

BS_APPELLATIONSGERICHT VD.2016.230 vom 28. September 2016

BS Appellationsgericht, 2016-09-28, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs_appellationsgericht_VD.2016.230

FR: BS_APPELLATIONSGERICHT VD.2016.230 du 28 septembre 2016

IT: BS_APPELLATIONSGERICHT VD.2016.230 del 28 settembre 2016

Erwägungen

E. 1

1.1 Die Baurekurskommission ist gemäss § 2 des Gesetzes betreffend die Baurekurskommission (BRKG, SG 790.100) eine vom Regierungsrat gewählte Kommission, deren Entscheide nach § 10 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRPG, SG 270.100) dem Rekurs an das Verwaltungsgericht unterliegen (vgl. auch § 6 BRKG). Dementsprechend ist das Verwaltungsgericht für die Beurteilung des vorliegenden Rekurses sachlich und funktionell zuständig.

1.2 Die Rekurrentin ist als Bauherrin durch die angefochtene Verfügung berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat (§ 13 Abs. 1 VRPG). Auf den frist- und formgerecht eingereichten Rekurs ist daher einzutreten.

1.3 Die Kognition des Verwaltungsgerichts richtet sich nach der 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, in: BJM 2008 S. 271).

E. 2

2.1 Streitgegenstand des vorliegenden Verfahrens ist der Ersatz des bestehenden Fensters im rechten Teil des Erdgeschosses der Liegenschaft durch eine Schiebetür. Diese Tür soll als Zugang zu dem dahinter im Erdgeschoss geplanten Take Away-Lokal dienen. Die Kantonale Denkmalpflege stellte sich auf den Standpunkt, dass diese Umgestaltung der Strassenfassade aus denkmalpflegerischer Sicht nicht bewilligungsfähig sei. Die Liegenschaft verfüge neben dem Haupteingang bereits über einen zweiten Eingang. Ein dritter Zugang würde den historischen Charakter des Erdgeschosses beeinträchtigen und vermöge keine gute Gesamtwirkung zu erzielen. Der neue Verkaufsraum müsse über die bereits bestehende Eingangstür im Hausgang erschlossen werden (Bauentscheid Nr. BBG 9'078'410 [1] vom 16. März 2016, Ziff. 33). Das Bau- und Gastgewerbeinspektorat verpflichtete die Rekurrentin daher, vor Abbruch/Baubeginn entsprechend abgeänderte Pläne zur Prüfung einzureichen (Ziff. 3).

2.2 In rechtlicher Hinsicht für die Beurteilung des Baugesuchs der Rekurrentin massgebend ist, dass das vom Bauvorhaben betroffene Gebäude in der Stadtbild-Schutzzone liegt. In dieser Zone sind die nach aussen sichtbare historisch oder künstlerisch wertvolle Substanz

und der entsprechende Charakter der bestehenden Bebauung zu erhalten. Fassaden, Dächer und Brandmauern dürfen nicht abgebrochen werden (§37 Abs. 1 des Bau- und Planungsgesetzes [BPG, SG 730.100] und § 13 Abs. 1 des Gesetzes über den Denkmalschutz [DSchG, SG 497.100]). Nach § 37 Abs. 4 BPG sind Um-, Aus- und Neubauten in der Schutzzone zulässig, wenn keine nach aussen sichtbare historisch oder künstlerisch wertvolle Substanz beeinträchtigt wird und sie sich an die historischen Baufluchten, Brandmauern, Geschosshöhen und Dachformen halten. Die zuständige Behörde kann gemäss § 37 Abs. 4 Satz 3 BPG darüber hinaus Ausnahmen zulassen, namentlich solche, die zur Schaffung von Wohnraum oder zur Ausübung von Handel und Gewerbe sowie zur Gewährleistung eines zeitgemässen Wohnstandards oder zur Einhaltung umweltrechtlicher und energetischer Standards erforderlich sind, sofern der historische oder künstlerische Charakter der bestehenden Bebauung nicht beeinträchtigt wird.

2.3. Zu prüfen ist in einem ersten Schritt, ob durch das Bauvorhaben die nach aussen sichtbare historisch oder künstlerisch wertvolle Substanz beeinträchtigt und ob das Projekt sich an die historischen Baufluchten, Brandmauern, Geschosshöhen und Dachformen hält (§ 37 Abs. 4 Sätze 1 und 2 BPG).

2.3.1. Die Vorinstanz ist mit ihrem Entscheid der Auffassung der Denkmalpflege gefolgt, wonach die Liegenschaft Webergasse [...] eine geschützte historische Substanz aufweise, die es gemäss § 37 Abs. 1 BPG zu erhalten gelte. Der historische Charakter der Liegenschaft sei trotz grösserer Umbauten und Umnutzung zum Hotel in den Achtzigerjahren des letzten Jahrhunderts noch immer ersichtlich. Zwar habe sich insbesondere das Erscheinungsbild an der Strassenfront durch die neue metallene Haupteingangstür, die neuen Fenstereinfassungen, den Verputz und den Farbanstrich verändert. Die prägenden Elemente der Baute, wie die originale Devanture aus Holz und die Gliederung des Hauses (insbesondere der Räumlichkeiten im Erdgeschoss), seien aber immer noch gut erhalten, dass es nur geringer Massnahmen bedürfte, um die alte Gestaltung wiederherzustellen (angefochtener Entscheid, E. 9). Das Ersetzen eines Fensters durch eine zusätzliche Türe, so die Vorinstanz weiter, hätte eine offensichtliche Neugliederung der Sockelbekleidung zur Folge, welche nicht mehr der bis anhin erhaltenen historischen Gestaltung der Baute entsprechen würde. Da insbesondere diese Sockelbekleidung und ihre besondere Aufgliederung ein prägendes Element der historischen Gestaltung darstelle, würde mit dem geplanten Umbau störend in das Erscheinungsbild der Liegenschaft eingegriffen werden (E. 11). Der geplante Umbau hätte demnach eine Beeinträchtigung der historischen Substanz und des Charakters der bestehenden Bebauung zur Folge und sei deshalb nicht bewilligungsfähig (E. 13).

2.3.2. Die Rekurrentin wendet hiergegen ein, dass der Sockel bei vielen Liegenschaften in der Webergasse im Eingang durch eine Sockeltreppe durchbrochen werde. Von einem ortstypischen massiven Steinsockel könne keine Rede sein. Hinzu komme, dass der Steinsockel nur um 30■40 cm reduziert werden müsste (Rekursbegründung, Ziff. 3.2). Die Liegenschaft verfüge nur über sehr wenig historische Bausubstanz. Sie sei weitgehend vor einigen Jahren historisierend wieder aufgebaut worden. Der angebehrte Eingriff sei dermassen marginal, dass sich an der wirklich historischen Bausubstanz überhaupt nichts ändere (Ziff. 3.3). Das historische Gesamtbild bleibe erhalten. Es sei vorgesehen, die Eingangstür genau gleich zu gestalten wie die sich links des Eingangs befindlichen Fenster. Die Schiebetüre führe zu einem bescheideneren Eingriff in die optische Wahrnehmung der Liegenschaft als eine Schwenktüre (Ziff. 3.4).

2.3.3 Unter das Erhaltungsgebot von § 37 Abs. BPG fallen die nach aussen sichtbare historisch oder künstlerisch wertvolle Substanz und der entsprechende Charakter der bestehenden Bebauung. Sichtbarkeit nach aussen bedeutet dabei mehr als blosser Erkennbarkeit. Erforderlich ist, dass der Betrachter eine bauliche Veränderung optisch überhaupt als solche wahrnehmen und erfassen kann, was einen einigermaßen zusammenhängenden Blick auf das jeweilige Bauobjekt voraussetzt. Sichtbarkeit nach aussen bedeutet Einsehbarkeit hauptsächlich vom öffentlichen Raum, aber auch von anderen Liegenschaften oder von benachbarten Gärten aus (AGE VD.2012.7 vom 17. August 2012 E. 5.2 und VD.2014.139 vom 2. Mai 2016 E. 3.1.1; vgl. Ruch, Aus der Rekurspraxis zum baselstädtischen Raumplanungs- und Baurecht, BJM 1990, S. 1 ff., 37). Weiter hat das Verwaltungsgericht hinsichtlich des "historischen oder künstlerischen Charakters" festgehalten, dass diesbezüglich nicht nur auf die betroffene Baute, sondern auch auf deren Umgebung abzustellen sei. Das Neue müsse sich gut ins Bisherige einfügen und dürfe nicht als Fremdkörper empfunden werden (vgl. VGE 743/2004 vom 21. Dezember 2005 E. 3.7.1; auch VGE VD.2009.692 vom 15. September 2010 E. 2.4.1).

2.3.4

Bei der in der Stadtbild-Schutzzone liegenden Liegenschaft Webergasse [...] handelt es sich grundsätzlich um historisch wertvolle Bausubstanz. Daran ändert nichts, dass das Haus nach einem Brand in den 60er Jahren nach Auskunft der Vertreterin der Kantonalen Denkmalpflege in den Obergeschossen historisierend wieder aufgebaut wurde (vgl. Verhandlungsprotokoll, S. 3). Zu schützen ist gemäss § 37 Abs. 1 BPG nicht nur die Bausubstanz selber, sondern explizit auch der entsprechende Charakter. Wie der heutige Augenschein gezeigt hat, wurde mit dem Wiederaufbau der Obergeschosse das Erscheinungsbild der Liegenschaft (weitgehend) wieder rekonstruiert. Ohnehin blieb das Sockelgeschoss und damit der Teil, welcher vom vorliegenden Bauvorhaben alleine tangiert wird, vom Brand damals verschont.

Der Einbau einer Schiebetüre mit zwei Eingangsstufen würde zweifelsohne einen Eingriff in die mineralische Bausubstanz bedeuten und das Erscheinungsbild der Liegenschaft wahrnehmbar verändern. Wie die Vertreterin der Denkmalpflege heute zwar bestätigt hat (Verhandlungsprotokoll, S. 2), bleibt die Holzverkleidung (Devanture) im Erdgeschoss erhalten. Das ändert indessen nichts daran, dass für den strassenseitigen Zugang zum Take Away der Sockel auf einer Breite von 118 cm vollständig abgebrochen werden müsste. An die Stelle eines Fensters würde eine dritte Türe eingebaut. Entgegen der Behauptung der Rekurrentin (Rekursbegründung, Ziff. 3.4) würde die Schiebetüre keine identische Gestaltung wie die verbleibenden Fenster links vom Haupteingang erfahren. Laut den eingereichten Plänen (Fassade) soll die Schiebetüre nicht eine 3-, sondern eine 4-gliedrige Sprossung mit einem markanten Mittelband (beidseitiger Türenabschluss) erhalten. Auch würde die Schiebetüre an der unteren Kante tiefer zu liegen kommen als die Fenster. Ausserdem soll oberhalb der Schiebetüre ein in der Breite durchgehendes Oberfenster eingesetzt werden, welches in der Fassade fremd wirken würde. Ganz entscheidend ist, dass die Schiebetüre entgegen den bestehenden Fenstern im Erdgeschoss nicht in, sondern versetzt hinter die Fassade eingebaut würde, ansonsten die Schiebetüre sich nicht zur Seite bzw. nach hinten bewegen liesse. Bezeichnenderweise bleibt denn auch der 1. Tritt der vorgesehenen Treppe hinter der Fassadenflucht (Verhandlungsprotokoll, S. 2). Damit würde die Fassadenfront ihre Einheitlichkeit gänzlich verlieren. Summa summarum würde die Schiebetüre das Erscheinungsbild der Liegenschaft und damit ihren Charakter sichtbar

verändern. Davon, dass man am Morgen nichts davon merken würde, "wenn man das mit einem Zauberstab über Nacht machen würde" (Plädoyer der Rekurrentin [Verhandlungsprotokoll, S. 5]), kann unter diesen Umständen keine Rede sein. Die Vorinstanz hat demzufolge völlig zu Recht die ordentliche Bewilligungsfähigkeit des Einbaus einer Schiebetüre verneint.

E. 2.4

2.4.1 Zu prüfen bleibt, ob das Bauvorhaben gestützt auf eine Ausnahmegewilligung nach § 37 Abs. 4 Satz 3 BPG realisiert werden könnte. Voraussetzung ist hierfür einerseits, dass der historische oder künstlerische Charakter der bestehenden Bebauung durch die Veränderung nicht beeinträchtigt wird. Weiter muss der Umbau etwa zur Ausübung von Handel und Gewerbe erforderlich sein. Die Frage, ob eine Ausnahmegewilligung im Sinne von § 37 Abs. 4 Satz 3 BPG erteilt werden kann, beantwortet sich daher aufgrund einer Interessenabwägung. Sofern die öffentlichen Interessen und wesentliche nachbarliche Interessen gewahrt bleiben, darf die Bewilligung erteilt werden, wenn die dafür sprechenden Gründe so stark sind, dass sie als "wichtig" bezeichnet werden können. Bei der Prüfung im einzelnen Fall ist allerdings zu beachten, dass Ausnahmegewilligungen nur in wirklichen Ausnahmefällen gewährt werden sollen. Dies ergibt sich aus dem Wesen dieses Instituts, das nicht als offensives Mittel der Rechtsetzung eingesetzt werden darf, sondern sich defensiv darauf beschränken muss, Härten, Unbilligkeiten und Unzulänglichkeiten als Folge der bestehenden Normierung zu vermeiden (vgl. Rhinow/Krähenmann, Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung. Ergänzungsband, Basel 1990, Nr. 37 S. 110 ff.; VGE VD.2009.692 vom 15. September 2010 E. 3.2 mit weiteren Hinweisen). Zu beachten ist bei der Interessenabwägung, dass der Gesetzgeber mit den Bestimmungen von § 37 Abs. 1 und 4 BPG bereits eine gesetzliche Wertung zugunsten des Denkmalschutzes ■ grundsätzliche Untersagung von Veränderungen an der sichtbaren Aussenhülle von Bauten in der Schutzzone ■ vorgenommen hat (vgl. VGE VD. 2014.139 vom 2. Mai 2016 E. 3.1.1 mit Hinweisen).

Diesem Verständnis entspricht grundsätzlich auch die neuere Lehre, wonach die rechtmässigen Behörden mit dem Institut der Ausnahmegewilligung zur Vermeidung von Härtefällen und zur Beurteilung ausserordentlicher Konstellationen oder Verhältnisse aus Gründen der Billigkeit und der Einzelfallgerechtigkeit ermächtigt werden, von der gesetzlichen Regelung abzuweichen. Dabei muss eine umfassende Interessenabwägung vorgenommen und das Vorliegen eines Ausnahmefalles weder extensiv noch restriktiv, sondern nach Massgabe des Gesetzeszweck beurteilt werden (Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Auflage, Zürich 2016, Rz. 2664, 2674; Wiederkehr/Richli, Praxis des allgemeinen Verwaltungsrechts, Band II, Bern 2014 N 377 ff.; Tschannen/Zimmerli/Müller, Allgemeines Verwaltungsrecht, 4. Auflage, Bern 2014 § 44 N 42 ff.; Lanter, in: Fachhandbuch Öffentliches Baurecht, Zürich, Rz. 3.501 ff.). Gerade im öffentlichen Baurecht sind die gesetzlichen Bestimmungen im Interesse der Einheitlichkeit und Klarheit generalisierend formuliert, was im Einzelfall unzweckmässige resp. unverhältnismässige Resultate zur Folge haben kann, die in Sonderfällen ohne Korrektur der gesetzlichen Ordnung mittels Ausnahmegewilligung korrigiert werden dürfen. Damit dient das Institut der Ausnahmegewilligung der Anwendung des Grundsatzes der Verhältnismässigkeit staatlichen Handelns (Feldges/Barthe, Raumplanungs- und Baurecht, in: Buser [Hrsg.], Neues Handbuch des Staats- und Verwaltungsrechts des Kantons Basel-Stadt, Basel 2008, S. 767 ff., 825 f.; Gebhardt/Meyer/Nertz/Piolino, Die

Baubewilligung im Kanton Basel-Stadt, Basel 2014, S. 149; Lanter, a.a.O., Rz. 3.498). In diesem Sinne soll die Erteilung einer Ausnahmegewilligung der Verfeinerung von allgemein gehaltenen Regelungen dienen (BGer 1C_421/2012 vom 23. Dezember 2013 E. 8; Lanter, a.a.O., Rz. 3.503 ff.; Gebhardt/Meyer/Nertz/Piolino, a.a.O., S. 150).

2.4.2 Wie vorstehend unter E. 2.3.4 dargestellt, würde die Bewilligung der Schiebetüre zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Erscheinungsbilds und damit des Charakters der Liegenschaft führen. Die Vorinstanz hat richtig bemerkt (angefochtener Entscheid, E. 11), dass das Ersetzen des bestehenden Fensters durch eine weitere Türe eine offensichtliche Neugliederung des Sockelgeschosses zur Folge hätte, welche nicht mehr der bis anhin erhaltenen historischen Gestaltung der Baute entsprechen würde. Die Schiebetüre und die damit verbundene Durchbrechung des Sockelgeschosses würde nicht alleine in das Erscheinungsbild der streitbetroffenen Liegenschaft, sondern auch in das ihrer Umgebung eingreifen. Wie der heutige Augenschein gezeigt hat, finden sich in der Webergasse zahlreiche Häuser mit einer gleichen oder ähnlichen Sockelgeschossgestaltung. Typisch ist bei vielen Häusern in diesem Strassenzug, dass Erd- wie Obergeschosse mit einem einzigen Eingang erschlossen werden. Ladengeschäfte haben regelmässig keinen direkten Zugang von der Strasse her, sondern müssen durch den Haupteingang betreten werden. Ausnahmen mit zweifachen Eingängen sind nach Angaben der Vertreterin der Kantonalen Denkmalpflege auf Umbauten in jener Zeit zurückzuführen, als die Webergasse noch nicht der Schutzzone zugewiesen war (z.B. Haus Nr. [...]), oder betreffen Fälle, in denen die Hauseigentümerschaft sich auf altrechtlichen Bestandesschutz berufen konnte (z.B. Haus Nr. [...]). Mehrfache Eingänge finden sich vereinzelt auch bei etwas breiteren Liegenschaften (Verhandlungsprotokoll, S. 2 ff.). Schiebetüren, die mit oder ohne Treppenstufen den Sockel unterbrechen, finden sich in der Webergasse indessen keine, sondern würden als Fremdkörper störend in die bestehende Sockelbekleidung als prägendes Element der historischen Gestaltung dieser Gasse eingreifen. Der Ensembleschutz ist daher entsprechend hoch zu gewichten.

2.4.3 Die Rekurrentin begründet ihr Bauvorhaben damit, dass im heutigen Wirtschaftsumfeld Kunden relativ einfach ins Ladenlokal treten können müssen. Es möge im 19. Jahrhundert möglich gewesen sein, dass Kunden zunächst in den Hauseingang und von dort in das Geschäft eintreten. Heute entspreche dies nicht den üblichen Vorstellungen von potenziellen Kunden. Hinzu komme, dass sich in dieser Liegenschaft ein Hotel befinde. Es wäre schädlich, wenn Hotelgäste bei Eingang in das Hotel zunächst bei Take Away-Kunden vorbeigehen müssten (Rekursbegründung, Ziff. 5). Wäre der Take Away alleine über den Hauseingang zu betreten, würden potenzielle Hotelgäste durch Essensgerüche im Hoteleingang abgeschreckt (Verhandlungsprotokoll, S. 4 ["Gast ist das Problem, er sagt, da schlafe ich nicht, wenn es dort schmeckt."]).

Das Interesse der Rekurrentin, Passanten mittels einer offenen, direkt auf die Strasse gehenden Schiebetüre auf ihr Angebot anzusprechen und zum Betreten ihres Take Away einzuladen, ist nachvollziehbar. Ihre betrieblichen Interessen am geplanten Umbau sind legitim. Der Einbau einer Schiebetüre ist betrieblich jedoch nicht zwingend notwendig. Das Take Away kann, wie auch schon die Vorinstanz in Übereinstimmung mit der Kantonalen Denkmalpflege zu Recht festgestellt hat (angefochtener Entscheid, E. 12), ohne Weiteres auch über den Haupteingang erschlossen werden. Passanten können auch mittels anderer geeigneter Vorkehrungen (z.B. Schautafeln) auf das Angebot der Rekurrentin aufmerksam gemacht werden. Kunden, die die Liegenschaft nicht betreten möchten, könnten über eine

Durchreiche im Fenster bedient werden, wie das auch in der benachbarten Liegenschaft Nr. [...] geschieht oder zumindest faktisch möglich ist. Nach den eigenen Angaben der Rekurrentin ist es nicht vorgesehen, dass die Kunden sich setzen und ihr Essen und ihre Getränke vor Ort konsumieren können (Verhandlungsprotokoll, S. 4). Dass sich Hotelgäste und Take Away-Gäste im Haupteingang regelmässig in die Quere kommen könnten, ist nicht zu erwarten. Wie die Rekurrentin anlässlich der Verhandlung ausgeführt hat, gibt es gewöhnlich nur am Morgen, wenn die Hotelgäste das Haus verlassen, und am Abend, wenn sie zurückkehren, Personenbewegungen im Hauseingang (Verhandlungsprotokoll, S. 4). Bei bloss 18 Hotelzimmern ist deshalb nicht mit einem grösseren Aufkommen von Hotelgästen zu rechnen, welche in wesentlichem Ausmasse durch Gäste des Take Away-Betriebs gestört werden könnten. Essensgerüchen im Hauseingang kann durch ein geeignetes Lüftungskonzept im Take Away-Lokal und den anderen Räumlichkeiten begegnet werden. Abgesehen davon ■ so ist weiters zu vermerken ■ befindet sich nebenan in der gleichen Liegenschaft eine ■ weit in die Nacht hinein geöffnete ■ Bar, die mit ihren Lärmimmissionen viel eher potenzielle Hotelgäste davon abhalten könnte, im Hotel einzuchecken. Soweit die Rekurrentin ausführt, dass sie viele Stammgäste habe, die spät ankommen und die sie wegschicken müsse, weil es in der Gasse nichts zu essen gebe (Verhandlungsprotokoll, S. 4), mag dies ihre Überlegungen illustrieren, in ihrem Haus einen Imbiss einzurichten. Aber gerade bezüglich ihrer eigenen Hotelgäste ist sie nicht auf eine zur Strasse gehenden Schiebetüre angewiesen. Vielmehr werden es diese Gäste zu schätzen wissen, wenn sie den Take Away direkt über den Hauseingang betreten können.

2.4.4 Zusammenfassend ist festzuhalten, dass aufgrund der realisierbaren Alternativen eine betriebliche Notwendigkeit für den Einbau einer Schiebetüre als Zugang von der Strasse her zu verneinen ist. Die privaten Interessen der Rekurrentin sind nicht derart gewichtig, dass sie das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Sockelgeschosses im heutigen Zustand überwiegen könnten. Es ist deshalb nicht möglich, nach § 37 Abs. 4 Satz 3 BPG eine Ausnahmebewilligung für die Ausstattung des Take Away-Lokals mit einer auf die Strasse gehende Schiebetüre zu erteilen.

Soweit sich die Rekurrentin auf den Schutz der Wirtschaftsfreiheit (Art. 27 der Bundesverfassung [BV, SR 101]) und der Eigentumsgarantie (Art. 26 BV) beruft (Rekursbegründung, Ziff. 5 und Verhandlungsprotokoll, S. 5), kann sie daraus keine weitergehenden Ansprüche ableiten. § 37 Abs. 4 Satz 3 BPG beinhaltet bereits eine Interessenabwägung zwischen den gewerblichen Interessen der Rekurrentin und dem öffentlichen Interesse am Schutz des Stadtbildes. Das öffentliche Interesse an der ungeschmälerten Erhaltung der historisch und künstlerisch wertvollen Erdgeschosspartie ist vorliegend höher zu gewichten als die wirtschaftlichen Interessen der Grundeigentümerin. Die von der Rekurrentin aufgeworfene Frage, welcher historische Zeitpunkt mit der Schutzzone denn "eingefroren" werden soll (Rekursbegründung, Ziff. 6), kann offen bleiben. Bauliche Veränderungen sind nach Massgabe von § 37 Abs. 4 BPG aber in Würdigung der gesamten Umstände möglich, womit auch dieser Relativität ausreichend Rechnung getragen werden kann.

E. 3

Ist der Rekurs abzuweisen, gehen die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens zu Lasten der Rekurrentin (§ 30 Abs. 1 VRPG). Diese Kosten werden mit CHF 2'400.■ festgesetzt.

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