NEOVIUS AKTUELL
ADVOKATEN & NOTARE

ÖFFENTLICHES BAU- UND PLANUNGSRECHT

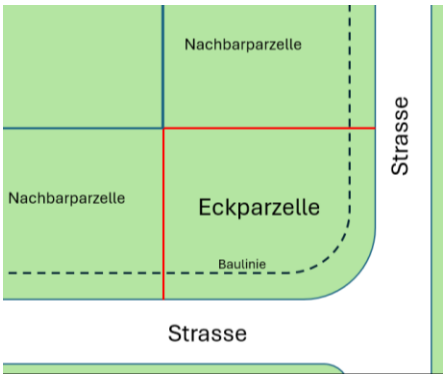
ZUR QUALIFIKATION VON PARZELLENGRENZEN BEI ECKPARZELLEN

Grundsatzentscheid der Baurekurskommission Basel-Stadt zur Unterscheidung zwischen seitlichem und hinterem Grenzabstand

von Dr. David Dussy, Advokat, david.dussy@neovius.ch

1. DIE AUSGANGSLAGE

Im Zentrum des Entscheids der Baurekurskommission Basel-Stadt vom 27. August 2025 stand die Frage, ob bei einer Eckparzelle in der Bauzone 2a der zur Nachbarparzelle bestehende Abstand als seitlicher oder als hinterer Grenzabstand zu qualifizieren ist. Bei Eckparzellen an zwei Strassen mit entsprechenden Baulinien stellt sich notwendigerweise die Auslegungsfrage, wie die Begriffe «seitliche» und «hintere» Parzellengrenze im Sinn des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) zu verstehen sind.



Situationsplan Eckparzelle: Sind die roten Grenzen der Eckparzelle seitlich oder hinten?

Das Bau- und Gastgewerbeinspektorat hatte im Bauentscheid vom 23. Dezember 2024 angenommen, die Grenzen einer Eckparzelle müssten gleichzeitig als seitliche und hintere Grenzen gelten, und mit einer Auflage und einem Grüneintrag einen Grenzabstand von 6 m verfügt. Die Bauherrschaft hielt dem entgegen, eine Grenze könne eindeutig nur eine der beiden Qualifikationen aufweisen; die fragliche Grenze sei seitlich, womit ein Abstand von 3 m genüge (§ 30 Abs. 3 BPG).

Mit Rekurs bei der Baurekurskommission wandte sich die Bauherrschaft gegen diese Auffassung. Sie berief dabei sich auf die langjährige frühere Praxis des Bau- und Gastgewerbeinspektorats zu dieser Frage sowie auf die Regelungen zum Bauen im Blockrandbereich der übrigen Nummernzonen 5a bis 2.

2. RECHTLICHE WÜRDIGUNG

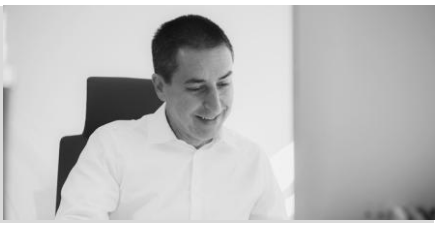
Die Baurekurskommission nahm eine materielle Prüfung der massgeblichen Vorschriften vor und legte ausführlich dar, wie die Begriffe der «seitlichen» und «hinteren» Parzellengrenze im Kontext des BPG auszulegen sind. Sie hielt fest, dass das Gesetz in allen Zonen des 1. Abschnitts des 2. Kapitels ausdrücklich zwischen seitlichen und hinteren Parzellengrenzen unterscheidet und eine Grenze nicht zugleich beide Funktionen erfüllen kann.

Entscheidend war die Frage, welche Qualifikation der streitbetroffene Grenzverlauf in der konkreten Situation aufweist. Diese Unterscheidung ist von erheblicher praktischer Bedeutung, da in der Zone 2a der seitliche Grenzabstand 3 m, der hintere jedoch 6 m beträgt (§ 30 Abs. 3 BPG).

Systematische und teleologische Auslegung von § 30 BPG

Gestützt auf eine systematische und teleologische Interpretation stellte die Baurekurskommission klar, dass die Begriffe seitlicher und hinterer Grenzabstand parzellenspezifisch auszulegen sind, also stets aus Sicht der jeweiligen Parzelle. Entscheidend ist die Funktion, welche die Grenze im räumlichen Gefüge der Bebauung einnimmt. Bei einer rechtwinkligen Eckparzelle, die entlang zweier Baulinien verläuft, können daher nur seitliche Grenzen bestehen. Eine

DR. IUR. DAVID DUSSY
ist Partner bei NEOVIUS und befasst sich überwiegend mit Rechtsfragen rund um das Bauen und Immobilien. Er berät private und institutionelle Investoren bei der Planung, Entwicklung und Realisierung von Bauprojekten.



«hintere» Grenze gibt es in solchen Fällen nicht, weil keine Seite den rückwärtigen Bereich eines Blockrands bildet.

Die Baurekurskommission wies darauf hin, dass eine andere Auslegung, wie sie das Bau- und Gastgewerbeinspektorat vertreten hatte, zu unhaltbaren Ergebnissen führen würde. Würde man zulassen, dass eine Grenze gleichzeitig seitliche und hintere Funktionen erfüllt, hinge die Bemessung der Abstände von zufälligen geometrischen Verläufen und nicht von der städtebaulichen Funktion der Parzelle ab. Dies widerspräche dem Grundsatz der Normenklarheit und der Gleichbehandlung gleichgelagerter Situationen.

Zweck der Blockrandbebauung in Bauzone 2a

Die Baurekurskommission stützte ihre Auslegung weiter auf den planerischen Zweck der Bauzone 2a, wie er im Bericht der grossrätlichen Bau- und Raumplanungskommission vom 1. Dezember 2004 (Bericht Nr. 9422) dargelegt ist. Diese Zone ist als offene Blockrandbebauung konzipiert. Sie soll eine rhythmisch gegliederte Bebauung mit regelmässigen Zwischenräumen von mindestens 6 m ermöglichen, ohne den geschlossenen Charakter der innerstädtischen Blockrandzonen zu übernehmen.

Die Baurekurskommission betonte, dass diese planerische Zielsetzung eine differenzierte Behandlung von Grenzabständen verlangt: Der seitliche Grenzabstand gewährleistet den notwendigen Rhythmus der Bebauung, während der hintere Grenzabstand Rückräume und Gärten sicherstellt. Bei Eckparzellen, die zwei Strassenfassaden aufweisen, ist ein solcher rückwärtiger Bereich städtebaulich nicht vorhanden. Würde hier dennoch ein hinterer Grenzabstand verlangt, würde dies den planerischen Zweck der Zone 2a unterlaufen, weil Eckbebauungen in Randlagen praktisch verunmöglicht würden.

Abstandsregelung im konkreten Fall

Die Baurekurskommission prüfte sodann, ob der geplante Erweiterungsbau die gesetzlichen Anforderungen erfüllt. Sie stellte fest, dass der Baukörper weniger als 12 m tief ist und sich innerhalb von 24 m hinter der Baulinie befindet. Damit sind die Voraussetzungen von § 30 Abs. 3 BPG erfüllt, wonach für bis zu 12 m tiefe Gebäude ein seitlicher Grenzabstand von 3 m genügt.

Darüber hinaus wies die Kommission auf die Bedeutung von § 30 Abs. 5 BPG hin, wonach Gebäude, die näher beieinander liegen, als es die Summe der Grenzabstände erlaubt, als Gebäudeeinheit zu behandeln sind. Im vorliegenden Fall beträgt der Abstand zwischen dem Bestandesbau und dem Erweiterungsbau 12 m und damit mehr als die Summe der erforderlichen Abstände. Beide Baukörper gelten somit nicht als Gebäudeeinheit, womit die Abstandsregelung für den Erweiterungsbau isoliert anwendbar bleibt.

Schliesslich befasste sich die BRK mit § 29 Abs. 1 lit. f BPG und stellte klar, dass eingeschossige Anbauten, die weniger als 3 m hoch sind, bei der Berechnung der Abstände nicht zu berücksichtigen sind. Solche Bauteile wie etwa Terrassen oder eingeschossige Vorbauten verändern die rechtliche Qualifikation des Grenzabstands nicht.

Ergebnis der Würdigung

Gestützt auf diese Erwägungen kam die Baurekurskommission zum Schluss, dass die vom Bau- und Gastgewerbeinspektorat verlangte Auflage, einen 6 m-Abstand einzuhalten, rechtswidrig ist. Der fragliche Grenzverlauf ist als seitliche Parzellengrenze zu qualifizieren, und der geplante Abstand von 3 m genügt den gesetzlichen Anforderungen.

3. DER ENTSCHEID

Die Baurekurskommission hiess den Rekurs gut, hob den Bauentscheid des Bau- und Gastgewerbeinspektorats auf und wies die Sache zur Erteilung der Baubewilligung an die Vorinstanz zurück.

Mit diesem Entscheid klärte sie grundlegend, wie Parzellengrenzen in der Zone 2a zu qualifizieren sind: Eine Grenze kann nicht gleichzeitig seitliche und hintere Parzellengrenze sein, auch nicht bei Eckparzellen mit gebrochenem Grenzverlauf.

4. FAZIT

Der Entscheid vom 27. August 2025 hat erhebliche Bedeutung für die Praxis. Er stellt klar, dass die die offene Blockrandbebauung als Charakteristik der Bauzone 2a nur gewahrt bleibt, wenn Eckparzellen auch rechtlich als solche behandelt werden.

Die von der Behörde vertretene Auffassung, wonach an Ecklagen stets der grössere hintere Grenzabstand einzuhalten sei, widerspricht dem System und Zweck des Bau- und Planungsgesetzes und würde zu sachwidrigen Ergebnissen führen.

Mit dieser Klarstellung stärkt die Baurekurskommission die Rechtssicherheit, die planerische Kohärenz und die Vorhersehbarkeit in der Anwendung der Abstandsvorschriften. Bauherren und Planer können künftig darauf vertrauen, dass bei typischen Eckparzellen in der Zone 2a ein seitlicher Grenzabstand von 3 m genügt, sofern die übrigen Voraussetzungen des § 30 BPG eingehalten sind. Aufgrund der systematischen Argumentation der Baurekurskommission gilt diese Auslegung im Grundsatz auch für die übrigen Nummernzonen.

Basel, Januar 2026

NEOVIUS AG Hirschgässlein 30, CH-4051 Basel, Postfach, CH-4010
Basel, Tel. +41 61 271 27 70, Fax +41 61 271 27 71, info@neovius.ch