

**Art. 32 Abs. 1, Art. 33 Abs. 1 und Abs. 4 sowie Art. 35 Abs. 2 BauG; Art. 10, Art. 35, Art. 39 Abs. 1 und Art. 43 BauO/Stein am Rhein. Baubewilligung; empfindliches Ortsbild; Dachgestaltung; Aussenerschliessung (OGE 60/2004/15 vom 2. September 2005)**

Keine Veröffentlichung im Amtsbericht<sup>o</sup>

*Bei baulicher Erneuerung in einem empfindlichen Ortsbild ist je nach den Umständen die Erhöhung des Dachfirsts zulässig, zumal wenn dadurch ein Flachdach eliminiert und so eine bessere Anpassung ans Ortsbild erreicht wird (E. 2b).*

*Hält ein Bauvorhaben die primären Baubegrenzungsnormen ein, so ist der damit verbundene Entzug von Licht grundsätzlich in Kauf zu nehmen, insbesondere in einem Gebiet mit verdichteter Bauweise und mehrgeschossigen, zusammengebauten Gebäuden (E. 2c).*

*Eine Aussenerschliessungsanlage mit Treppenaufgang über die gesamte Fassadenlänge ist weder ein unbewohnter, eigenständiger An- oder Nebengebäude noch ein abstandsrechtlich privilegierter Gebäudevorsprung (E. 3c).*

#### *Aus den Erwägungen:*

2.– Die Beschwerdeführer rügen zunächst die geplante Volumenerweiterung im Dachgeschoss als Folge davon, dass der Dachfirst um rund 1 m angehoben und zur Hofseite hin verschoben werden solle, wobei die heute grösstenteils flachdachartig ausgebildete nördliche Dachfläche neu von der Hoffassade aus bis zum höher positionierten First gleichmässig ansteigen solle. Dies sei angesichts der hohen Anforderungen an Bauten und ihre einzelnen Teile in der Altstadt von Stein am Rhein unzulässig. Massgebend seien dabei die Vorschriften über Neubauten, solle doch der bestehende Dachstuhl komplett abgebrochen und das Dachgeschoss neu gebaut werden.

a) Das Baugrundstück ... liegt in der Altstadtzone. Aufgrund der einschlägigen kommunalen Bauvorschriften sind im Bereich der Altstadt Bauwerke und deren Umgebung besonders sorgfältig zu gestalten, und es sind alle Vorkehren zu treffen, um die Charakteristik der Altstadt zu erhalten und auch die Umgebung der Eigenart des Stadtkörpers anzupassen (Art. 10 der Bauordnung der Stadt Stein am Rhein vom 13. März 1992 [BauO]). Nach Art.

35 BauO soll sodann die Altstadt insbesondere als Baudenkmal erhalten und gefördert werden. Alle Bauten haben sich unter Berücksichtigung der gegebenen Nutzungsverhältnisse in das bestehende Stadtbild einzuordnen, auch hinsichtlich Massstäblichkeit, Gestaltung, Materialien und Farbgebung (Abs. 1 Sätze 1 und 2). Die bauliche Erneuerung hat grundsätzlich im Rahmen der bestehenden Bauformen und unter möglicher Schonung der vorhandenen Bausubstanz zu erfolgen (Abs. 2 Satz 1). Gemäss Art. 43 BauO hat der Ersatz bestehender Bauten grundsätzlich unter Einhaltung der vorhandenen Masse sowie der First- und Traufhöhe zu erfolgen (Abs. 1). Abweichungen sind zulässig, wenn und soweit damit gegenüber dem zu ersetzenden Baukörper eine verbesserte Anpassung an das Ortsbild erfolgt (Abs. 2).

Der private Beschwerdegegner macht geltend, Ästhetiknormen in kommunalen Bauordnungen hätten seit Inkrafttreten des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1. Dezember 1997 (Baugesetz, BauG, SHR 700.100) ihre selbständige Bedeutung verloren. Soweit hierüber nunmehr kantonale Bauvorschriften bestehen, gehen diese der entsprechenden kommunalen Regelung in der Tat grundsätzlich vor; die Gemeinden haben aber beim Vollzug entsprechend der Art der geregelten Materie einen gewissen Entscheidungsspielraum behalten (speziell zur Gestaltungsklausel von Art. 35 BauG: BGE 1P.185/1999 und 1P.193/1999 vom 22. Juli 1999, E. 4b, mit Hinweis auf ZBl 1998, S. 171 f., E. 2c).

Art. 35 BauG sieht vor, dass Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und ihren einzelnen Teilen so zu gestalten und zu unterhalten sind, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird (Abs. 1). Besondere Sorgfalt ist geboten im Bereich empfindlicher Orts- und Strassenbilder, Landschaften, Flussufer und Erholungsgebiete (Abs. 2 Satz 1). Soweit es ein überwiegendes öffentliches Interesse erfordert, können die Gemeinden in den Bauordnungen unter anderem Vorschriften aufstellen über die Erhaltung schöner oder geschichtlich wertvoller Kultur- und Baudenkmäler, Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbilder (Art. 7 Abs. 1 Ziff. 9 BauG).

Die Stadt Stein am Rhein gilt als schützenswertes Ortsbild von nationaler Bedeutung (Art. 1 und Anhang der Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz vom 9. September 1981 [VISOS, SR 451.12]); dabei geht es in erster Linie um den Schutz der mittelalterlichen Stadanlage. Für den Bereich des Baugrundstücks ist daher bei baulichen Eingriffen besondere Sorgfalt geboten. Es kann letztlich offenbleiben, ob die eingangs zitierten kommunalen Gestaltungsvorschriften mit Blick auf Art. 7 Abs. 1 Ziff. 9 BauG ihre selbständige Bedeutung behalten haben. Sie sind mit der kantonalen Bestimmung von Art. 35 Abs. 2 BauG jedenfalls vereinbar, haben im Grundsatz das gleiche gestalterische Ziel und können ohne weiteres we-

nigstens als gemeindespezifische inhaltliche Konkretisierung beim Vollzug der kantonalen Regelung berücksichtigt werden.

b) Die Beschwerdeführer machen ... geltend, die Erneuerung des Dachbereichs sei als Ersatz einer bestehenden Baute zu betrachten. Ob dies zutreffe, ist bei der Gesamtbetrachtung des geplanten Umbaus – der insbesondere auch die Vollgeschosse unterhalb des Dachs betrifft – fraglich; es hat im Ergebnis jedoch keine entscheidende Bedeutung.

Sowohl Art. 35 Abs. 2 BauO (bauliche Erneuerung) als auch Art. 43 BauO (Ersatz einer bestehenden Baute) schliessen nicht aus, dass vom Grundsatz der Einhaltung der bisherigen Bauformen bzw. der vorhandenen Masse sowie der First- und Traufhöhe je nach den Umständen des Einzelfalls abgewichen werden kann. Art. 43 Abs. 2 BauO bezeichnet Abweichungen ausdrücklich als zulässig, wenn und soweit damit eine verbesserte Anpassung ans Ortsbild verbunden ist. Dies muss bei ausnahmsweise vorgesehenen Abweichungen von den bestehenden Bauformen im Rahmen baulicher Erneuerungen generell gelten, insbesondere auch bei der Wahrung der besonderen gestalterischen Sorgfalt im Sinn von Art. 35 Abs. 2 BauG.

Der private Beschwerdegegner und der Regierungsrat machen geltend, mit der Neugestaltung des Dachs werde eine bessere Anpassung ans Ortsbild erreicht. Dem ist beizupflichten. Bereits im Einwendungs- und im Rekursverfahren reichte der private Beschwerdegegner umfangreiche "Allgemeine Ausführungen zum Bauprojekt" ein. Diese enthalten jeweils eine Flugaufnahme der Dachlandschaft in der Umgebung des Baugrundstücks. Das Gebäude des privaten Beschwerdegegners mit einem Flachdach bzw. einer Terrasse auf der Nord- und auf der Südseite sowie nur einem relativ kleinen Dachgeschoss mit Satteldach dazwischen (mit dem Aufgang zur Terrasse) erscheint darin optisch als Fremdkörper. Davon konnte sich das Gericht auch am Augenschein einen Eindruck verschaffen. Die heutige Situation entspricht insbesondere auch nicht den Anforderungen der kommunalen Dachgestaltungsvorschriften, die in der Altstadtzone für Hauptbauten Satteldächer vorschreiben, deren Neigung auf die Nachbarbauten abzustimmen ist (Art. 39 Abs. 1 Satz 1 BauO). Flachdächer sind von daher grundsätzlich nicht zulässig.

Mit der vorgesehenen Elimination des Flachdachs auf der Nord- bzw. Nordwestseite (Richtung Liegenschaft der Beschwerdeführer) passt sich demnach das Gebäude besser ans geschützte Ortsbild, insbesondere an die Charakteristik der Dachlandschaft und die Bauformen der bestehenden Häuserzeilen der Umgebung an als bisher. Dies ist aber – um im Vergleich zu den Nachbarbauten einen unpassend flachen Neigungswinkel zu vermeiden – letztlich nur durch Erhöhung des Dachfirsts möglich. Auch so bleibt das Ge-

bäude gemäss den Bauplänen noch rund 2,5 m weniger hoch als das südöstlich angebaute Nachbarhaus (...) und ordnet sich durchaus ins Orts- und Strassenbild ein. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer muss in der Gesamtbetrachtung bezüglich der Dachgestaltung in Sachen Ortsbild von einem ästhetischen Gewinn gesprochen werden. Die kantonale Denkmalpflege hatte im übrigen keine Einwendungen gegen das Bauprojekt.

Es ist daher im Ergebnis grundsätzlich nicht zu beanstanden, dass dem privaten Beschwerdegegner ausnahmsweise eine Erhöhung des Dachfirsts und gestützt darauf eine Vergrösserung des Dachgeschosses bewilligt wurde. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass der Stadtrat Stein am Rhein nach der – nicht konkretisierten und belegten – Behauptung der Beschwerdeführer ansonsten generell auf die peinlich genaue Einhaltung der ursprünglichen Firsthöhen achten soll. Die Beschwerdeführer tun jedenfalls nicht dar, dass und inwieweit die begründbare Abweichung im hier vorliegenden speziellen Einzelfall gegen den sinngemäss angesprochenen Grundsatz der Rechtsgleichheit verstiesse.

c) Die Beschwerdeführer machen geltend, durch die Anhebung und Vergrösserung des Dachgeschosses würden die Wohnverhältnisse in den benachbarten Liegenschaften erheblich verschlechtert. Ihre im Nordosten des Baugrundstücks situierte Liegenschaft würde zusätzlich beschattet.

Bei der Frage, ob die mit einem Bauprojekt verbundenen (zusätzlichen) Einwirkungen übermässig und unzumutbar seien, ist insbesondere auf die örtlichen Verhältnisse und die dabei vorherrschenden normalen Immissionen abzustellen. Hält ein Bauvorhaben die primären Baubegrenzungsnormen ein, so kann es durch Lichtentzug oder Schattenwurf grundsätzlich nicht dergestalt auf Nachbargrundstücke einwirken, dass seine Verwirklichung verhindert oder eine Änderung von Lage oder Gestaltung verlangt werden könnte. Insbesondere muss in einem Gebiet mit verdichteter Bauweise und mehrgeschossigen, zusammengebauten Gebäuden – wie hier in einem Stadtkern – generell mit baulichen Veränderungen gerechnet werden, die sich unmittelbar auf die Besonnung in der nahen Umgebung auswirken können. Ein entsprechender Entzug von Licht ist – soweit die Bauvorschriften insbesondere über Höhe und Abstände eingehalten werden – grundsätzlich in Kauf zu nehmen (vgl. BEZ 1990 Nr. 28).

Im vorliegenden Fall ist die Erhöhung des Dachfirsts als solche – entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer – unter den gegebenen Umständen nicht baurechtswidrig. Der damit verbundene zusätzliche Schattenwurf ist daher grundsätzlich nicht als ungewöhnlich starke bzw. unzumutbare übermässige negative Einwirkung zu betrachten. ... Doch ist zu beachten, dass aufgrund der Lage der verschiedenen Gebäude bis über die Zeit des Sonnen-

höchststands hinaus die das Bauprojekt deutlich überragende, südlich des Wohngebäudes der Beschwerdeführer befindliche Liegenschaft ... den Schattwurf auf die Liegenschaft der Beschwerdeführer wesentlich bestimmt. Die negativen Einwirkungen der geplanten Dachgestaltung sind von daher begrenzt.

In dieser Situation kann nicht gesagt werden, aufgrund besonderer Umstände wären vom neuen Dachgeschoss trotz Einhaltung der Bauvorschriften ausnahmsweise spezielle, übermässige negative Einwirkungen auf die Liegenschaft der Beschwerdeführer zu erwarten.

*d)* Der Regierungsrat hat demnach das einschlägige Recht nicht verletzt – insbesondere auch nicht etwa durch rechtsfehlerhafte Ermessensausübung –, indem er mit dem angefochtenen Entscheid die Bewilligung der Erhöhung und Erweiterung des Dachgeschosses genehmigt hat.

3.– Die Beschwerdeführer rügen im weitern, die Konstruktion der geplanten Aussenerschliessung der oberen Wohnung im Innenhof sei überdimensioniert und beeinträchtigt deshalb die Nachbarschaft über Gebühr.

*a)* ...

Es ist ... im Grundsatz von einem aktuell (wieder) bestehenden Innenhof auszugehen, in dessen Richtung das Gebäude des privaten Beschwerdegegners durch die geplante Aussenerschliessung erweitert werden soll. Dabei geht es im übrigen nicht etwa um einen historisch wertvollen Hof, der prinzipiell erhalten werden müsste (Art. 45 Abs. 2 Satz 2 BauO).

*b)* Unter Privatgrundstücken dürfen Bauten und Anlagen mit ihrem äussersten Bauteil die im Abstand von 2,5 m parallel zur Grenze verlaufende Linie nicht überschreiten, sofern der Gemeinderat und die Nachbarin oder der Nachbar nicht ihre schriftliche Zustimmung geben (Art. 32 Abs. 1 BauG). Bei geschlossener Bauweise – wie sie in der Altstadtzone von Stein am Rhein die Regel ist (Art. 35 Abs. 1 Satz 3 BauO) – muss in der Regel an die Seitenmauer der Nachbarbaute angebaut werden (Art. 33 Abs. 1 BauG).

Bei geschlossener oder verdichteter Bauweise und bei zusammengebauten Häusern können unter anderem an der Fassade angebrachte Bauteile wie Balkone, überdachte Hauszugänge und dergleichen in einem Abstand von weniger als 2,5 m von der Grenze erstellt werden, wenn sie für das Nachbargrundstück keine nachteiligen Auswirkungen haben (Art. 33 Abs. 4 BauG). In der Altstadtzone Stein am Rhein dürfen sodann die zwischen den Gebäuden liegenden Hofflächen nur mit eingeschossigen An- und Nebenbauten überbaut werden (Art. 45 Abs. 2 Satz 1 BauO).

Der Regierungsrat ist davon ausgegangen, dass die geplante Aussenerschliessung nicht – wie von den Beschwerdeführern im Rekursverfahren geltend gemacht – als An- oder Nebenbaute bezeichnet werden könne. Es handle sich von der Funktion her um an der Fassade angebrachte Balkone, die untereinander durch eine Wendeltreppe verbunden seien. Diese Konstruktion falle unter den Anwendungsbereich von Art. 33 Abs. 4 BauG. Sie beeinträchtige die westlich angrenzende Liegenschaft ..., gegenüber welcher sie den Mindestgrenzabstand von 2,5 m verletze, nicht.

c) Von einem unbewohnten, eigenständigen An- oder Nebenbau kann in der Tat nicht gesprochen werden (vgl. Art. 21 BauO; zum Begriff der Kleinbaute [An- oder Nebenbaute] in der Bauordnung einer andern Gemeinde auch OGE vom 8. April 1994 i.S. G., E. 2, Amtsbericht 1994, S. 121 ff.). Die geplanten, mit einer Wendeltreppe verbundenen Loggias dienen letztlich vielmehr speziell dem Zugang zur oberen Wohnung im dritten Obergeschoss. Sie sind insoweit mit dem Gebäude räumlich, baulich und insbesondere auch funktionell eng verbunden. Sie sind daher als – abstandsrechtlich relevanter – Bauteil des (Haupt-)Gebäudes als solchen zu betrachten.

Die abstandsrechtlich privilegierten Auf- und Vorbauten werden zwar in Art. 33 Abs. 4 BauG nicht abschliessend aufgezählt. Die genannten Beispiele sind aber hilfreich für die Auslegung der Bestimmung. Dabei ist vom Grundgedanken auszugehen, dass die fraglichen Bauteile schon im Grundsatz weniger immissionsträchtig sind als andere Gebäudebestandteile. Dies ist in erster Linie Folge davon, dass sie prinzipiell höhenmässig begrenzt, nicht etwa Teil der gesamten Fassade und jedenfalls gegenüber dem Hauptgebäude klar untergeordnet sind. Die Privilegierung rechtfertigt sich aber nicht mehr, wenn sich ein Vorbau über die gesamte Fassadenhöhe erstreckt und das Gebäude so letztlich generell erweitert (vgl. zum Ganzen auch die Hinweise und Beispiele bei *Fritzsche/Bösch*, Zürcher Planungs- und Baurecht, 3. A., Zürich 2003, Ziff. 12.8.4.2).

Es ist fraglich, ob sich der geplante Vorbau in seiner diesbezüglichen Bedeutung auf die einzelnen Plattformen bzw. Balkone beschränken lässt. Entscheidendes Element ist die Aussentreppe, d.h. die über die gesamte Fassadenlänge geplante Aussenerschliessungsanlage als solche. Es kann daher in der Gesamtbetrachtung kaum noch von (einzelnen) untergeordneten Gebäudevorsprüngen gesprochen werden.

Dies kann letztlich jedoch offenbleiben. Gegenüber dem Grundstück der Beschwerdeführer hält der geplante Vorbau den Mindestgrenzabstand jedenfalls ein. Die heutigen Eigentümer des westlich angrenzenden Grundstücks mit dem angebauten Gebäude ... haben den Entscheid des Regierungsrats über den noch von ihrem Rechtsvorgänger erhobenen Rekurs sodann nicht ange-

fichten; sie haben das Bauprojekt somit letztlich akzeptiert. Es besteht kein Grund, dieses Ergebnis von Amts wegen in Frage zu stellen, geht es doch in diesem Zusammenhang nicht um übergeordnete und überwiegende öffentliche Interessen, sondern um spezifisch nachbarschützende Abstandsvorschriften, von denen im Einverständnis der Beteiligten abgewichen werden kann.

d) Die Aussenerschliessung stellt eine Erweiterung des bisherigen Gebäudes dar, so dass auch insoweit die einschlägigen Vorschriften der Altstadtzone zu berücksichtigen sind (Art. 35 Abs. 2 BauG i.V.m. Art. 35 BauO; vgl. oben, E. 2a).

Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer kann nicht gesagt werden, die Liegenschaft des privaten Beschwerdegegners (mit vier Vollgeschossen und einem Dachgeschoss) sei mit dem Ladengeschäft im Erdgeschoss und zwei Wohnungen übernutzt. Bei der baulichen Erneuerung der Altstadt ist im übrigen sicherzustellen, dass gesamthaft genügend Wohnraum erhalten bleibt oder sogar geschaffen wird (Art. 35 Abs. 3 BauO); diesem Grundsatz durften die Behörden bei der Beurteilung des Bauprojekts durchaus Rechnung tragen. Dass aber das Gebäude insbesondere in den Wohngeschossen renovationsbedürftig ist, konnte beim Augenschein auch das Gericht feststellen.

Dem Regierungsrat ist sodann beizupflichten, dass der Zugang zur oberen Wohnung über ein von der unteren Wohnung abgetrenntes Treppenhaus bei einer Breite der Liegenschaft von nur rund 5 m (unter Berücksichtigung insbesondere auch der Seitenmauern zu den Nachbarbauten) im Innern des Gebäudes kaum befriedigend gelöst werden könnte. Dies gilt im übrigen ungeachtet der geplanten Erweiterung des Dachgeschosses, das mit der Neugestaltung – abgesehen vom weiterhin bestehenden Zugang zur Terrasse auf der Südseite – nur als Estrich, nicht als eigentlicher Wohnraum ausgestaltet und genutzt werden soll. Die geplante Aussenerschliessung lässt sich von daher prinzipiell ohne weiteres rechtfertigen, und zwar insbesondere auch mit der vorgesehenen Tiefe Richtung Innenhof; diese wird im wesentlichen durch die feuerpolizeilichen Anforderungen an die Abmessungen der Treppe bestimmt. Wenn der Stadtrat als antragstellende, mit den örtlichen Verhältnissen vertraute Behörde und auf seinen Antrag hin auch das Bauinspektorat als Bewilligungsinstanz im Rahmen ihres Beurteilungsspielraums vergleichsweise auch den noch vor wenigen Jahren bestehenden Zustand (mit Zwischenbau) mitberücksichtigt haben, so ist das im Ergebnis nachvollziehbar, wenn auch nicht als Ausfluss der Bestandesgarantie (...), sondern nur als zusätzliches Element für die Gesamtwürdigung der Interessenlage.

In dieser Situation ist letztlich nicht zu beanstanden, dass dem privaten Beschwerdegegner bewilligt wurde, ausserhalb der bisherigen Gebäudeform den geplanten Zugang zur oberen Wohnung zu erstellen. Zumindest in der

vom Regierungsrat genehmigten Form (ohne Sichtschutz) wird die eigentliche Gebäudeform durch den Vorbau nicht, jedenfalls nicht grundlegend beeinträchtigt. Dieser wirkt sich im übrigen – weil er sich auf der Rückseite des Gebäudes befindet – auch nicht auf das Strassenbild aus.

*e)* ...

*f)* Der Regierungsrat hat demnach das einschlägige Recht nicht verletzt – insbesondere auch nicht etwa durch rechtsfehlerhafte Ermessensausübung –, indem er mit dem angefochtenen Entscheid die Bewilligung des Vorbaus im Grundsatz – wenn auch ohne den geplanten Sichtschutz – genehmigt hat.