
2.	Realakte	115
III.	Rekurslegitimation	115
IV.	Form und Frist des Rekurses	116
V.	Zulässige Rügen	117
VI.	Aufschiebende Wirkung	118
VII.	Rekursentscheid	119
VIII.	Rechtsmittel	119
I.	Bestand der Baubewilligung	121
I.	Wirkung	121
II.	Rechtskraft	121
III.	Geltungsdauer	122
IV.	Übergang bei Handänderungen	123
V.	Ende des Bestandes	123
VI.	Berichtigung	124
VII.	Anfechtbarkeit und Nichtigkeit	124
VIII.	Widerruf	125
IX.	Wiedererwägungsgesuch	127
X.	Aufsichtsrechtliche Anzeige	128

J. Auslegung der Baubewilligung	130
K. Besondere baurechtliche Verfahren	131
I. Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren	131
1. Zweck	131
2. Betroffene Bauten und Anlagen	131
3. Verfahrensinhalt	132
II. Generelles Baubegehren (Vorentscheid)	133
1. Zweck	133
2. Verfahren und Wirkungen des Vorentscheides	133
III. Meldeverfahren	135
IV. Projektänderungsverfahren	137
1. Projektänderung nach Erteilung der Baubewilligung	137
2. Projektänderung im Baubewilligungsverfahren	137
V. Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes	138
1. Allgemeines	138
2. Vorsorgliche Massnahmen	139
a. Baueinstellungsverfügung	139
b. Nutzungsverbot	140
3. Abbruch- bzw. Wiederherstellungsverfügung	141
4. Nachträgliches Baubewilligungsverfahren	142
5. Vertrauensschutz	143
6. Zwangsmittel	144
VI. Koordinationsverfahren	145
VII. Abbruchverfahren	146
VIII. Erlass eines Bbauungsplanes	147
L. Ausnahmbewilligungen	149
I. Zweck, Natur und gesetzliche Grundlagen	149
II. Allgemeine Voraussetzungen	150
III. Ausnahmbewilligungen ausserhalb der Bauzonen	151
1. Ordentliche Ausnahmbewilligungen (Art. 24 RPG)	151
2. Erleichterte Ausnahmbewilligungen (Art. 24a–24d und 37a RPG)	152
IV. Ausnahmbewilligungen innerhalb der Bauzonen	153
1. Allgemeines	153
2. Im Kanton Basel-Stadt	153
a. Abweichung von Bauvorschriften (§ 80 Abs. 1 BPG)	153
(i) Geltungsbereich von § 80 BPG	154
(ii) Bauvorschriften	155

(iii) Wichtige Gründe	156
(iv) Wahrung entgegenstehender Interessen	157
b. Abweichungen bei provisorischen Bauten (§ 80 Abs. 2 und 3 BPG)	157
V. Zuständigkeit	158
VI. Gesuch	159
VII. Nebenbestimmungen	159
M. Ausnahmeverbote	160
N. Umweltverträglichkeitsprüfung	161
I. Begriff und Funktion	161
II. Geltungsbereich	161
III. Verfahren	162
1. Kein eigenständiges Verfahren	162
2. Zuständigkeiten und Koordination	162
3. Ablauf einer UVP im Kanton Basel-Stadt	163
4. Vom Bund bewilligte UVP-pflichtige Vorhaben	165
O. Durchführung der Bauarbeiten	167
I. Bauaufsicht	167
II. Bauabnahme	168
III. Baufreigabe	168
P. Kosten des Baubewilligungsverfahrens	170
Q. Staatshaftung für erteilte Baubewilligung	171
I. Ausgangslage	171
II. Voraussetzungen der Staatshaftung	171
III. Haftungsausschlussgründe	174
IV. Zuständigkeiten	175
R. Intertemporales Baurecht	176
I. Hängige Verfahren	176
1. Erstinstanzliche Verfahren	176
2. Rechtsmittelverfahren	177
3. Ausnahmen	177
II. Bestandesgarantie	178
1. Anwendungsbereich	178
2. Verfassungsmässige Bestandesgarantie	179
a. Bestand	179
b. Rechtmässige Erstellung	180

c. Unterhalt und Nutzung	180
3. Erweiterte Bestandesgarantie	181
a. Allgemeine Voraussetzungen	181
b. Umbau	182
c. Erweiterung und andere Nutzung	184
Anhang	186
Anhang «Bebauungsvorschriften BPG – Bauzonen»	186
Anhang «Bebauungsvorschriften BPG – weitere Zonen»	189
Anhang «Begriffserläuterungen zur Bebauungsvorschrift BPG»	190
Anhang «Umweltschutzrechtliche Bauvorschriften»	193
Anhang «Weitere bundesrechtliche Vorschriften»	194
Anhang «Baugehören – notwendige Beilagen»	196
Anhang «Ablauf der UVP im Baubewilligungsverfahren in Basel-Stadt»	200
Sachregister	201
Die Autoren	207