

**Art. 5 Abs. 2, Art. 29 Abs. 2 und Art. 36 Abs. 3 BV; Art. 33 Abs. 3 lit. a RPG; Art. 7 Abs. 1 Ziff. 4, Art. 49 Abs. 1, Art. 61 Abs. 1 und Abs. 3, Art. 70 Abs. 1, Art. 71 Abs. 1, Art. 72 Abs. 1 sowie Art. 73 BauG; Art. 20 WaG/SH; Art. 21 Abs. 3, Art. 27, Art. 32 Abs. 1, Art. 41 Abs. 1 und Art. 42 Abs. 1 BauO Schaffhausen** (Entscheid des Obergerichts Nr. 60/2004/5 vom 17. Dezember 2004 i.S. Y.)

Veröffentlichung im Amtsbericht.

*Ist eine Projektänderung wesentlich, so muss das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchgeführt werden (E. 2b). Ist das nicht geschehen, so können die Änderungen bei einer weiteren, im ordentlichen Verfahren bewilligten Projektänderung noch mitangefochten werden (E. 2c bb).*

*Die Bewilligung einer Projektänderung bedeutet keinen Verzicht auf ein rechtskräftig bewilligtes, aber noch nicht ausgeführtes Bauvorhaben (E. 2c aa).*

*Werden zwei Gebäude durch einen Verbindungstrakt als interne Verkehrsfläche miteinander verbunden, so liegt ein Gesamtkomplex vor; für die beiden Bauten unter sich gilt kein Gebäudeabstand, und gegen aussen sind die Abstände auf Grund des Volumens des Ganzen einzuhalten (E. 4).*

*Wahrung des Besitzstands beim Umbau eines bestehenden Gebäudes, das den Waldabstand unterschreitet (E. 5a).*

*Verlangen die Bauvorschriften eine Verringerung der Kniestockhöhe eines Dachgeschosses um 40 cm und bedingt dies lediglich eine geringfügige Anpassung der Dachgestaltung, so kann dies ohne neues Projekt durch eine Auflage angeordnet und bewilligt werden (E. 6). Greift jedoch eine solche Änderung stärker in ein Projekt ein, so schliesst dies den Weg über eine Auflage aus (E. 7c cc).*

*Ein Dachstock ist für die Berechnung der Gebäudehöhe und der Grenzabstände als Vollgeschoss zu zählen, auch wenn er nur bergseits ein Merkmal eines Vollgeschosses aufweist (E. 7c bb).*

Der Stadtrat Schaffhausen bewilligte den Eheleuten X. den Um- und Erweiterungsbau zweier bestehender Einfamilienhäuser zu einem Gesamtkomplex. Das blieb unangefochten. Einer ersten Projektänderung stimmte der Stadtrat im Plangenehmigungsverfahren zu. Eine zweite bewilligte er im or-

dentlichen Verfahren. Die Nachbarn, die Eheleute Y., rekurrten gegen die Bewilligung des dritten Projekts an den Regierungsrat, der den Rekurs abwies. Darauf gelangten die Nachbarn mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde an das Obergericht. Dieses hiess die Beschwerde teilweise gut.

*Aus den Erwägungen:*

2.– Art. 33 Abs. 3 lit. a des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG, SR 700) verlangt, dass das Beschwerderecht Dritter wie Nachbarn, Mieter, Pächter, Umweltschutzorganisationen gegenüber einer in Anwendung – oder zu Unrecht ergangenen Nichtanwendung – des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes erteilten Baubewilligung tatsächlich gewährleistet ist. Voraussetzung für die Gewährleistung des Beschwerderechts Dritter ist, dass die Beschwerdeberechtigten über ein Bauvorhaben, für das um Bewilligung nachgesucht wird, in Kenntnis gesetzt werden (BGE 120 Ib 384 E. 3d).

Im Kanton Schaffhausen geschieht dies im ordentlichen Baubewilligungsverfahren durch Ausschreibung im Amtsblatt, Anzeige an die Anstösser und öffentliche Auflage (Art. 61 Abs. 1 und 3 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1. Dezember 1997 [Baugesetz, BauG, SHR 700.100]). Bei geringfügigen Bauvorhaben, die keine wesentlichen nachbarlichen und öffentlichen Interessen berühren, genügt die Anzeige an die Anstösser (Art. 70 Abs. 1 BauG). Keine neue Bekanntmachung ist vorgeschrieben bei danach vorgenommenen Planänderungen, soweit keine zusätzlichen öffentlichen oder nachbarlichen Interessen betroffen sind und das Projekt in seinen Grundzügen gleichbleibt (Art. 73 Abs. 1 BauG). Bei unwesentlichen Änderungen des Projekts nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung ist eine erneute Ausschreibung nicht nötig (Art. 73 Abs. 2 BauG); können aber in solchen Fällen öffentliche oder nachbarliche Interessen berührt werden, so lässt die Rechtsprechung in sinngemässer Anwendung von Art. 70 Abs. 1 BauG die schriftliche Anzeige an die Anstösser genügen (OGE Nr. 60/2002/12 vom 27. September 2002 i.S. Y. AG, E. 3c, Amtsbericht 2002, S. 128).

Wird ein Entscheid für ein ausschreibungspflichtiges Bauvorhaben ohne die erforderliche Ausschreibung getroffen, so wird der in Art. 33 Abs. 3 lit. a RPG vorgeschriebene Rechtsschutz nicht gewährleistet und diese Vorschrift verletzt. Dies kommt einer Verweigerung des rechtlichen Gehörs gleich (BGE 120 Ib 384 E. 3d mit Hinweisen; Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 [BV, SR 101]).

a) Im vorliegenden Fall liegt als erstes ein ursprüngliches Projekt vor, das der Stadtrat im ordentlichen Verfahren nach Ausschreibung und Anzeige an die Anstösser mit Beschluss vom 17. Juni 2003 bewilligt hat. Diese Bewilligung erfüllt die Anforderungen an die Bekanntmachung ohne weiteres. Sie ist unangefochten geblieben und rechtskräftig geworden.

b) Als zweites steht eine Projektänderung im Spiel, die der Stadtrat am 5. August 2003 ohne Ausschreibung und ohne Anzeige an die Anstösser im sogenannten Plangenehmigungsverfahren nach Art. 73 Abs. 2 BauG bewilligt hat. Dieses Projekt unterscheidet sich vom ersten durch folgende Änderungen:

- Verzicht auf den Glasturm auf der Südwestseite,
- Verschiebung des Verbindungsgangs zwischen den beiden bestehenden Einfamilienhäusern nach Südwesten mit Umgestaltung,
- Verlegung der Treppe an der Ostfassade ins Innere des Neubaus,
- Neugestaltung der Fassade, vor allem der Fenster des Neubaus.

Der Regierungsrat erachtet diese Abweichungen vom ursprünglichen Projekt trotz Verkleinerung des Grundrisses und des Verbindungsgangs als "nicht unerheblich"; seiner Auffassung nach wäre daher mindestens eine schriftliche Anzeige an die Anstösser i.S.v. Art. 70 Abs. 1 BauG nötig gewesen. Diese Pflicht zur Ausschreibung anerkennen die privaten Beschwerdegegner ausdrücklich.

Sind aber die Abweichungen des zweiten Projekts von den ursprünglich bewilligten Plänen wesentlich, so schliesst dies eine Bewilligung im Plangenehmigungsverfahren i.S.v. Art. 73 Abs. 2 BauG aus. Denn fehlt es schon an der Voraussetzung der Unwesentlichkeit, so spielt es keine Rolle mehr, ob öffentliche oder private Interessen betroffen werden. Aus demselben Grund wäre es auch kaum angegangen, dieses Verfahren unter schriftlicher Information der Anstösser anzuwenden, wie dies schon aus Gründen der Verhältnismässigkeit in sinngemässer Anwendung von Art. 70 BauG für zulässig erklärt wurde (erwähnter OGE Nr. 60/2002/12 vom 27. September 2002, E. 3b und c, Amtsbericht 2002, S. 128). Die Änderungen hätten vielmehr nach Art. 73 Abs. 3 BauG ein ordentliches Baubewilligungsverfahren vorausgesetzt.

Wurden somit vor der stadträtlichen Plangenehmigung vom 5. August 2003 die Vorschriften über die Bekanntmachung verletzt, so ist diese Bewilligung auch nicht mit Art. 33 Abs. 3 lit. a RPG vereinbar. Dies kommt einer Verweigerung des rechtlichen Gehörs gegenüber beschwerdeberechtigten Dritten gleich.

In diesem Zusammenhang ist klarzustellen, dass diese Gehörsverweigerung in einem Rekursverfahren, das einzig diese Bewilligung zum Gegenstand hätte, nicht geheilt werden könnte. Denn dabei kämen nur die Rekurrenten zu Wort, nicht aber alle andern berechtigten Dritten. *Diesen* gegenüber aber könnte die Gehörsverweigerung nur dadurch wiedergutmacht werden, dass *sie selbst* Gelegenheit erhalten, eine Baubewilligung anzufechten. In einem solchen Fall könnte dies nur durch die Aufhebung der Bewilligung, die Wiedereinleitung des Bewilligungsfahrens und die Bekanntmachung des Projekts erreicht werden.

Eine andere Frage ist dagegen, ob eine solche Gehörsverweigerung durch ein neues Bewilligungsverfahren wiedergutmacht werden kann, in dem die bewilligte Änderung *auch* Gegenstand der Anfechtung ist. Auf dieses Problem ist im folgenden bei der Beurteilung der dritten Bewilligung einzugehen.

c) Der dritten Baubewilligung vom 4. November 2003 liegt eine weitere Projektänderung zugrunde. Sie beruht auf der soeben beschriebenen Abweichung vom ersten Projekt, die der Stadtrat zu Unrecht bewilligt hatte. Neu hinzugekommen sind eine Änderung der inneren Einteilung des Neubaus und dessen Aufstockung durch ein Dachgeschoss mit Giebeldach. Dieses Vorhaben wurde im ordentlichen Verfahren ausgeschrieben, den Anstössern mitgeteilt und darauf bewilligt. Insoweit hatten die Beschwerdeberechtigten Gelegenheit, ihre Interessen wahrzunehmen, weshalb sich unter dem Gesichtspunkt des korrekten Verfahrens und des rechtlichen Gehörs keine Bedenken erheben.

Dagegen fragt es sich, ob in diesem dritten Baubewilligungsverfahren auch noch frühere Änderungen in Frage gestellt werden konnten.

aa) Die Baubewilligung vom 16. Juni 2003 für das ursprüngliche Projekt ist unangefochten geblieben und damit rechtskräftig geworden. Die Beschwerdeführer machen mindestens dem Sinn nach geltend, diese Bewilligung sei durch Verzicht dahingefallen. Die privaten Beschwerdegegner wenden ein, dass die Änderung genehmigter Bauten durchaus bewilligt und auch gleichzeitig mehrere Baugesuche für eine und dieselbe Parzelle gestellt werden könnten; daher sei die erste Baubewilligung nach wie vor gültig. Der Stadtrat äussert sich hiezu nicht. Der Regierungsrat stellt sich auf den Standpunkt, die erste Baubewilligung sei nach wie vor gültig und theoretisch realisierbar.

Nach Art. 72 Abs. 1 BauG erlischt jede rechtliche Wirkung der Baubewilligung, wenn die Ausführung der Bauarbeiten nicht innerhalb von zwei Jahren vom Tag der rechtskräftigen Bewilligung an begonnen und ohne erhebliche Unterbrechung durchgeführt wird. Dies bedeutet umgekehrt, dass eine rechtskräftige Baubewilligung mindestens zwei Jahre genutzt werden

kann. Es ist weder ein gesetzlich vorgeschriebener noch ein anderweitiger sachlicher Grund zu sehen, welcher die Gültigkeit einer solchen Bewilligung aufhobe, wenn eine Änderung oder ein neues Vorhaben bewilligt wird. Eine neue Bewilligung, sei sie nun durch Plangenehmigung oder im ordentlichen Baubewilligungsverfahren zustande gekommen, ändert an der ursprünglichen, rechtskräftigen Baubewilligung nichts. Dies würde vielmehr einen Widerruf durch die Bewilligungsbehörde voraussetzen.

Hieraus folgt, dass sich die von den Beschwerdeführern zur Sprache gebrachte "Verzichtsproblematik" gar nicht besteht. Die erste Baubewilligung ist in keinem Fall durch Verzicht zu Gunsten einer späteren Bewilligung dahingefallen. Vielmehr hätten es die privaten Beschwerdegegner ohne weiteres in der Hand, das erste, rechtskräftig bewilligte Projekt auszuführen. Die gegenteilige Auffassung der Beschwerdeführer geht daher fehl.

*bb)* Hauptsächlicher Gegenstand der Baubewilligung vom 4. November 2003 ist die letzte Projektänderung, deren markantester Teil das mit einem Giebeldach versehene Dachgeschoss für den Neubauteil ist. Dieses ist primärer Gegenstand des Rekursverfahrens vor dem Regierungsrat und der vorliegenden Verwaltungsgerichtsbeschwerde.

In formaler Hinsicht stellt sich vorab die Frage nach dem Umfang dieser Bewilligung.

Wird ein Bauvorhaben geändert und nach den Bestimmungen von Art. 73 BauG korrekt bewilligt, so bedeutet dies die Erlaubnis, das geänderte Projekt auszuführen. Sind die Änderungen gemäss Art. 73 Abs. 2 BauG nachträglich bewilligt worden, so heisst dies keineswegs, dass sie *unabhängig* von der vorangegangenen Hauptbewilligung beurteilt werden dürfen; die geänderten Partien sind vielmehr Bestandteil des *ganzen Projekts*. Vereinfacht ist nur das *Vorgehen*: Bleiben beispielsweise bei der Änderung der inneren Einteilung eines projektierten Hauses die Fassaden unverändert, so soll die Einhaltung der Grenzabstände nicht neu nachgemessen werden und somit der Situationsplan nicht erneut mit dem Genehmigungsvermerk versehen werden müssen. In einem solchen Fall genügt die Genehmigung der *geänderten* Pläne. Wird aber etwa ein Bereich einer Fassade umgestaltet, so ist deren ganze Wirkung mit der Änderung zu prüfen. Daraus folgt, dass bei Projektänderungen nicht die Abweichung für sich, sondern das *geänderte Ergebnis als Ganzes* zu beurteilen ist. Daher stellt die Bewilligung von Projektänderungen keine unzulässige Aufteilung in verschiedene Einzelschritte dar. Sollte der hierauf bezogene Hinweis der Beschwerdeführer als entsprechende Rüge zu verstehen sein, wäre sie unbegründet.

Der Umfang der Baubewilligung bestimmt zugleich ihre Anfechtbarkeit. Bei Planänderungen bedeutet dies, dass bisher rechtskräftig gewordene Be-

willigungen nicht mehr neu in Frage gestellt werden können. Auf der andern Seite aber schliesst eine frühere Bewilligung nicht aus, dass unter diese fallende Elemente mit der Anfechtung der neuen Bewilligung insoweit mitangefochten werden können, als sie in einem konkreten und wesentlichen Zusammenhang mit dem geänderten Projekt stehen. Bleibt etwa der Grenzabstand für ein eingeschossiges Gebäude anfänglich unangefochten, so kann er im Fall einer Projektänderung mit Aufstockung neu angefochten werden, weil nunmehr eine zweigeschossige Baute errichtet werden soll, was sich ganz anders auf die Nachbargrundstücke auswirkt als eine eingeschossige. Dagegen wird diese Möglichkeit zu verneinen sein, wenn beispielsweise bloss ein neues Dachflächenfenster bewilligt worden ist: Dabei geht es nur noch um eine in der Kubatur unveränderte Dachgestaltung, die unter dem Gesichtspunkt des Grenzabstands auf die benachbarten Liegenschaften bedeutungslos ist.

Eine andere Frage ist freilich, ob bei der Bewilligung der zur Diskussion stehenden Änderungen tatsächlich nach Art. 73 BauG vorgegangen worden ist, das geänderte Projekt *als Ganzes* den Vorschriften entspricht und weder öffentliche noch private Interessen verletzt. Hierauf ist bei der materiellen Beurteilung der streitigen Baubewilligung näher einzugehen (unten, E. 4 ff.).

Im vorliegenden Fall liegen wie gesehen zwei zu beachtende Baubewilligungen vor: die erste vom 17. Juni 2003 und die dritte vom 4. November 2003. Die zweite Bewilligung – die Plangenehmigung vom 5. August 2003 – ist wegen Verletzung verschiedener Verfahrensvorschriften und des Anspruchs auf rechtliches Gehör aufzuheben und demzufolge unbeachtlich. Die erste Baubewilligung ist rechtskräftig; das ihr zugrunde liegende Projekt kann während ihrer Gültigkeit ohne weiteres verwirklicht werden. Die dritte Baubewilligung ist umstritten und wie gesagt Gegenstand der materiellen Beurteilung. Vorweg aber ist ihr Umfang zu klären.

Die Bauherrschaft war offenbar der Meinung, Gegenstand der dritten Baubewilligung seien nur noch die Abweichungen gegenüber dem bisherigen, mit der zweiten Genehmigung geänderten Projekts. Da die zweite Bewilligung dahinfällt, fehlt eine Bewilligung für diese Änderungen des Vorhabens. Damit stellt sich die Frage, ob jene Änderungen, die Gegenstand der unbeachtlichen zweiten Bewilligung bilden, durch die dritte Baubewilligung mitbewilligt worden sind.

Nach der dargestellten Wirkung der Bewilligung von Projektänderungen bedeuten die massgebenden Bewilligungen zusammen die Erlaubnis, das geänderte Ganze auszuführen; die zuletzt erteilte Bewilligung bezieht sich somit wohl in erster Linie auf die Änderungen gegenüber früher bewilligten Elementen, umfasst aber auch deren Auswirkungen auf das ganze geänderte Projekt. Die streitige Bewilligung bezeichnet denn auch als Bauprojekt wörtlich:

Erweiterungs- und Zusammenbau der beiden Einfamilienhäuser BK Nr. ... und ... auf GB Nr. ... und ... am ...

*Nachtrag:* Auf- und Ausbau eines Satteldaches am Erweiterungsbau.

Den Bezug zur ersten Bewilligung stellt unter anderem die Verweisung auf die Auflagen und Bedingungen der Baubewilligung vom 17. Juni 2003 her.

Die dritte Baubewilligung vom 4. November 2003 umfasst aber gemäss Stempelaufdruck die *geänderten* Pläne und damit auch sämtliche Änderungen gegenüber jenen gemäss erster Baubewilligung vom 17. Juni 2003. Darunter fallen auch die nicht besonders hervorgehobenen Änderungen, also jene, die Gegenstand der unzulässigen Plangenehmigung vom 5. August 2003 gewesen waren. Dass nicht alle Änderungen gegenüber der ursprünglichen Projektfassung hervorgehoben sind, mag einen Schönheitsfehler darstellen; entscheidend kann dies aber nicht sein, weil auch die nicht markierten Änderungen auch dem ungeübten Betrachter bei zumutbarer Aufmerksamkeit sofort auffallen müssen.

Schliesslich ist das Beschwerderecht Dritter in bezug auf das geänderte Bauvorhaben durch dessen korrekte Ausschreibung gewährleistet worden. Diese lautete wörtlich:

A.X. und B.X., ..., beabsichtigen bei den Einfamilienhäusern BK Nr. ... und ... auf GB Nr. ... und ... am ... einen Erweiterungsbau und Zusammenbau zu erstellen. *Nachtrag:* Auf- und Ausbau eines Satteldaches am Erweiterungsbau.

Als Zwischenergebnis ist somit festzuhalten, dass die dritte Baubewilligung vom 4. November 2003 das gesamte geänderte Projekt gemäss den damit genehmigten Plänen ... umfasst. Die Beschwerdeführer können somit im Rahmen ihrer Beschwerdeberechtigung alle darauf bezogenen Rügen erheben, was sie mit der Beschwerde denn auch zu Recht verlangen und die privaten Beschwerdegegner und der Regierungsrat richtigerweise nicht in Frage stellen.

Wie es sich mit den Rügen gegen das so gesamthaft zu prüfende Projekt ... verhält, ist bei der materiellen Beurteilung der Beschwerde einzeln zu prüfen.

3.– ...

4.– Die Beschwerdeführer rügen eine Verletzung des Gebäudeabstands. Der Verbindungstrakt zwischen Erweiterungsbau und dem südöstlichen Altbau mache die beiden Gebäude nicht zu einem ganzen Bauwerk, womit die Geltung der Gebäudeabstandsvorschrift keineswegs dahinfalle. Die privaten Beschwerdegegner und der Regierungsrat halten dem entgegen, dass der Ver-

bindungstrakt beide Bauten zu einem einzigen werden lasse, womit keine Gebäudeabstandsvorschriften zum Zug kämen.

a) Art. 7 Abs. 1 Ziff. 4 BauG überlässt die Regelung der Gebäudeabstände den Bauordnungen der Gemeinden. Die Bauordnung für die Stadt Schaffhausen vom 29. Oktober 1996 (BauO) bestimmt in Art. 21 Abs. 3 Satz 1 und 2 den Gebäudeabstand als kürzeste Entfernung zwischen zwei Bauten; er darf nicht kleiner sein als die Summe der für die beiden Bauten vorgeschriebenen Grenzabstände.

Die Grenz- und Gebäudeabstände bezwecken unter anderem, die mannigfachen Einflüsse von Bauten und ihrer Benutzung auf Nachbargrundstücke zu mindern. Die öffentlichen Interessen daran liegen auf den Gebieten der Feuer- und der Gesundheitspolizei, der guten Gestaltung der Siedlungen ohne zu dichte Überbauungen und der Ästhetik (BGE 119 Ia 117 E. 3b mit Hinweis auf *Erich Zimmerlin*, Baugesetz des Kantons Aargau, Kommentar, 2. A., Aarau 1985, §§ 163–165 N. 3, S. 426).

b) Es stellt sich die Frage, ob die Pflicht zur Einhaltung des Gebäudeabstands dadurch dahinfalle, dass die zwei in Frage stehenden Bauten mit einem Verbindungstrakt verbunden werden. Dabei ergeben sich mehrere Teilprobleme.

aa) Als erstes fragt es sich, welche Anforderungen an einen solchen Zwischentrakt zu stellen sind, damit von einer baulichen Einheit des gesamten dadurch verbundenen Gebäudekomplexes gesprochen werden kann.

Der Zwischentrakt besteht zum einen aus dem rund 7 m langen, 3 m hohen, 1.6 m breiten, verglasten Verbindungsgang vom praktisch unveränderten Wohnhaus im Südosten und zum andern aus dem Südteil des Erweiterungsbau zum nordwestlichen Einfamilienhaus. Dadurch wird ein Gesamtkomplex geschaffen, der zwar zwei für sich erkennbare Einfamilienhäuser – ein bestehendes und ein markant erweitertes – umfasst, diese aber durch vollständig umbauten Raum verbindet. Dass die verschiedenen Gebäudeteile nach aussen als Einheit in Erscheinung treten, mag fraglich erscheinen, zumal sich die Neubauten vom Stil der bestehenden Einfamilienhäuser stark abheben und der Verbindungsgang bloss eine schmale Verkehrsfläche umfasst. Dennoch entsteht eine Gesamtheit, da auch der Verbindungsgang Gebäudecharakter aufweist (vgl. *Fritzsche/Bösch*, Zürcher Planungs- und Baurecht, 3. A., Zürich 2003, Ziff. 12.9.1.2). In der Längsachse ist der Komplex über 35 m lang.

bb) Im Verhältnis zu den Nachbargrundstücken führt dies dazu, dass senkrecht zur Längsachse und damit gegen das Grundstück der Beschwerdeführer der erhöhte Grenzabstand von 6 m einzuhalten ist (Art. 42 Abs. 1 al. 3

BauO; vgl. auch unveröffentlichter OGE Nr. 60/1998/6 vom 15. Mai 1998 i.S. W., E. 2c cc).

Im Innenverhältnis bedeutet die Betrachtung der verbundenen Bauteile als Gesamtkomplex, dass zwischen sich die Frage der Einhaltung eines Gebäudeabstands im Grundsatz gar nicht stellt (vgl. *Fritzsche/Bösch*, Ziff. 12.9.1.2).

Die Beschwerdeführer machen indessen unter Berufung auf das zitierte Werk geltend, vorliegend könne von einem Zwischendach, das den Gebäudekomplex verschmelze, keine Rede sein. Dabei scheinen sie jenen Fall im Auge zu haben, wo eine Verbindung zweier Hauptbauten durch besondere Gebäude wie Schöpfe, überdachte Gartensitzplätze und dergleichen die Gebäudeabstandsvorschrift umgangen werden könnte (vgl. *Fritzsche/Bösch*, Ziff. 12.9.1.2). Hier aber geht es um etwas anderes, was die privaten Beschwerdegegner und der Regierungsrat zu Recht einwenden: Wie dargelegt, hat der Verbindungsgang in seiner Eigenschaft als interne Verkehrsfläche des ganzen Komplexes Gebäudecharakter (oben E. 4b aa). Damit muss es bei der Betrachtung als Einheit, für die keine Abstände zwischen einzelnen Gebäudeteilen eingehalten werden müssen, sein Bewenden haben. Aus demselben Grund erübrigt es sich, auf die weiteren Ausführungen der Beschwerdeführer zum Gebäudeabstand einzugehen.

cc) Den Beschwerdeführern ist aber zuzugestehen, dass diese Folge mit Blick auf den Gesichtspunkt des Zwecks der Abstandsvorschriften, namentlich jenen der Auswirkungen auf die Nachbarliegenschaften, nicht unproblematisch ist. Auf der andern Seite aber ist zu bedenken, dass mindestens unter dem Gesichtspunkt der Abstandsproblematik ein grösserer Verbindungsbau nicht ausgeschlossen wäre. Von daher gesehen erweist sich das geringe Volumen des Verbindungsbaus aus nachbarlicher Sicht als Vorteil.

c) Dass *insoweit* von einem wesentlichen ästhetischen Problem gesprochen werden müsste, ist mit Blick auf den Beurteilungsspielraum der Bewilligungsbehörde und der Rekursinstanz nicht zu sehen.

5.– Die Beschwerdeführer bemängeln, der bewilligte Erweiterungsbau verletze die Vorschriften über den Waldabstand. Die privaten Beschwerdegegner und der Regierungsrat bestreiten das beziehungsweise erachten eine Unterschreitung des Waldabstands um wenige Zentimeter als unerheblich.

a) Art. 20 Abs. 1 des Kantonalen Waldgesetzes vom 17. Februar 1997 (WaG/SH, SHR 921.100) schreibt für Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzone einen Mindestabstand zum Wald von 10 m vor. Der Besitzstand näher gelegener Bauten wird gewahrt (Art. 20 Abs. 2 WaG/SH). Nach Art. 49 Abs. 1 BauG dürfen bestehende altrechtliche Bauten und Anlagen erweitert

oder in ihrer Zweckbestimmung geändert werden, wenn die Rechtswidrigkeit dadurch nicht verstärkt wird und keine überwiegenden privaten oder öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Es ist unbestritten, dass das bestehende, nordwestliche Gebäude im nördlichen Bereich den Abstand zum Wald um einige Zentimeter unterschreitet. Der Zweck des Gebäudes bleibt unverändert erhalten. Neu hinzu kommt seine Erweiterung. Diese betrifft aber nicht den Abstand zum Wald; jener Bereich ändert sich nicht. Die vorhandene Rechtswidrigkeit, d.h. die geringfügige Unterschreitung des Waldabstands, wird dadurch nicht verstärkt. Vielmehr bleibt diese ohne jede Änderung. Ein überwiegendes entgegenstehendes öffentliches oder privates Interesse ist nicht zu erkennen: Mit oder ohne den streitigen Erweiterungsbau unterschreitet die Nordwestecke des bestehenden Hauses den vorgeschriebenen Abstand zum Wald. Verhält es sich so, steht die Waldabstandsverletzung dem umstrittenen Projekt nicht entgegen.

Was die Beschwerdeführer dem entgegenhalten, überzeugt nicht:

Art. 20 Abs. 2 WaG/SH stellt lediglich fest, dass der Besitzstand näher gelegener Bauten gewahrt werde. Diese Norm *begründet* zwar kein Recht auf bauliche Änderungen, *schliesst* aber auf der andern Seite die Anwendbarkeit von Art. 49 Abs. 1 BauG *keineswegs aus*. Insoweit interpretieren die Beschwerdeführer etwas in Art. 20 Abs. 2 WaG/SH hinein, das sich weder aus dem Wortlaut noch aus der Entstehungsgeschichte dieser Vorschrift ergibt. Vielmehr wollte der Gesetzgeber den Bestand vorhandener abstandswidriger Gebäude garantieren, ohne dadurch eine neue Schranke für deren Änderung zu schaffen. Er nahm sogar eine allfällige Kollision mit dem Baugesetz in Kauf, die aber vom Sinn der Bestimmung her nur für allfällige weitergehende baurechtliche Beschränkungen, nicht aber für Erleichterungen verstanden werden kann (Protokoll des Grossen Rats des Kantons Schaffhausen 1996, S. 188 [Votum Hansruedi Richli]).

Im Entscheid, auf den sich die Beschwerdeführer berufen, hielt das Bundesgericht ausdrücklich fest, dass erhebliche Änderungen an bestehenden baurechtswidrigen Bauten und Anlagen nur innerhalb der positivrechtlichen Grenzen statthaft seien (BGE vom 18. Januar 1990, E. 3c aa, ZBl 1990, S. 356). Diese aber sind in Art. 49 Abs. 1 BauG grosszügiger gesteckt wie etwa im dort beurteilten Winterthurer Fall. Zudem ist das vorliegende Projekt nicht mit jenem vergleichbar, wo eine bestehende Baute in ihrem Zweck vollständig geändert wurde und die Arbeiten einem Neubau gleichzusetzen waren. Davon aber kann beim hier umstrittenen, vorwiegend als Erweiterungsbau in Erscheinung tretenden Projekt nicht gesprochen werden.

Auch die Berufung auf die angeführten Dissertation vermag den Standpunkt der Beschwerdeführer nicht zu stützen. An der ersten Stelle beschreibt

der Autor die aus der Eigentumsfreiheit für die Besitzstandsgarantie ableitbaren Ansprüche (*Konrad Willi, Die Besitzstandsgarantie für vorschriftswidrige Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen, Diss. Zürich 2003, S. 45*). Das schliesst weitergehende kantonale rechtliche Ansprüche nicht aus, soweit sie übergeordnetem Recht nicht widersprechen. An der zweiten Stelle behandelt der Autor den Umfang der kantonalen Regelungskompetenzen (*Willi, S. 73 ff.*). Dort weist er unter anderem darauf hin, dass Kantone, die den Eigentümern weitgehende Befugnisse einräumen, einen Fortbestand baurechtswidriger Zustände auf lange Sicht in Kauf nehmen. Die Wahl dieses Wegs stand dem Schaffhauser Gesetzgeber offen, und er hat sie mit der Schaffung von Art. 49 Abs. 1 BauG genutzt. Der Autor führt diese Norm im übrigen in einer Übersicht an, ohne sie zu kritisieren (*Willi, S. 75 f.*).

b) ...

c) ...

6.– Die Beschwerdeführer machen geltend, die unbestrittene Überschreitung der zulässigen Kniestockhöhe auf der Südwestseite des Erweiterungsbaus hätte nicht mit einer blossen Auflage behoben werden dürfen. Die privaten Beschwerdegegner und der Regierungsrat nehmen den gegenteiligen Standpunkt ein.

Die Baugrundstücke befinden sich gemäss Zonenplan der Stadt Schaffhausen vom 1. Juni 1982 in der Wohnzone mit geringer Ausnützung. In dieser Zone sind nach Art. 41 Abs. 1 BauO höchstens zwei Vollgeschosse zulässig. Der Dachstock nach Art. 27 Abs. 3 BauO gilt unter anderem dann als Vollgeschoss, wenn ein Kniestock von mehr als 60 cm vorhanden ist, der zwischen Oberkante Dachboden und Dachhaut an der Aussenseite der Fassade gemessen wird (al. 3).

Gemäss Schnittplan beläuft sich die projektierte Kniestockhöhe auf etwas über 1 m. Ihre Verminderung um rund 40 cm liesse die vorgeschriebene Höhe erreichen. Das würde zu einer Anpassung der Dachgestaltung führen, die ohne Auswirkungen auf die innere Einteilung möglich wäre. Die Beschwerdeführer räumen denn auch selbst ein, dass die Überschreitung der zulässigen Kniestockhöhe auf der Westseite des Erweiterungsbaus "nicht weltbewegend" sei. Wenn der Regierungsrat unter diesen Umständen den Weg der blossen Auflage gewählt hat statt jenen der Aufhebung der Baubewilligung, so war dies jedenfalls vertretbar. Das Vorgehen entspricht Art. 71 Abs. 1 BauG und dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit (Art. 5 Abs. 2 und Art. 36 Abs. 3 BV; Art. 7 Abs. 1 der Verfassung des Kantons Schaffhausen vom 17. Juni 2002 [KV, SHR 101.000]).

7.– Die Beschwerdeführer machen geltend, das aus Alt- und Erweiterungsbau zusammengesetzte Bauwerk trete gesamthaft betrachtet dreigeschossig in Erscheinung, weshalb es sowohl die Vorschriften über die Geschosshöhe als auch jene über den Grenzabstand verletze. Die anderen Verfahrensbeteiligten wenden ein, dass weder das eine noch das andere zutreffe.

a) Die Baugrundstücke der privaten Beschwerdegegner befinden sich gemäss Zonenplan in der Wohnzone mit geringer Ausnützung (Art. 32 Abs. 1 lit. c BauO). Von Ausnahmen abgesehen, die hier nicht zutreffen, sind in dieser Zone 2 Vollgeschosse zulässig (Art 41 Abs. 1 al. 1 BauO); bei zweigeschossigen Wohnbauten mit Fassaden von mehr als 12 m Länge beträgt der minimale Grenzabstand 6 m (Art. 42 Abs. 1 al. 3 BauO).

Gebäudehöhe und Geschosshöhe sind in Art. 27 BauO geregelt. Dessen Abs. 1 bis 3 lauten wie folgt:

- 1 Die Gebäudehöhe wird nach der Anzahl Vollgeschosse von durchschnittlich 3,00 m Höhe festgelegt. Massgebend ist die Geschosshöhe auf der Talseite der Bauten.
- 2 Untergeschosse, deren sichtbarer Teil das gewachsene oder abgegrabene Terrain um mehr als 80 cm in ebenem beziehungsweise talseitig um mehr als 140 cm in geneigtem Gelände übersteigt, gelten als Vollgeschosse. Nicht berücksichtigt werden Eingänge und Einfahrten bis zu einer Gesamtlänge von 6,00 m.
- 3 Der Dachstock wird dann als Vollgeschoss gezählt, wenn
  - ein Steildach mehr als 45° Neigung aufweist,
  - die Dachfläche zu mehr als 10 % durchbrochen oder
  - ein Kniestock von mehr als 60 cm Höhe, gemessen zwischen Oberkante Dachboden und Dachhaut an der Aussenseite der Fassade, vorhanden ist.
- 4 ...

b) Es ist unbestritten, dass das Untergeschoss des Anbaus als Vollgeschoss zu zählen ist, liegt es doch talseitig, d.h. westsüdwestlich, und zudem im anschliessenden ebenen Bereich, d.h. südsüdöstlich, frei. Mit dem darüberliegenden Geschoss zusammen sind somit zwei Vollgeschosse gegeben. Auch hierin stimmen die Verfahrensbeteiligten überein.

c) Streitig ist dagegen, wie der Dachstock zu zählen ist. Dabei ist die konkret bewilligte Form massgebend, d.h. mit einem auflagegemäss auf 60 cm herabgesetzten Kniestock auf der Talseite (oben, E. 6).

aa) ...

bb) Ein Dachstock wird unter anderem als Vollgeschoss gezählt, wenn ein Kniestock von mehr als 60 cm vorhanden ist (Art. 27 Abs. 3 al. 3 BauO).

Wie erwähnt, wird auf der Tal- oder Westsüdwestseite des Neubautrakts durch eine Auflage in der Baubewilligung eine Kniestockhöhe von 60 cm vorgeschrieben (oben, E. 6). Insoweit ist die Vorschrift von Art. 27 Abs. 3 al. 3 BauO eingehalten.

Im entgegengesetzten Bereich des Satteldachs, auf der Berg- oder Ostnordostseite weist das Dachgeschoss eine Kniestockhöhe von rund 2.4 m auf. Die privaten Beschwerdegegner, der Stadtrat und der Regierungsrat sind der Auffassung, dass dies den Dachstock deshalb nicht zu einem Vollgeschoss werden lasse, weil das Terrain um rund 2.5 m höher gelegen sei als auf der Talseite und die massgebende Geschosshöhe talseitig zu messen sei. Die Beschwerdeführer halten an Ihrer Auffassung der Dreigeschossigkeit fest.

Die Verfahrensbeteiligten, die in der Verminderung der talseitigen Kniestockhöhe auf 60 cm einen hinreichenden Grund sehen, den Dachstock nicht mehr als Vollgeschoss zu zählen, scheinen damit ausser acht zu lassen, dass der Kniestock bergseits dieses Mass rund um das Dreifache übersteigt. Nach Art. 27 Abs. 3 al. 3 BauO begründet schon *ein* Kniestock von mehr als 60 cm die Eigenschaft als Vollgeschoss. Die Vorschrift beschränkt sich *nicht* auf die Situation auf der Talseite; dies im Gegensatz zur Bestimmung über die Untergeschossqualität, wo ausdrücklich die talseitige Erscheinung für massgebend erklärt wird (Art. 27 Abs. 2 Satz 1 BauO). Übersteigt aber *ein* Kniestock die Höhe von 60 cm, so wird der Dachstock zum Vollgeschoss. Die gegenteilige Sicht krankt an einem unauflösbaren Widerspruch: Ein Dachstock kann nicht auf der einen Seite ein nicht anrechenbares Dachgeschoss, auf der anderen Seite aber ein Vollgeschoss sein. Entweder *ist* ein Geschoss ein Vollgeschoss oder es ist es *nicht*; beides kann es folgerichtigerweise nicht sein.

Hieran vermag auch das Argument nichts zu ändern, dass Erdgeschoss bergseits fast vollständig unter Terrain liegt. Auf die Eigenschaft des Dachgeschosses kann sich das nicht auswirken, ist doch diese nach der insoweit unmissverständlichen Vorschrift von Art. 27 Abs. 3 BauO allein aus Kriterien zu bestimmen, die im Dachstock selbst liegen. Konsequenterweise bestimmt sich auch die Eigenschaft des Untergeschosses einzig aus Kriterien, die für dieses selbst gelten: So genügt es etwa schon, dass dieses auf der Talseite mehr als 140 cm das gewachsene oder abgegrabene Terrain übersteigt (Art. 27 Abs. 2 BauO); wie weit es bergseits unter Terrain liegt, ist ohne Belang.

Schliesslich kann auch die Vorschrift über die Messweise der Gebäudehöhe zu keinem anderen Ergebnis führen: Art. 27 Abs. 1 Satz 2 BauO erklärt die Geschosshöhe auf der Talseite der Bauten für massgebend. Dies mag wohl auf den ersten Blick nicht von vornherein klar sein. Doch ist auch dieser Bestimmung nicht zu entnehmen, dass sie von verschiedenen Eigenschaften

eines und desselben Geschosses – also vom erwähnten unauflösbaren Widerspruch – ausginge. Vielmehr muss der Sinn dieser Vorschrift darin gesehen werden, dass dann, wenn wegen besonderer Raumteilung wie beispielsweise bei Galeriegestaltungen i.S. von Art. 27 Abs. 1 Satz 1 BauO auf das Metermass zurückzugreifen ist, die Talseite massgebend ist. Dies etwa im Unterschied zum Kanton Zürich, wo die Gebäudehöhe sowohl tal- als auch bergseitig zu messen ist (§ 29 der Verordnung über die nähere Umschreibung der Begriffe und Inhalte der baurechtlichen Institute sowie über die Mess- und Berechnungsweisen [Allgemeine Bauverordnung, ABV, LS 700.2] mit Skizzen im Anhang). Damit schliesst das Stadtschaffhauser Recht bei Bauten am Hang unterschiedliche Maximalhöhen aus.

Ist nach dem Gesagten der Dachstock des Bauvorhabens als Vollgeschoss zu zählen, so zählt der streitige Erweiterungsbau drei Vollgeschosse. Demnach ist er in der gemäss umstrittener Baubewilligung genehmigten Form wegen Überschreitung der zulässigen Zahl von zwei Vollgeschossen mit Art. 41 Abs. 1 al. 1 BauO unvereinbar.

cc) Für den Fall, dass das Obergericht zu diesem Schluss unzulässiger Dreigeschossigkeit gelangt, verlangen die privaten Beschwerdegegner die Behebung der Baurechtswidrigkeit durch eine entsprechende Auflage in den Entscheid beziehungsweise die Baubewilligung; danach sollte auch bergseits ein Kniestock von höchstens 60 cm vorgeschrieben werden.

Gemäss Art. 71 Abs. 1 BauG können Bau- und Ausnahmbewilligungen mit Bedingungen und Auflagen verknüpft werden, soweit diese mit dem getroffenen Entscheid in einem sachlichen Zusammenhang stehen und nötig sind, um den rechtmässigen Zustand zu sichern. Indessen muss das Mittel der Auflage auf massvolle Änderungen beschränkt sein. Es widerspräche dem Sinn des Baubewilligungsverfahrens, wesentliche Projektänderungen auf diesem Weg durchzusetzen (vgl. *Fritzsche/Bösch*, Ziff. 21.4.3.4; *Zimmerlin*, § 152 N. 5a, S. 378, je mit Hinweisen auf die Judikatur).

Im vorliegenden Fall ist die von den privaten Beschwerdegegnern im Eventualstandpunkt beantragte Auflage nicht bloss geringfügig. Sie greift vielmehr massiv in die Gestaltung des Dachs, des Dachstocks samt seiner inneren Einteilung und jedenfalls in bezug auf einzelne Fenster auch in die Fassadengestaltung ein. Derart weitreichende Änderungen müssen dem Baubewilligungsverfahren vorbehalten bleiben. Schon aus diesem Grund kann der Weg der Auflage hier nicht zum Zug kommen.

Abgesehen davon wäre es mit Blick auf die beschränkte Prüfungszuständigkeit des Obergerichts problematisch, wenn dieses namentlich bei einem stark umstrittenen Bauvorhaben wie beim hier in Frage stehenden selbst eine Auflage erlassen würde. Dies um so mehr, als sich auch Fragen der Gestal-

tung stellen und insoweit der Bewilligungs- und der Rekursbehörde ein Ermessensspielraum zuzugestehen ist.

*d)* Es versteht sich von selbst, dass mit der Wertung des bewilligten Erweiterungsbaus als dreigeschossige Baute auch die dafür vorgeschriebenen Grenzabstände von 8 m um 2 m unterschritten sind (Art. 42 Abs. 1 al. 3 BauO). Auch insoweit erweist sich die Beschwerde als begründet.