

**Art. 59, Art. 60, Art. 70 und Art. 73 BauG. Sinngemässe Anwendung des vereinfachten Baubewilligungsverfahrens bei Projektänderungen nach der Publikation des Baugesuchs** (Entscheid des Obergerichts Nr. 60/2002/12 vom 27. September 2002 i.S. Y. AG).

*Bei geringfügigen Projektänderungen nach Bekanntmachung des Baugesuchs, die jedoch zusätzliche öffentliche oder nachbarliche Interessen betreffen könnten, kann für die Projektänderung das vereinfachte Baubewilligungsverfahren sinngemäss angewandt werden. Überdies ist die Aussteckung entsprechend den geänderten Plänen anzupassen (E. 3c).*

Der Baugesuchsteller X. reichte nach der Publikation des Baugesuchs und einer Besprechung mit Vertretern des zuständigen Hochbauamts geänderte Baupläne ein, wonach das geplante Drei-Familien-Haus in Schaffhausen um 0,80 m zur Strasse hin verschoben und um 0,10 m in der Höhe gesenkt wurde. Der Stadtrat erteilte aufgrund der geänderten Pläne die Baubewilligung. Das Baugespann blieb unverändert, und die Nachbarn wurden über die Projektänderung nicht informiert. Die Eigentümerin des benachbarten Grundstücks, die Y. AG, focht die Baubewilligung an und rügte unter anderem, das Bauvorhaben verletze aufgrund der Aussteckung die Vorschriften der kommunalen Bauordnung über die zulässige Geschosshöhe, da das Sockelgeschoss talseitig um mehr als 1,4 m in Erscheinung trete. Das Obergericht wies die Beschwerde ab, nachdem die städtische Baupolizei eine Anpassung der Aussteckung veranlasst und die Projektänderung den Anstössern des Baugrundstücks mitgeteilt hatte.

*Aus den Erwägungen:*

3.– a) Es verbleibt ... die Rüge, das Sockelgeschoss weise aufgrund einer Überprüfung der Bauvisiere eine Höhe von 2,15 m auf, während sie aufgrund der Bauordnung nur 1,4 m betragen dürfe. Wie bereits der Regierungsrat im angefochtenen Entscheid zutreffend ausgeführt hat, liegt das Bauvorhaben in einer Wohnzone mit geringer Ausnützung (Wg), in der gemäss Art. 41 der Bauordnung für die Stadt Schaffhausen vom 1. Juni 1982/29. Oktober 1996 (BauO) zwei Vollgeschosse zulässig sind. Gemäss Art. 27 Abs. 2 BauO gel-

ten sodann Untergeschosse, deren sichtbarer Teil das gewachsene oder abgegrabene Terrain talseitig um mehr als 140 cm in geneigtem Gelände übersteigt, als Vollgeschosse, wobei Eingänge und Einfahrten bis zu einer Gesamtlänge von 6 m nicht berücksichtigt werden. Im vorliegenden Fall ist nun umstritten, ob das Untergeschoss die Begrenzung von Art. 27 Abs. 2 BauO einhalte oder um mehr als 1,4 m in Erscheinung trete.

Aufgrund der mit Eingabe vom 27. November 2001 geänderten, vom Stadtrat als Baubewilligungsbehörde genehmigten Baueingabepläne tritt das Untergeschoss talseitig genau mit 1,4 m in Erscheinung und zählt somit nicht als Vollgeschoss. Darüber liegen zwei Vollgeschosse. Das zusätzliche Attikageschoss misst mit 94,1 m<sup>2</sup> weniger als 50 % des darunterliegenden Vollgeschosses (249,2 m<sup>2</sup>) und gilt deshalb gemäss Art. 27 Abs. 4 BauO ebenfalls nicht als Vollgeschoss. Somit steht aufgrund der massgebenden Baueingabepläne fest, dass die geplante Baute in Bezug auf die Anzahl Geschosse die Bauordnung einhält und als zweigeschossig zu gelten hat.

b) Die Beschwerdeführerin macht allerdings mit Eingabe vom 23. Mai 2002 geltend, eine Überprüfung der Bauvisiere habe ergeben, dass das Sockelgeschoss aufgrund der Aussteckung eine Höhe von 2,15 m aufweise. Dies mag zutreffen (...), doch sind für die Gestalt der zu bewilligenden Baute die Baupläne massgebend, während die Aussteckung grundsätzlich lediglich ein Hilfsmittel für die Beurteilung des Projekts durch die Baubewilligungsbehörde und betroffene Dritte bildet (vgl. dazu OGE vom 10. Februar 1995 i.S. H., E. 2, S. 4, mit weiteren Hinweisen). Im vorliegenden Fall ist überdies zu berücksichtigen, dass die von der Beschwerdeführerin kontrollierten Bauvisiere auf der Aussteckung gemäss den ursprünglichen Baueingabeplänen beruhen, wie dies an sich Art. 59 Abs. 1 des Baugesetzes vom 1. Dezember 1997 (BauG, SHR 700.100) entspricht. Die Baupläne sind jedoch – worauf bereits der Regierungsrat im angefochtenen Entscheid hingewiesen hat – mit Eingabe des Baugesuchstellers vom 27. November 2001 geändert worden. Wie in dieser Eingabe festgehalten wurde, ist dadurch das ganze Gebäude um 0,8 m zur ...strasse hin verschoben und um 0,1 m in der Höhe gesenkt worden, wodurch sich die neue Sockelgeschosshöhe von 1,4 m ergibt. Der Kellereingang muss nun zwar freigelegt werden, doch halten die talseitigen Eingänge insgesamt das in Art. 27 Abs. 2 BauO für Eingänge zulässige Mass ein (5 m für Eingang südöstlich und 1 m für Eingang nordöstlich).

c) Es stellt sich somit höchstens die Frage, ob die Aussteckung aufgrund dieser Projektänderung hätte angepasst werden müssen. Gemäss Art. 73 BauG sind Planänderungen nach der Bekanntmachung des Baugesuchs zulässig, soweit keine zusätzlichen öffentlichen oder nachbarlichen Interessen betroffen sind und das Projekt in seinen Grundzügen gleich bleibt (Abs. 1). Sind

diese Voraussetzungen nicht gegeben, ist das Baubewilligungsverfahren neu einzuleiten (Abs. 3). Im vorliegenden Fall hat sich der Stadtrat sinngemäss auf Art. 73 Abs. 1 BauG gestützt und die Planänderung genehmigt, ohne Dritte darauf hinzuweisen oder eine Anpassung der Aussteckung zu verlangen. Dieses Vorgehen erscheint nicht unproblematisch, da eine Verschiebung eines Gebäudes um 0,8 m jedenfalls in einem empfindlichen Gebiet und in der Nähe der Grundstücksgrenze unter Umständen durchaus zusätzliche öffentliche oder nachbarliche Interessen betreffen kann. Andererseits wäre es nicht verhältnismässig, wenn wegen einer insgesamt doch geringfügigen Projektänderung das Baubewilligungsverfahren neu eingeleitet werden müsste. Vielmehr erscheint es angemessen, in einem solchen Fall Art. 70 BauG über das vereinfachte Verfahren sinngemäss anzuwenden und die betroffenen Anstösser über die Projektänderung durch *schriftliche Anzeige* zu informieren.

Gleichzeitig ist bei der Bauherrschaft aufgrund der geänderten Projektpläne aber auch eine *Anpassung der Aussteckung* zu veranlassen. Zwar sieht der – vorliegend lediglich sinngemäss anwendbare – Art. 70 Abs. 1 BauG für das vereinfachte Bewilligungsverfahren bei geringfügigen Bauvorhaben überhaupt keine Aussteckung vor, doch kann dies für den vorliegenden Fall einer Projektänderung bei einem aussteckungspflichtigen Bauvorhaben nicht gelten. In einem solchen Fall muss die bestehende Aussteckung vielmehr den geänderten Bauplänen angepasst werden, da das Baugespann die wesentlichen, gegen aussen in Erscheinung tretenden Gebäudeteile darstellen soll (vgl. dazu auch Art. 59 Abs. 1 BauG) und von der Baubewilligungsbehörde aufgrund der *massgebenden Baupläne*, also aufgrund der definitiven Baupläne, für welche die Baubewilligung erteilt wird, zu überprüfen ist (vgl. zur Überprüfung und Anpassung der Aussteckung an geänderte Gesuchsunterlagen auch Art. 60 BauG; vgl. für das frühere Recht auch OGE vom 11. Juni 1985 i.S. W., E. 3b/cc, S. 23 ff., sowie OGE vom 27. September 1985 i.S. St., E. 3, S. 6 ff.). Aus Art. 59 Abs. 2 BauG kann entgegen der Auffassung des privaten Beschwerdegegners nichts anderes abgeleitet werden, da diese Vorschrift nur festhält, dass die Aussteckung eines Bauvorhabens bestehen bleiben muss, bis über das Baugesuch rechtskräftig entschieden worden ist, sich jedoch nicht zur Frage der Anpassung der Aussteckung an geänderte Pläne äussert. Das dargestellte Vorgehen (Mitteilung der Projektänderung an die Anstösser und Anpassung des Baugespanns an die geänderten Pläne) trägt im übrigen namentlich auch zur Rechtssicherheit für den Baugesuchsteller bei, da auf diese Weise nachträgliche Einsprachen von Dritten vermieden werden können.