

# **BL\_GERICHTE 810 15 83 vom 25. Oktober 2017**

BL Gerichte, 2017-10-25, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bl\\_gerichte\\_810\\_15\\_83](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bl_gerichte_810_15_83)

FR: BL\_GERICHTE 810 15 83 du 25 octobre 2017

IT: BL\_GERICHTE 810 15 83 del 25 ottobre 2017

## **Regeste**

Baugesuch der Bürgergemeinde Waldenburg für Umbau Wohnhaus und Turm in Ausstellungsräume

## **Erwägungen**

### **E. 2**

Der Bürgergemeinde Waldenburg wird ein Verfahrenskostenanteil in der Höhe von Fr. 1'500.-- auferlegt.

### **E. 2.3**

Auf kommunaler Ebene konkretisieren die Zonenvorschriften die Anliegen des Denkmal- und Heimatschutzes. Das Bauprojekt befindet sich gemäss den Teilzonenvorschriften Stadtkern (Zonenplan [ZP] und Zonenreglement [ZR] Stadtkern) vom 17. Juni 2001 in der Kernerhaltungszone von Waldenburg. Die Bauten des Stadtkerns werden in drei Kategorien eingeteilt: Geschützte Bauten, Erhaltenswerte Baustruktur und Übrige Bauten (Ziff. 15 ZR Stadtkern). Beide vom Bauvorhaben betroffenen Liegenschaften (Areisliweg 2 und 4) sind im Zonenplan als geschützte Bauten unter kommunalem Ortsbildschutz eingetragen und als Baudenkmäler unter kantonalem Schutz bezeichnet. Gemäss Ziff. 15.1 ZR Stadtkern kommt den geschützten Bauten als Einzelobjekt und als Bestandteil des gewachsenen Stadtbildes ein hoher Stellenwert zu. Sie sind vor Zerfall zu schützen und dürfen nicht abgebrochen werden. Bauliche Massnahmen sind nur unter Wahrung der schutzwürdigen Substanz zulässig und haben mit aller Sorgfalt im Sinne des ursprünglichen Originales zu erfolgen. Im Innern sind bauliche Veränderungen soweit erlaubt, als dadurch wertvolle Bauteile nicht beeinträchtigt werden oder verloren gehen. Sind zufolge höherer Gewalt Bauteile zu ersetzen, so hat die Rekonstruktion im Sinne des ursprünglichen Originals zu erfolgen (Ziff. 15.1 Abs. 1 ZR Stadtkern). Bei Baudenkmalern unter kantonalem Schutz sind gemäss Ziff. 15.1 Abs. 2 ZR Stadtkern bauliche Änderungen nur mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege zulässig.

### **E. 2.4**

Weiter ist seit dem 25. April 2012 im Grundbuch (GB) auf der Parzelle Nr. 33, GB Waldenburg, eine öffentlich-rechtliche Anmerkung "Beschränkung nach NHG und der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) vom 16. Januar 1991 zugunsten der Schweizerischen Eidgenossenschaft" eingetragen. 3.1 Die Vorinstanz kam im angefochtenen Entscheid zusammengefasst zum Schluss, dass eine Bewilligung des umstrittenen Projekts - entgegen der Ansicht des BIT, der Denkmalpflege und des BAK - insbesondere aufgrund des fehlenden absoluten integralen Substanzschutzes nicht grundsätzlich auszuschliessen sei. In der jetzigen Form könne das Baugesuch jedoch nicht akzeptiert werden, weshalb eine Rückweisung erfolge. Die Vorinstanz erwog, dass der

absolute integrale Substanzschutz beim Torturm nicht zur Anwendung gelange, da dieser nicht (mehr) der Erfüllung einer Bundesaufgabe diene. Die kantonalen und kommunalen Bestimmungen würden des Weiteren aufzeigen, dass bauliche Massnahmen und Nutzungsänderungen nicht a priori verboten seien, sondern unter Bedingungen zulässig seien bzw. bewilligt werden könnten. Das Durchbrechen der Mauer an der geplanten Stelle habe nicht das Einstürzen des Torturms zur Folge, sondern dieser solle im Interesse der Geschichte und Kultur der Öffentlichkeit zugänglich und somit wieder bewusster gemacht werden, was wiederum dessen Schutz und Erhaltung über Generationen dienen könne. In Abweichung zu der Meinung der Denkmalpflege werde der vorgesehene Mauerdurchbruch nicht zwangsläufig als Substanz verletzend im Sinne des DHG und des ZR Stadtkern erachtet, sondern es sei im Sinne einer Interessenabwägung zu beurteilen, unter welchen Bedingungen einem solchen stattgegeben werden könne. Entgegen der Ausführungen des BIT würden in casu nicht öffentliche Interessen einerseits und private Interessen andererseits, sondern quasi verschiedene öffentliche Interessen aufeinandertreffen. Es sei nachvollziehbar, dass die Baugesuchstellerin das obere Stadttor als markantes Zeugnis für den wehrhaften Charakter der Stadt Waldenburg begehbar machen wolle; allenfalls in Verbindung mit dem kleinen Haus Areisliweg 4, welches eine vernünftige Wohnnutzung für sich alleine nicht zulasse. Weiter führte die Vorinstanz aus, sie erachte es als zulässig, den Torturm im Interesse der Geschichte und Kultur der Öffentlichkeit zugänglich zu machen und den Mauerdurchbruch resp. die Nutzung in diesem Sinne grundsätzlich zuzulassen, indem die hier abzuwägenden öffentlichen Interessen in ein Zusammenspiel gesetzt würden, von dem allseits profitiert werden könne. Die Substanz könne durch eine sinnvolle Nutzung und die daraus folgende grössere Bereitschaft, die für den Unterhalt und schliesslich den Erhalt des Wehrturms nötigen Finanzen bereitzustellen, für die Zukunft allenfalls besser gesichert werden. Der Turm könne im Innenbereich jedoch nur sehr zurückhaltend - zum Beispiel durch den Einbau von Fenstern, aber ohne Heizung - genutzt werden. Zu betonen sei, dass sowohl die kantonalen als auch die kommunalen Bestimmungen bauliche Massnahmen am geschützten Kulturdenkmal gestatten würden, wenn diese mit aller Sorgfalt im Sinne des ursprünglichen Originals erfolgen würden und die schutzwürdige Struktur gewahrt werde; im Innern seien bauliche Veränderungen (nur) soweit erlaubt, als dadurch die Baustruktur und wertvolle Bauteile nicht beeinträchtigt würden oder verloren gingen. Das heisse, dass der Schutz der inneren Bausubstanz des Turms stärker zu gewichten sei als seine Nutzung als klassisches Museum. Trotz grundsätzlicher Gutheissung eines Durchbruchs, welcher auch aus Sicht der Denkmalgesetzgebung zulässig sein müsse, könne die Angelegenheit jedoch nicht abschliessend beurteilt werden und werde zur Verbesserung an das BIT zurückgewiesen. Dies, weil in Bezug auf die gesamte Erschliessung im Innern und den Umgang mit der bestehenden Substanz (Balkenlage, Böden und Treppen) aufgrund der Pläne nicht mit genügender Sicherheit auf deren Rechtmässigkeit geschlossen werden könne und aufgrund des Augenscheins sogar Zweifel bestünden, ob die Pläne mit den tatsächlichen Begebenheiten übereinstimmen würden. Sodann würden die Pläne nicht aufzeigen, was entfernt werden solle; die Baupläne seien ungenau, der geplante Bodeneinzug stimme nicht mit dem Durchbruch überein und es fehle ein bauphysikalisches Gutachten in Bezug auf die beabsichtigte Befensterung, Isolation und Beheizung. Im Rahmen der Rückweisung seien die Meinungen der Kantonalen Denkmalpflege, der DHK und des BAK insofern zu würdigen, dass der jetzigen Substanz bzw. dem integralen substanziellen Zustand grösster Respekt zu zollen sei. Der Wehrturm sei sehr integral zu erhalten (Mauerwerk, Treppe) und

die bis heute bewahrte Wehrhaftigkeit sei - auch in ihrer Wirkung - zu erhalten. Die auf Art. 13 Abs. 5 NHG sowie Art. 7 NHV gründende, als öffentlichrechtliche Anmerkung im Grundbuch eingetragene Eigentumsbeschränkung zugunsten der Schweizerischen Eidgenossenschaft habe indes keine konkreten Auswirkungen im vorliegenden Fall. 3.2 Die Beschwerdeführerin bringt dagegen vor, für die Realisierung des Vorhabens (Umbau zu einem Heimatmuseum) seien diverse massive bauliche Eingriffe notwendig: Unter anderem ein Mauerdurchbruch, der Einzug von Zwischenböden inklusive Treppen, das Verschliessen der vorhandenen Maueröffnungen mit Fenstern, der Einbau einer Heizung und das Anbringen einer Isolationsputzschicht auf den Innenwänden. Das Obere Tor befinde sich noch in mittelalterlichem Originalzustand und sei nie ausgebaut und genutzt worden. Zudem habe gemäss Untersuchungen der Archäologie Basel-Landschaft nie eine Verbindung zu den Wehrgängen bestanden. Der einzige (seitliche) Zugang zum Tor befinde sich im Dachgeschoss der Liegenschaft Hauptstrasse 86. Im Übrigen sei das Tor im Mittelalter in erster Linie von der Strassendurchfahrt her erschlossen gewesen. Beim Oberen Tor handle es sich um ein bedeutendes Baudenkmal, das unter mehrfachem Schutz stehe. Es sei einerseits im ISOS mit dem Erhaltungsziel "A" eingetragen. Seit dem 11. Februar 1941 stehe das Tor unter eidgenössischem Denkmalschutz. Der Bundesschutz basiere auf Art. 13 Abs. 5 NHG sowie Art. 7 NHV und sei durch eine Dienstbarkeitsvereinbarung sowie seit 2012 als öffentlich-rechtliche Anmerkung zugunsten der Schweizerischen Eidgenossenschaft im Grundbuch eingetragen. Der Bundesschutz umschreibe selbst zwar keinen Schutzzumfang, sondern die öffentlich-rechtliche Anmerkung habe eine Eigentumsbeschränkung zur Folge. Konsequenterweise müsse das BAK für sämtliche baulichen Eingriffe seine Zustimmung geben. Gemäss § 7 Abs. 3 DHG sei es verboten, geschützte Kulturdenkmäler in ihrem Bestand, Wert oder ihrer Wirkung zu beeinträchtigen. Diese absolute Formulierung werde gestützt durch § 8 Abs. 4 DHG, gemäss welcher eine Baubewilligung nicht erteilt werden dürfe, wenn wesentliche Gründe des Denkmalschutzes gegen die beabsichtigte Massnahme sprechen würden. Im vorliegenden Fall habe sich das BAK mit Schreiben vom 16. Juni 2008 klar dahingehend geäußert, dass es sich beim Mauerdurchbruch um einen wesentlichen Eingriff am Schutzobjekt handle. Sodann seien nach der Praxis der Denkmalpflege Durchbrüche bei historischen Brandmauern grundsätzlich untersagt. Nebst dem geplanten Mauerdurchbruch könnten auch der Einbau von Zwischenböden, Treppen und Fenstern sowie einer Heizung nicht bewilligt werden, da alle diese beantragten Massnahmen einen wesentlichen Eingriff darstellen würden. Daher müsse die Abweisung des Baugesuchs durch das BIT geschützt werden, und die Beschwerde sei gutzuheissen. 3.3.1 Die Baugesuchstellerin macht in ihrer Vernehmlassung geltend, das Wohnhaus Areisliweg 4 stehe seit rund 20 Jahren leer, da es sich in einem äusserst baufälligen Zustand befinde und nicht mehr vermietet werden könne. Die alte Wehrschutzmauer im Erdgeschoss (Areisliweg 4) sei stark einsturzgefährdet, weshalb dringend Verstärkungen an der gesamten Tragkonstruktion vorgenommen werden müssten. Aufgrund des Grundrisses sei das Haus für eine Wohnnutzung, welche zeitgemässen Ansprüchen genüge, denkbar schlecht geeignet. Für die eigentliche Wohnnutzung stünden insgesamt - verteilt auf vier Geschosse - nur rund 32 m

### **E. 3**

Die Parteikosten werden wettgeschlagen. Präsidentin Gerichtsschreiber