

# **BS\_APPELLATIONSGERICHT VD.2022.83 vom 22. November 2022**

BS Appellationsgericht, 2022-11-22, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs\\_appellationsgericht\\_VD.2022.83](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs_appellationsgericht_VD.2022.83)

FR: BS\_APPELLATIONSGERICHT VD.2022.83 du 22 novembre 2022

IT: BS\_APPELLATIONSGERICHT VD.2022.83 del 22 novembre 2022

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Ziff. 11 des Gerichtsorganisationsgesetzes (GOG, SG 154.100) das Dreiergericht.

1.2 Angefochten ist der Rekursentscheid der Baurekurskommission vom 23. April 2022 betreffend Bauentscheid Nr. G-BBG [...] vom 12. November 2021 in Sachen Grundsatzfragen zum Bauvorhaben Ausbau Dachgeschoss mit hofseitigen Dachaufbauten und Balkon und strassenseitigen Dachflächenfenstern, [...] und [...]. Als Bauherrschaft sowie Adressaten des angefochtenen Entscheids sind die Rekurrierenden vom angefochtenen Entscheid direkt betroffen und haben ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Abänderung, weshalb sie nach § 13 Abs. 1 VRPG rechtsmittellegitimiert sind. Auf den frist- und formgerecht eingereichten Rekurs ist 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]).

### **E. 2**

2.1 Die Baurekurskommission hat im angefochtenen Bauentscheid festgehalten, dass Inhalt des generellen Baubegehrens und damit auch des Rekursverfahrens ausschliesslich die im entsprechenden Begehren gestellten Fragen sein können. Zu beurteilen waren im vorliegenden Fall die Fragen, ob eine Gaubensituation mit Terrasse wie in den eingegebenen Plänen dargestellt generell realisierbar sei und ob es allenfalls eine Möglichkeit gebe, verschiedene Ideen von Grösse und Ausgestaltung der Denkmalpflege zu präsentieren (angefochtener Entscheid, E. 5). Die Denkmalpflege sei in ihrer Beurteilung zum Schluss gekommen, dass die beabsichtigten baulichen Veränderungen auf der Hofseite mit den gesetzlichen Bestimmungen zur Schutzzone nicht zu vereinbaren seien und deshalb nicht bewilligungsfähig seien. Die Liegenschaft [...] sei der Schutzzone zugewiesen (vgl. E. 8). Entgegen den Ausführungen der Rekurrierenden käme auf die vorliegende Liegenschaft, welche 1926 erbaut worden sei und gewissermassen ein Prototyp des Baumgartnerhauses auf der Suche nach einem seriell-reproduzierbaren Typus gewesen sei,

die Richtlinie «Baumgartnerhäuser Möglichkeiten von Dachausbauten» von 2007 nicht zur Anwendung und selbst bei deren Anwendung wäre das Projekt nicht bewilligungsfähig (E. 14 ff.). Die Baurekurskommission führte im angefochtenen Entscheid weiter aus, dass mit dem projektierten Vorgehen ein Teilabbruch des gartenseitigen Daches einherginge und so in die Substanz der Dachfläche eingegriffen würde. Die beabsichtigte Veränderung des Daches würde von den umliegenden Häusern einsehbar sein. Bodenebene Gauben mit Balkon würden die Form des Satteldaches in erheblicher Art und Weise verändern. Bei diesem erheblichen Eingriff könne mit der kantonalen Denkmalpflege von einer Beeinträchtigung gesprochen werden (E. 20 f.). Da sich die Veränderung im Übrigen nicht an der historischen Dachform orientieren würde, käme eine Bewilligung nach § 37 Abs. 4 BPG nur in Betracht, wenn eine Ausnahmegewilligung erteilt werden könne. Die hierdurch geplante Schaffung von zusätzlichem Wohnraum stelle grundsätzlich einen Ausnahmetatbestand im Sinn von § 37 Abs. 4 BPG dar. Ob zusätzlich auch der Ausnahmetatbestand zur Gewährleistung eines zeitgemässen Wohnstandards vorliege, könne offenbleiben (E. 22 f.). Die Baurekurskommission schloss sich aber der fachlichen Einschätzung der kantonalen Denkmalpflege an, wonach die Erteilung einer solchen Ausnahmegewilligung vorliegend nicht in Frage komme. Die mit dem generellen Baugesuch eingereichten Pläne für den Ausbau des Daches zeigten zeitgenössische, überbreite Flachdachgauben sowie einen über die jeweils gesamte Hausbreite laufenden Dacheinschnitt bzw. Abbruch des unteren Satteldachteiles und somit massive Veränderung der historischen Dachform. Die bodenebenen Gauben mit Balkon würde den historischen Charakter der Liegenschaft als Teil des Dreierensembles zweifellos beeinträchtigen, zumal sie keineswegs zeitgemäss wären. Der geplante Ausbau wäre daher klar beeinträchtigend und mit dem historischen oder künstlerischen Charakter der Baumgartnerhäuser nicht vereinbar (E. 24 f.). Die Ablehnung der Erteilung der Ausnahmegewilligung sei auch verhältnismässig, zumal auch ohne die vorgeschlagenen bodenebenen Dachgauben zeitgemäss nutzbarer Wohnraum geschaffen werden könne (E. 28).

2.2 Die Rekurrierenden machen in ihrer Rekursbegründung geltend, dass für einen zeitgemässen Wohnstandard der geplanten zusätzlichen Dreizimmerwohnung mit einer Nettowohnfläche von 75 m<sup>2</sup> zwingend ein Balkon erforderlich sei. Dies würde durch verschiedene Wohnraumstudien belegt. Der Aussenbereich (Balkon, Terrasse oder Garten) würde für einen Grossteil der Befragten das entscheidende Kriterium bei der Wohnungssuche darstellen. Der Ausnahmetatbestand sei damit klar erfüllt (Rekursbegründung, Rz 12 f.). Die Ausnahmebestimmung in § 37 Abs. 4 Satz 3 BPG habe gerade zum Zweck, Substanzveränderungen zu ermöglichen, wenn der künstlerische oder historische Charakter erhalten bleibe (Rz 14). Die Vorinstanz habe nicht aufgezeigt, inwiefern das gartenseitige Satteldach historisch wertvoll sei (Rz 15). Der Begriff «wertvoller Charakter» umfasse die wesentlichen gestalterischen und städtebaulich prägenden Merkmale in ihrer Gesamtwirkung. Er beziehe sich deshalb nicht zwingend auf die Substanz oder das Volumen. Aufgrund der erheblich eingeschränkten Einsehbarkeit vom öffentlichen Raum her sei bei den geplanten Flachdachgauben und dem Balkon nicht von einer Beeinträchtigung des künstlerischen Charakters der Liegenschaft auszugehen. Der gartenseitige Teil des Satteldaches der Liegenschaft an der [...] weise keine schützenswerte künstlerische Substanz auf, die es zu erhalten gelte. Das prägende Element der Baute bildet die strassenseitige Fassade. Der strassenseitige Teil des Satteldaches sei daher schützenswert. Der gartenseitige Teil des Satteldaches sei jedoch nicht zum künstlerisch wertvollen Teil des Gebäudes zu zählen und der geplante Umbau (bodenebene

Gauben mit Balkon) sei nicht als Beeinträchtigung des künstlerisch wertvollen Charakters zu werten (Rz 16). Eingriffe in das Dach seien zudem für die Gewährleistung eines zeitgemässen Wohnstandards erforderlich (Rz 17). Ein solcher Substanzeingriff sei auch bei der [...] zugelassen worden. Dort sei die Erstellung von zwei hofseitigen Gauben bewilligt worden. Es sei unerklärlich, inwiefern die bewilligten Gauben im Gegensatz zu bodenebenen Gauben und dem Balkon mit dem behaupteten historischen, jedoch insbesondere künstlerischen Charakter des Daches zu vereinbaren seien. Der geistige Vater der zum Ensemble gehörenden Liegenschaft, Wilhelm Emil Baumgartner, habe bei keinem der über 300 in Basel erstellten Baumgartnerhäuser Gauben erstellt. Eine Vereinbarung mit dem künstlerischen Charakter könne sich nur auf andere in dieser Zeitepoche erstellte Gebäude beziehen. Die Beurteilung hinsichtlich der Erhaltung des künstlerischen Charakters sollte sich jedoch vielmehr am Baustil des Erbauers orientieren. Dieser hätte seinerzeit grossen Wert auf einen Aussenraum gelegt, weshalb sämtliche Wohneinheiten über einen eigenen Balkon verfügten. Es sei deshalb davon auszugehen, dass im Falle eines Dachausbaus ebenfalls ein Balkon erstellt worden wäre. Unter diesem Aspekt seien bodenebene Gauben und ein Balkon im Sinn einer individuell-historischen künstlerischen Betrachtung mit dem Charakter der Baute sehr viel besser zu vereinbaren als Gauben, welche vom Erbauer nie als architektonisches Element verwendet worden seien (Rz 18). Bei der Interessenabwägung sei unberücksichtigt geblieben, dass nicht nur ein privates Interesse der Rekurrierenden am Ausbau des Dachstockes bestehe, sondern auch ein öffentliches Interesse an der Förderung des verdichteten Bauens (Rz 21). Der mit dem Dachgeschossausbau verbundene Eingriff sei als geringfügig zu werten und das private und öffentliche Interesse an der Schaffung zeitgemässen Wohnraums sei als höherrangig zu werten (Rz 24).

### **E. 3**

3.1 Die streitbezogene Baute befindet sich in der Stadtbild-Schutzzone. Die Zuweisung eines Bauwerks oder eines Ensembles in die Schutzzone ist eine besondere Art des Gebäudeschutzes im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (VGE VD.2012.111 vom 26. April 2013 E. 3.2 und 718/2008 vom 26. Juni 2009 E. 1.2.1). Als «flächenmässig angeordneter formeller Denkmalschutz» (Winzeler, Grundfragen des neuen baselstädtischen Denkmalschutzrechtes, in: BJM 1982 S. 169 ff., 181) kann sich eine Schutzzone grundsätzlich nur auf ganze Ensembles und damit eine Mehrzahl von Parzellen beziehen. Eine Schutzzone eignet sich für den Schutz eines parzellenübergreifenden, mehr oder weniger umfangreichen Gebietsausschnitt, zu dem neben dem eigentlichen Schutzobjekt auch dessen Umfeld gehören kann (VGEVD.2014.59 vom 2. Februar 2015 E. 4.1; Waldmann/Hänni, Handkommentar RPG, Bern 2006, Art. 17 N 31). In der Stadtbild-Schutzzone 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 BPG und § 13 Abs. 1 DSchG). 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 (Satz 1) und sie sich an die historischen Baufluchten, Brandmauern, Geschosshöhen und Dachformen halten (Satz 2). 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.

3.2 Die Baurekurskommission hat zu Recht geprüft, ob durch den strittigen Bau die nach aussen sichtbare historisch oder künstlerisch wertvolle Substanz beeinträchtigt wird und ob das Projekt sich an die historischen Baufluchten, Brandmauern, Geschosshöhen und Dachformen hält (§ 37 Abs. 4 Sätze 1 und 2 BPG). Unter das Erhaltungsgebot von § 37 Abs. 1 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 (VGE VD.2016.230 vom 20. Juni 2017 E. 2.3.3, 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, in: BJM 1990 S. 1 ff., 37). Von den Rekurrierenden wird nicht bestritten, dass auch das gartenseitige Satteldach der betroffenen Liegenschaft von den umliegenden Liegenschaften aus eingesehen werden kann. Der Eingriff in das Dach bei der Einrichtung von bodenebenen Gauben über die gesamte Länge des Daches mit einem davor eingerichteten Balkon wird von den Betrachterinnen und Betrachtern als deutliche Veränderung wahrgenommen. Das Kriterium der Sichtbarkeit vom öffentlichen Raum ist deshalb erfüllt (vgl. dazu etwa VGE VD.2014.139 vom 2. Mai 2016 E. 3.2.2).

3.3 Die Rekurrierenden machen geltend, dass das gartenseitige Satteldach nicht zur historisch oder künstlerisch wertvollen Substanz zu zählen sei. Wertvoll und damit schützenswert sei ausschliesslich die strassenseitige künstlerisch ausgebaute Fassade (Rekursbegründung, Rz 16). Dem kann nicht gefolgt werden. Das Verwaltungsgericht hat festgehalten, dass auch das historische Erscheinungsbild der Rückfassade der betroffenen Liegenschaft vom Schutz vor Beeinträchtigung erfasst ist (vgl. VGE 2021.141 vom 4. Mai 2022 E. 3.4). Zu schützen ist gemäss § 37 Abs. 1 BPG nicht nur die Bausubstanz selber, sondern explizit auch der entsprechende Charakter (VGE VD.2016.230 vom 20. Juni 2017 E. 2.3.4). Es ist zwar richtig, dass bei den Bauten an der [...] aus der Jahrhundertwende und auch bei den vorliegend betroffenen Gebäuden vorwiegend die strassenseitige Fassade aufwändiger ausgestaltet ist. Im ISOS wird dazu ausgeführt, dass diese von der um 1900 in der bürgerlichen Baukultur beliebten Stilmaskerade zeugten, während die Hinterfassaden oft kahl blieben (ISOS; Ortsbilder von nationaler Bedeutung, Kanton Basel-Stadt, hrsg. vom Eidgenössischen Departement des Innern, Bundesamt für Kultur, Frühjahr 2012, S. 216). Die Rekurrierenden weisen zudem zutreffend darauf hin, dass im Ratschlag des Regierungsrats zur Einweisung des betroffenen Gebiets in die Schutzzone auf die Details der wertvollen Fassadensubstanz hingewiesen worden ist, welche besser über die Schutzzone zu sichern sei. Dies ändert aber nichts daran, dass zur historisch schützenswerten Substanz und zum entsprechenden Charakter nicht nur die künstlerisch aufwändiger gestaltete strassenseitige Fassade, sondern auch die schlicht gehaltene gartenseitige Fassadengestaltung und das Satteldach gehören, zumal gerade das Satteldach ebenso wie die Stilmaskeraden an der Vorderfassade zu den typischen Elementen dieser Art der Bebauung und damit zum historischen Charakter der bestehenden Bebauung gehören,

welcher gemäss § 37 Abs. 4 Satz 3 BPG auch bei der Erteilung einer Ausnahmegewilligung nicht beeinträchtigt werden darf. Die Baurekurskommission hat zu Recht erkannt, dass die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach § 37 Abs. 4 Satz 3 BPG nur in Frage käme, wenn der historische oder künstlerische Charakter der bestehenden Bebauung durch die Veränderung nicht beeinträchtigt würde. Zum geschützten historischen Charakter gehört wie gesagt das gesamte Satteldach mit seinem strassenseitigen und seinem hofseitigen Erscheinungsbild. In Bezug auf den «historischen oder künstlerischen Charakter» hat das Verwaltungsgericht festgehalten, dass diesbezüglich nicht nur auf die betroffene Baute, sondern auch auf deren Umgebung abzustellen ist. Das Neue muss sich gut ins Bisherige einfügen und darf nicht als Fremdkörper empfunden werden (vgl. VGE VD.2016.230 vom 20. Juni 2017 E. 2.3.3 und VD.2009.692 vom 15. September 2010 E. 2.4.1).

### **E. 3.4**

3.4.1 Die Baurekurskommission weist zu Recht darauf hin, dass gemäss § 37 Abs. 4 BPG nicht jede noch erkennbare Veränderung der nach aussen sichtbaren historisch oder künstlerisch wertvollen Substanz unzulässig ist, sondern nur deren Beeinträchtigung. Selbst eine auffällige Veränderung bedeutet nicht zwingend eine Beeinträchtigung. Dieser Begriff enthält vielmehr ein negatives und wertendes Element, indem das bisherige Erscheinungsbild der bestehenden Bebauung nachteilig und damit störend beeinflusst werden muss. Zwischen der Sichtbarkeit und der Beeinträchtigung besteht dabei ein enger sachlicher Zusammenhang, ohne dass die beiden Begriffe gleichzusetzen sind. Die Anforderungen an eine Beeinträchtigung sind umso höher anzusetzen, je weniger die Substanzveränderung nach aussen sichtbar ist, was insbesondere bei einem geringen Ausmass der Substanzveränderung der Fall sein kann. Andererseits hängt die Beeinträchtigung in der Regel auch vom Wert der geschützten Bausubstanz ab. Je höher dieser einzuschätzen ist, desto höher ist die Empfindlichkeit des Bauwerks auf bauliche Veränderungen. Im Übrigen lässt sich nicht allgemein umschreiben, wann ein Eingriff als Beeinträchtigung zu gelten hat. Dies ist im Einzelnen anhand der konkreten Umstände wertend zu konkretisieren (VGE VD.2009.692 vom 15. September 2010 E. 2.2 und VGE vom 20. August 1997 i.S. B.H., in: BJM 1999 S. 159 ff., 163 f.).

Die Denkmalpflege weist in ihrer Stellungnahme vom 21. Juli 2022 (S. 1 f.) zutreffend darauf hin, dass die drei Baumgartnerhäuser an der [...] aufgrund ihrer Pionierhaftigkeit ein eigener Zeugniswert (= historischer Wert) in der Geschichte der Entwicklung der Typenhäuser von Wilhelm Emil Baumgartner zukommt, was auch zur Aufnahme der Baugruppe in das Inventar der schützenswerten Bauten geführt hat. Die Denkmalpflege und die Baurekurskommission durften bei der Beurteilung der Frage der Beeinträchtigung des historischen Charakters diesem Zeugniswert des betroffenen Ensembles Rechnung tragen. Die Rekurrierenden anerkennen selbst, dass der Architekt Baumgartner bei diesen Gebäuden aus Rücksicht auf die damals bereits gebauten älteren Nachbarhäuser der Jahrhundertwende die Typologie des Satteldaches gewählt hatte. Das Satteldach entspricht damit dem historischen Charakter der bestehenden Bebauung. Das Verwaltungsgericht hat in diesem Sinn mehrfach ausgeführt, dass beim Begriff des «historischen oder künstlerischen Charakters» nicht nur auf die betroffene Baute, sondern auch auf deren Umgebung abzustellen ist (VGE VD.2014.139 vom 2. Mai 2016 E. 3.1.1 und VD.2015.89 vom 15. September 2016 E. 3.4.3). Auch wenn gemäss den vorstehenden Ausführungen der künstlerisch aufwändig gestalteten Vorderfassade ein höherrangiger Schutzwert zukommt

als der schlichter gestalteten Rückfassade und dem auch weniger einsehbaren Dach, ist auch der rückwärtige Gebäudeteil für den historischen Charakter des Gebäudes bzw. des Ensembles massgebend und daher vor beeinträchtigenden Eingriffen zu schützen.

Die Feststellung der kantonalen Denkmalpflege und ihr folgend der Baurekurskommission, dass dieser historische Charakter der bestehenden Bebauung mit der geplanten Erstellung einer Dachterrasse mittels eines die ganzen Hausbreite einnehmenden Dacheinschnitts beeinträchtigt wird (angefochtener Entscheid, E. 24 f.), ist nicht zu beanstanden. Mit diesem massiven Eingriff würde der ganze untere Bereich des Satteldaches bis zur bestehenden Dachtraufe durch die geplante neue Bauweise abgeschnitten und die historische Ausformung des Daches unsichtbar gemacht. Zudem würde gegenüber dem benachbarten Gebäude, welches zu einem architektonisch zusammengehörigen Ensemble gehört, der Dachabschluss erhöht und somit in das harmonische Erscheinungsbild des Ensembles eingegriffen. Die Denkmalpflege weist zudem zutreffend darauf hin, dass die Flachdachstruktur auf den geplanten Gauben sich nicht in diese Typologie des Satteldaches einfügt und damit auch zur Beeinträchtigung beiträgt (Vernehmlassung vom 21. Juli 2022, S. 3).

3.4.2 Die Denkmalpflege und ihr folgend die Baurekurskommission haben das öffentliche Interesse an der Verhinderung einer solchen Beeinträchtigung der sich in der Schutzzone befindlichen Liegenschaft zu Recht höher gewertet als das private Interesse der Rekurrierenden an der Einrichtung der geplanten Aussenanlage der im Dachstock geplanten Wohnung (angefochtener Entscheid, E. 26 ff.). 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).

Die Baurekurskommission hat bei der Interessenabwägung zu Recht gewürdigt, dass der Ausbau des Dachstockes zu zeitgemäss nutzbarem Wohnraum auch ohne die von der Denkmalpflege und der Baurekurskommission abgelehnte Aussengestaltung des Dachabschnitts möglich wäre. Es kann diesbezüglich auf die zutreffenden Ausführungen im angefochtenen Entscheid (E. 28) verwiesen werden. Entgegen den Ausführungen der Rekurrierenden gehört die Einrichtung eines Balkons bei einer Dreizimmerwohnung in der Innenstadt nicht zum erforderlichen Standard für eine zeitgemässe Wohnnutzung, zumal auch heute noch im Innenstadtbereich zahlreiche Wohnungen ohne solchen Aussenraum gebaut werden. Daran ändert auch nichts, dass ein solcher Aussenraum von vielen Mieterinnen und Mietern zweifellos geschätzt wird und für Wohnungen mit einem Balkon wohl auch höhere Mietzinsen bezahlt werden als für vergleichbare Wohnungen ohne einen solchen Balkon. Die kantonale Denkmalpflege und ihr folgend die Baurekurskommission sind zu Recht zum Schluss gekommen, dass das private Interesse der Rekurrierenden an der Optimierung der Nutzung der geplanten Dachwohnung bzw. das öffentliche Interesse an der Schaffung einer Dachwohnung mit einem die ganzen Hausbreite einnehmenden Dacheinschnitts und der damit verbundenen Anhebung der Dachtraufe um 1,8 Meter als weniger gewichtig zu qualifizieren ist als das öffentliche Interesse an der Verhinderung der damit einhergehenden Beeinträchtigung des historischen Charakters der betroffenen Bebauung.

3.5 Nach Auffassung der Denkmalpflege sollen in der Stadt- und Dorfschutzzone Dacheinschnitte in Situationen wie der vorliegenden mit der Geometrie eines Satteldaches

bis zur Dachtraufe, den einliegenden Balkonen und den benachbarten Gebäuden aufgrund der Beeinträchtigung der nach aussen sichtbaren historisch oder künstlerisch wertvollen Substanz generell nicht möglich sein. Denkbar wären nur Gauben und unter der Dachhaut liegende, unbeheizbare Innenloggias (Verhandlungsprotokoll, S. 10 f.). Dass Dacheinschnitte bei solchen Verhältnissen in der Schutzzone grundsätzlich ausgeschlossen sein sollen, ist nach Auffassung des Verwaltungsgerichts in dieser Absolutheit nicht haltbar.

Wie vorne unter E. 3.4.1 ausgeführt worden ist, besteht zwischen Sichtbarkeit der baulichen Veränderung und Beeinträchtigung der geschützten Bausubstanz ein enger sachlicher Zusammenhang. Je weniger die Substanzveränderung nach aussen sichtbar ist, desto eher ist eine Beeinträchtigung zu verneinen. Umgekehrt ist die Beeinträchtigung desto eher zu bejahen, je grösser der Wert der geschützten Bausubstanz ist. Dies kann je nach Situation dazu führen, dass bei zurückhaltenden Dacheinschnitten, die aus der Umgebung kaum oder nur wenig einsehbar sind, eine Beeinträchtigung zu verneinen ist, insbesondere wenn dem historischen bzw. künstlerischen Charakter des betreffenden Daches mit Blick auf die benachbarte Dachgestaltung oder im Zusammenspiel mit der Fassade weniger Wert zukommt. Bei der Beurteilung, ob bei Eingriffen in die historische Dachstruktur eine Ausnahmegewilligung im Sinne von § 37 Abs. 4 Satz 3 BPG erteilt werden kann, ist eine umfassende Interessensabwägung vorzunehmen.

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts besteht ein gewichtiges öffentliches Interesse an der Schaffung von Wohnraum, welches denn auch explizit Eingang in die gesetzliche Ausnahmeregelung von § 37 Abs. 4 Satz 3 BPG gefunden hat (VGE VD.2014.106 vom 31. Mai 2016 E. 5.3.7). Hinzu kommt, dass der eidgenössische Gesetzgeber mit der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG, SR 700) 2012 zu einer inneren Verdichtung des Siedlungsgebiets aufgerufen hat (vgl. Art. 1 Abs. 2 lit. abis und Art. 3 Abs. 3 lit. abis RPG [in Kraft seit 1. Mai 2014]). Die zuständigen Behörden sind demnach verpflichtet, Massnahmen zu treffen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsflächen (VGE VD.2014.106 vom 31. Mai 2016 E. 5.3.7). Es besteht darüber hinaus ein erhebliches öffentliches Interesse an der Erhaltung und Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität (§ 1 lit. c BPG), worunter fraglos auch eine helle Belichtung von Wohnräumen in Dachgeschossen fällt (VGE VD.2009.692 vom 15. September 2010 E. 3.3). Für eine hohe Wohn- und Lebensqualität sind auch Aussenräume wichtig. Mit der Zonenplanrevision von 2012/2014 sind die Schutzzone in der Stadt Basel durch Neuzuweisungen und Aufwertungen von der Schon- zur Schutzzone markant ausgebaut worden, was die Möglichkeiten der durch das RPG geforderten inneren Verdichtung infolge des in der Schutzzone geltenden Erhaltungsgebots einschränkt. Es muss daher auch in der Schutzzone möglich sein, Wohnräume mit angemessenen Fensterflächen und Flächen zum Aufenthalt im Freien zu erstellen bzw. auszubauen, soll die Ausnahmebestimmung von § 37 Abs. 4 Satz 3 BPG nicht toter Buchstaben bleiben. Insofern gilt es einen angemessenen Ausgleich zwischen den involvierten öffentlichen und privaten Interessen zu finden. Das Verwaltungsgericht ist der Ansicht, dass aufgrund der vorgenannten gesetzlichen Vorgaben in der Schutzzone Dacheinschnitte mit begehbarem Aussenraum auch bei historischen Dachformen nicht gänzlich ausgeschlossen werden können, wenn die Einschnitte zurückhaltend ausgestaltet sind und der Charakter des Daches noch klar erkennbar bleibt. Da diese Voraussetzungen beim vorliegenden behandelten generellen Baubeglehen gemäss den vorstehenden Ausführungen nicht erfüllt sind, wurde

das generelle Baubeghren zu Recht negativ beantwortet und ist der angefochtene Entscheid der Baurekurskommission nicht zu beanstanden.

#### **E. 4**

Aus den vorgenannten Gründen ist der Rekurs gegen die Abweisung des generellen Baubeghrens bzw. den entsprechenden Rekursentscheid der Baurekurskommission abzuweisen. Bei diesem Verfahrensausgang haben die Rekurrierenden die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Rekursverfahrens von CHF 2'500.■ zu tragen (§ 30 Abs. 1 VRPG in Verbindung mit § 23 Abs. 2 und § 2 des Gerichtsgebührenreglements [GGR, SG 154.810]). Den Beigeladenen, welche sich im verwaltungsgerichtlichen Rekursverfahren nicht geäußert haben, ist keine Parteientschädigung zuzusprechen.

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