

BS_APPELLATIONSGERICHT VD.2015.28 vom 22. September 2015

BS Appellationsgericht, 2015-09-22, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs_appellationsgericht_VD.2015.28

FR: BS_APPELLATIONSGERICHT VD.2015.28 du 22 septembre 2015

IT: BS_APPELLATIONSGERICHT VD.2015.28 del 22 settembre 2015

Erwägungen

E. 1

1.1 Die Baurekurskommission ist gemäss § 2 des Gesetzes betreffend die Baurekurskommission (BRKG, SG 790.100) eine vom Regierungsrat gewählte Kommission. Damit unterliegen ihre Entscheide nach § 10 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRPG, SG 270.100) dem Rekurs an das Verwaltungsgericht, was § 6 BRKG noch ausdrücklich unterstreicht. Daraus folgt die sachliche und funktionelle Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts zur Beurteilung des vorliegenden Rekurses.

1.2 Die Rekurrentin ist vom angefochtenen Entscheid direkt betroffen und hat ein schutzwürdiges Interesse an seiner Aufhebung oder Abänderung, weshalb sie gemäss § 13 Abs. 1 VRPG zum Rekurs legitimiert ist. Auf diesen ist somit einzutreten.

1.3 Die Kognition des Verwaltungsgerichtes ist im anzuwendenden Erlass nicht besonders geregelt und richtet sich somit nach der allgemeinen Vorschrift von § 8 VRPG. Demnach prüft das Verwaltungsgericht, ob die Verwaltung das öffentliche Recht, vorliegend namentlich das kantonale Bau- und Planungsgesetz (BPG, SG 730.100) sowie die Ausführungsbestimmungen in der Bau- und Planungsverordnung (BPV, SG 730.110), nicht oder nicht richtig angewendet, gegen allgemeine Rechtsgrundsätze verstossen, den Sachverhalt unrichtig festgestellt, wesentliche Form- oder Verfahrensvorschriften verletzt oder das ihr zustehende Ermessen nicht pflichtgemäss ausgeübt hat (statt Vieler: VGE 692/2005 vom 12. Mai 2006 E. 1.3, BJM 2008 271).

E. 2

Die Rekurrentin bringt in der Rekursbegründung vom 3. März 2015 vor, dass es zu einfach wäre, die Einsprache auf ein ästhetisches Problem zu reduzieren. Vielmehr verschlechtere sich die Situation in ihrer Umgebung seit einigen Jahren, insbesondere durch das Verhalten der Mitarbeitenden des gegenüberliegenden Betriebes gegenüber älteren und den invaliden Mitmenschen. Die für den Umbau verantwortliche Fachperson sei offenbar für das Bauvorhaben in Verbindung mit einer maroden Bausubstanz der X_____strasse 7 überfordert. Mit Berücksichtigung der historischen Baupraxis würde es keine Probleme geben.

Es sei im Weiteren festzustellen, dass die Stadtbildkommission viele Auflagen und Wünsche in punkto Gestaltung resp. ästhetischer Anpassung an die Liegenschaft Nr. 7 (recte 5) (Hinterfassade) der Rekurrentin damals aufgezwungen hatte. Zudem sei der Glaube der Beigeladenen, der Kaufpreis beinhalte den Gegenwert einer intakten Liegenschaft in diesem Fall falsch. Es sei ihre Aufgabe, bei Übervorteilung und

Verschweigen gravierender Mängel der Liegenschaft vom Verkäufer eine entsprechende Kaufpreisminderung einzufordern. Mit diesem Geld könnten die baulichen Mängel behoben werden. Die Aufrechterhaltung und die Verschlechterung des jetzigen Zustandes durch Umbauten sei für die Rekurrentin eine Zumutung und ein enormer Verlust an Lebensqualität. Alle gravierenden Mängel punkto Schallschutz, defekte Brandmauer etc. seien schon lange bekannt. Die Beigeladenen wollten eine skurrile Dachterrasse auf die geschwächte defekte Brandmauer verankern, welche den Trittschall übertrage und eine Spezialausnahmegenehmigung durch den Heimatschutz einfordern, gleichzeitig aber ■alte■ Lärmschutzstandards beanspruchen. Damit kein jahrelanger Kleinkrieg entstehe, brauche man Zeit, um nach Lösungen zu suchen.

E. 3

Gegenstand des angefochtenen Einspracheentscheides und somit des vorliegenden Rekursverfahrens ist einzig die öffentlich-rechtliche Bewilligungsfähigkeit der Baueingabe.

3.1 Die Rekurrentin bemängelt wie bereits im Einspracheverfahren und im Rekursverfahren vor der Baurekurskommission hauptsächlich den mangelnden Lärmschutz gegenüber ihrer Liegenschaft. Anlässlich des Augenscheins des Verwaltungsgerichts hat die Rekurrentin die Erwartungshaltung zum Ausdruck gebracht, dass die Beigeladenen zwischen ihrer Liegenschaft und der Liegenschaft der Rekurrentin Massnahmen zur Verbesserung des Schallschutzes resp. der Brandmauer vornehmen.

Die Baurekurskommission hat sich wie bereits zuvor das Bau- und Gastgewerbeinspektorat resp. die Lärmschutzfachstelle mit der Lärmschutzproblematik befasst und darauf hingewiesen, dass Gebäude, welche vor Inkrafttreten des Umweltschutzgesetzes (USG, SR 814.01) am 1. Januar 1985 erstellt worden sind, als bestehend gelten (vgl. Art. 47 Lärmschutzverordnung, [LSV, SR 814.41]). Sofern keine Änderung der Nutzungsart stattfindet, müssen sie deshalb nicht auf die Einhaltung der Mindestanforderungen der SIA-Norm 181 überprüft werden (Art. 32 LSV). Die Liegenschaft stammt aus dem vorletzten Jahrhundert. Die Baurekurskommission hat daher zu Recht darauf hingewiesen, dass die Brandmauer zwischen dem Gebäude der Beigeladenen und demjenigen der Rekurrentin nicht auf die Einhaltung der SIA-Norm 181 zu prüfen ist, soweit diese nicht verändert wird. Von der Rekurrentin werden diese zutreffenden Ausführungen der Baurekurskommission zu Recht nicht in Frage gestellt. Die Forderung der Rekurrentin zur Anordnung weitergehender Massnahmen zur Lärmdämmung resp. Verbesserung der Brandmauer zwischen den Liegenschaften lässt sich auf keine rechtliche Grundlage stützen. Diese Forderung wurde daher vom Bau- und Gewerbeinspektorat resp. diesem folgend von der Baurekurskommission zu Recht abgelehnt.

3.1.1 Die Rekurrentin moniert einerseits die neu platzierte Küche im Erdgeschoss, insbesondere deren Installation an die Brandmauer. Auch wenn hier für die Neuinstallation die Lärmschutzvorschriften der SIA-Norm 181 zur Anwendung kommen, sind dadurch, dass die Bauherrschaft eine Vormauer einbaut und die Küche damit nicht direkt an diese gebaut wird, die gesetzlichen Vorschriften eingehalten (vgl. Ziff. 65 und 66 des Bauentscheides Nr. BBG 9■068■772). Denn durch die geplante Vorsatzschale sind die haustechnischen Geräte von der Brandmauer entkoppelt. Dies führt einerseits zur Einhaltung der Lärmschutzvorschrift der SIA-Norm 181 und zudem dazu, dass kein Eingriff in die hier streitbezogene Brandmauer erfolgt. Weitere Lärmschutzmassnahmen betreffend die Kücheninstallation im Erdgeschoss können somit von den Beigeladenen

nicht verlangt werden. Es kann auch in diesem Punkt den vorinstanzlichen Ausführungen gefolgt werden (BRK-Entscheid Ziff. 8 ff.).

3.1.2Andererseits rügt die Rekurrentin den Einbau einer neuen Dachterrasse und deren Abstützung auf die marode Brandmauer sowie den damit verbunden Trittschall. Die Beigeladenen haben anlässlich des Augenscheins aufgezeigt, dass die geplante Dachterrasse nicht auf die Brandmauer, sondern auf die äussere Wand des Gebäudes abgestützt wird. Dies geht auch aus den Plänen zum Baugesuch hervor. Damit wird die Übertragung von Trittschall durch die Brandmauer verhindert und in diese baulich nicht eingegriffen. Zudem wird der Boden der Dachterrasse mittels Lärmdämmung nach unten isoliert, was weiter zu einer Verminderung der Trittschallübertragung führt. Die Ausführungen der Beigeladenen konnten durch den Vertreter der Lärmschutzfachstelle bestätigt werden. (vgl. Aussage des Sachverständigen, Verhandlungsprotokoll S. 5). Die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften wurde durch entsprechende Auflagen im angefochtenen Bauentscheid sichergestellt (vgl. Ziff. 66 des Bauentscheides Nr. BBG 9068772). Weitere Lärmschutzmassnahmen können von den Beigeladenen somit nicht verlangt werden.

3.2Die Rekurrentin bringt zudem Einwände bezüglich der Erdbebensicherheit vor, ohne diese jedoch näher zu substantiieren. Gemäss § 92 Abs. 2 BPG sind im Rekursverfahren neue Einwände, die bereits im Einspracheverfahren hätten vorgebracht können, ausgeschlossen. Da die Rekurrentin in der Einsprache keinerlei Einwände in Bezug auf die Erdbebensicherheit vorgebracht hat, ist die Baurekurskommission auf diese Einwände zu Recht nicht eingetreten. Es ist lediglich ergänzend darauf hinzuweisen, dass für die Liegenschaft der Beigeladenen in Bezug auf den Erdbebensicherheitsstandard Bestandesgarantie gilt, d.h. dass das Gebäude nicht den neuesten Normen angepasst werden muss, da kein Eingriff in die Tragstruktur vorgesehen ist. Die Einhaltung der SIA-Norm 261 ist nur bei Neubauten Pflicht, ebenso bei grösseren Umbauten (SIA-Merkblatt 2018), wie einem Anbau, Aufbau oder Aufstockung bzw. Eingriff in die Tragstruktur.

3.3In Bezug auf die Ästhetik des geplanten Umbaus sind in der Rekursbegründung vom 3. März 2015 keine substanziellen Vorbringen zu lesen. Auch in der Beschwerdebegründung an die Vorinstanz vom 3. Oktober 2014 hat die Rekurrentin einzig darauf hingewiesen, dass die Stadtbildkommission vergleichbare Projektplanungen in ihrem Viereck schon im Vorgespräch vehement abgelehnt habe. Im Weiteren seien nur zwei Varianten von Dachkonstruktionen zu finden, nämlich die moderne Lukarne sowie der schöne klassische Dachgiebel. Die Rekurrentin setzt sich in ihrer Rekursbegründung mit den umfangreichen Ausführungen der Baurekurskommission zur ästhetischen Bewilligungsfähigkeit resp. der von § 58 BPG verlangten guten Gesamtwirkung des strittigen Bauvorhabens mit keinem Wort auseinander. Den Ausführungen der Rekurrentin ist aber implizit zu entnehmen, dass sie das Bauprojekt der Beigeladenen als unvereinbar ansieht mit den Ästhetikbestimmungen im Bau- und Planungsgesetz.

3.3.1Gemäss § 58 Abs. 1 BPG sind Bauten, Anlagen, Reklamen, Aufschriften und Bemalungen mit Bezug auf die Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Mit dieser positiven ästhetischen Generalklausel soll gewährleistet werden, dass mit dem zu beurteilenden Bauvorhaben unter Einbezug der Umgebung eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Das Bundesgericht hat festgehalten, dass solche positiven Ästhetikklauseln weiter gehen als ein blosses Beeinträchtigungs- oder Verunstaltungsverbot, bei dessen Anwendung in einem Quartier mit fehlender Einheitlichkeit und den verschiedenen Bauformen kein allzu strenger Massstab angelegt

werden dürfe (vgl. BGE 114 Ia 343 E. 4b S. 345). Wie die Vorinstanz (BRK-Entscheid S. 6 f.) bereits ausführlich erläutert hat, findet die in § 58 BPG verlangte gute Gesamtwirkung im Falle eines zonenkonformen Bauprojektes allerdings nur eingeschränkte Anwendung (VGE 670/2004 vom 8. Dezember 2004, E. 3d; vgl. zur zonenkonformen ästhetischen Beurteilung BGer 1C_346/2007 vom 16. Mai 2008 E. 3.3.1, BGE 114 Ia 343 E. 4b S. 345). Mit der Zuweisung eines Gebiets in eine bestimmte Bauzone trifft der Gesetzgeber die Entscheidung, dass die dort befindlichen Grundstücke generell so bebaut werden dürfen, wie es den für die Zone aufgestellten Vorschriften entspricht. Es bleibt daneben nur wenig Raum für die Abweisung von zonenkonformen Bauprojekten aufgrund ästhetischer Kriterien (VGE 670/2004 vom

E. 8

Dezember 2004 E. 3d). Im vorliegenden Fall befindet sich das umstrittene Bauprojekt in der Bauzone 3, in der die Bauherrschaft die Liegenschaft abreißen und durch einen Neubau ersetzen dürfte. Wie der Vertreter der Baurekurskommission an der Verhandlung vor Gericht ausgeführt wurde, wurde der in Frage stehende Strassenzug erst kürzlich einer zonenplanerischen Beurteilung unterzogen (Verhandlungsprotokoll S. 14).

3.3.2 Sowohl die Stadtbildkommission als auch ihr folgend die Baurekurskommission haben zu Recht darauf hingewiesen, dass im vorliegenden Fall von einer massvollen baulichen Veränderung der bestehenden Liegenschaft auszugehen ist. Das Bauvorhaben führt strassenseitig zu minimalen Veränderungen und respektiert das Ensemble bestehend aus den Liegenschaften 5, 7, 9 und 11. Das Verwaltungsgericht kann sich auch der Ansicht der Stadtbildkommission anschliessen, dass im Paulus- und Bachlettenquartier, wo sich die fragliche Liegenschaft befindet, der Strassenseite in Bezug auf eine Einbindung des Baukörpers mehr Sensibilität beigegeben werden muss als der Garten- und Hofseite. Bei der Hof- resp. Gartenseite weist die Stadtbildkommission zu Recht darauf hin, dass dort nur noch die Liegenschaften 7, 9 und 11 eine erkennbare Einheit darstellen. Die bei den Liegenschaften

E. 9

und 11 vorgenommenen Dachausbauten zeigen das grosse Interesse an der Nutzung der Dachräume. Die Liegenschaft 5, das Gebäude der Rekurrentin selbst, ist aufgrund der deutlich veränderten Volumetrie nicht mehr als Teil eines Ensembles erkennbar. Das Verwaltungsgericht kann sich der Einschätzung der Stadtbildkommission und der Baurekurskommission anschliessen, wonach die hofseitige Erweiterung respektvoll Bezug auf die bestehende Fassadengliederung nimmt und diese in einer neuen architektonischen Sprache weiterentwickelt. Die volumetrische Erscheinung vermittelt in ihrer Höhe zwischen den zwei unterschiedlichen Nachbargebäuden und bewirkt somit eine gute Gesamtwirkung. Der Einschätzung der Stadtbildkommission wie auch der Vorinstanz (vgl. BRK-Entscheid S. 7), dass es sich auf der Strassenseite um einen zurückhaltenden Umbau handelt sowie dass das Bauvorhaben auf der Gartenseite zwar einschneidendere, aber gegenüber anderen bereits ausgeführten Umbauten zurückhaltende Veränderungen mit sich bringt, kann gefolgt werden. Die Baurekurskommission hat somit die Vereinbarkeit des Bauvorhabens der Beigeladenen mit § 58 BPG zu Recht bejaht.

Das Verwaltungsgericht kann sich des Eindruckes nicht gänzlich erwehren, dass die Rekurrentin, welche gegen das Bauvorhaben der Beigeladenen keine substantiellen rechtlichen Einwände vorbringen kann, mit dem vorliegenden Rekursverfahren lediglich

eine Verzögerung der Bauausführung oder allenfalls über das rechtlich Vorgeschiedene hinaus gehendes Entgegenkommen der Beigeladenen erreichen möchte. Darauf weisen die verschiedenen Eingaben der Rekurrentin hin, mit welchen sie auf eine nicht beförderliche Behandlung des Rekursverfahrens drängte.

Aus den obigen Ausführungen folgt, dass der Rekurs vollumfänglich abzuweisen ist.

4.

Bei diesem Ausgang trägt die Rekurrentin die Verfahrenskosten mit einer Gebühr von CHF 2'000.-.

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