

BS_APPELLATIONSGERICHT VD.2016.167 vom 26. April 2018

BS Appellationsgericht, 2018-04-26, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs_appellationsgericht_VD.2016.167

FR: BS_APPELLATIONSGERICHT VD.2016.167 du 26 avril 2018

IT: BS_APPELLATIONSGERICHT VD.2016.167 del 26 aprile 2018

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. Zuständig ist das Dreiergericht (§ 92 Abs. 1 Ziff. 11 i.V.m. § 99 des Gerichtsorganisationsgesetzes [GOG; SG 154.100]).

1.2 Die Rekurrenten im vorliegenden verwaltungsgerichtlichen Verfahren sind als Rekurrenten im vorinstanzlichen Verfahren formell beschwert, und sie sind als Eigentümer von an das F_____ Areal angrenzenden Liegenschaften vom angefochtenen Entscheid direkt betroffen. Sie haben ein daher schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Abänderung, weshalb sie gemäss § 13 Abs. 1 VRPG zum Rekurs legitimiert sind. Auf den rechtzeitig angemeldeten und begründeten Rekurs ist somit einzutreten.

1.3 Die Kognition des Verwaltungsgerichts ist im anzuwendenden Erlass nicht eigens 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 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

2.1 Das BGI ist im Einspracheentscheid auf verschiedene Vorbringen der Rekurrenten nicht eingegangen, weil die entsprechenden Fragen im Vorentscheid zum generellen Baubegehren abschliessend beurteilt worden seien. Die BRK hat diesen teilweisen Nichteintretensentscheid geschützt. Sie ist wie bereits das BGI zum Schluss gekommen, dass das generelle Baubegehren ordentlich publiziert und behandelt worden sei. Die Publikation im Kantonsblatt sei am 5. März 2014 erfolgt und es seien Hinweisschilder im Gelände installiert worden. Weitergehende Anforderungen an die öffentliche Bekanntmachung von Baubegehren kenne das kantonale Recht nicht. Auch in materieller Hinsicht sei die Behandlung der Fragen im Vorentscheid zum generellen Baubegehren nicht zu beanstanden.

2.2 Die Rekurrenten machen wie bereits vor der BRK geltend, dass das generelle Baubegehren ungenügend öffentlich angezeigt und auch nicht anderweitig mitgeteilt worden sei. Das BGI könne nicht nachweisen, dass tatsächlich Hinweisschilder aufgestellt und dafür geeignete Standorte ausgewählt worden seien. Die mangelhafte Publikation im Gelände habe dazu geführt, dass die Rekurrenten vom generellen Baubegehren keine Kenntnis gehabt hätten und deshalb ihre Parteirechte im generellen Baubewilligungsverfahren nicht hätten geltend machen können. Dadurch sei ihr rechtliches Gehör verletzt worden. Der Vorentscheid vom 17. November 2014 leide deshalb an einem derart schweren Mangel, dass von seiner Nichtigkeit auszugehen sei. In jedem Fall müssten die Einwände der Rekurrenten auch noch im vorliegenden Rekursverfahren gegen das konkrete Baubegehren gehört und behandelt werden. Die Beurteilung des vorliegenden Projekts verlange nach umfassenden, die Detailprojektierung voraussetzenden Abklärungen und Bewertungen. Diese seien beim Vorentscheid noch nicht oder nur in allgemeiner Form und erst lückenhaft bekannt gewesen. So habe das BGI im Vorentscheid selber ausgeführt, dass gewisse Punkte noch nicht abschliessend geprüft werden könnten. Die BRK sei im vorliegenden Verfahren auf diese Fragen zu Unrecht nicht eingegangen.

2.3 Ein generelles Baubegehren dient der Abklärung von ■ Grundsatzfragen oder wesentlichen Teilfragen ■ (§ 32 BPV). Der auf ein generelles Baubegehren und dessen Publikation hin ergehende Vorentscheid ist im Hinblick auf ein zukünftiges konkretes Bewilligungsverfahren verbindlich, wenn innerhalb von drei Jahren nach seiner Erteilung ein Bewilligungsverfahren eingeleitet wird und wenn sich das anwendbare Recht nicht ändert (§ 32 i.V.m. 45 Abs. 3 und 53 Abs. 2 BPV; VGE VD.2014.106 vom 31. Mai 2016 E. 2.1). Dieses Institut ist mit Varianten in vielen Kantonen vorgesehen (vgl. die Übersicht bei Peter Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 6. Aufl. 2016, Fn. 280: Vorentscheid mit oder ohne Gesuchsausschreibung, oder kombiniert. Vgl. § 323 f. PBG ZH; Art. 114 PBG UR; Art. 68 BauG SH; Art. 32 Abs. 1 lit. a und Art. 32d BauG BE (■ generelle Baubewilligung ■); § 84 PBG SZ; § 47 PBG ZG (■ Bauermittlungsgesuch ■); Art. 137 RPBG FR (■ demande préalable ■); § 121 RBG BL; Art. 89 BauG AI (■ Bauermittlungsgesuch ■); Art. 62 BauV AR (■ Bauermittlungsgesuch ■); Art. 91 Abs. 1 BauG SG (■ Vorverfahren ■); § 62 BauG AG; § 108 PBG TG; Art. 15 LEC TI (■ licenza preliminare ■); Art. 119 LATC VD (■ Autorisation préalable d'■ implantation ■); Art. 38 f. REL Constr. NE (■ sanction préalable ■); Art. 5 LCI GE (■ demande préalable ■). Gemäss Hänni (a.a.O. S. 352 f.) ist der sogenannte Vorentscheid (Préavis) die von der zuständigen Baubehörde erteilte Auskunft über den voraussichtlichen Entscheid im Falle einer Gesuchstellung. Der Zweck des Vorentscheids besteht darin, Klarheit zu schaffen über den Inhalt und die Bedeutung der geltenden Bauvorschriften im Hinblick auf ein bestimmtes Bauprojekt. Er stellt keine gültige Baubewilligung dar, hat aber Verfügungscharakter. Der Vorentscheid ist für die Behörde bei der späteren Entscheidung über die formelle baurechtliche Bewilligung verbindlich, sofern sich die tatsächlichen Verhältnisse und die Rechtslage bis zum Entscheid nicht wesentlich ändern. David Dussy (Verfahren, in: Griffel/Liniger/Rausch/Thurnherr [Hrsg.], Fachhandbuch Öffentliches Baurecht: Expertenwissen für die Praxis, Zürich 2016, S. 652) beschreibt das Institut des generellen Baubegehens dahingehend, dass in diesem Verfahren ein verbindlicher Vorentscheid oder ein genereller Bauentscheid über die von der Bauherrschaft gestellten Grundsatzfragen zu einem spezifischen Bauprojekt gefällt wird. Die Rechtsprechung hat das grosse praktische Bedürfnis erkannt, das hinter diesem Vorgehen steckt: Um unnötige Projektierungskosten zu vermeiden, soll möglichst früh über wesentliche Grundsatzfragen

Rechtssicherheit gewonnen werden. Das Vorentscheidverfahren ist zulässig, soweit dadurch nicht die raumplanungsrechtlich vorgeschriebene umfassende Beurteilung des gesamten Projekts sowie die Koordination der materiellen Vorschriften im Sinne von Art. 25a RPG verunmöglicht werden. Zudem ist bei verbindlichen Vorentscheiden sicherzustellen, dass das rechtliche Gehör von Drittbetroffenen gewahrt wird. Schliesslich ist auf Fritz Gygi (Zur Rechtsbeständigkeit von Verwaltungsverfügungen, ZBl 83/1982 S. 153) und den Entscheid des Zürcher Verwaltungsgerichts vom 23. August 1982 (in: ZBl 84/1983 S. 140) hinzuweisen, wonach sich aus § 322 PBG ZH ergibt, dass baurechtliche Bewilligungen ■ und kraft der Verweisung in § 324 Abs. 1 PBG ZH auch Vorentscheide ■ bis zum Zeitpunkt des Erlöschens ■ gültig ■, das heisst rechtsbeständig sind, sodass sie nur unter denjenigen Voraussetzungen aufgehoben oder abgeändert werden können, unter denen formell rechtskräftige, aber fehlerhafte Verfügungen nach dem geschriebenen Recht und allenfalls nach allgemeinen Rechtsregeln aufhebbar sind.

2.4 Gemäss § 45 Abs. 1 BPV zeigt das BGI ordentliche Baubegehren im Kantonsblatt und im Internet an, und gemäss Abs. 3 dieser Bestimmung wird das generelle Baubegehren öffentlich angezeigt. Nach § 46 Abs. 1 BPV ist auf ordentliche Baubegehren während der Einsprachefrist mit einem oder mehreren Schildern im Gelände hinzuweisen. § 41 Abs. 1 der Ausführungsbestimmungen zur Bau- und Planungsverordnung (SG 730.115; ABPV) statuiert, dass auf alle publizierten Baubegehren durch ein Hinweisschild im Gelände hinzuweisen ist. § 41 Abs. 3 ABPV sieht vor, dass das Hinweisschild an geeigneter Stelle auf der vom Vorhaben betroffenen Parzelle anzubringen ist.

Wie es sich rechtlich damit verhält, dass die Ausführungsbestimmungen hinsichtlich der Publikation möglicherweise weitergehende Verpflichtungen für die Behörden aufstellen als die ihnen zugrunde liegende Bau- und Planungsverordnung, kann offen bleiben. Jedenfalls hat das BGI mit seiner Eingabe vom 19. Oktober 2016 (act. 6 und 7) nachgewiesen, dass sämtlichen sich aus den genannten Bestimmungen ergebenden Publikationsanforderungen nachgelebt wurde. Nebst der unbestrittenen Veröffentlichung im Kantonsblatt dokumentiert die mit dem Erstellen und Anbringen der Hinweisschilder beauftragte Firma den Auftrag des dafür seinerzeit zuständigen Bauinspektorats, den Probedruck und das Gut zum Druck vom Bauinspektorat, den Wochenplan mit den Daten für das Aufstellen, die wöchentlichen Kontrollen und das Abmontieren der Bautafeln sowie, mittels fotografischer Aufnahmen, deren Platzierung. Dazu wird von dieser Firma ausgeführt, dass bei der Position Thiersteinerallee 54 das Schild rechts vom Eingang an den Gitterstäben neben der Hausnummer montiert worden sei und die Sträucher damals noch nicht vorhanden gewesen seien, die Sicht also frei gewesen sei. An der Güterstrasse 248 sei das Schild mit Einwilligung des Ladenbetreibers am Schaufensterglas links montiert worden. Da zum Zeitpunkt der Publikation Bauarbeiten im Gange gewesen seien, sei das Schild links der Scheibe montiert worden, um die Sicht vom Trottoir aus zu gewährleisten. An der Güterstrasse 244 sei das Schild an der Fassade rechts neben dem Eingang montiert worden. Da das Schild teilweise das Schaufenster abgedeckt habe, sei mit dem Betreiber Rücksprache genommen worden. Anlässlich des Augenscheins des Verwaltungsgerichts wurden diese Standorte verifiziert. Sie sind allesamt gut sichtbar, auch wenn damals offenbar Arbeiten am Trottoir im Gange waren. Fehl gehen die Rekurrenten mit ihrem Einwand, auch an der Dornacherstrasse und an der Liesbergerstrasse hätten Tafeln montiert werden müssen. Für eine Verpflichtung, auch dort Hinweisschilder anzubringen, fehlt die rechtliche Grundlage. Zwar ist im Projekt ein Durchgang auf die Dornacherstrasse hinaus

vorgesehen. Indessen wurden doch, so wie es die ABPV vorschreiben, an allen vom Bauprojekt betroffenen Liegenschaften Tafeln angebracht, soweit tunlich (bei der Liegenschaft Güterstrasse 246 handelt es sich bloss um die Einfahrt zu den hinten liegenden Getränkelagerhallen, weshalb dort von der Montage eines Schildes abgesehen werden konnte, zumal links und rechts davon, also bei den Nummern 244 und 248 Schilder aufgestellt worden waren). Weitergehende Publikationsanforderungen gibt es nicht. Das generelle Baubegehren wurde somit korrekt publiziert. Die Rekurrenten hätten somit ebenso wie etwa ihre Mieterschaft die Möglichkeit gehabt, auf dem Rechtsmittelweg gegen das generelle Baubegehren vorzugehen ■ so wie dies seinerzeit zwei Einspracheparteien tatsächlich getan haben, wenn auch die daraufhin ergangenen Einspracheentscheide für die Einsprechenden negativ ausgefallen und dergestalt in Rechtskraft erwachsen sind. Jedenfalls liegt keine Verletzung des rechtlichen Gehörs vor. Die Baurekurskommission ist mithin zu Recht von einem korrekt zustande gekommenen Vorentscheid im generellen Baubewilligungsverfahren ausgegangen.

2.5 Wie vorstehend ausgeführt, ist der Vorentscheid als feststellende Verfügung bzw. Feststellungsurteil in dem Sinne verbindlich, dass er die Bewilligungsbehörde im ordentlichen Bewilligungsverfahren bindet, sofern sich die tatsächlichen Verhältnisse und die Rechtslage bis zum Entscheid nicht wesentlich ändern. Soweit und solange der Vorentscheid ■ gültig ■ ist, kann und darf die Bewilligungsbehörde daher im folgenden ordentlichen Baubewilligungsverfahren nicht auf die im Vorentscheid getroffenen Feststellungen zurückkommen. Dies gilt auch für nachträglich, also erst im konkreten Baubewilligungsverfahren erhobene Einsprachen, soweit diese Einsprachen Themen betreffen, welche im Vorentscheid abschliessend behandelt worden sind. Vorliegend wäre es den Rekurrenten möglich und zumutbar gewesen, gegen das generelle Baubegehren vorzugehen. Haben sie dies damals versäumt, so können sie es nun nicht nachträglich im vorliegenden konkreten Baubewilligungsverfahren nachholen.

Nachfolgend ist daher zu prüfen, welche Grundsatzfragen im Vorentscheid bereits so behandelt worden sind, dass sie im nachfolgenden ordentlichen Bewilligungsverfahren nicht mehr geprüft werden durften.

E. 3

3.1 Im generellen Baubegehren wird das Projekt dahingehend beschrieben, dass die Lagerhallen der ehemals hier ansässigen Getränkefirma neuen Nutzungen zugeführt und umgebaut werden sollen. Als zukünftiger Nutzer habe eine Schule für Jugendliche und eine Kindertagesstätte gewonnen werden können. Beide Nutzungen hätten Tagesbetrieb, was dem Wunsch der Anwohnenden nach Nachtruhe entgegenkomme. Damit werde die Situation gegenüber einer lärmintensiven, gewerblichen Nutzung stark verbessert. Die Nutzungen sollen sich wie folgt auf die Gebäude des Hinterhofs verteilen:

Die neuen Räume in den Hinterhofhallen sollen durch eine erdgeschossige, offene Gasse, welche die Güterstrasse mit der Dornacherstrasse verbinden soll, erschlossen werden. Diese Verbindungsgasse soll tagsüber zwischen 7.00 Uhr bis 22.00 Uhr für die Öffentlichkeit zugänglich sein. Es handle sich beim vorgeschlagenen Bauprojekt um einen Eingriff in den Bestand. Die bestehenden Hallen würden teilweise zurückgebaut und entsprechend den neuen Bedürfnissen ausgebaut. Von der wertvollen Rohbausubstanz werde so wenig wie möglich zerstört. Im Wesentlichen würden die Hallen soweit geöffnet, als dies für die Belichtung und Belüftung der neuen Räume nötig sei. Abgebrochen würden im

Eingangshof:

Die Aufwertung der bestehenden Situation werde durch einen angemessenen Umbau der kraftvollen Rohbauten zu zeitgemäss nutzbaren Gebäudestrukturen erreicht. Mit der geplanten Umgestaltung werde diese Industriebrache vom lärmigen Getränkeumschlagplatz zu einer neuen Adresse mit nachhaltiger Nutzung im Gundeldingerquartier. Dem generellen Baubegehren lagen Grundrisspläne für die Liegenschaften, eine Berechnung der Bruttogeschossfläche Bestand sowie Projekt und eine Berechnung der Veloabstellplätze bei. Bezüglich der Veloabstellplätze wurde ein begründeter Ausnahmeantrag gestellt. Der Energienachweis wurde im Rahmen des ordentlichen Baubegehens in Aussicht gestellt. Schliesslich sei der Lärmschutz gemäss Art. 31 der Lärmschutz-Verordnung (LSV; SR 814.41) nicht Bestandteil des generellen Baubegehens.

3.2 Das generelle Baubegehren enthielt im Einklang mit den entsprechenden Vorgaben des BGI einen Fragekatalog mit thematisch gruppierten Fragen. Die insgesamt 34 Fragen betrafen die folgenden Gebiete:

Gegen das generelle Baubegehren wurden, wie eingangs erwähnt, zwei Einsprachen erhoben, welche den halböffentlichen Erschliessungsweg sowie Lärmemissionen betrafen, die unter anderem wegen den Musikübungsräumen befürchtet wurden.

3.3 Im Vorentscheid wurden einerseits die Fragen gemäss Fragekatalog beantwortet, und es finden sich darin andererseits generelle Ausführungen zu Teilaspekten des Bauprojekts. In den Ziff. 1 - 3 des Vorentscheids wird die Frage des Bestandesschutzes gemäss § 77 PBG thematisiert und dazu festgehalten, dass die Voraussetzungen für eine Weiterführung der bestehenden, zu hohen Ausnutzung unter dem Titel der Bestandesgarantie erfüllt seien. Die bestehende, dichte Hinterlandbebauung werde um rund 600 m² geschlossenen Raum reduziert. Die nutzungsmässigen Veränderungen der bestehenden Bebauung (Umnutzung) hätten bezogen auf die Umgebung im Gegensatz zur ehemaligen Nutzung als Getränkelager mit Lastwagenanlieferung keine Relevanz. Aufgrund der Tatsache, dass die vorliegenden Umbauten und Nutzungen im Hinterhof bezogen auf die übrige Bebauung der Gesamtparzelle keine überwiegende Neuüberbauung darstelle und der bestehende Baubestand überwiegend keine neubauähnlichen Veränderungen erfahre, gehe der Bestandesschutz nicht unter. In Ziff. 4 des Vorentscheids wird auf die Geltung des Bundesrechts betreffend Lärmschutz hingewiesen. In den Ziff. 5 bis 11 werden Fragen betreffend Grenzmauern, Rückschnitt Mittelhalle, Freifläche gemäss § 29a BPG, Benutzung Nachbargrundstücke, Erdbeben, gesetzliches Licht und Atelier Schedhalle beantwortet. In Ziff. 12 wird auf die erhobenen Einsprachen hingewiesen. In den Ziff. 13 bis 21 werden Fragen zur BGF-Berechnung beantwortet. In Ziff. 21 wird ausgeführt, dass für eine allfällige Baueingabe eine leicht nachvollziehbare BGF-Berechnung beizulegen sei. In Ziff. 22 und 23 werden Fragen zur Vereinbarkeit der Planung mit dem Wohnanteilplan beantwortet. Ziff. 24 enthält eine allgemeine Auflage der Stadtbildkommission betreffend die vorgesehenen Eingriffe (Einschnitte, Oblichter etc.). In Ziff. 25 wird das Projekt aus Sicht der Denkmalpflege als unproblematisch qualifiziert. Ziff. 17 beantwortet eine Frage betreffend Gärten und Grünflächen. Ziff. 25 bis 31 betreffen die Anzahl der Veloparkplätze und Ziff. 30 beschließt die Anzahl der Parkplätze für Motorfahrzeuge. Ziff. 33 bezieht sich auf den erforderlichen Wärmeschutznachweis. In Ziff. 34 wird ausgeführt, dass in Bezug auf den Lärmschutz der Nutzung der Räume im Obergeschoss von Montag bis Freitag 7.00 bis 22.00 Uhr und der Öffnung des halböffentlichen Erschliessungsweges durch das Areal von Montag bis Freitag 7.00 bis 22.00 Uhr im Baubewilligungsverfahren zugestimmt

werden könne. Der Nutzung der Garage könne unter Auflagen zugestimmt werden. Die geplanten Betriebszeiten der Musikübungsräume könnten nur in reduziertem Umfang (Sonntag bis Donnerstag: 07.00 bis 01.00 Uhr, Freitag auf Samstag und Samstag auf Sonntag bis 02.00 Uhr) bewilligt werden. In den Ziff. 31 bis 33 werden weitere Fragen betreffend Lärmschutz beantwortet. Ziff. 35 betrifft Anforderungen an die Raumabluft und die Kaminhöhe. In Ziff. 36 wird eine Frage zur Einhaltung des Arbeitsgesetzes und in den Ziff. 37 und 38 werden Fragen zum Brandschutz beantwortet.

Die von der Beigeladenen eingereichten Baupläne zum Projekt wurden vom BGI eingesehen und als bewilligt markiert.

3.4 Das BGI und die BRK weisen zutreffend darauf hin, dass die Grundsatzfrage, ob das F_____ Areal für eine Schule und einen Kinderhort umgenutzt werden kann, im Vorentscheid behandelt und unter Berücksichtigung der zu erwartenden Emissionen mit ausführlicher Begründung bejaht worden ist. Für die Prüfung der zu erwartenden Emissionen, welche allenfalls gegen die Zulässigkeit dieser Umnutzung sprechen würden, lagen den Baubehörden (und damit auch allfälligen Einsprechenden) alle relevanten Daten und Informationen vor. Die für die Umnutzung erforderlichen baulichen Eingriffe waren ebenso bekannt wie die zu erwartende Nutzungsintensität. Im Vorentscheid zum generellen Baubeglehen wurde einerseits ausgeführt, dass die zu erwartenden Emissionen, etwa vom neu geschaffenen Pausenplatz, nicht als übermässig qualifiziert werden könnten (Ziff. 4 des Vorentscheids). Weiter wurden die eingereichten Baupläne mit der Verteilung der Nutzungen als Schule und als Kinderhort explizit bewilligt. In Beantwortung der detaillierten Fragen der Beigeladenen wurde im Vorentscheid auch festgehalten, dass den vorgesehenen Nutzungen unter Einhaltung der gesetzlichen Rahmenbedingungen des Umweltschutzgesetzes und der Lärmschutzverordnung zugestimmt werden könne. Für die Räume und Nutzungseinheiten seien die Mindestanforderungen an den Schallschutz nach der SIA-Norm 181 nachzuweisen und einzuhalten. Für Räume, welche gewerblich/handwerklich genutzt würden und bei welchen Aussenlärm-Emissionen zu erwarten seien, sei der Nachweis zu erbringen, dass die Planungswerte, beurteilt nach Anhang 6 zur LSV, eingehalten würden (Ziff. 34 des Vorentscheids).

3.5 Im Vorentscheid wurde darauf hingewiesen, dass die bisherigen Gebäude und deren gewerbliche Nutzung ordentlich bewilligt worden seien und daher unter den Bestandsschutz gemäss § 77 BPG fallen würden. Laut § 77 Abs. 3 BPG dürfen solche Bauten ■ umgebaut, erweitert und anders genutzt werden, wenn sie in einer Bauzone liegen und wenn dadurch nicht stärker vom geltenden Recht abgewichen oder gegen öffentliche und nachbarliche Interessen verstossen wird als bisher ■. Gemäss Abs. 4 derselben Bestimmung müssen die Änderungen den Vorschriften entsprechen, die ohne Beeinträchtigung des Besitzstandes eingehalten werden können. Die Bestandesgarantie von § 77 BPG führt dazu, dass die bestehende Bruttogeschossfläche (gegenüber dem bisherigen Baubestand insgesamt reduziert) ebenso rechtskonform ist wie auch die Überschreitung von gesetzlichen Mindestgrenzabständen. Sowohl die Zulässigkeit der Bruttogeschossfläche als auch diejenige der Nichteinhaltung von Grenzabständen wurde im Vorentscheid bereits rechtsverbindlich festgehalten (vgl. Ziff. 1 des Vorentscheids). Dies wurde damit begründet, dass die bestehende Bebauung um rund 600 m² reduziert werde und die Nutzungsänderung vom Getränkelager mit Lastwagenanlieferung zur Schule und zum Kinderhort in Bezug auf die Umgebung keine relevante Veränderung aufweise; die Umbauten stellten keine überwiegende Neubebauung oder neubauliche Veränderung des

bestehenden Baubestandes dar.

3.6 Entgegen der Auffassung der Rekurrenten kann keine Rede davon sein, dass das BGI mit der Behandlung dieser Fragestellungen das Institut des generellen Baubegehrens überdehnt hätte. Die für die Beantwortung der Fragen erforderlichen Informationen und Angaben waren vorhanden. Das BGI konnte aufgrund dieser Informationen die erforderliche Gesamtbeurteilung vornehmen, welche eine verbindliche Beantwortung der gestellten Fragen erlaubt hat.

E. 4

Der Vergleich des ordentlichen Baubegehrens vom 22. Mai 2015 mit dem generellen Baubegehren vom 25. Februar 2014 zeigt auf, dass sich das Bauprojekt kaum grundsätzlich geändert hat. Solches machen im Übrigen auch die Rekurrenten nicht geltend. Der Beschrieb des Vorhabens im generellen Baubegehren deckt sich beinahe wörtlich mit jenem im ordentlichen Baubegehren.

Als zukünftige Nutzer der Anlage werden sowohl im generellen als auch im ordentlichen Baubegehren eine Schule für Jugendliche und eine Kindertagesstätte genannt. Neu wird im ordentlichen Baubegehren ausgeführt, dass zwei kleinere Räume als Ateliers vorgesehen sind. Gegenüber dem generellen Baubegehren ist die Verteilung der Nutzung auf die Gebäude im Hinterhof im Übrigen unverändert. Ebenso unverändert ist die interne Erschliessung durch die erdgeschossige, teilweise offene Gasse zwischen der Güterstrasse und der Dornacherstrasse, welche tagsüber zwischen 07.00 Uhr und 22.00 Uhr für die Öffentlichkeit zugänglich sein soll. Unverändert bleiben auch die Abbruchpläne für bestehende Gebäudeteile. Lediglich zur Mittelhalle wird ausgeführt, dass entgegen den ursprünglichen Plänen die bestehende Holzfachwerkkonstruktion des Daches nicht erhalten werden kann und durch ein Stahltragwerk ersetzt werden soll.

Unverändert ist sodann die Nutzungsintensität. Sowohl im generellen als auch im ordentlichen Baubegehren wird von einer Schulnutzung mit tagsüber 7 anwesenden Klassen (16 - 18 Schülerinnen und Schüler) sowie einer Klasse mit 10 Schülerinnen und Schülern im Atelier ausgegangen. Schliesslich sind unverändert ein Kinderhort mit ca. 45 Betreuungsplätzen sowie Verkaufsgeschäfte im EG Güterstrasse 244 vorgesehen.

Weggelassen werden im ordentlichen Baubegehren hingegen die ursprünglich vorgesehenen 9 Musikübungsräume. Anlässlich des Augenscheins führte D_____ von der Beigeladenen dazu aus, man habe diese aufgegeben, und es seien nun Lagerräume vorgesehen. Musikübungsräume sei damals gesucht gewesen. In der Zwischenzeit hätten aber andere Projekte diesen Bedarf abgedeckt, und im Wohnquartier gehe dies auch nicht (AP S. 5). Damit wurde insoweit hinsichtlich der Lärmschutzproblematik im Sinne der Anwohnerschaft und auch der Rekurrenten verfahren.

Bis hierhin ergibt sich, dass der Vorentscheid zum generellen Baubegehren mit der Umnutzung des bisher als Getränkelager genutzten Gebäudes zu einer Schule sowie einem Kinderhort Bestand hat und damit diese Umnutzung grundsätzlich zulässig ist ■ dies auch unter Berücksichtigung der aufgrund dieser Umnutzung zu erwartenden Emissionen. Aufgrund der erwähnten Ausführungen betreffend § 77 BPG (vorstehend Ziff. 3.3, 3.4; vgl. auch nachstehend Ziff. 5.1, 5.5) wurden auch die Fragen der ■Eignung des Areals■ und der Berücksichtigung des Zweckartikels von § 1 lit. c BPG sowie der Übereinstimmung mit der Richtplanung verbindlich beantwortet. Davon durfte die Bewilligungsbehörde im ordentlichen Baubewilligungsverfahren nicht mehr abweichen, auch nicht im Rahmen der

Einspracheverfahren.

E. 5

5.1 Daran ändern die Ausführungen der Rekurrenten nichts, wonach das ■Einpferchen■ einer Schule in einen Hinterhof nicht als gewöhnlicher Schulstandort betrachtet werden könne und dass die von einer Schule im Hinterhof zu erwartenden Emissionen daher nicht zumutbar und unzulässig seien. Diese Fragen wurden im Verfahren betreffend das generelle Baubegehren nämlich bereits rechtskräftig behandelt. In Beantwortung der detaillierten Fragen der Beigeladenen wird im Vorentscheid dazu festgehalten, dass den vorgesehenen Nutzungen unter Einhaltung der gesetzlichen Rahmenbedingungen des Umweltschutzgesetzes und der Lärmschutzverordnung zugestimmt werden könne. Wie bereits erwähnt (Ziff. 3.4), sind für die Räume und Nutzungseinheiten die Mindestanforderungen an den Schallschutz gemäss SIA-Norm 181 nachzuweisen und einzuhalten. Für Räume, welche gewerblich oder handwerklich genutzt werden und bei welchen Aussenlärm-Emissionen zu erwarten sind, ist der Nachweis zu erbringen, dass die Planungswerte gemäss Lärmschutz-Verordnung eingehalten werden. Hinsichtlich der Lärmimmissionen der projektierten Parkieranlagen liegt nun ein Lärmschutznachweis des Ingenieurbüros G____ auf, wonach die Planungswerte gemäss LSV eingehalten werden, was auch die Rekurrenten nicht bestreiten. Hinsichtlich der zu erwartenden Emissionen aus der Schulnutzung hat das BGI im Einspracheentscheid zudem zutreffend festgehalten, dass diese in erster Linie aus menschlichen Stimmen bestehen. Dazu hat E____ vom AUE vor den Schranken des Verwaltungsgerichts ausgeführt, dass die Schulnutzung unter Alltagslärm falle und es dafür keine Grenzwerte gebe. Man stütze sich daher auf Erfahrungen und Erkenntnisse. Weil hier eine Schulnutzung mit Tagesbetrieb vorgesehen sei, die also nicht in die sensiblen Nachtstunden falle, sei das Projekt soweit bewilligungsfähig. Dies auch, weil die begehbaren Flachdächer für die Schüler nicht als Pausenräume vorgesehen seien und auch der Harassenturm nicht begehbar sei (VP S. 2, 3; AP S. 4, 5). Die vom Schulbetrieb zu erwartenden Emissionen fallen somit ausschliesslich tagsüber sowie vornehmlich im Innenraum an und sind somit auch gedämmt, weshalb die an der Verhandlung vor Verwaltungsgericht vorgetragene Argumentation der Rekurrenten mit der akustischen Besonderheit des Gevierts weitestgehend relativiert wird. Sollten sich indessen aus der teilweise offenen Erschliessungsgasse wider Erwarten unzulässige Emissionen ergeben, so würde dem immer noch mit geeigneten Massnahmen begegnet werden können. So hat sich D____ von der Beigeladenen anlässlich des Augenscheins einer allfälligen Verkürzung der Öffnungszeiten dieses Weges mit einer Schliessung um 18 oder 19 Uhr nicht entgegen gestellt (AP S. 3). Soweit erforderlich, werden auch abweichende Nutzungsbeschränkungen möglich sein und konkret verfügt werden können. Der Vertreter der BRK hat vor den Schranken des Verwaltungsgerichts denn auch zutreffend auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung hingewiesen, wonach die Bauherrschaft das Risiko einer Fehlprognose trägt. Sollte sich bei späteren Messungen herausstellen, dass die Belastungsgrenzwerte nicht eingehalten sind, so werden nachträgliche Anordnungen zu treffen sein, um die Lärmimmissionen mit Massnahmen an der Quelle zu reduzieren. Dies gilt auch ohne einen ausdrücklichen dahingehenden Vorbehalt in der Baubewilligung (BGer 1C_176/2007/1C_177/2007 vom 24. Januar 2008 E. 6.2.1; BGE 130 II 32 E. 2.4 S. 39). In diesem Punkt wurde die Einsprache somit zu Recht abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden konnte.

5.2 Daran ändert auch der im generellen Baubehören noch nicht vorgesehene Ersatz der Holzfachwerkkonstruktion des Dachs der Mittelhalle durch eine Metallkonstruktion nichts (vgl. Baugesuch vom 22. Mai 2015 Anhang A S. 8). Gemäss den Ausführungen von D_____ anlässlich des Augenscheins ist dies aus konstruktiven Gründen notwendig, die äussere Form bleibt aber gleich (AP S. 6, 7). Die Erhöhung dieses Dachs um 0,14 m zur Verbesserung der Isolation fällt unter die Bestandesgarantie, zumal eine solche Sanierung des Dachs wohl gar ohne ordentliches Bewilligungsverfahren zulässig wäre (vgl. § 12 lit. d ABPV). Entgegen der Auffassung der Rekurrenten sind diese Änderungen des Dachs der Mittelhalle und der Südhalle somit zu Recht bewilligt worden.

5.3 Zur Rüge der Nichteinhaltung des Wohnanteilplans hat das BGI im die Rekurrenten betreffenden Einspracheentscheid vom 30. September 2015 ausgeführt, dass auch diese Frage im Vorentscheid behandelt worden sei. Dem kann allerdings nicht gefolgt werden. Dort wurde vielmehr festgehalten, dass für die beantragte Schul- und Kinderhortnutzung eine Ausnahme gemäss § 4 der Verordnung betreffend Wohnflächenanteil zu beantragen sei (Ziff. 22 des Vorentscheids). Ein solches Ausnahmegesuch lag erst dem ordentlichen Baubehören bei. Das BGI hat denn auch im ordentlichen Bau-Entscheid vom 30. September 2015 unter Ziff. 1 ausführlich dargelegt, weshalb es die Ausnahmebewilligung im vorliegenden Fall erteilt. Die projektierte Nutzung als Schule entspreche dem Bedürfnis der Wohnbevölkerung des Quartiers. Ein überwiegendes öffentliches Interesse an dieser Schule sei an diesem Standort nachgewiesen. Ob dieser Begründung angesichts des Umstands, dass die vorgesehene Schule Brückenangebote für Schüler aus dem ganzen Kantonsgebiet zur Verfügung stellen soll, gefolgt werden kann oder nicht, kann letztlich offen bleiben. Die BRK weist im angefochtenen Rekursentscheid nämlich zu Recht darauf hin, dass eine Ausnahmebewilligung von den Anforderungen an den Wohnanteil gewährt werden kann, wenn dies die Bestandesgarantie erfordert. Im vorliegenden Fall wurde die gesamte Innenhofbebauung bisher (rechtmässig) gewerblich genutzt. Davon wird mit der Umnutzung zur Schule und zum Kinderhort nicht abgewichen; diese Umnutzung ist aber gestützt auf die Bestandesgarantie von § 77 BPG zulässig. Daher wurde für die Nichteinhaltung des Wohnanteilplans zu Recht eine Ausnahmebewilligung erteilt.

5.4 Bezüglich der erforderlichen Anzahl Veloabstellplätze ist den Ausführungen der Vorinstanz zu folgen und darauf zu verweisen. Die ausnahmsweise Reduktion von Veloabstellplätzen wird zusammengefasst mit dem stark abweichenden Mobilitätsverhalten der zu erwartenden Schülerschaft begründet. Diese sachliche Begründung erscheint vertretbar.

5.5 Die Rekurrenten monieren im vorliegenden Rekurs (S. 15, 18), das Metallgerüst, welches den Harassenturm ersetzen soll, sei ein Neubau und falle als solcher nicht unter die Bestandesgarantie. Zudem entstehe keine gute Gesamtwirkung im Sinne von § 58 BPG. Der Ersatz des Harassenturms durch ein Metallgerüst, welches begrünt werden soll und nicht begehbar sein wird, war aber bereits Teil des generellen Baubehören sowie der zugehörigen Pläne und fand auch Eingang in den Vorentscheid. Darin (Ziff. 1) wurde festgehalten, dass die baulichen Veränderungen einzelner Hinterlandgebäude im projektierten Ausmass nicht den Untergang der Bestandesgarantie zur Folge haben ■ und diese vereinzelt baulichen Veränderungen umfassen eben gerade auch den Ersatz des Harassenturms durch ein begrüntes Metallgerüst. Von diesem verbindlichen Vorentscheid und den mit ihm bewilligten Plänen darf auch diesbezüglich im ordentlichen Bewilligungsverfahren nicht mehr abgewichen werden. Sowohl die Stadtbildkommission

als auch die Denkmalpflege haben sich überdies positiv dazu geäußert, sodass auch insoweit auf den Vorentscheid abzustellen ist (Ziff. 24 und 25). Das Verwaltungsgericht hat sich schliesslich am Augenschein von der guten Gesamtwirkung selber überzeugt. Von der Begründung ist angesichts des weitgehend verbauten Innenhofs eine lebendige, auflockernde Wirkung zu erwarten, welche weitaus besser sein wird als jene des bestehenden, geschlossenen Harassenturms.

E. 6

Damit ist der Rekurs abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens haben die Rekurrenten in solidarischer Verbindung dessen Kosten zu tragen und die Beigeladene zu entschädigen. Geschuldet ist eine Parteientschädigung (§ 30 Abs. 1 VRPG), welche praxisgemäss in der Erstattung des Anwaltshonorars besteht. Nachdem die Beigeladene keine Kostennote eingereicht hat, ist der Aufwand zu schätzen. Angemessen erscheint eine Entschädigung von CHF 2'500.─ zzgl. MWST.

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