

SO_GERICHTE VWBES.2015.321 vom 3. März 2016

SO Obergericht, 2016-03-03, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_VWBES.2015.321

FR: SO_GERICHTE VWBES.2015.321 du 3 mars 2016

IT: SO_GERICHTE VWBES.2015.321 del 3 marzo 2016

Regeste

Art. 24c RPG, 42 RPV, §§ 63 KBV und 24 ff. NHV. Umbau eines ehemaligen Bauernhauses in der Juraschutzzone des Bucheggbergs. Regionaltypische Landschaften sollen ihren Charakter bewahren. In der Regel sind es ausserhalb der Bauzone die landwirtschaftlichen Bauten, welche die Landschaft auf eine für die Region typische Art prägen. Es besteht die Gefahr, dass der regionaltypische Charakter der Landschaft verloren geht. Bei einem ehemaligen Bauernhaus soll die Struktur ablesbar bleiben. Eine schneeweisse Fassade passt nicht in die Landschaft. Alte Fenster mit Sprossen sind durch Fenster mit aufgesetzten Sprossen zu ersetzen.

Erwägungen

E. 1

Dem Baugesuch für den Anbau eines Balkons mit einem Treppenaufgang an der Südfassade auf GB Biezwil Nr. 58 kann in der vorgesehenen Form keine Ausnahmegewilligung nach Art. 24c RPG erteilt werden. Es darf dafür auch keine Baubewilligung ausgestellt werden.

E. 2

Für die ohne Baubewilligung ausgeführte Fassadensanierung an der Süd-, West- und Ostfassade mit dem Anbringen einer äusseren Wärmedämmung, dem Fenstereinsatz, dem Einbau einer Balkontüre anstelle eines Fensters und dem Ersatz von Klappläden durch Storen an der West- und Ostfassade kann gemäss Art. 24c RPG nachträglich keine Ausnahmegewilligung erteilt werden. Die baulichen Massnahmen müssen teilweise wieder zurückgebaut werden.

E. 2.1

Nach Art. 24c des Raumplanungsgesetzes (RPG, SR 700) sind bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt. Solche Bauten und Anlagen können mit Bewilligung der zuständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind. (...) Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild müssen für eine zeitgemässe Wohnnutzung oder eine energetische Sanierung nötig oder darauf ausgerichtet sein, die Einpassung in die Landschaft zu verbessern. Regionaltypische Landschaften sollen ihren Charakter bewahren. In der Regel sind es ausserhalb der Bauzone die landwirtschaftlichen Bauten, welche die Landschaft auf eine für die Region typische Art prägen. Es besteht die Gefahr, dass der regionaltypische Charakter der Landschaft verloren geht. So soll einerseits eine energetische Sanierung möglich sein, auch wenn dies eine Änderung der äusseren Erscheinung bedingt. Es soll aber auch eine verbesserte Einpassung in die Landschaft

verlangt werden können. Die Frage, wann sich eine Baute in einer bestimmten Region besser in die Landschaft einpasse, kann entweder im Rahmen einer Planung oder im Einzelfall von den Bewilligungsbehörden beantwortet werden. Änderungen am äusseren Erscheinungsbild sollen aber ausdrücklich auch dann zulässig sein, wenn sie nötig sind, um die ursprüngliche Wohnnutzung auf einen zeitgemässen Stand zu bringen. Dabei kann es nicht darum gehen, eine Baute, in der ursprünglich einige Nächte pro Jahr jemand geschlafen hat, auf den Stand einer Ganzjahreswohnnutzung zu bringen. Vielmehr sollen beispielsweise die Raumhöhen, die Befensterung und Ähnliches den modernen Bedürfnissen angepasst werden können (BB1 2011 S. 7083 und 7097).

E. 2.2

Nach Art. 42 der Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1) gilt eine Änderung als teilweise und eine Erweiterung als massvoll, wenn die Identität der Baute oder Anlage einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt. Verbesserungen gestalterischer Art sind zulässig.

E. 2.3

Ob die Identität der Baute in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibe, ist aufgrund einer Gesamtbetrachtung zu beurteilen. In Betracht zu ziehen sind dabei insbesondere Vergrösserungen der Nutzfläche, Volumenveränderungen, innerhalb des Gebäudevolumens vorgenommene Nutzungsänderungen und Umbauten, Veränderungen des äusseren Erscheinungsbildes, Erweiterungen der Erschliessung, aber auch Komfortsteigerungen und die Umbaukosten gemessen am Wert des Gebäudes als solchem (Bundesamt für Raumentwicklung: Neues Raumplanungsrecht. Erläuterungen zur Raumplanungsverordnung und Empfehlungen für den Vollzug, Bern 2001, S. 45).

E. 2.4

Biezwil ist im neuen Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) nicht verzeichnet. Parzelle Nr. 58 befindet sich in der Landwirtschaftszone, überlagert von der Juraschutzzone. Es existiert zwar auch eine kommunale Landschaftsschutzzone; das Grundstück liegt aber nicht darin.

E. 2.5

Nach § 63 der kantonalen Bauverordnung (KBV, BGS 711.61) haben sich Bauten und Aussenräume, wie Strassen, Plätze und Freiflächen, typologisch in bestehende Strukturen einzugliedern, wobei zeitgemässen Bauweisen Rechnung zu tragen ist. Volumen, Gestaltung und Formgebung haben ästhetischen Anforderungen zu genügen und sollen die Qualität der Siedlung fördern. Und nach § 16 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV, BGS 435.141) haben bauliche Anlagen auf das Orts- und Landschaftsbild Rücksicht zu nehmen und dürfen es nicht verunstalten. Diese Vorschrift gilt in erster Linie für die Strassen- und Wegebauten, Bachverbauungen, Kiesgruben, Steinbrüche und Deponien. Nach §§ 24 ff. NHV haben Bauten in der Juraschutzzone in besonderer Weise auf das Orts- und Landschaftsbild Rücksicht zu nehmen. Bauten sind so zu stellen und zu gestalten, dass sie sich in die Umgebung einfügen und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Bei der Formgebung ist auf gute Proportionen und ein ausgewogenes Verhältnis von Dach und Fassadenflächen zu achten, wobei beim Gesamteindruck das Dach in der Regel vorherrschen soll. Stark geneigte Dächer sollen die Regel sein. Neu- und Umbauten sind auf gut gestaltete bestehende Bauten in Form, Gestalt und Farbe abzustimmen. Materialien welche durch ihre Farbe, Struktur und Beschaffenheit

störend wirken, sind nicht zu verwenden. Die Farbe ist auf die Umgebung abzustimmen und hat sich harmonisch in die Landschaft einzufügen. In der Regel sind für Fassaden Erd- oder holzfarbene Töne, für Bedachungen je nach Situation ziegelfarbene oder rotbraune Töne zu wählen.

E. 2.6

Das infrage stehende Haus steht nicht unter Denkmalschutz, es ist weder als schützens- noch als erhaltenswert eingestuft. Eine typologische Eingliederung zu verlangen, ist insofern schwierig, als das Haus zusammen mit einem anderen Gebäude weit ausserhalb des Dorfes auf der Wiese steht. Die beiden Gebäude sind unterschiedlich was Volumina, Dachform und Firstrichtung anbelangt. Dennoch ist die Identität der Baute einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen zu wahren (Art. 42 RPV). Abzustellen ist einerseits auf den Charakter der konkreten Liegenschaft, aber auch auf die im ländlichen Bucheggberg typischen Bauernhäuser generell.

E. 3

Der Rückbau der Fassaden hat nach den Skizzen des Beauftragten für Heimatschutz vom 30. Juli 2015 und den nachfolgenden Auflagen zu erfolgen. (...)

E. 3.1

Die heutige Westfassade erinnert nicht mehr an ein Bauernhaus. Es handelt sich um eine weiss verputzte Fassade, wie sie bei beliebigen Ein- und Mehrfamilienhäusern überall in der Bauzone zu finden ist. Am Augenschein führte die Auskunftsperson S. (kantonaler Beauftragter für Heimatschutz und Architekt im Raumplanungsamt des Bau- und Justizdepartements) aus, er habe in den Baugesuchsakten nachgeschlagen. Die Fassade sei unten mural ausgeführt gewesen; im oberen Stock habe es ursprünglich eine Holzverschalung gegeben. Die heutige zweigeschossige helle Fassade leuchte in die Landschaft. Eine Differenzierung zwischen dem oberen und dem unteren Teil der Fassade sei typisch. Man müsse diese Gliederung wieder herstellen. Die Auskunftsperson F. (dipl. Architekt ETH) erklärte am Augenschein, ein ehemaliges Bauernhaus habe eine Struktur. Horizontal sei es in Wohnhaus und Ökonomieteil gegliedert. Vertikal könne man Stall und Heuboden unterscheiden. Er sei nicht sicher, ob man auf der nun vorhandenen Schaumstoffdämmung (der Westfassade) ein anderes Material aufbringen könne. Man müsste das Material hinten in der Mauer befestigen. Man könnte dazu einen Lattenrost anbringen. Dies sollte machbar sein. Die weisse Fassade leuchtet in die bäuerliche Landschaft. Aufgrund der exponierten Lage des Hauses «auf weitem Feld» sticht die helle, der Zufahrt zugewandte West-Fassade umso mehr ins Auge. Eine vertikale Zweiteilung ist nicht mehr vorhanden. Am Nachbargebäude ist das Obergeschoss noch aus Holz bzw. mit Holz eingefasst. Eine solche Struktur ist im Bucheggberg üblich. Sie lässt sich wieder herstellen. Eine Differenzierung bloss durch Farbe, wie sie der Beschwerdeführer vorschlägt, kann nicht in Frage kommen. Sie wäre völlig atypisch und würde künstlich wirken. In diesem Punkt ist die angefochtene Verfügung zu bestätigen und die Beschwerde abzuweisen.

E. 3.2

Ein Balkon kann grundsätzlich «être nécessaire à un usage d'habitation répondant aux normes usuelles» (Kantonsgericht Fribourg, 602 2014 128), also für eine Wohnnutzung im üblichen Rahmen notwendig sein. Die Frage der Notwendigkeit kann offen bleiben. Es ist jedenfalls nicht von vornherein ausgeschlossen, dass dem Beschwerdeführer ein Balkon

zugestanden wird. Am Augenschein führte die Auskunftsperson S. denn auch aus, er wende sich nicht gegen den Balkon, sondern nur gegen die Gestaltung und Dimensionierung. Der Balkon sollte die vorhandene (südwestliche) Flügelmauer nicht überragen. Diese sei schon recht gross. Die Verglasung sei störend. Die Brüstung aus Glas trete stark in Erscheinung. Er befürworte eine leicht gegliederte Metallkonstruktion. Die Auskunftsperson F. meinte, der Balkon sollte nicht über das Dach hinausragen. Das ergebe einen Balkon von 2,2 Metern. Dies sei eine komfortable Balkontiefe. Das Projekt ist in der eingereichten Form viel zu gross und passt vom Stil her nicht zum Haus. Die Dimension nähme dem Haus den Charakter und jegliche Identität. Werden die Pläne aber im Sinne der von den Fachpersonen angeregten Gestaltung überarbeitet, scheint eine Bewilligung noch möglich.

E. 3.3

Der Beschwerdeführer hat Kunststofffenster angebracht. Im Norden sind die Fenster mit innen liegenden Sprossen versehen, die neu eingebauten im Süden und Osten nicht. Der Beauftragte für Heimatschutz verwies am Augenschein auf den ursprünglichen Zustand. In allen Fenstern seien Sprossen vorhanden gewesen. Im östlichen Teil, im ursprünglichen Wohnteil, sei die Sprossenteilung wiederherzustellen, um die Identität zu wahren. Man könne die Sprossen aussen aufsetzen. Dies sei mit vernünftigem Aufwand nachrüstbar. Man könne die Sprossen in der Mitte etwas breiter machen, damit das Fenster zweiflügelig wirke. Sprossen verlange man (heute) nur im Wohnteil, wo sie original auch vorhanden gewesen seien. Auf die Wiederherstellung der Fensterläden habe man verzichtet. Bei der Westfassade müsse man an den Fenstern nichts ändern. Der als Auskunftsperson befragte F. meinte, für ihn sei wesentlich, dass die Fenster zweiflügelig gewesen seien. Sprossen seien eher nebensächlich. Das Departement begnügt sich mit einer minimalen und damit jedenfalls verhältnismässigen Variante (dazu sogleich E.

E. 4

Die obere Hälfte der Westfassade ist, wie mit Verfügung vom 1. April 1987 (zum Baugesuch Nr. 12'391) bewilligt und dem Charakter des Gebäudes entsprechend, mit Holz (breite Bretter) zu verkleiden.

E. 4.1

Der Beschwerdeführer hat ein von seiner Lage her recht exponiertes Bauernhaus im durchwegs ländlichen Bezirk Bucheggberg zu einem «banalen» Mehrfamilienhaus bzw. grossen Einfamilienhaus umgebaut. Das Resultat entspricht §§ 14 ff. NHV nicht. Hinzu kommt, dass der Beschwerdeführer bösgläubig ist: Es handelt sich nicht um seinen ersten Umbau ohne Bewilligung. Bereits im Jahr 2005 musste das Verwaltungsgericht den Rückbau von im Obergeschoss vorgenommenen Erweiterungen (Küche, Bad, zwei Dachfenster) bestätigen (VWBES.2005.193). (...)

E. 4.2

Ist eine Baute oder Anlage materiell gesetzwidrig, hat das noch nicht zwingend zur Folge, dass sie abgebrochen resp. rückgebaut oder geändert werden muss (BGE 132 II 21 E. 6 S. 35; 123 II 248 E. 4b S. 255). Auch in einem solchen Falle sind die allgemeinen verfassungs- und verwaltungsrechtlichen Grundsätze zu berücksichtigen. Zu ihnen gehören namentlich das öffentliche Interesse und die Verhältnismässigkeit. Diese Grundsätze rechtsstaatlichen Handelns werden in Art. 5 Abs. 2 Bundesverfassung (BV, SR 101) ausdrücklich festgehalten. Vor dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit hält ein Grundrechtseingriff stand, wenn er zur Erreichung des angestrebten Ziels geeignet und erforderlich ist und das

verfolgte Ziel in einem vernünftigen Verhältnis zu den eingesetzten Mitteln, d.h. den zu seiner Verwirklichung notwendigen Freiheitsbeschränkungen, steht (BGE 128 I 1 E. 3e/cc S. 15, mit Hinweisen). Ist die Abweichung vom Gesetz jedoch gering und vermögen die berührten allgemeinen Interessen den Schaden, der dem Eigentümer durch den Abbruch, die Wiederherstellung entstände, nicht zu rechtfertigen, ist ein Beseitigungsbefehl unverhältnismässig (BGE 132 II 21 E. 6 S. 35; Urteil des Bundesgerichts 1C_740/2013 vom 6. Mai 2015 E. 10.2). Grundsätzlich kann sich auch der Bauherr, der nicht gutgläubig gehandelt hat, gegenüber einem Abbruch- oder Wiederherstellungsbefehl auf den Grundsatz der Verhältnismässigkeit berufen. Er muss indessen in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen, nämlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baurechtlichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes erhöhtes Gewicht beimessen und die dem Bauherrn erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Mass berücksichtigen (BGE 132 II 21 E. 6.1 S. 35; 111 Ib 213 E. 6 S. 221 mit Hinweisen).

E. 4.3

Die Abweichung von den vorgegebenen Normen ist gesamthaft gesehen nicht mehr geringfügig (leuchtend weisse, steril anmutende Westfassade und sprossenlose, einflüglige grosse Fenster). Das öffentliche Interesse daran, das traditionelle Erscheinungsbild in der Juraschutzzone, des Bucheggbergs so weit als möglich zu erhalten, ist gross. Dazu kommt, dass die Vorschriften für das nicht zonenkonforme Bauen ausserhalb der Bauzone grundsätzlich streng sind, da es sich um Ausnahmesituationen und entsprechend Ausnahmebewilligungen handelt. (...) Das Departement hat sich mit einer Minimalvariante begnügt. Es verlangt im Wesentlichen das aussenseitige Aufsetzen von Sprossen auf einen Teil der bestehenden Fenster und die Holz- oder allenfalls Eternitverschalung des oberen Teils der Westfassade. Dies kann keine unverhältnismässigen Kosten verursachen. Verwaltungsgericht, Urteil vom 3. März 2016 (VWBES.2015.321)

E. 5

In jenen Teilen des Gebäudes mit Riegfassade (östlicher Gebäudeteil: ganze Ostfassade und östlicher Teil der Südfassade) ist die Gliederung der Fenster (2-flügelig pro Öffnung mit je zwei Quersprossen pro Fensterflügel und bei der Fenstertüre mit je drei Quersprossen pro Fensterflügel) beizubehalten bzw. wiederherzustellen. Die Fenstersprossen sind aussen bündig auf die Verglasung aufzusetzen (Sprossen nicht nur zwischen den Scheiben der IV-Verglasung). Bei diesen Fenstern sind auch die Fensterläden zu erhalten.

E. 6

Im westlichen Gebäudeteil ohne Riegfassade (ursprünglicher Ökonomieteil: ganze Westfassade und westlicher Teil der Südfassade) können die Fenster ohne Sprossen ausgeführt werden. (...) Der Grundeigentümer erhob Verwaltungsgerichtsbeschwerde. Das Verwaltungsgericht wies die Beschwerde ab. Aus den Erwägungen:

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