

OW_GERICHTE VVGE 1995/96 Nr. 48 vom 3. April 1995

OW Obergericht, 1995-04-03, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ow_gerichte_VVGE 1995_96 Nr. 48](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ow_gerichte_VVGE_1995_96_Nr_48)

FR: OW_GERICHTE VVGE 1995/96 Nr. 48 du 3 avril 1995

IT: OW_GERICHTE VVGE 1995/96 Nr. 48 del 3 aprile 1995

Regeste

VVGE 1995/96 Nr. 48, S. 163: Art. 41 Abs. 4 BauG; Art. 6 Abs. 1 BZR Alpnach. Relativ loser Zusammenbau durch einzelne Betonplatten ist grundsätzlich zulässig, wenn nach den massgebenden Zonenvorschriften auch ein einziges langes Gebäude re

Erwägungen

E. 2

Der Beschwerdeführer 3 beanstandet zunächst, dass die Vorinstanzen beim geplanten Bauvorhaben von zwei Mehrfamilienhäusern ausgegangen seien. Es handle sich vielmehr um fünf Häuser, die in zwei Gruppen, nämlich die Häuser 1 - 3 sowie die Häuser 4 und 5, zusammengefasst seien. Würde beim Bauvorhaben nur von zwei Häusern ausgegangen, so würden damit die geltenden Gebäudeabstandsbestimmungen in unzulässiger Weise umgangen. Im angefochtenen Entscheid folgte die Vorinstanz der Beurteilung des Einwohnergemeinderates Alpnach im Baubewilligungsentscheid vom 3. April 1995, dass aufgrund des Erscheinungsbildes der geplanten Gebäulichkeiten von zwei Baukörpern auszugehen sei. a) Das Verwaltungsgericht hat in seiner Rechtsprechung gebrochene und ungebrochene Fassaden unterschieden (VVGE 1981/82, Nr. 63). Eine ungebrochene Fassade liegt vor, wenn sie nicht nur optisch eine Fläche bildet, sondern keine zurückversetzten Teile, aber auch keine Vorsprünge aufweist. Eine gebrochene Fassade ist demgegenüber gegeben, wenn Fassadenteile zurückversetzt sind oder wenn die Fassade Vorsprünge aufweist, sie sich aber von vorne gesehen doch mehr oder weniger als eine einzige Fläche präsentiert (VGE vom 12. Mai 1986 i.S. B.). Im zitierten Entscheid vom 12. Mai 1986 erwog das Verwaltungsgericht, bei einem Komplex von Haupt- und Nebengebäude, deren einzige Verbindung ein Dach (ohne Rückwand) sei und wo namentlich der Durchblick gewährleistet sei, liege weder eine gebrochene noch eine ungebrochene Fassade vor. Vielmehr handle es sich um zwei Fassaden, die durch den Zwischenraum unterbrochen würden. Ebenso ging das Verwaltungsgericht in VVGE 1989/90, Nr. 48, Erw. 9d davon aus, bei zwei Hochbauten, die lediglich durch eine überdachte Passage verbunden seien, handle es sich um zwei Gebäude bzw. um zwei Fassaden. b) Bezüglich des kleineren, zweigeschossigen Mehrfamilienhauses mit den "Häusern" 4 und 5 ist gestützt auf dessen Konstruktionsweise und dessen Erscheinungsbild ohne weiteres davon auszugehen, dass es sich dabei um lediglich einen Baukörper handelt. Zwar findet sich auf der Südwestfassade des Gebäudes zwischen den beiden Häusern ein tiefer Einschnitt. Die Nordostfassade verläuft indessen durchgehend und wird lediglich durch die vorspringenden Balkone samt Überdachung optisch durchbrochen. Die Häuser 4 und 5 sind fest miteinander verbunden und werden durch ein gemeinsames Treppenhaus erschlossen. Dieses wird über die gesamte Länge des Gebäudekomplexes von einem im 90o-Winkel zu den Dächern der Häuser 4 und 5 verlaufenden Dach nach oben

abgeschlossen. Insgesamt liegt damit nicht nur von der Bauweise, sondern auch von der optischen Erscheinung her ein einheitliches Gebäude mit zwei etwas abgehobenen Teilen vor. Die Betrachtungsweise der Vorinstanzen erweist sich demnach in bezug auf das kleinere Mehrfamilienhaus als gerechtfertigt, und die entsprechenden Rügen des Beschwerdeführers 3 sind unbegründet. c) Fraglich ist, ob der Auffassung der Vorinstanz auch in bezug auf das grössere, dreigeschossige Mehrfamilienhaus, welches durch die Häuser 1 bis 3 gebildet wird, zu folgen ist. aa) Der Beschwerdeführer 3 weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass die drei Häuser je vier eigene Fassaden und eigene Dächer aufwiesen und nicht alle auf demselben Niveau stünden. Dies trifft gemäss den Bauplänen vom 23. November 1994/8. Februar 1995 zu und hat sich auch anhand der Baugespanne anlässlich des Augenscheins durch das Verwaltungsgericht bestätigt. Die Treppenhäuser liegen jeweils im Innern der Gebäude. Die drei Häuser sind lediglich durch Betonplatten miteinander verbunden, welche als Balkone ausgestaltet werden sollen (vgl. auch den Beschluss des Erziehungsdepartementes vom 13. September 1994). bb) Ob ein grosses Mehrfamilienhaus mit drei Teilen vorliegt, oder ob es sich um drei Gebäude handelt, kann indessen offenbleiben, weil auch dann, wenn von drei Häusern ausgegangen würde, diese dennoch als Einheit zu betrachten wären, weil sie nämlich durch die als Balkone dienenden Betonplatten zusammengebaut werden. Dadurch entsteht insgesamt der Eindruck eines einzigen, dreigliedrigen Gebäudes. Gemäss Art. 41 Abs. 4 des Baugesetzes vom 12. Juni 1994 (BauG, LB XXIII, 61) können Bauten zusammengebaut werden, sofern sie auf dem gleichen Grundstück erstellt werden oder eine entsprechende nachbarrechtliche Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen ist; lediglich die zulässigen Gebäudemasse bleiben vorbehalten. Eine vergleichbare Regel kannte das alte Baugesetz vom 4. Juni 1972 (aBauG, LB XIII, 347) in Art. 6 Abs. 3. Danach waren nachbarliche Bauten ohne Gebäudeabstand zu bewilligen, sofern ein Ausweis über die Eintragung einer nachbarlichen Vereinbarung als Dienstbarkeit im Grundbuch vorlag. Daran knüpft Art. 6 Abs. 1 des Bau- und Zonenreglementes der Gemeinde Alpnach vom 6. Dezember 1992 (genehmigt durch den Regierungsrat am 25. Januar 1994; BZR) an, indem es das Zusammenbauen von ein- und mehrgeschossigen Bauten über die Grenze bis zur baugesetzlichen Höchstlänge von 36 m als zulässig erklärt, wenn die Bauten gleichzeitig erstellt werden oder an ein bestehendes Gebäude angebaut werden. Zu präzisieren ist dabei, dass die zulässige Höchstlänge von 36 m sich heute aus Art. 20 Abs. 3 BZR ergibt und nicht mehr aus Art. 11 Abs. 1 des alten Baugesetzes, auf welches Art. 6 Abs. 1 BZR noch verweist. Da die Höchstlänge von 36 m eingehalten ist, die drei Häuser durch massive Betonplatten zusammengebaut und die Bauten gleichzeitig erstellt werden sollen sowie die Zonenvorschrift des Art. 20 BZR ein solches Zusammenbauen nicht untersagt, erscheint das Bauvorhaben nicht als unzulässig. Ist nämlich ein Zusammenbauen nach diesen Bestimmungen auch so möglich, dass zwei Fassaden zusammengeschlossen und zu einer Mauer vereinigt werden, so muss ein Zusammenbau umso mehr auch relativ lose durch einzelne Betonplatten möglich sein. Schon unter der Herrschaft des alten Baugesetzes vom 16. Mai 1965 (LB XI, 211) wurde davon ausgegangen, dass ein Zusammenbau nicht nur durch eine geschlossene, sondern auch durch eine offene Bauweise möglich ist. Das wurde sogar in der Weise als zulässig erachtet, dass zwei Nachbarn zwischen ihren alleinstehenden Gebäuden einen Verbindungsbau erstellten; bei Beachtung der insgesamt zulässigen Gebäudelänge sei ein solcher Zwischentrakt über die Grenze hinaus zulässig (vgl. Rudolf Stüdeli, Kommentar zum Baugesetz vom 16. Mai 1965, 11 f.). Durch den Zusammenbau werden auch die Gebäudeabstandsvorschriften nicht unterlaufen; nach den massgebenden Zonenvorschriften

könnte nämlich auch ein einziges, 36 m langes Gebäude realisiert werden. Zu prüfen ist aber in jedem Falle, ob das Projekt den Erfordernissen des Ortsbildschutzes genügt (vgl. dazu hinten, Erw. 8). Eine andere Frage ist allerdings, ob die Aussenfassaden der fraglichen Häuser als Brandmauern ausgestaltet sind und so den Erfordernissen des Art. 6 Abs. 2 BZR genügen, oder ob auch ohne Brandmauern mit den Lücken zwischen den Mauern den feuerpolizeilichen Interessen Genüge getan ist. Da diesbezüglich den Akten nichts zu entnehmen ist, ist die Sache schon aus diesem Grund an den Gemeinderat zurückzuweisen, damit dieser noch darüber befinde.

E. 3

Der Beschwerdeführer 3 macht weiter geltend, wenn das Bauprojekt so zu beurteilen wäre, wie wenn zwei Mehrfamilienhäuser erstellt würden, so stelle sich die Frage des Mehrlängenzuschlages. Da die drei Gebäude fest miteinander verbunden sind, rechtfertigt es sich, in Übereinstimmung mit den Vorinstanzen die Frage des Mehrlängenzuschlages im Hinblick auf die Gesamtlänge der drei zusammengebauten Häuser zu prüfen. a) Der geplante grössere Komplex (Häuser 1 bis 3), kommt auf die Baulinie zu stehen, die entlang der O.-strasse verläuft. Die drei Häuser weisen einschliesslich der Zwischenabstände zwischen den Häusern 1 und 2 bzw. 2 und 3 von je 2 m eine Gesamtlänge von 35,95 m auf. Die in der Kernzone zulässige Gebäudelänge von höchstens 36 m (Art. 20 Abs. 3 BZR) wird damit nicht überschritten. Fraglich ist, ob die Gebäude unmittelbar an die entlang der O.-strasse verlaufende Baulinie gebaut werden dürfen, oder ob der Abstand zur Strasse durch einen Mehrlängenzuschlag zu vermehren ist. aa) Art. 23 Abs. 6 und Art. 41 Abs. 6 BauG halten fest, dass die durch Baulinien festgelegten Abstände allen andern öffentlich-rechtlichen Abstandsbestimmungen vorgehen. Ebenso sieht Art. 5 Abs. 1 BZR vor, dass wenn eine Fassade an eine Baulinie zu liegen kommt, diese den Grenzabstand aufhebt. Der Beschwerdeführer 3 macht in diesem Zusammenhang geltend, es handle sich beim Baugesetz um ein Rahmengesetz, das den Autonomiebereich der Gemeinden wahre. Das Baugesetz stelle minimale Vorschriften auf, die nicht unterschritten werden dürften. Es liege aber im Kompetenzbereich der Gemeinden, strengere Bestimmungen zu erlassen. Die Interpretation der Vorinstanz, es handle sich bei den genannten Vorschriften des Baugesetzes um absolut zwingende kantonale Vorschriften, widerspreche dem Charakter des Baugesetzes als Rahmengesetz. Die Einwohnergemeinde Alpnach habe in Art. 5 Abs. 2 BZR von ihrem Autonomiebereich Gebrauch gemacht, indem sie festgelegt habe, dass in ihrem Fall "die Abstandsvorschriften gemäss Art. 7 des kantonalen Baugesetzes vorbehalten" blieben. Es werde damit auf das alte kantonale Baugesetz verwiesen und die Mehrlängenzuschlagsvorschriften auch dort für anwendbar erklärt, wo Baulinien bestünden. Der kommunale Gesetzgeber habe mit der Baulinie nur die ordentlichen Grenzabstände aufheben wollen. Daran habe die Einführung des neuen Baugesetzes nichts geändert. Die einzige Auswirkung bestehe darin, dass nun die entsprechenden kantonalen Vorschriften über den Mehrlängenzuschlag in Art. 38 Abs. 3 und Art. 42 Abs. 7 des neuen Baugesetzes zu finden seien. bb) Bezüglich der Grenz- und Gebäudeabstände ist gemäss Art. 38 Abs. 3 BauG bei Bauten von mehr als 18 m Gebäudelänge ein Mehrlängenzuschlag zuzurechnen. Art. 42 Abs. 7 BauG führt näher aus, dass der Mehrlängenzuschlag ein Drittel des Masses der Mehrlänge, jedoch höchstens das Ausmass des ordentlichen Grenzabstandes betrage. Die Gebäudelänge ergebe sich aus der senkrechten Projektion des Gebäudekörpers auf die Grundstücksgrenze. Der Wortlaut der Art. 23 Abs. 6 und 41 Abs. 6 BauG, wonach durch Baulinien festgelegte Abstände allen anderen öffentlich-rechtlichen Abstandsbestimmungen vorgehen, ist an sich klar (vgl. auch Erich Zimmerlin, Baugesetz

des Kantons Aargau, Kommentar, Aarau, N. 1 zu §§ 163 bis 165 BauG). Danach würde auch die Zurechnung eines Mehrlängenzuschlags ausgeschlossen. Eine vergleichbare Bestimmung kannte das alte Baugesetz nicht. Eine andere Frage ist allerdings, ob die Regelung des neuen Baugesetzes den Verweis in Art. 5 Abs. 2 BZR auf Art. 7 des alten kantonalen Baugesetzes derogiert, wo in Abs. 4 namentlich auch der Mehrlängenzuschlag geregelt war. Allein aus dem Charakter des neuen Baugesetzes als Rahmengesetz lässt sich indessen eine solche Schlussfolgerung nicht ziehen. Auch in einem Rahmengesetz können einzelne Fragen abschliessend und in verbindlicher Weise geregelt werden. Indem Art. 23 Abs. 6 und Art. 41 Abs. 6 BauG ausdrücklich festlegen, die durch Baulinien festgelegten Abstände gingen "allen andern öffentlich-rechtlichen Abstandsbestimmungen" vor, wird die Anwendung jeglicher Abstandsvorschriften ausgeschlossen, und zwar unabhängig davon, ob sie dem kantonalen oder kommunalen Recht angehören. Im übrigen ist mit der Vorinstanz davon auszugehen, dass in Art. 5 Abs. 2 BZR lediglich das übergeordnete kantonale Baurecht vorbehalten werden sollte, was sich umso mehr aufdrängte, als das alte Baugesetz noch keine Art. 23 Abs. 6 und 41 Abs. 6 BauG entsprechende Norm kannte, welche einer Baulinie in jedem Fall vorrangige Bedeutung zumass. Hinzu kommt, dass die Vorschriften über die Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge gemäss Art. 38 BauG lediglich die Grenz- und Gebäudeabstände betreffen, nicht aber die Strassenabstände (Baudepartement Obwalden, Erläuterungen zum Baugesetz vom 12. Juni 1994, Sarnen 1995, 77 f; so schon VVGE 1989/90, Nr. 17, Erw. 4, Nr. 50, Erw. 6). Dies ergibt sich heute ausdrücklich aus Art. 40 Abs. 2 BauG, wonach Strassenabstandsbestimmungen den Bestimmungen über die Grenzabstände vorgehen und im übrigen anders als bei Art. 38 BauG kein Mehrlängenzuschlag vorgesehen ist. Selbst wenn also keine Baulinie vorläge, käme kein Mehrlängenzuschlag zur Anwendung... . 4.a) Der Beschwerdeführer 3 macht ferner geltend, die Grenzabstandsproblematik der Häuser 4 und 5 zur Parzelle X hin habe zu Konfusionen Anlass gegeben. Er verweist darauf, die anlässlich des Auflageverfahrens vom 15. bis 27. Dezember 1994 gezeigten Situationspläne am 9. November und 12. Dezember 1994 veranschaulichten, dass die Häuser 4 und 5 auf die Grenze zur Parzelle X gestellt werden sollten. Auf die Einsprache hin habe die Bauherrschaft offenbar erkannt, dass das Bauvorhaben in diesem Bereich einen Mangel aufgewiesen habe. Es sei deshalb nach dem Auflageverfahren ein Tauschvertrag vom 14. Februar 1995 abgeschlossen worden. Damit sei die relevante Grenze verändert worden, indem sie um 4 m zum Haus auf Parzelle X verschoben worden sei, so dass das projektierte Haus 5 nun neu einen Grenzabstand von 4 m aufweise. Der Tauschvertrag, worauf sich der vorinstanzliche Entscheid abstütze, sei frühestens am 14. Februar 1995, also lange nach Abschluss des Auflageverfahrens vereinbart und zu den Akten gegeben worden. Durch diesen merkwürdigen Verfahrensablauf seien zwar seine (des Beschwerdeführers) Interessen nicht tangiert worden, wohl aber weitere Einspracheberechtigte um ihr Recht gebracht worden. Die Abänderungen hätten eine Neuauflage erfordert. b) In der Praxis kommt es verhältnismässig häufig vor, dass ein Bauherr nach Einreichung des Baugesuchs Projektänderungen vornimmt. Grundsätzlich muss in solchen Fällen die Publikation und die öffentliche Auflage wiederholt werden. Die Rechtsprechung lässt aber geringfügige Änderungen ohne Wiederholung der öffentlichen Publikation oder Benachrichtigung der Nachbarn zu. Können aber durch tiefgreifende Änderungen des Projekts wesentliche zusätzliche öffentliche oder private, namentlich nachbarliche Interessen beeinträchtigt werden, muss das Auflageverfahren wiederholt werden. Projektänderungen können dem Bauherrn unter Ausschluss des Einbezugs der Nachbarn nur dann bewilligt werden, wenn

das Bauvorhaben in seinen Hauptzügen erhalten bleibt (VVGE 1987/88, Nr. 55, Erw. 2b, 1971-75, Nr. 99). So werden etwa flächen- und volumenmässige Verkleinerungen, massvolle Redimensionierungen oder interne Raumaufteilungen und Lageänderungen unterirdischer Gebäudeteile als unwesentliche Änderungen betrachtet. Der Regierungsrat liess in einem Fall auch eine Verschiebung eines Hauses um 1m zu, da die Abstandsvorschriften immer noch eingehalten waren (Baudepartement Obwalden, a.a.O., 176, 166). c) Dem Tauschvertrag vom 14. Februar 1995 ist zu entnehmen, dass die Eigentümer der Parzellen Y und X eine Fläche von 91 m² abtauschten. Gleichzeitig umschrieben sie auch das am 10. November 1992 begründete Näherbaurecht zugunsten der Parzelle X neu wie folgt: Infolge der Grenzverschiebung beinhalte das Näherbaurecht neu das Recht, das Wohnhaus auf Parzelle X bis auf 1,16 m an die gemeinsame Grenze zu stellen, womit der Gebäudeabstand gegenüber dem neu zu erstellenden Wohnhaus auf Parzelle Y auf 5,16 m vergrössert werde. Durch den Landabtausch wurde somit nicht das Bauprojekt als solches geändert. Vielmehr beeinflussten die Vereinbarungen im Tauschvertrag lediglich das Rechtsverhältnis zwischen den Eigentümern der Parzellen Y und X. Es ist demzufolge davon auszugehen, dass der Tauschvertrag weder öffentliche noch private Interessen des Beschwerdeführers oder weiterer Nachbarn beeinträchtigte. Es ist daher von einer unwesentlichen Änderung auszugehen, welche keine Wiederholung des Auflageverfahrens nach sich zieht. Indem die Vorinstanz dem Beschwerdeführer lediglich eine reduzierte Verfahrensgebühr auferlegte, berücksichtigte sie den Umstand, dass dieser im Beschwerdeverfahren zu Recht darauf hingewiesen hatte, dass der Einwohnergemeinderat Alpnach in seinem Baubewilligungsbeschluss vom 3. April 1995 die im Tauschvertrag vom 14. Februar 1995 vorgesehene Grenzberichtigung übersehen hatte... .

E. 5

Der Beschwerdeführer 3 rügt weiter, das zweigeschossige Mehrfamilienhaus, bestehend aus den Häusern 4 und 5, halte mit 5, 16 m den gesetzlichen Gebäudeabstand zur Baute auf der Parzelle X nicht ein. Dieses Mehrfamilienhaus liegt in der Wohnzone W2, in welcher ein minimaler Grenzabstand von 4 m gilt. Entsprechend Art. 38 Abs. 1 und Art. 42 Abs. 2 BauG, wonach der Gebäudeabstand sich aus der Summe der Grenzabstände ergibt, müsste somit ein Gebäudeabstand von 8 m eingehalten werden. Der Einwohnergemeinderat hat in der Baubewilligung erkannt, dass der gesetzliche Gebäudeabstand von 8 m um 2,84 m unterschritten werde. Er hat deshalb eine Ausnahmegenehmigung für die Unterschreitung des Gebäudeabstandes erteilt und das Baudepartement Obwalden ersucht, diese zu genehmigen. Im angefochtenen Entscheid hat der Regierungsrat diesem Ersuchen entsprochen. a) Der Beschwerdeführer 3 bringt in diesem Zusammenhang zunächst vor, am 14. Februar 1995 sei mit dem bereits erwähnten Tauschvertrag eine Grenzmutation vereinbart worden, welche mittels einer Grenzverschiebung eine rechtswidrige Gesetzesumgehung bezwecke. Nachdem die heutige Bauherrschaft den Eigentümern von Parzelle X schon mit öffentlicher Urkunde vom 10. November 1992 ein Näherbaurecht (Grenzabstand 1,9 m) eingeräumt habe, damit die auf Parzelle X stehende Baute in die entsprechende Richtung habe erweitert werden können, solle nun mit der Vereinbarung vom 14. Februar 1995 die Grenze bis auf 1,16 m an das auf Parzelle X stehende Wohnhaus verschoben werden. Damit würden die Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften unterlaufen, insbesondere werde Art. 41 Abs. 3 und 5 BauG verletzt. aa) Das geplante Mehrfamilienhaus (Häuser 4 und 5) war schon anlässlich der Einreichung des Baubewilligungsgesuchs in einem Abstand von 5,16 m zur Parzelle X geplant. Dabei bestand zunächst offenbar die Absicht, die Neubaute mittels eines

Grenzbaurechts auf der Südostseite direkt an die gemeinsame Grenze zur Parzelle X zu erstellen. Erst später, nämlich mit dem Tauschvertrag vom 14. Februar 1995 vereinbarte die Bauherrschaft mit dem Eigentümer der Parzelle X einen Landabtausch im Umfang von 91 m², mit der Folge, dass die Grenze nun im gesetzlich vorgeschriebenen Abstand von 4 m zur Neubaute verläuft, was gleichzeitig zur Folge hat, dass die auf der Parzelle X bestehende Baute lediglich noch einen Grenzabstand von 1,16 m einhält. Vor dieser Mutation betrug sowohl der Grenz- als auch der Gebäudeabstand der Baute auf der Parzelle X zur auf der Grenze stehenden Garage auf der Parzelle Y 1,9 m. bb) Das Vorgehen erscheint deshalb nicht als ganz unproblematisch, weil damit die Grenze näher zu der auf der Parzelle X stehenden Baute verrückt wurde. Zugleich konnte damit aber erreicht werden, dass die geplante Baute auf Parzelle Y den Grenzabstand von 4 m durchgehend einhält. Im Ergebnis benötigt dadurch die geplante Baute auf Parzelle Y nur eine Ausnahmegewilligung, nämlich jene bezüglich des Gebäudeabstandes, nicht aber zusätzlich eine solche bezüglich des Grenzabstandes. Art. 41 Abs. 3 BauG sieht vor, dass gegenüber einem bestehenden, nach dem vorliegenden Gesetz zu nahe an der Grenze liegenden Altbau nur der ordentliche Grenzabstand einzuhalten sei, sofern dadurch keine hygienisch schlechten Verhältnisse entstünden. Nach Art. 41 Abs. 5 BauG können sodann durch nachbarliche Dienstbarkeit die Grenzabstände bei Einhaltung des Gebäudeabstandes auf die in Betracht kommenden Grundstücke ungleich verteilt werden. Die Vorinstanz ging davon aus, dass eine solche ungleiche Verteilung der Grenzabstände vorliege und schloss weiter, es liege kein reiner Anwendungsfall einer zu nahe an der Grenze liegenden Altbau vor, da die Grenze von den Parteien durch den Tauschvertrag verändert werde. Von einer Gesetzesumgehung kann hier nicht gesprochen werden. Durch die Verschiebung der Grenze zwischen den beiden Grundstücken Y und X wird der Gebäudeabstand nicht verändert. Allein darauf, ob eine oder zwei Ausnahmegewilligungen erteilt werden müssen, kommt es nicht an, wenn das Projekt im übrigen das Gleiche bleibt. Massgeblich ist, ob für die Unterschreitung des Gebäudeabstandes eine Ausnahmegewilligung erteilt werden kann. b) (Das Verwaltungsgericht prüft die Voraussetzungen einer Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des Gebäudeabstandes des kleineren Mehrfamilienhauses zum bestehenden Gebäude auf dem Nachbargrundstück und verneint das Vorliegen einer Ausnahmesituation).

E. 6

Gemäss Art. 47 Abs. 2 BauG ist beim Bau von Mehrfamilienhaussiedlungen ein angemessener Teil der Spiel-, Freizeit- und Gemeinschaftsbereiche wetterunabhängig zu gestalten. Der Beschwerdeführer 3 rügt, obwohl es um eine Überbauung mit insgesamt 18 Wohnungen gehe, habe die Vorinstanz zu Unrecht das Vorliegen einer Mehrfamilienhaussiedlung verneint. Nach den Erläuterungen des Baudepartementes trägt Art. 47 Abs. 2 BauG der Überlegung Rechnung, dass Spielplätze bei schlechtem Wetter kaum benützbar sind und insbesondere für Jugendliche das Bedürfnis nach Freizeiträumen bestehe. Die Pflicht betreffe nur Mehrfamilienhaussiedlungen, also nicht ein einzelnes Mehrfamilienhaus. Der Begriff der "Siedlung" sei nicht genau definiert, ebenso lasse auch die Wendung "angemessener Teil" einen gewissen Beurteilungsspielraum zu, der mit den nach Abs. 3 durch die Gemeinde aufzustellenden Bemessungsgrundsätzen noch näher ausgestaltet werde (Baudepartement Obwalden, a.a.O., 99). Beim Begriff der Mehrfamilienhaussiedlung" handelt es sich um einen sog. unbestimmten Rechtsbegriff des kantonalen Rechts, dessen Anwendung grundsätzlich als Rechtsfrage gilt und dessen unrichtige Anwendung folgerichtig als Rechtsverletzung aufzufassen ist (BGE 91 I 75; Fritz

Gygi, Bundesverwaltungsrechtspflege, Bern 1983, 301). Der Begriff der Mehrfamilienhaussiedlung ist vom Begriff des Mehrfamilienhauses bzw. der Wohnüberbauung gemäss Art. 36 Abs. 5 BauG abzugrenzen. Danach gelten Bauten mit sechs und mehr Wohnungen als Mehrfamilienhäuser. Es liegt dementsprechend nahe, von einer Mehrfamilienhaussiedlung nur auszugehen, wenn mehrere Mehrfamilienhäuser gegeben sind. Im Kanton Bern wird unter einer Wohnsiedlung eine Mehrzahl von Mehrfamilienhäusern mit mindestens 20 Familienwohnungen verstanden (Aldo Zaugg, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985, Bern 1995, N. 5 zu Art. 15). Dass die Vorinstanzen angesichts von bloss 18 Wohnungen noch nicht von einer Mehrfamilienhaussiedlung ausgingen, erscheint unter Berücksichtigung des hier der Verwaltung zuzugestehenden Beurteilungsspielraumes als vertretbar. Die Beschwerde erweist sich in diesem Punkt als unbegründet. ...

E. 8

Alle drei Beschwerdeführer bringen vor, das Bauvorhaben füge sich nicht in das Ortsbild ein. Mit seinen wuchtigen Massen und der Verdichtung sprengte es das bisherige Ortsbild. Von Alpnach her kommend erziele das Bauvorhaben eine mauerähnliche Wirkung, welche den Blick auf den sonst eher feingliedrigen Weiler künftig versperren würde. Es würden mit dem Vorhaben städtische Elemente (Gebäuelängen von 36 bzw. Gebäudeabstände von 2 m) aufgenommen, was in S. nicht verträglich sei. Die Überbauung erdrücke mit ihrem Volumen den Weiler, und die Gebäude überragten an Höhe und Breite die umliegenden Gebäude. S. sei als typischer Bauernweiler im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz aufgeführt und die Kapelle St. T. sei ein Baudenkmal von lokaler und regionaler Bedeutung, welches mit Kantons- und Bundessubventionen 1976 restauriert worden sei. a) In der Praxis haben sich verschiedene ortsplanerische Gestaltungsvorschriften herausgebildet. Gemäss dem Verunstaltungsverbot, welches auch Art. 17 des alten Baugesetzes vom 4. Juni 1972 zugrundelag, ist eine Baubewilligung zu verweigern, wenn das Projekt eine eigentliche Verunstaltung bewirkt. Bei einem Beeinträchtigungsverbot genügt es, wenn das Bauvorhaben zu einer klar erkennbaren Störung eines wertvollen Stadt- oder Landschaftsbildes führen würde (BGE 115 Ia 373). Gemäss Art. 37 BauG sind Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird. Nach den Erläuterungen des Baudepartementes geht das neue Obwaldner Baugesetz damit noch weiter, indem der Gesetzgeber sich für die strengste Variante entschieden habe, welche eine "befriedigende Gesamtwirkung" des Bauvorhabens verlange (Baudepartement Obwalden, a.a.O., 73). Aus dem Erfordernis der Gesamtwirkung ergibt sich, dass zwei Bauten unter Umständen in unmittelbarer Nachbarschaft zueinander nicht bewilligt werden können, obwohl jede für sich genommen an sich eine befriedigende Wirkung ergäbe. Die geplante Baute muss in einem gewissen Einklang mit der Umgebung stehen. Es geht um den Gesamteindruck des Ortsbildes, des Quartierbildes. Schutzziel ist die Erhaltung des "Charakteristischen", des "Typischen", die Einheitlichkeit des betreffenden Gebietes. Es ist ein strengerer Massstab als nach dem alten Baugesetz anzuwenden. Erforderlich ist zudem stets eine Abwägung der Interessen des Bauherrn gegenüber dem öffentlichen Interesse an der befriedigenden Gestaltung (Baudepartement Obwalden, a.a.O., 74). Art. 17 Abs. 1 BZR verweist demgegenüber noch auf das Verunstaltungsverbot des alten Baugesetzes, und Art. 20 Abs. 4 BZR bestimmt für die Kernzone 1, dass das Ortsbild zu erhalten sei und Bauten, Anlagen sowie Umschwung sich in Form, Massstäblichkeit und äusserem Erscheinungsbild in das

Ortsbild einzufügen hätten. Eine ähnliche Bestimmung findet sich hinsichtlich des Ortsbildschutzbereichs in Art. 39 BZR. b) Gemäss der Darstellung der Vorinstanzen befindet sich die Parzelle Y nicht in einer Ortsbildschutzzone. Die Parzelle grenzt lediglich an die Ortsbildschutzzone im Gebiet S. Unbestritten geblieben ist die Darstellung des Beschwerdeführers 3, dass S. im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz aufgenommen sei. Nach der Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (VISOS; SR 451.12), welche sich auf Art. 5 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG, SR 451) stützt, ist dies allerdings nicht der Fall. Wie es sich damit verhält, ist aber unerheblich, da ohnehin die Frage zu prüfen ist, ob im Sinne von Art. 37 BauG eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht werden kann. Nicht bestritten ist ferner, dass die Kapelle St. T. in S. ein Baudenkmal von lokaler und regionaler Bedeutung sei. Der Einwohnergemeinderat Alpnach hält dem jedoch entgegen, der Umgebungsschutz für die Kapelle St. T. sei nicht etwa durch architektonisch schützenswerte Bauten gewährleistet, sondern durch die grossen Freiflächen, die mit dem Verkehrskonzept im Dorfzentrum realisiert worden seien. c) Die Vorinstanz erwog, obwohl die Kantonale Kulturpflegekommission (KKPK) und die Fachstelle für Denkmalpflege bei der Beurteilung nicht zwingend beizuziehen gewesen seien, habe die Bauherrschaft diese beiden Kommissionen das Projekt mitbeurteilen lassen. Gestützt auf verschiedene Besprechungen und Begutachtungen durch die KKPK habe die Bauherrschaft ihr Bauprojekt wiederholt abgeändert. Im Baubewilligungsentscheid vom 3. April 1995 seien die Auflagen des Erziehungsdepartementes als integrierende Bestandteile der Baubewilligung erklärt worden. Einzig in bezug auf die Frage der Verminderung des Vorhabens um einen Baukörper habe die Bauherrschaft dem "Wunsch" der KKPK keine Rechnung getragen. Das Erziehungsdepartement Obwalden hat in der Tat verschiedentlich geltend gemacht, dass das Volumen des Dreierblocks um einen Baukörper reduziert werden sollte. So führte es mit Beschluss vom 3. Januar 1995 aus, es sei schon im Beschluss vom 13. September 1994 darauf hingewiesen worden, dass die Reduktion um einen Baukörper ortsbildlich betrachtet von Vorteil wäre. Auch im Beschluss vom 7. Dezember 1993 hat das Erziehungsdepartement ausgeführt, das Weglassen des Baukörpers, der an die S.-strasse zu stehen käme, wäre nach Ansicht der Kantonalen Kulturpflegekommission ortsbildlich als Verbesserung der Situation zu qualifizieren. Der "Riegelcharakter" der drei nebeneinander aufgereihten Baukörper sei nicht völlig von der Hand zu weisen, da die Gebäudeabstände sehr klein seien. Wenn ein Baukörper wegfiel, vor allem jener an der S.-strasse, wäre dies ortsbildlich betrachtet und für den Strassenraum ein Gewinn, da dieser Bau in das Gassenbild eingreife. Im Beschluss vom 13. September 1994 hielt das Erziehungsdepartement aber immerhin fest, da die Pläne den gesetzlichen Vorschriften entsprächen, könne das Projekt als akzeptable Lösung gutgeheissen werden. d) Legen es ortsbildschützerische Kriterien nahe, auf einen Baukörper zu verzichten, so muss dies zunächst einmal bei der Gewährung von Ausnahmegewilligungen im Rahmen der Interessenabwägung berücksichtigt werden. Entsprechend führte das Bundesgericht in BGE 115 Ia 373 aus, werde eine Altstadtssilhouette von einem Neu- oder Umbau tangiert, so solle nicht noch über eine nach der Bauordnung mögliche Ausnahmegewilligung für eine grössere Geschoszahl oder Gebäudehöhe diskutiert werden. Solche Ausnahmen seien unzulässig. Auf der andern Seite dürfe aber die Anwendung einer Ästhetik- bzw. Schutzvorschrift nicht dazu führen, dass generell - etwa für ein ganzes Quartier oder ein Baugebiet - die Zonenordnung ausser Kraft gesetzt würde. Obwohl die Rechtsprechung nicht ausschliesse, dass die Anwendung einer Ästhetikvorschrift zu einer Reduktion des

zulässigen Bauvolumens führen könne (BGE 101 Ia 222, Erw. 6c), erweise sich aber die Verweigerung einer Baubewilligung als unzulässig, wenn die Behörde zugleich zu verstehen gebe, dass jedes neue Projekt - obwohl zonenkonform - aussichtslos sei (BGE 115 Ia 377, unter Verweisung auf BGE 115 Ia 119; vgl. auch Zaugg, a.a.O., N. 20 zu Art. 9/10 BauG). Ein solcher Fall einer faktischen Ausserkraftsetzung der Zonenordnung liegt hier nicht vor. Es steht zunächst nicht zur Diskussion, das Bauprojekt trotz vollständiger Einhaltung sämtlicher Bauvorschriften allein wegen des Ästhetikartikels nicht zu bewilligen. Vielmehr ist bei der Beurteilung der Gesamtwirkung mitzubewilligen, dass das Vorhaben in diesem Umfang nur durch die erteilte Ausnahmegewilligung hätte realisiert werden können. Ohne die Ausnahmegewilligung muss nämlich entweder das kleinere Mehrfamilienhaus (Häuser 4 und 5) in seinen Ausmassen verkleinert werden, oder aber der grössere Baukomplex (Häuser 1 bis 3) muss redimensioniert, allenfalls um einen Baukörper reduziert werden, damit das kleinere Mehrfamilienhaus näher bei der O.-strasse gebaut werden kann. Selbst wenn aber durch die Vorinstanzen keine Ausnahmegewilligung hätte erteilt werden müssen, weil beispielsweise das kleinere Mehrfamilienhaus kleiner projektiert worden wäre, so bestünden doch erhebliche Zweifel, ob das Bauprojekt hinsichtlich der "Häuser" 1 bis 3 den Erfordernissen des Ortsbildschutzes genügt. In BGE 101 Ia 223 hat das Bundesgericht darauf hingewiesen, dass ein Bauvorhaben trotz Einhaltung der Zonenvorschriften aus Gründen des Ortsbildschutzes verboten werden könne, wenn es wegen seiner Grösse in einem Kontrast zu den bestehenden Bauten stehe, der sich nicht durch überwiegende öffentliche Interessen rechtfertigen lasse. Dies sei etwa der Fall, wenn die Ausnutzung der baureglementarischen Möglichkeiten als unvernünftig erscheine, beispielsweise weil es darum gehe, eine Landschaft, ein Gebäude oder ein Ensemble von Gebäuden zu schützen, die bemerkenswerte ästhetische Qualitäten aufwiesen, die dem Neubauprojekt abgingen oder die durch dessen Erstellung beeinträchtigt würden. Der Augenschein des Verwaltungsgerichts hat gezeigt, dass der von der Kulturpflegekommission erwähnte Riegelcharakter der geplanten Häuser 1 bis 3 nicht von der Hand zu weisen ist. Das Bauprojekt steht vor allem wegen seiner Grösse in erheblichem Kontrast zu den umliegenden Gebäuden, die allesamt einen ländlichen Charakter aufweisen. Es ist fraglich, ob unter diesen Umständen eine "befriedigende Gesamtwirkung" im Sinne von Art. 37 BauG bejaht werden kann und namentlich, ob damit das "Charakteristische", die Einheitlichkeit des Gebietes erhalten werden kann. e) Es fragt sich deshalb ernsthaft, ob das Anliegen der Beschwerdeführer um Reduktion des Bauvolumens um einen Baukörper, wie dies auch das Erziehungsdepartement angeregt hatte, nicht berechtigt ist. Die Beschwerdeführer 1 und 2 haben diesbezüglich die Durchführung einer Expertise durch die Innerschweizer und die Eidgenössische Denkmalpflege beantragt. Soll das Projekt in der geplanten Form realisiert werden - bezüglich der "Häuser" 1 und 2 sind nun allerdings ohnehin Anpassungen notwendig - so kann auf eine Beurteilung durch einen Experten nicht verzichtet werden. Es wäre in diesem Fall ein Gutachten hinsichtlich der Gewährleistung des Ortsbildschutzes erstellen zu lassen. (Da die Beschwerden in mehreren Punkten begründet waren oder zu weiteren Abklärungen Anlass gaben, hat das Verwaltungsgericht die Sache im Sinne von Art. 14 Abs. 2 VGV an den Einwohnergemeinderat zurückgewiesen). de| fr | it Schlagworte grenze beschwerdeführer gebäudeabstand vorinstanz lediger baulinie grenzabstand fassade alter verwaltungsgericht regierungsrat weiler obwalden frage strasse Mehr Deskriptoren anzeigen Normen Bund NHG: Art.5 VISOS: - VGV: Art.14 Leitentscheide BGE 115-IA-370 S.373 91-I-69 S.75 101-IA-213 S.222 101-IA-213 S.223 115-IA-114 S.119 115-IA-370 S.377 VVGE 1989/90

Nr. 48 1995/96 Nr. 48 1987/88 Nr. 55 1989/90 Nr. 17 1981/82 Nr. 63

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