

BS_APPELLATIONSGERICHT VD.2022.279 vom 11. August 2022

BS Appellationsgericht, 2022-08-11, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs_appellationsgericht_VD.2022.279

FR: BS_APPELLATIONSGERICHT VD.2022.279 du 11 août 2022

IT: BS_APPELLATIONSGERICHT VD.2022.279 del 11 agosto 2022

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. Dementsprechend ist das Verwaltungsgericht für die Beurteilung des vorliegenden Rekurses sachlich und funktionell zuständig. Laut § 92 Abs. 1 Ziff. 11 des Gerichtsorganisationsgesetzes (GOG, SG 154.100) ist das Dreiergericht zum Entscheid berufen.

1.2 Die Rekurrentin ist Eigentümerin der unmittelbar an das Baugrundstück grenzenden Liegenschaft. Sie hat sich als Einsprecherin am ursprünglichen Baubewilligungsverfahren sowie als Rekurrierende im vorinstanzlichen Rekursverfahren beteiligt. Sie ist daher sowohl formell wie auch materiell beschwert und somit gemäss § 13 Abs. 1 VRPG zum Rekurs legitimiert. Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf den Rekurs einzutreten.

1.3 Die Kognition des Verwaltungsgerichtes richtet sich 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), die Bau- und Planungsverordnung (BPV, SG 730.110) sowie deren Ausführungsbestimmungen (ABPV, SG 730.115), 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 VD.2018.101 vom 7. Mai 2019 E. 1.3). Im Umfang der Anwendung des Denkmalschutzgesetzes obliegt dem Verwaltungsgericht auch die Prüfung der Angemessenheit des angefochtenen Entscheids (§ 28 des Denkmalschutzgesetzes [DSchG, SG 497.100]).

1.4 Im verwaltungsgerichtlichen Rekursverfahren gilt das Rügeprinzip. Das Gericht prüft einen angefochtenen Entscheid gestützt auf die Begründungsobliegenheit gemäss § 16 Abs. 2 Satz 1 VRPG nicht von sich aus unter allen in Frage kommenden Aspekten, sondern untersucht nur die rechtzeitig vorgebrachten konkreten Beanstandungen. Die rekurrierende Person hat ihren Standpunkt substantiiert vorzutragen und sich mit den Erwägungen im angefochtenen Entscheid auseinanderzusetzen (Wullschleger/Schröder, Praktische Fragen des Verwaltungsprozesses im Kanton Basel-Stadt, in: BJM 2005 S. 277, 305; Stamm, Die Verwaltungsgerichtsbarkeit, in: Buser [Hrsg.], Neues Handbuch des Staats- und Verwaltungsrechts des Kantons Basel-Stadt, Basel 2008, S. 477, 504; VGE VD.2018.140

vom 8. Mai 2019 E. 1.3, VD.2016.66 vom 20. Juni 2016 E. 1.3). Bei juristischen Laien werden an die Substantiierung des Rekurses allerdings geringere Anforderungen gestellt. Es genügt, dass aus einer auch knapp ausgefallenen, summarischen Rekursbegründung zumindest ersehen werden kann, worum es der rekurrierenden Partei geht und welche Argumente sie berücksichtigt wissen will (VGE VD.2016.117 vom 15. August 2016 E. 1.3.2; Wullschleger/Schröder, a.a.O., S. 305). Dies ist vorliegend der Fall.

E. 2

2.1 Die Beigeladene ersuchte mit Baugesuch vom 21. Februar 2022 um Bewilligung des Umbaus des Mehrfamilienhauses C____strasse 3 in [...]. Dieses Haus bildete bis im Jahr 1930 zusammen mit der Liegenschaft C____strasse 1 ein einheitliches Bauernhaus mit durchgehenden Dachflächen und einheitlicher Firsthöhe. Während das Haus an der C____strasse 1 als ehemaliger Wohnteil des früheren Bauernhauses im Jahr 1923/24 den dekorativen Dachaufbau mit Quergiebel erhielt, wurde der Ökonomieteil 1930 abgerissen und an dessen Stelle das heute bestehende Wohn- und Geschäftshaus C____strasse 3 errichtet. Mit der Erhöhung des Firstes des Hauses an der C____strasse 1 im Zuge des Umbaus 1979/80 ging die vorherige Einheitlichkeit von Dachneigung und Firsthöhe verloren (zum Ganzen: act. 5/3, Stellungnahme der Kantonalen Denkmalpflege vom 22. Juli 2022).

2.2 Die Rekurrentin beanstandet, dass im Rahmen des vorliegenden Baugesuchs nicht der ursprüngliche Zustand mit einem einheitlichen Dach wiederhergestellt wird. Sie ist der Ansicht, dass das Dach des benachbarten Hauses auf die Firsthöhe ihres Hauses angepasst werden sowie ■ wie «sämtliche Häuser» in der Umgebung ■ eine Dachneigung von 45 Grad aufweisen soll.

2.3 Wie die Vorinstanz erwog, bewegt sich die Rekurrentin mit diesem Antrag ausserhalb des Streitgegenstands des Verfahrens. Streitgegenstand bildet das im angefochtenen Verwaltungsakt geregelte oder zu regelnde Rechtsverhältnis, soweit es angefochten wird (VGE VD.2022.80 vom 9. Dezember 2022 E. 1.5.1 mit weiteren Hinweisen), vorliegend das Baugesuch der Beigeladenen. Der Streitgegenstand darf sich im Lauf des Rechtsmittelzugs nicht erweitern (VGE VD.2022.80 vom 9. Dezember 2022 E. 1.5.1; VD.2018.43 vom 1. März 2019 E. 1.4, VD.2018.29 vom 16. August 2018 E. 1.2.2; Stamm, a.a.O., S. 505). Durch das Baugesuch wird auch der Umfang der Rügen allfälliger Einsprechenden begrenzt. Mit einer Einsprache kann geltend gemacht werden, dass das publizierte Bauvorhaben gegen Bauvorschriften verstösst, es können jedoch keine alternative Projektvarianten Gegenstand einer Einsprache oder der behördlichen Beurteilung bilden. Das Bauvorhaben der Beigeladenen beinhaltet den Umbau der Wohnungen des Mehrfamilienhauses sowie den Ausbau des Dachgeschosses zu einer Wohnung. Gemäss den Projektplänen soll das Dach verschiedentlich ausgebaut und erneuert, jedoch nicht erhöht werden. Es ist damit nicht zu beanstanden, dass die Baurekurskommission auf den Antrag der Rekurrentin, die Beigeladene sei zu ermächtigen, das Dach anzuheben, nicht eingetreten ist.

2.4 Im Übrigen wäre dieser Antrag auch in der Sache abzuweisen.

2.4.1 Die Liegenschaft C____strasse 3 ist der Schutzzone zugewiesen. Gemäss § 37 Abs. 1 BPG sind in der Schutzzone 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. Nach § 37 Abs. 4

BPG sind Um-, Aus- und Neubauten nur zulässig, wenn keine nach aussen sichtbare historisch oder künstlerisch wertvolle Substanz beeinträchtigt wird. Sie haben sich an die historischen Baufluchten, Brandmauern, Geschosshöhen und Dachformen zu halten. Die zuständige Behörde kann 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.

2.4.2 Die Kantonale Denkmalpflege führte in ihrer Stellungnahme im Einspracheverfahren aus, dass sie eine Angleichung der Firsthöhe grundsätzlich begrüsse, es müsse jedoch dabei eine Änderung an der Liegenschaft der Rekurrentin erfolgen, nicht an jener der Beigeladenen. Die Änderung der strittigen Liegenschaft sei aufgrund deren geschützten bauzeitlichen Dachs und des charakteristischen Erscheinungsbildes nicht möglich (act. 5/3, Stellungnahme vom 22. Juli 2022). In der Stellungnahme im Rekursverfahren hält die Kantonale Denkmalpflege sodann fest, dass «dem Gebäude die Rekonstruktion der früheren Einheitlichkeit () gut anstehen» würde. Die Denkmalpflege erlaubte sich deshalb im Rahmen der Rekursbeantwortung den Hinweis, «dass die geforderte Änderung von Firsthöhe und Dachneigung durchaus möglich sei» (act. 5/1, Stellungnahme vom 29. September 2022 S. 1 f.).

Soweit die Rekurrentin diese Ausführungen als widersprüchlich taxiert, kann ihr nicht gefolgt werden. Zuerst führte die Kantonale Denkmalpflege aus, dass die von der Rekurrentin geforderte Wiederherstellung des ursprünglichen Volumens nicht durch eine Veränderung der Dachneigung von C____strasse 3 erfolgen könne, da dieses Gebäude nach wie vor das historische Volumen tradiere. Der Verlust der gemeinsamen Dachform sei auf den tiefgreifenden Umbau von C____strasse 1 (1979/80, Architekt [...]) zurückzuführen, als das Dach mit steilerer Neigung neu errichtet worden sei. Die Denkmalpflege hielt sodann explizit fest, dass die geforderte Änderung von Firsthöhe und Dachneigung «nicht im Zuge des Dachausbaus von C____strasse 3» möglich sei. Vielmehr stehe es der Rekurrentin frei, ein entsprechendes Baubeglehen (Rekonstruktion der historischen Dachform) für ihre Liegenschaft C____strasse 1 einzureichen (act. 5/1, Stellungnahme vom 29. September 2022 S. 2). Diese Ausführungen sind klar und einleuchtend. Ob ein solches Bauvorhaben bewilligt werden kann, ist nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Jedenfalls kommen die Denkmalpflege sowie die Vorinstanzen zum Schluss, dass der projektierte Dachausbau der Liegenschaft C____strasse 3 mit den Vorgaben von § 37 BPG vereinbar ist.

2.4.3 Wenn Bauvorhaben den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und den nach anderen Gesetzen im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften entsprechen, die öffentliche Ordnung nicht gefährden und wenn keine Hindernisse der Planung entgegenstehen, sind sie zu bewilligen (VGE VD.2019.73 vom 30. Juni 2020 E. 3.1.1). Da das Bauvorhaben, bei dem das Dach keine grösseren baulichen Veränderungen und insbesondere auch keine Erhöhung im durch die Rekurrentin gewünschten Ausmass erfahren soll, rechtmässig ist, wurde das Gesuch der Beigeladenen zu Recht bewilligt. Damit erweist sich die Rüge der Rekurrentin als unbegründet.

2.5 Nicht mehr einzugehen ist schliesslich auf die Frage der Farbgebung der Fassade, da sich innert Frist keine Partei gegen die entsprechenden vorinstanzlichen Ausführungen (angefochtener Entscheid E. 19) gewehrt hat und das Verwaltungsgericht aufgrund des

Rügeprinzips nur die konkreten Beanstandungen prüft (vgl. oben E. 1.3).

E. 3

Aus den vorstehenden Erwägungen folgt, dass der Rekurs abzuweisen ist. Bei diesem Ausgang des Verfahrens trägt die Rekurrentin die Gerichtskosten mit einer Gebühr von CHF 2'000.00, einschliesslich Auslagen (vgl. § 30 Abs. 1 VRPG; § 23 Abs. 1 des Reglements über die Gerichtsgebühren [SG 154.810]). Diese werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe verrechnet.

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