

BL_GERICHTE 810 2014 384 vom 11. November 2015

BL Gerichte, 2015-11-11, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bl_gerichte_810_2014_384

FR: BL_GERICHTE 810 2014 384 du 11 novembre 2015

IT: BL_GERICHTE 810 2014 384 del 11 novembre 2015

Regeste

Baugesuch Nr. 0258/2012

Erwägungen

E. 1

Gemäss § 134 Abs. 5 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 in Verbindung mit § 43 Abs. 2 des Gesetzes über die Verfassungs- und Verwaltungsprozessordnung (VPO) vom 16. Dezember 1993 können Entscheide der Baurekurskommission durch die Betroffenen und die Gemeinden beim Kantonsgericht angefochten werden. Die Zuständigkeit des Kantonsgerichts zur Beurteilung der vorliegenden Beschwerden ist somit gegeben. Gemäss § 47 Abs. 1 lit. a VPO ist zur Beschwerde befugt, wer durch die angefochtene Verfügung oder den angefochtenen Entscheid berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an der Änderung oder Aufhebung hat. Diese Voraussetzungen gelten nach der Rechtsprechung in der Regel als erfüllt, wenn die Liegenschaft des Beschwerde führenden Nachbarn unmittelbar an das Baugrundstück angrenzt oder allenfalls nur durch einen Verkehrsträger davon getrennt wird (vgl. Urteil des Kantonsgerichts, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht [KGE VV], vom 22. April 2015 [810 14 227] E. 1.2.2; BGE 121 II 171 E. 2b; Urteil des BGer 1C_500/2009 vom 1. Februar 2010 E. 2.3). Beide Beschwerdeführer sind Eigentümer einer an das Baugrundstück angrenzenden resp. im Falle der Beschwerdeführerin nur durch eine Quartierstrasse davon getrennten Parzelle, weshalb ihre Beschwerdelegitimation im Sinne von § 47 Abs. 1 lit. a VPO zu bejahen ist. Da auch die weiteren formellen Voraussetzungen erfüllt sind, ist auf die vorliegenden Beschwerden einzutreten.

2.1 In der Beurteilung der vorliegenden gegen den Entscheid der Baurekurskommission gerichteten verwaltungsgerichtlichen Beschwerden ist die Kognition des Kantonsgerichts gemäss § 45 Abs. 1 lit. a und b VPO darauf beschränkt, den angefochtenen Entscheid hinsichtlich allfälliger Rechtsverletzungen zu überprüfen bzw. zu prüfen, ob die Vorinstanz ein allfälliges Ermessen rechtsfehlerhaft ausgeübt hat. Im Weiteren kann beurteilt werden, ob diese den Sachverhalt unrichtig oder unvollständig festgestellt hat. Die Unangemessenheit eines angefochtenen Entscheids kann jedoch nur in den vom Gesetz abschliessend aufgezählten Fällen, die vorliegend nicht einschlägig sind, sowie gestützt auf spezialgesetzliche Vorschriften überprüft werden (§ 45 lit. c VPO).

2.2 Wie erwähnt kann im Verfahren vor Kantonsgericht die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts durch die Vorinstanz gerügt werden. Neue tatsächliche Behauptungen und Beweismittel können die Parteien nach § 6 Abs. 2 VPO jedoch nur vorbringen, sofern ihnen dies unverschuldet nicht früher möglich war (sog. Verbot unechter Noven). Verspätete Vorbringen werden aus dem Recht gewiesen. Gemäss Art. 33 Abs. 3 lit. b des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 und Art. 110 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG) vom 17. Juni 2005 muss

mindestens eine kantonale richterliche Behörde den Sachverhalt frei überprüfen können, weshalb kein derartiges Novenverbot gelten kann, wenn das kantonale Verwaltungsgericht als einzige kantonale Gerichtsinstanz urteilt (BGE 135 II 369 E. 3.3). Unter dem Begriff der richterlichen Behörde ist eine unabhängige, unparteiische und unbefangene, nicht der Weisungsbefugnis anderer Behörden unterstellte, nur dem Recht verpflichtete Behörde zu verstehen (vgl. Bernhard Ehrenzeller, in: Marcel Alexander Niggli/Peter Uebersax/Hans Wiprächtiger [Hrsg.], Basler Kommentar zum Bundesgerichtsgesetz, 2. Aufl., Basel 2011, Art. 110 Rz. 13). Bei der Baurekurskommission handelt es sich um eine unabhängige kantonale Beschwerdebehörde im Sinne der Bundesgesetzgebung (KGE VV vom 20. Januar 2011 [810 09 128] E. 2; KGE VV vom 17. Oktober 2007, in: BLKGE 2007 Nr. 41 E. 3.1). Sie hat im vorliegenden Fall den Sachverhalt frei geprüft und damit die bundesrechtlichen Anforderungen an das kantonale Beschwerdeverfahren bezüglich Sachverhaltsermittlung erfüllt. Entscheidet das Kantonsgericht wie vorliegend als zweite Rechtsmittelinstanz, kommt das in § 6 Abs. 2 VPO statuierte Verbot unechter Noven voll zum Tragen (vgl. Urteil des BGer 2C_112/2014 vom 15. September 2014 E. 5.2.1; Urteil des BGer 2C_924/2012 vom 29. April 2013 E. 2.3.3). 2.3 Gemäss Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG ist in Fällen wie dem vorliegenden auch die volle Überprüfung der Angemessenheit durch wenigstens eine unabhängige kantonale Beschwerdebehörde verlangt. Die Baurekurskommission und die in deren Verfahren anwendbare Kognitionsregelung (vgl. § 32 Abs. 1 lit. c des Verwaltungsverfahrensgesetzes vom 13. Juni 1988) erfüllen diese Voraussetzungen ohne Weiteres, weshalb die in § 45 lit. c VPO vorgesehene Kognitionseinschränkung des Kantonsgerichts den Anforderungen des RPG genügt. Die Überprüfung der Angemessenheit des angefochtenen Entscheides der Baurekurskommission ist dem Kantonsgericht somit (bundesrechtskonform) verwehrt. Ausserdem auferlegt sich das Kantonsgericht in Übereinstimmung mit der Praxis des Bundesgerichts bei der Auslegung der massgeblichen unbestimmten Rechtsbegriffe Zurückhaltung, weil den kantonalen Behörden und der Baurekurskommission ein gewisser Beurteilungsspielraum zukommt, wenn der Entscheid Vertrautheit mit den tatsächlichen Verhältnissen oder besondere Fachkenntnisse voraussetzt. Verfügt eine Behörde über besonderes Fachwissen, so ist ihr bei der Bewertung von ausgesprochenen Fachfragen ein gewisser Beurteilungsspielraum zu belassen, soweit sie die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte geprüft und die erforderlichen Abklärungen sorgfältig und umfassend durchgeführt hat (vgl. Ulrich Häfelin / Georg Müller / Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. Aufl., Zürich 2010, Rz. 446c f.; BGE 135 II 384 E. 2.2.2; KGE VV vom 22. Januar 2014 [810 13 264] E. 2; KGE VV vom 17. Oktober 2007, in: BLKGE 2007 Nr. 41 E. 3.3). 2.4 Die Interventionsmöglichkeiten des Kantonsgerichts sind somit begrenzt und auf die Kontrolle von Rechts- und Sachverhaltsverletzungen beschränkt, wobei die Rechtsanwendung unter Beachtung der gebotenen Zurückhaltung überprüft wird.

E. 3

Die Beschwerdeführer machen geltend, das Bauvorhaben widerspreche den kommunalen Bauvorschriften und den kantonalen Bestimmungen über den Schutz von Kulturdenkmälern.

E. 4

Die Beschwerdeführer behaupten an der heutigen Parteiverhandlung, es habe im vorliegenden Verfahren eine Nutzungsübertragung gemäss § 88 RBG von nicht beanspruchter baulicher Nutzung von benachbarten Grundstücken auf das

streitgegenständliche Baugrundstück stattgefunden. Diese Tatsachenbehauptung bringen sie heute erstmals im Verfahren vor. Sie legen nicht dar und es ist auch nicht ersichtlich, dass sie unverschuldet nicht früher in der Lage gewesen wären, diese tatsächliche Behauptung zu erheben. Bei diesem Vorbringen handelt es sich somit um ein unzulässiges Novum, das unbeachtlich bleiben muss (vgl. oben E. 2.2). Ohnehin übersehen die Beschwerdeführer bei ihrer eigenen Berechnung der Ausnutzungsziffer, dass sich die anrechenbare Grundstücksfläche neben der eigentlichen Fläche der Bauparzelle zusätzlich auch aus Anteilen von umliegenden Grundstücken der Gesamtüberbauung F. zusammensetzt. So werden etwa die Fläche des zentralen Kinderspielplatzes (Parzelle Nr. 7136, GB D.) oder der privaten Hauszufahrt (E. strasse, Parzelle Nr. 7122, GB D.) entsprechend dem Miteigentumsanteil angerechnet. Wie das Bauinspektorat auf der Grundlage des von seiner technischen Expertin nachkontrollierten Prüfberichts der Gemeinde D. im Rahmen der erstinstanzlichen Zonenkonformitätsprüfung des Bauvorhabens zutreffend festgehalten hat, wird die gemäss Art. 2 des Zonenreglements Siedlung (ZRS) der Gemeinde D. vom 17. Dezember 2008 in der Wohn- und Geschäftszone 3 zulässige Ausnutzungsziffer von 80 % vorliegend nicht überschritten (vgl. Einspracheentscheid des Bauinspektorats vom 6. Januar 2014 E. 2.1). Das Bauvorhaben entspricht somit den Zonenvorschriften. 5.1 Nach § 104 RBG sind alle bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen unter Berücksichtigung der Ziele des Natur-, Landschafts-, Denkmal- und Heimatschutzes derart zu gestalten und in die Umgebung einzugliedern, dass auf wertvolle Objekte Rücksicht genommen wird. Wertvolle Objekte im Sinne dieser Bestimmung sind unter anderem Kulturdenkmäler (vgl. § 3 f. des Gesetzes über den Denkmal- und Heimatschutz [DHG] vom 9. April 1992). Schutz und Unterhalt von schützenswerten Kulturdenkmälern können dabei etwa durch Ausscheidung und Bezeichnung in Zonenplänen oder mittels Aufnahme in das Inventar der geschützten Kulturdenkmäler erreicht werden (§ 5 Abs. 1 lit. a und b DHG). § 29 Abs. 3 RBG hält dazu ausdrücklich fest, dass schützenswerte Einzelobjekte in den Zonenvorschriften bezeichnet und umschrieben werden. Art. 25 Abs. 1 ZRS sieht in dieser Hinsicht vor, dass die im Zonenplan bezeichneten erhaltenswerten Gebäude in ihrer Substanz, Konstruktion und Erscheinung zu erhalten sind und verweist im Übrigen auf die Bestimmungen des kantonalen Rechts. § 7 Abs. 1 DHG untersagt die Verunstaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Bauten und Anlagen sind zudem in das Orts- und Landschaftsbild einzupassen. Explizit Bezug zu geschützten Kulturdenkmälern nehmen § 7 Abs. 3 DHG und § 9 DHG. Gemäss § 7 Abs. 3 DHG ist es verboten, die geschützten Kulturdenkmäler in ihrem Bestand zu gefährden, sie in ihrem Wert oder in ihrer Wirkung zu beeinträchtigen oder sie zu beseitigen. Geschützte Kulturdenkmäler dürfen darüber hinaus durch bauliche oder technische Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden. Als Umgebung gilt der nähere Sichtbereich des Kulturdenkmals (§ 9 DHG). 5.2 Mit Art. 25 Abs. 1 ZRS, den §§ 7 und 9 DHG sowie mit § 104 RBG statuiert das Gesetz sogenannte Ästhetikklauseln (vgl. KGE VV vom 25. Januar 2012 [810 11 197] E. 7.3). Die Ästhetikvorschriften bezwecken allgemein den Schutz des Landschafts-, Orts- und Strassenbildes, der historischen Stätten sowie der Natur- und Kunstdenkmäler (Peter Hänni , Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 5. Aufl., Bern 2008, S. 318). Sie sind zumeist in Form einer Generalklausel umschrieben, können jedoch auch detaillierte Vorschriften bezüglich einzelner Gestaltungselemente der Bauten wie beispielsweise Baumaterialien, Farbgebung oder Materialauswahl beinhalten (Hänni , a.a.O., S. 319; Marcel Steiner , Die Ästhetikgeneralklauseln, Baurecht 1994, S. 117; zum Ganzen auch Beat Zumstein , Die Anwendung der ästhetischen Generalklauseln des kantonalen

Baurechts, St. Gallen 2001, S. 27 ff.). Die Ästhetikvorschriften bilden Teil des materiellen Baupolizeirechts, weshalb jedes Bauvorhaben der ästhetischen Beurteilung unterliegt. Die Rechtsanwendung muss sich dabei auf objektive und grundsätzliche Gesichtspunkte stützen und auf einem Werturteil beruhen, das Auffassungen entspricht, die eine gewisse Verbreitung und Allgemeingültigkeit beanspruchen dürfen (Zumstein , a.a.O., S. 119; René Wiederkehr , Grundprobleme des basellandschaftlichen Bau- und Planungsrechts, BJM 2006, S. 248 ff.; BGE 114 Ia 343 E. 4b; BGE 82 I 102 E. 4). Von den rein ästhetischen Interessen im Sinne eines Verunstaltungs- und Beeinträchtigungsverbots zu unterscheiden sind kulturhistorische Interessen, die im Denkmalschutz gewahrt werden. Die entsprechenden Generalklauseln bezwecken einen eigenständigen zusätzlichen Schutz und gehen mit ihrem Normgehalt weiter als die blossere äussere Erscheinung (vgl. Walter Engeler , Das Baudenkmal im schweizerischen Recht, Zürich 2008, S. 58; Zumstein , a.a.O., S. 10; KGE VV vom 22. Januar 2014 [810 13 264] E. 6.2.4).

5.3 Die vorliegend anwendbaren Ästhetikvorschriften stellen unbestimmte Rechtsbegriffe dar, für deren Auslegung und Handhabung die Verwaltungsbehörde zur Auslegung kompetenter erscheint, handelt es sich dabei doch jeweils um ausgesprochene Fachfragen, bei deren Beantwortung besondere Fachkenntnisse und die Vertrautheit mit den tatsächlichen Verhältnissen vorausgesetzt werden. Dementsprechend übt das Kantonsgericht bei der nachfolgend vorzunehmenden Überprüfung der Anwendung und Interpretation dieser unbestimmten Rechtsbegriffe praxisgemäss Zurückhaltung (vgl. oben E. 2.3; KGE VV vom 22. Januar 2014 [810 13 264] E. 6.1; KGE VV vom 25. Januar 2012 [810 11 197] E. 7.4).

6.1. Das Hofgut "F. ", Parzelle Nr. 6247, GB D. , grenzt auf der Nordseite des Grundstücks an die streitgegenständliche Bauparzelle und besteht aus einem zweigeschossigen Wohngebäude und einer angebauten Scheune. Das Wohngebäude ist im kantonalen Inventar der geschützten Kulturdenkmäler aufgeführt, das Ökonomiegebäude wurde in das kantonale Bauinventar aufgenommen. Auf dem Zonenplan Siedlung, Planteil überlagernde Gebiete, der Gemeinde D. vom 17. Dezember 2008 ist das gesamte Hofgut, d.h. sowohl das Wohnhaus als auch der angebaute Ökonomie teil, als "erhaltenswertes Gebäude (Kategorie A)" markiert, wobei das Wohnhaus zusätzlich mit einem schwarzen Punkt gekennzeichnet ist. Dieser Punkt bezeichnet eine Baute unter kantonalem Schutz (Art. 25 Abs. 2 ZRS). Das Wohngebäude ist demnach kantonal geschützt, währenddem die Scheune im Zonenplan als kommunal erhaltenswertes Gebäude ausgeschieden und bezeichnet ist (vgl. KGE VV vom 22. Januar 2014 [810 13 264] E. 5.1). Das Bauvorhaben befindet sich somit unstrittig im näheren Sichtbereich dieses Kulturdenkmals, weshalb das geplante Mehrfamilienhaus nach § 7 Abs. 3 DHG das Hofgut in seinem Wert oder in seiner Wirkung nicht beeinträchtigen darf.

6.2 Gegenstände des fachwissenschaftlichen Baudenkmalbegriffs sind ortsgebundene, von Menschenhand erschaffene Objekte, wie beispielsweise ein aufgerichteter Stein, ein Gebäude oder eine Mehrheit baulicher Anlagen mit übergeordnetem Funktionszusammenhang sowie im dazugehörigen Kontext stehende Freiräume. Denkmäler sind bestimmt durch ihren Zeugniswert (vgl. Eidgenössische KOMMISSION FÜR Denkmalpflege , Leitsätze zur Denkmalpflege in der Schweiz, Zürich 2007, Nr. 1.1 ff.; Engeler , a.a.O., S. 28 f.). Schutzobjekte sind demnach Kulturdenkmäler, an deren Erhaltung wegen ihres kulturellen, geschichtlichen, künstlerischen, kunsthistorischen, städtebaulichen, volkskundlichen oder wissenschaftlichen Wertes ein erhebliches öffentliches Interesse besteht (vgl. § 3 Abs. 1 DHG). Der nähere Sichtbereich des Baudenkmal umrahmt dieses und beeinflusst dessen gegenwärtige Wirkungsmöglichkeit und Nutzung. Dabei muss nicht jedes Kulturobjekt zusammen mit seiner näheren Umgebung geschützt werden. Ob und in welchem Ausmass

die Umgebung eines Baudenkmals zu schützen ist, ergibt sich aus seiner Bedeutung und potentiellen Gefährdungen, die aus seiner Umgebung erfolgen können (Engeler , a.a.O., S. 126 f.; Felix Bernet , Rechtliche Probleme der Pflege von Kulturdenkmälern durch den Staat, Zürich 1975, S. 9). Ob ein geschütztes Kulturdenkmal durch bauliche oder technische Veränderungen in seiner Umgebung in seinem Wert oder in seiner Wirkung beeinträchtigt wird, ist im Einzelfall auf der Grundlage des konkreten fachwissenschaftlichen Zeugniswerts des betreffenden Objekts nach Massgabe des mit der Unterschutzstellung verfolgten Schutzziels zu bestimmen.

6.3 Gemäss der Beschreibung im kantonalen Inventar der Kulturdenkmäler handelt es sich beim Wohnhaus F. , Bestandteil des Hofgutes mit Scheune und Nebengebäude, um ein historisch besonders wertvolles Kulturdenkmal. Die F. sei der letzte noch gut erhaltene Einzelhof ausserhalb des Stadtzentrums und bezeuge auch mit seiner Ausstattung die Wohn- und Baukultur der wohlhabenden ländlichen Bevölkerung. Die wechselvolle Baugeschichte gebe vielfältigen Aufschluss über die Bauvorgänge und Bautechniken des 18. und 19. Jahrhunderts. Auf der Aussenseite werden im Inventar insbesondere ein original erhalten gebliebenes Eichenholzfenster mit Butzenscheiben und eine zweigeschossige, mit Holzschalung geschlossene Laube auf der Westseite hervorgehoben. An der Ostfassade werden eine Türe mit Kalksteineinlabung und auf der Rückseite zwei weitere Türen speziell erwähnt, wobei diejenige am Nordwestende ein zweitverwendetes Türblatt mit geschnitzten Rosetten besitze. Im Gebäudeinnern habe sich eine historisch wertvolle Ausstattung erhalten: Eine eichene Treppe mit geschwungenen Trittstufen führe ins Obergeschoss. Im Obergeschoss des ersten Bauabschnitts befänden sich zwei Zimmerdecken mit originalem Stuckdekor. In der Mitte sei ein grosser, aus mehreren Teilkartuschen aufgebauter Deckenspiegel aufgebracht, währenddem die Ecken mit kleineren Kartuschen verziert würden. Gestützt auf diesen Beschrieb im Bauinventar und nach Vornahme eines Augenscheins kam die Baurekurskommission zum Schluss, dass es sich beim F. hof um einen Solitärbau handle, der isoliert in der Landschaft stehe und keinen Bezug zu umliegenden Gebäuden aufweise. Das Hofgut sei für sich allein zu betrachten und es sei nicht Teil eines Ensembles. Das Schutzziel richte sich in erster Linie auf die historische Bausubstanz, weshalb der Schutz im vorliegenden Fall in räumlicher Hinsicht nicht wesentlich über das Hofgut hinausgehe. Das Schutzziel bleibe gewahrt, solange der F. hof als alleinstehende Baute wahrgenommen werde. Diese Einschätzung der Baurekurskommission erachtet das Kantonsgericht für ohne Weiteres nachvollziehbar und sieht sie auch durch den heute durchgeführten gerichtlichen Augenschein bestätigt. Dabei zeigte sich, dass das Hofgut in der Bauzone am Rande des Siedlungsgebiets der Gemeinde D. situiert ist und bereits heute auf zwei Seiten von modernen Wohnbauten umrahmt wird. Westlich - auf der Rückseite des Hofes - sind in den letzten Jahren im Rahmen der Gesamtüberbauung F. zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils drei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss in weniger als zwanzig Metern Abstand zur Fassade gebaut worden. In südlicher Richtung steht in noch kürzerem Abstand zur Scheune ein ebenfalls in modernem Baustil gehaltenes, vor die Fassadenflucht des Hofes gesetztes dreigeschossiges Wohnhaus, das sich im Eigentum des Beschwerdeführers befindet. Im Osten, auf der anderen Seite der F. strasse, befindet sich der Gewerbezone zugewiesenes baureifes Land, mit dessen Überbauung in den nächsten Jahren zu rechnen ist. Beim F. hof handelt es sich offenkundig um ein isoliertes Einzelobjekt, dem keine ortsbildoder landschaftsprägende Funktion zukommt. Das Kulturdenkmal steht in keinem Wechselspiel zu den umgebenden Gebäuden, ein Zusammenwirken zwischen dem Denkmal und seiner Umgebung ist nicht erkennbar. Demnach ist der - auch von der kantonalen Denkmalpflege

geteilten - Einschätzung der Vorinstanz zu folgen, wonach es sich beim F. Hof um einen Solitärbau handelt, dessen Zeugniswert sich in erster Linie aus dessen historischer Bausubstanz ergibt, und dessen Schutzbereich im vorliegenden Fall in räumlicher Hinsicht nicht wesentlich über das Hofgut hinausreicht. 6.4 Beim vorliegend umstrittenen Bauvorhaben handelt es sich um die überarbeitete Fassung eines früheren Bauprojekts (Baugesuch Nr. 2368/2006). In jenem Verfahren hatte die kantonale Denkmalpflege moniert, die geplanten Gebäude beeinträchtigten die Umgebung des geschützten Wohnteils des Hofguts F. . Sie lägen zu nahe am geschützten Objekt und befriedigten weder in ihrer Architektur noch in der Umgebungsgestaltung. Auch werde der Bauerngarten nicht berücksichtigt. Die Baugesuchstellerin zog ihr Baugesuch in der Folge zurück und erarbeitete unter Einbezug der Denkmal- und Heimatschutzkommission das vorliegende neue Projekt. Darin wird ein einziger Baukörper - unter Ausnützung eines Näherbaurechts zu Lasten der westlichen Nachbarsparzelle - so nah an der entgegengesetzten Parzellengrenze wie zulässig und damit maximal weit weg von der F. strasse und dem F. Hof situiert. Es wird ein möglichst grosser Abstand zum Hofgut eingehalten, wodurch von der F. strasse (und der rund 60 Meter dahinter parallel verlaufenden G. strasse) her gesehen ein möglichst breiter Sichtwinkel auf die Ostfassade des Wohngebäudes frei bleibt. Der Gebäudeabstand beträgt nunmehr über zwanzig Meter. Zusätzlich wurde der Lichtschacht der Tiefgarage verschoben, so dass der (nicht unter Schutz stehende und überwiegend auf der Bauparzelle gelegene) Bauerngarten vollständig erhalten bleibt. 6.5.1. Die Beschwerdeführer rügen zunächst eine falsche Feststellung des Sachverhalts durch die Vorinstanz. Diese spreche in ihren Erwägungen von einer durch das geplante Mehrfamilienhaus leicht geschmälerter Einsehbarkeit des geschützten Hofguts. Die diesbezüglichen Ausführungen seien nicht nachvollziehbar, wenn man bedenke, dass der Blick auf das Hofgut und den Bauerngarten von Seiten der F. - wie der G. strasse "teilweise komplett verdeckt" werde. Inwiefern zwischen der Sachverhaltsdarstellung der Vorinstanz und derjenigen der Beschwerdeführer eine rechtlich relevante inhaltliche Differenz bestehen soll, bleibt unerfindlich. Was die Bezeichnung der Einschränkung der Einsehbarkeit als "leicht" betrifft, so handelt es sich um eine rechtliche Wertungs- und nicht um eine Tatsachenfrage. Die Sachverhaltsrüge der Beschwerdeführer geht demnach fehl. 6.5.2. Die Beschwerdeführer werfen der Vorinstanz zusätzlich Rechtsverletzungen vor. Sie wenden hauptsächlich ein, in zwei früheren Baubewilligungsverfahren im näheren Sichtbereich des geschützten Kulturdenkmals sei die Denkmalpflege jeweils zum Schluss gelangt, dass die Projekte das Schutzobjekt unzulässig beeinträchtigten. Werde nach dem Grundsatz der Rechtsgleichheit der gleiche denkmalpflegerische Beurteilungsmassstab auf das vorliegend strittige Bauprojekt angewendet, so sei dieses ebenfalls nicht zu bewilligen. Die Beschwerdeführer beziehen sich einerseits das Baugesuch Nr. 2379/2004, welches das vom Beschwerdeführer errichtete Wohnhaus südlich des Hofguts betrifft. Dieses Projekt wurde allerdings nach Verhandlungen mit der Denkmal- und Heimatschutzkommission in einer überarbeiteten Fassung bewilligt, so dass gar kein negativer Behördenentscheid vorliegt, der für einen Vergleich herangezogen werden könnte. Andererseits berufen sich die Beschwerdeführer auf das Baugesuchsverfahren Nr. 1310/2009, in dem der Einbau von drei Wohnungen in das bestehende Dachgebälk der ehemaligen Scheune des F. Hof bewilligt wurde, dazu kamen ein Terrassenanbau und Dachaufbauten. Die (nachträgliche) Bewilligung für einen über die Fassadenflucht hinausragenden Balkon unter dem Vordach wurde demgegenüber aus Gründen des Denkmalschutzes verweigert. Das erstere Bauvorhaben betraf einen Baukörper, der in weniger als fünf Metern Abstand zur

geschützten Scheune errichtet wurde, das letztere Projekt betraf eine bauliche Veränderung an der Fassade des Hofguts selbst. Wie die Vorinstanz und die Beschwerdegegnerin zu Recht einwenden, unterscheiden sich die genannten Bauvorhaben durch ihre räumliche Nähe zum Hofgut in tatsächlicher Hinsicht so wesentlich vom vorliegend strittigen Bauvorhaben, dass bereits aus diesem Grund keine vergleichbaren Verhältnisse vorliegen. Es ist entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer nicht willkürlich, wenn die Bewilligungsbehörden Änderungen direkt an einem denkmalgeschützten Objekt anders einstufen als Bauten in der Nachbarschaft.

6.5.3 Die Argumentation der Beschwerdeführer ist aber von Vorneherein nicht zielführend: Selbst wenn ihrer Ansicht gefolgt würde, wonach in den genannten rechtskräftig abgeschlossenen Verfahren ein unzulässig strenger denkmalpflegerischer Beurteilungsmaßstab zur Anwendung gelangt sei, so hiesse das nicht, dass aus Gründen der Rechtsgleichheit im vorliegenden Fall ebenso zu verfahren wäre. Die Baugesuchstellerin muss sich ein allfälliges Fehlverhalten der kantonalen Denkmalpflege resp. des Bauinspektorates in früheren, andere Projekte betreffenden Baubewilligungsverfahren nicht entgegenhalten lassen, denn sie hat einen gesetzlichen Anspruch darauf, dass ihr Baugesuch nach den korrekten denkmalpflegerischen Kriterien beurteilt und bei Erfüllung der entsprechenden Voraussetzungen bewilligt wird.

6.5.4 Inhaltlich bringen die Beschwerdeführer zum Baugesuch vor, der strittige Baukörper sei unzulässig massiv ausgefallen und werde zu nahe am Kulturdenkmal situiert. Die von ihnen vertretene Auffassung, wonach die Baute die Umgebung des Hofguts unzulässig beeinträchtigt, lässt allerdings die gebotene Substantiierung vermissen und setzt sich insbesondere nicht mit den für das Denkmal massgeblichen denkmalrechtlichen Schutzziele auseinander. Die Beschwerdeführer legen lediglich ihre eigene ästhetische Beurteilung der projektierten Baute dar. Es fehlt jegliche Konkretisierung zur entscheidenden Frage, inwiefern die Erwägungen der Vorinstanz unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten fachwissenschaftlich nicht haltbar sein sollen. Ihre Argumentation ist auch nicht frei von Widersprüchen: So machen die Beschwerdeführer auf der einen Seite geltend, das geplante Gebäude komme zu nahe am Denkmal zu stehen und versperre aus einem bestimmten Blickwinkel die Sicht auf das Hofgut, was rechtswidrig sei. Umgekehrt bezeichnen sie das Projekt als zulässig, wenn das Gebäude an der gleichen Position um ein Vollgeschoss reduziert würde (vgl. Beschwerdebeurteilung vom 20. Februar 2015, S. 10). Wie die Vorinstanz zum Thema Einsehbarkeit treffend ausführte, vermag jede Baute, die rund um das Hofgut errichtet wird, exakt aus jener Richtung den Blick auf das Denkmal zu verdecken. Zu Recht erkannte sie weiter, die Einsehbarkeit werde von der geplanten Baute nur unwesentlich tangiert und nicht stärker beeinträchtigt als durch das vom Beschwerdeführer errichtete Wohnhaus. Müsste die Einsehbarkeit - wie es den Beschwerdeführern offenbar vorschwebt - vollständig gewährleistet bleiben, so käme dies einem Bauverbot für die umliegenden Parzellen gleich. Die Gemeinde D. hat jedoch bei der letzten Überarbeitung der Zonenplanung im Jahr 2008 vom Erlass einer entsprechenden Denkmalschutzzone (vgl. § 29 Abs. 2 lit. h RBG) abgesehen. Ästhetikklauseln dürfen dabei nicht als Ersatz für die Funktion einer solchen Schutzzone oder einer Planungszone angerufen werden (vgl. Hänni, a.a.O., S. 319). Entspricht eine geplante Baute wie vorliegend der Fall den Bau- und Zonenvorschriften, so kann die Anwendung von Ästhetikvorschriften im Einzelfall zu einer Reduktion der nach der Zonenordnung grundsätzlich zulässigen baulichen Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten führen, sie darf jedoch nicht zur Folge haben, dass die geltende Zonenordnung faktisch ausser Kraft gesetzt wird (vgl. KGE VV vom 22. April 2015 [810 14 227] E. 3.4; Urteil des BGer

1C_434/2012 vom 28. März 2013 E. 3.3). Im vorliegenden Fall engen denkmalpflegerische Schutzbedürfnisse die zonenrechtlich zugestandene Gestaltungsfreiheit hinsichtlich Anzahl sowie Situierung von Gebäuden und oberirdischen Ergänzungsbauten auf dem Baugrundstück ein. Das strittige Projekt trägt diesen Anliegen Rechnung, indem ein einzelner Baukubus - soweit es die gesetzlichen Abstandsvorschriften zulassen - möglichst weit weg vom Kulturdenkmal positioniert wird und der Bauerngarten ungeschmälert erhalten bleibt. Inwiefern ein überwiegendes öffentliches Interesse eine weitergehende Einschränkung der Rechte der Baugesuchstellerin gebieten sollte, legen die Beschwerdeführer wiederum nicht substantiiert dar. 6.6 Sowohl die kantonale Denkmalpflege wie auch die Baurekurskommission, die beide im Bereich der Denkmalpflege über besondere Fachkenntnisse verfügen, kamen nach entsprechender Prüfung des Bauvorhabens zum Ergebnis, dass die Wahrnehmung des Hofes als alleinstehende Baute durch die geplante Baute nicht in Frage gestellt wird. Ihre Überlegungen beruhen auf sorgfältigen und umfassenden Sachverhaltsabklärungen, wobei die wesentlichen Gesichtspunkte unter Verwendung sachlicher Kriterien geprüft wurden. Das vorliegende Bauprojekt beeinträchtigt nach den überzeugenden Schlussfolgerungen der Vorinstanz das Hofgut in seinem Wert oder in seiner Wirkung nicht wesentlich und ist unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten bewilligungsfähig. Diese Beurteilung ist entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer schlüssig und nachvollziehbar. Es besteht für das Kantonsgericht kein Anlass, davon abzuweichen.

E. 7

Gestützt auf die vorstehenden Erwägungen ist festzuhalten, dass die Baurekurskommission den ihr zustehenden Beurteilungsspielraum bei der Handhabung der Ästhetikvorschriften korrekt gehandhabt hat. Sie hat das geplante Bauvorhaben zu Recht als zonenkonform und unter dem Gesichtspunkt des Denkmalschutzes als bewilligungsfähig erachtet. Die Beschwerden sind demgemäss vollumfänglich abzuweisen.

E. 8

Es bleibt über die Verteilung der Kosten zu entscheiden.

E. 8.1

Dem Verfahrensausgang entsprechend werden die Verfahrenskosten gemäss § 20 Abs. 1 VPO in Verbindung mit § 20 Abs. 3 VPO den unterliegenden Parteien auferlegt. Für die heutige Parteiverhandlung mit Augenschein ist eine Gerichtsgebühr in der Höhe von gesamthaft Fr. 3'200.-- zu entrichten, welche den Beschwerdeführern je zur Hälfte aufzuerlegen ist. Die Verfahrenskosten sind mit den geleisteten Kostenvorschüssen von je Fr. 2'200.-- zu verrechnen, wobei der zuviel bezahlte Kostenvorschuss in der Höhe von jeweils Fr. 600.-- den Beschwerdeführern zurückzuerstatten ist.

E. 8.2

Der ganz oder teilweise obsiegenden Partei kann gemäss § 21 Abs. 1 VPO für den Beizug eines Anwalts bzw. einer Anwältin eine angemessene Parteientschädigung zu Lasten der Gegenpartei zugesprochen werden. Der anwaltlich vertretenen obsiegenden Beschwerdegegnerin C. AG ist demnach eine Parteientschädigung zu Lasten der Beschwerdeführer zuzusprechen. Der in der Honorarnote ihres Rechtsvertreters vom 8. Juni 2015 geltend gemachte Aufwand von 17.17 Stunden ist nicht zu beanstanden. Für die Teilnahme am heutigen Augenschein und an der Parteiverhandlung sind weitere drei Stunden zu vergüten. Insgesamt ist ein Aufwand von 20.17 Stunden ausgewiesen, wobei

der geltend gemachte Stundenansatz von Fr. 300.-- der Sache nicht angemessen erscheint und ermessensweise auf Fr. 250.-- zu reduzieren ist. Dazu kommen Auslagen von Fr. 394.50. Das Gesamthonorar ist somit auf Fr. 5'871.95 (inkl. Auslagen und 8 % MWST) festzusetzen, wobei dieses wiederum zwischen den Beschwerdeführern aufzuteilen ist. Die Beschwerdeführer haben der privaten Beschwerdegegnerin somit jeweils eine reduzierte Parteienschädigung in der Höhe von Fr. 2'936.-- (inkl. Auslagen und 8 % MWST) zu bezahlen. Die übrigen Parteikosten sind wettzuschlagen. Demgemäss wird e r k a n n t : 1. Die Beschwerden werden abgewiesen. 2. Die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 3'200.-- werden den Beschwerdeführern je zur Hälfte (Fr. 1'600.--) auferlegt und mit den geleisteten Kostenvorschüssen in der Höhe von je Fr. 2'200.-- verrechnet. Der zuviel bezahlte Kostenvorschuss in der Höhe von je Fr. 600.-- wird den Beschwerdeführern zurückerstattet. 3. Die Beschwerdeführer haben der Beschwerdegegnerin C. AG eine reduzierte Parteienschädigung in der Höhe von je Fr. 2'936.-- (inkl. Auslagen und 8 % MWST) zu bezahlen. Im Übrigen werden die Parteikosten wettgeschlagen. Vizepräsident Gerichtsschreiber Gegen diesen Entscheid wurde am 8. März 2016 Beschwerde beim Bundesgericht (Verfahrensnummer 1C_127/2016) erhoben.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.