

**Baubewilligung; gute Gesamtwirkung; Dachgeschoss als Vollgeschoss** –  
Art. 8 Abs. 1 und Art. 21 Abs. 1 lit. b BauO/SH.

*Ist die gute Gesamtwirkung eines Bauvorhabens zweifelhaft, hat die Baubehörde nachvollziehbar zu begründen, weshalb sie die gute Gesamtwirkung als gegeben erachtet (E. 2.3.3–2.3.6).*

*Bestimmung der für die Vollgeschosseigenschaft eines Dachgeschosses massgebenden Giebelfassadenfläche (E. 3, 3.1 und 3.3).*

OGE 60/2023/47 vom 21. Juni 2024

Keine Veröffentlichung im Amtsbericht

## **Aus den Erwägungen**

**2.** Umstritten ist, ob mit dem Bauvorhaben eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.

**2.1.** Nach der Bauordnung für die Stadt Schaffhausen sind Bauten, Anlagen und deren Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten und zu unterhalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird (Art. 8 Abs. 1 der Bauordnung für die Stadt Schaffhausen vom 10. Mai 2005 [BauO, RSS 700.1] i.V.m. Art. 35 Abs. 1 Satz 2 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1. Dezember 1997 [Baugesetz, BauG, SHR 700.100]).

Aufgrund der verfassungsrechtlichen Gemeindeautonomie (Art. 50 Abs. 1 der Bundesverfassung [BV, SR 101] und Art. 105 der Kantonsverfassung [KV, SHR 101.000]) dürfen die kantonalen Behörden nicht von einer vertretbaren Auslegung des kommunalen Rechts durch die Gemeindebehörden abweichen. Bei den baurechtlichen Normen betreffend Gestaltung und Einordnung handelt es sich so dann um unbestimmte Rechtsbegriffe, bei deren Anwendung die kommunale Baubewilligungsbehörde infolge ihrer Autonomie über einen von den Rechtsmittelbehörden zu beachtenden besonderen Beurteilungs- und Ermessensspielraum verfügt. Auslegung und Praxis der mit den örtlichen Verhältnissen und Planungszielen vertrauten Verwaltungsbehörden haben daher zum Vornherein ein massgebliches Gewicht. Nichtsdestotrotz kommt den Rechtsmittelbehörden bei Rechtsfragen volle Kognition zu, welche namentlich nicht auf eine reine Willkürprüfung beschränkt ist. Greift die Rechtsmittelinstanz in den Entscheidungsspielraum der

kommunalen Behörde ein, hat ihre Begründung indes erhöhten Anforderungen zu genügen (vgl. OGE 60/2022/21 vom 30. Mai 2023 E. 8.1 mit Hinweisen).

[...]

**2.3.** Die Beschwerdeführer beanstanden weiter die inhaltliche Beurteilung.

[...]

**2.3.3.** Den Beschwerdeführern ist zuzustimmen, dass von Seiten der Stadt Schaffhausen zur Frage der guten Gesamtwirkung keine nachvollziehbare Begründung vorliegt. In ihrer Rekursantwort vom 2. März 2022 führte die Stadt Schaffhausen auf Seite 4 das Folgende aus:

Die gute Einordnung einer Baute wird durch die Stellung und das Volumen sowie die Material- und Farbgebung des Baukörpers bestimmt. Bei der vorliegenden Dachaufstockung ist die Stellung des Baukörpers auf dem Grundstück GB [...] bereits gegeben und entspricht den topographischen Gegebenheiten vor Ort. Mit der Einhaltung der Bestimmungen der BauO zur Wohnzone W2 wird die gute Einordnung der Aufstockung bezüglich des Bauvolumens und der baulichen Umgebung gewährleistet. Mit dem unter Ziff. 26 der Baubewilligung vom 23. November 2021 vor Baufreigabe verlangten Farb- und Materialkonzept soll die entsprechende Einordnung noch geprüft und gewährleistet werden. Der zuständige Projektleiter Städtebau der Stadtplanung Stadt Schaffhausen überprüfte die Einordnung neben den eingereichten Baugesuchsplänen am 15. September 2021 anhand des Baugespanns zusätzlich vor Ort. Dass das Haus [...] vom selben Architekten wie die Gebäude des Quartierschutzgebietes Nr. [...], A., erbaut wurde, ist für die Beurteilung der Einordnung im vorliegenden Fall nicht relevant. In der Beschreibung zum Quartierschutzgebiet [...] wird der Name des Architekten nicht einmal erwähnt.

Im Ergebnis setzte die Stadt Schaffhausen eine gute Gesamtwirkung mit der Einhaltung der baurechtlichen Vorgaben gleich bzw. verschob die Prüfung der guten Einordnung bezüglich Farb- und Materialgebung auf einen Zeitpunkt nach der Erteilung der Baubewilligung. Die Beschwerdeführer weisen zu Recht darauf hin, dass der guten Gesamtwirkung eine selbständige Bedeutung zukommt. Eine gute Gesamtwirkung ist nicht bereits gegeben, wenn die übrigen baurechtlichen Bestimmungen eingehalten sind. Folgte man dieser Rechtsauffassung, wäre eine separate Gestaltungsvorschrift obsolet. Von dieser Auffassung scheint letztlich auch die Stadt Schaffhausen nicht überzeugt zu sein, wenn sie geltend macht, sie habe das Bauvorhaben in Bezug auf eine gute Gesamtwirkung durch ausgebildete Ar-

chitekten prüfen lassen. Dass die Erkenntnisse dieser Architekten in die Baubewilligung und in die Rekursstellungnahme einfließen, mag zutreffen. Dies ändert jedoch nichts daran, dass die Stadt Schaffhausen gegenüber den Verfahrensbeteiligten und dem Gericht nicht anhand von inhaltlichen Kriterien konkret darlegte, weshalb das Bauvorhaben eine gute Gesamtwirkung erzielt. Der Hinweis der Stadt Schaffhausen, dass sich das Baugrundstück ausserhalb der Quartierschutzzone befinde und keine typologische Nähe zur Überbauung A. bestehe, genügt den Begründungsanforderungen offensichtlich nicht.

**2.3.4.** Weiter ist den Beschwerdeführern zuzustimmen, dass die Stellungnahme der KNHK vom 28. Juli 2022 nicht als Beleg für eine gute Gesamtwirkung des Bauvorhabens genommen werden kann. Die KNHK gab die folgende Beurteilung ab:

Ob das Dachgeschoss durch den Garageneinbau, respektive durch die breite Gaube, die möglicherweise mehr als ein Drittel der darunterliegenden Fassade ausmacht, als Vollgeschoss angesehen werden muss, ist von der zuständigen Fachstelle zu überprüfen.

Nach Ansicht der KNHK vermag das Projekt gestalterisch nicht zu überzeugen. So ist die breite, auf der Südseite des Gebäudes sich befindende und bis zum östlichen Dachrand reichende Gaube ein ortsuntypisches und deshalb fremd wirkendes Element. Auch die Einfahrt in das Dachgeschoss ist ortsuntypisch. Hier ist zumindest darauf zu achten, dass das Garagentor in der mit Holz verkleideten Giebelwand "verschwindet", das heisst, nicht als breites Tor wahrgenommen wird, was durch eine entsprechende Materialisierung zu erreichen wäre. Ebenfalls störend ist die Ausbildung der Brücke, die ohne erkennbares Widerlager schräg in die Fassade hineinläuft.

Die erwähnten gestalterischen Mängel reichen nach Ansicht der KNHK jedoch nicht aus, um die Einpassung des Gebäudes ins Quartierbild grundsätzlich infrage zu stellen.

In diesem Zusammenhang hätte es die KNHK jedoch interessiert, wie die Stadtbildkommission das Projekt beurteilt.

Die KNHK stellte die "Einordnung" nicht grundsätzlich in Frage. Entgegen dem privaten Beschwerdegegner kann daraus nicht auf eine gute Gesamtwirkung geschlossen werden. Die KNHK setzte sich nicht mit den Voraussetzungen für eine gute Gesamtwirkung auseinander. Der Gesamtverweis auf die städtische Bauordnung genügt nicht. Die in der Stellungnahme genannten Negativpunkte wecken im Gegenteil eher Zweifel an einer guten Gesamtwirkung. Insgesamt lassen sich mit

der Stellungnahme der KNHK weder eine gute Gesamtwirkung noch deren Fehlen belegen.

**2.3.5.** Schliesslich ist den Beschwerdeführern auch darin zuzustimmen, dass die Begründung des Regierungsrats in Bezug auf die gute Gesamtwirkung nicht genügt. Ihm lag entgegen dem privaten Beschwerdegegner keine ausreichende Würdigung der Stadt Schaffhausen und der KNHK vor. Der Regierungsrat begnügte sich im Wesentlichen damit, auf die bauliche Heterogenität des Quartiers hinzuweisen, und setzte sich nicht konkret mit dem Bauvorhaben im Kontext des bestehenden Quartierbilds auseinander.

**2.3.6.** Im Ergebnis liegen bezüglich der Frage der guten Gesamtwirkung des Bauvorhabens keine genügenden Beurteilungen durch die Vorinstanzen vor. Soweit die Stadt Schaffhausen erklärt, sie hole bei Fragen der guten Gesamtwirkung jeweils eine interne, nicht schriftlich festgehaltene Beurteilung ein, welche dann in den Entscheid einflüsse, ist diese Praxis grundsätzlich nicht zu kritisieren. Es wäre unverhältnismässig, für jedes Baugesuch einen separaten schriftlichen verwaltungsinternen Bericht zur Frage der guten Gesamtwirkung einzuholen. Dies ändert allerdings nichts daran, dass bei Fällen wie dem vorliegenden, in welchen die gute Gesamtwirkung umstritten ist und die vorgebrachte Kritik nicht von vornherein unberechtigt erscheint, die Gründe, weshalb das Bauvorhaben eine gute Gesamtwirkung erzielt, im Baurechtsentscheid oder spätestens im Rekursverfahren nachvollziehbar dargelegt werden müssen. Ob mit dem Bauvorhaben eine gute Gesamtwirkung im Sinne von Art. 8 Abs. 1 BauO erreicht wird, ist folglich offen. Die Beschwerde erweist sich in diesem Punkt als begründet.

**3.** Die Beschwerdeführer machen weiter geltend, mit dem Bauvorhaben werde das Dachgeschoss zu einem Vollgeschoss. Die beidseitigen "Gauben" würden mit einer Länge von jeweils 4.7 m deutlich mehr als ein Drittel der Fassade bzw. der Dachfläche (bis hin zum Rücksprung) mit einer jeweiligen Länge von 10.8 m einnehmen. Die Rücksprünge könnten für die Berechnung der Fassadenlänge nicht berücksichtigt werden. Der Regierungsrat verhalte sich widersprüchlich, wenn er für die Bestimmung der Giebelflächen die Rücksprünge nicht berücksichtige, bei der Bestimmung der Fassadenlänge jedoch die Rücksprünge berücksichtige. Werde das Dachgeschoss zu einem Vollgeschoss, werde die zulässige Anzahl Geschosse überschritten. Die Baubewilligung sei entsprechend zu verweigern.

**3.1.** Gemäss Art. 21 Abs. 1 lit. b BauO gelten Dachgeschosse als Vollgeschosse, wenn die Firsthöhe oder die Fläche der Giebelfassade grösser ist als bei einem symmetrischen Satteldach mit einer Dachneigung von 45 Grad und einem

Kniestock von 60 cm oder Dachaufbauten breiter sind als  $\frac{1}{3}$  der entsprechenden Fassade.

### 3.2. [...]

**3.3.** Einleitend ist festzuhalten, dass sich die beiden geplanten Gauben jeweils an den Giebelfassaden befinden bzw. diese bilden. Die Feststellung des Regierungsrats, wonach die Ansicht West durch zwei Dachflächen mit einer Neigung von jeweils 45 Grad begrenzt sei, steht im leicht ersichtlichen Widerspruch zu den Plänen. Den Beschwerdeführern ist sodann zuzustimmen, dass die Argumentation des Regierungsrats widersprüchlich ist, wenn er längsseitig die rückversetzte Fassade bei der Bestimmung der relevanten Fassadenlänge berücksichtigt, also die Länge der rückversetzten Fassade hinzuzählt, bei der Bestimmung der Fläche der Giebelfassade die rückversetzte Fassade aber nicht berücksichtigt, also die rückversetzte Fassadenfläche nicht zur relevanten Giebelfassadenfläche hinzuzählt. Der Regierungsrat wie auch die Stadt Schaffhausen und der private Beschwerdegegner haben sich hierzu nicht geäußert. Ob die Nichtberücksichtigung der rückversetzten Fassade bei der Bestimmung der Giebelfassadenfläche den Vorgaben von Art. 21 Abs. 1 lit. b BauO entspricht, kann offenbleiben. Wenn die rückversetzte Fassadenfläche nicht zur Giebelfassadenfläche zählen soll, bildet ein Satteldach mit einer Dachneigung von 45 Grad und einem Kniestock von 60 cm auf der Länge der nicht-rückversetzten Fassade und nicht das sich in der Mitte der Liegenschaft befindliche Satteldach den Vergleichsmaßstab. Damit übersteigen jedoch beide im Bauvorhaben vorgesehenen Giebelfassadenflächen die flächenmässigen Vorgaben von Art. 21 Abs. 1 lit. b BauO. Im Übrigen wird auch die nach dieser Bestimmung zulässige Firsthöhe überschritten. Das Dachgeschoss hat somit als Vollgeschoss zu gelten, womit die sich in der Wohnzone W2 befindliche Liegenschaft die zulässige Anzahl von zwei Vollgeschossen übersteigt (vgl. Art. 38 Abs. 1 BauO). Die Baubewilligung ist deshalb zu verweigern. Die Beschwerde erweist sich auch in diesem Punkt als begründet.