

Zonenkonformität und Bewilligungsfähigkeit erstinstanzliche zuständige Planungsamt zurückzuweisen. Im Übrigen erweist sich der angefochtene Entscheid auch in Bezug auf die Tatsache, dass es sich dabei um ein Kulturobjekt handelt und die Grundsubstanz weitgehend zerstört ist, als fragwürdig, zumal ein solches Gebäude von Gesetzes wegen in seinem Charakter und in seiner schutzwürdigen Substanz langfristig zu erhalten ist (Art. 86 Abs. 3 BauG). Aufgrund dessen ist der Sachverhalt auch diesbezüglich näher abzuklären. Allenfalls wäre es gar angebracht, eine Schutzentlassung zu prüfen. Wegen der Rückweisung und Neubeurteilung verzichtet das Departement Bau und Umwelt darauf zu prüfen, ob das geplante Gebäude den feuerpolizeilichen Anforderungen genügt.

6a) Zusammenfassend ergibt sich, dass der Rekurs wie folgt gutzuheissen ist: Die angefochtenen Entscheide des Planungsamts vom 12. März 2014 und der Baubewilligungskommission W. vom 31. März 2014 werden aufgehoben und die Sache ist zur Ergänzung des Baugesuchs, zu entsprechend ergänzender Sachverhaltsabklärung i.S.v. Art. 34 Abs. 4 RPV und zur Neubeurteilung an das Planungsamt zurückzuweisen.

Departement Bau und Umwelt, 20.08.2014

1528

Vorsorgliche Massnahmen. Vorläufiges Nutzungsverbot eines Gebäudes. Verhältnismässigkeit der Massnahme im vorliegenden Fall verneint.

Aus den Erwägungen:

3. Bei vorsorglichen Massnahmen i.S.v. Art. 10 Abs. 1 VRPG handelt es sich um provisorische Anordnungen in Verfügungsform, die im Hinblick auf ein einzuleitendes Hauptverfahren oder während der Dauer desselben erlassen werden. Der Zweck der vorsorglichen Massnahmen liegt darin, den tatsächlichen oder rechtlichen Zustand während der Hängigkeit des Verfahrens einstweilen zu regeln. Sie gewähren damit vorläufigen Rechtsschutz, bis das Rechtsverhältnis definitiv geregelt ist (*Regina Kiener*, in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich/Basel/Genf 2014, N 2 zu § 6). Vorsorgliche Massnahmen können grundsätzlich nur zum Schutz von Interessen angeordnet werden, die innerhalb des durch den späteren Hauptentscheid bestimmten Streitgegenstandes liegen (*Merkli/Aeschlimann/Herzog*, Kommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege des Kantons Bern, Bern 1997, N 1 zu Art. 27). Ziel der vorsorglichen Massnahmen ist vor allem die Schaffung und Aufrechterhaltung eines Zustands, welcher die Wirksamkeit einer späteren Verfügung garantiert (BGE 130 II 149 E. 2.2). Die Anordnung einer vorsorglichen Massnahme be-

darf des Vorliegens einer Notwendigkeit und damit besonderer Gründe. Als solche muss sie dringlich sein. Dringlichkeit liegt vor, wenn die Endverfügung nicht sofort getroffen werden kann, aber gleichwohl bestimmte Vorkehren nötig sind, um andernfalls gefährdete Interessen zu schützen. Die Massnahme muss im Weiteren darauf gerichtet sein, wichtige öffentliche oder private Interessen vor schweren, nicht wiedergutzumachenden Nachteilen zu schützen. Diese Interessen können öffentlicher oder privater Natur sein, wobei tatsächliche Interessen genügen (BGE 130 II 149). Im Weiteren muss die Massnahme geeignet, erforderlich und verhältnismässig sein. Dabei muss eine Interessensabwägung vorgenommen werden. Insbesondere muss die Massnahme für die betroffene Person zumutbar sein. Eine vorsorgliche Massnahme ist dann verhältnismässig, wenn sie sich zur Abwehr eines bereits eingetretenen oder drohenden Nachteils eignet und in persönlicher, örtlicher, sachlicher und zeitlicher Hinsicht nicht über das zur Wahrung der gefährdeten Interessen Erforderliche hinausgeht (*Regina Kiener*, a.a.O., N 2 zu § 6). Ein Verzicht auf eine vorgängige Anhörung rechtfertigt sich nur bei Gefahr im Verzug, d.h. wenn andernfalls gewichtige Anliegen und Interessen gefährdet sind (*Regina Kiener*, a.a.O., N 30 zu § 6).

4a) Die Baubewilligungskommission T. hat das Nutzungsverbot gestützt auf Art. 108 i.V.m. Art. 116 BauG als vorsorgliche Massnahme erlassen. Danach sind Bauten und Anlagen so zu erstellen, zu betreiben und zu erhalten, dass weder Personen noch Sachen gefährdet werden (Abs. 1). Zum Wohnen oder Arbeiten bestimmte Bauten und Anlagen müssen dauernd den gesundheitlichen Anforderungen genügen (Art. 116 Abs. 2 BauG).

b) Aus der Verfügung vom 22. Januar 2013 kommt nicht klar zum Ausdruck, welches das Hauptverfahren ist, auf welches sich die vorsorgliche Massnahme bezieht. Aus den Erwägungen lässt sich immerhin schliessen, dass es sich dabei um ein Baubewilligungsverfahren handeln muss, obwohl ein solches offenbar nie formell eingeleitet wurde. Insofern erscheint der Erlass einer vorsorglichen Massnahme im vorliegenden Fall zumindest als fragwürdig. Im Folgenden gilt es zu prüfen, ob sich das Nutzungsverbot als verhältnismässig erweist.

5a) Aufgrund des Nutzungsverbots ist es dem Rekurrenten sowie weiteren Personen untersagt, das Gebäude Assek. Nr. X zu nutzen, wobei davon auszugehen ist, dass mit dem Nutzungsverbot primär das derzeitige Bewohnen des Gebäudes verhindert werden soll. Zur Vermeidung von Gefährdungen, welche vom bestehenden Gebäude auf allfällige Bewohner ausgehen könnten, erweist sich das Nutzungsverbot grundsätzlich als geeignet.

b) Das Departement Bau und Umwelt konnte sich am Augenschein vom 27. März 2014 ein Bild von den örtlichen Verhältnissen machen. Dabei stellte es fest, dass der Stallteil des Gebäudes Assek. Nr. X nahezu vollständig eingestürzt ist. Der Rekurrent hat aufgezeigt, dass er die Nasszelle im Wohnteil abgehängt und die Küchenbestandteile entfernt hat. Im Weiteren wurde der

angeschlossene Ofen im Wohnzimmer kontrolliert, wobei der Brandschutzexperte der Assekuranz feststellte, dass dieser nicht den geltenden Vorschriften entspreche und auf diese Weise nicht betrieben werden dürfe. Im Wohnzimmer befinden sich Stützen, welche zur Abstützung des oberen Geschosses dienen. Die elektrischen Installationen entsprechen nicht den technischen Vorschriften. Im Übrigen sind offenkundig mehrere Wand- und Deckenteile entfernt worden. Insgesamt weist das bestehende Wohnhaus derzeit den Charakter einer Baustelle auf und ist in diesem Zustand nicht bewohnbar, was von keiner Partei bestritten wird.

Beim Gebäude Assek. Nr. X handelt es sich momentan um eine unbewohnte und nicht zum Wohnen nutzbare Baute, weshalb die wohngygienischen Anforderungen von Art. 116 Abs. 2 BauG auf den vorliegenden Fall nicht anwendbar sind. Es liegt demzufolge keine aktuelle konkrete Gefährdung von Bewohnern des betroffenen Gebäudes vor. Im Weiteren gilt es zu berücksichtigen, dass keine angrenzenden Bauten oder Verkehrsflächen vorhanden sind, deren Nutzer durch das Gebäude gefährdet wären. Das Gebäude Assek. Nr. X ist vielmehr so abgelegen, dass eine konkrete Gefährdung von Personen derzeit als äusserst geringfügig einzustufen ist. Dazu kommt, dass der Rekurrent aufgrund des Rückzugs des betreffenden Rekurses das auferlegte Feuerungsverbot akzeptiert hat, weshalb auch von der Holzfeuerungsanlage keine Gefährdung mehr ausgehen kann. Es ist keine zeitlich unmittelbar bevorstehende oder inhaltlich schwere Gefährdung von Personen, welche vom Wohngebäude ausgeht, ersichtlich. Infolgedessen ist das Erfordernis der zeitlichen Dringlichkeit für den Erlass des Nutzungsverbots für den Wohnteil des Gebäudes nicht erfüllt. Dabei fällt auch ins Gewicht, dass das Gebäude gemäss unbestrittener Aussage des Rekurrenten seit zwei Jahren nicht mehr bewohnt wird, weshalb der Verzicht der Baubewilligungskommission T. auf die Gewährung des rechtlichen Gehörs vor Erlass des Nutzungsverbots nicht zu rechtfertigen ist. Um auszuschliessen, dass keine Personen gefährdet werden, genügt es, wenn der Rekurrent beim Wohnhaus die Türen verschliesst und allenfalls ein entsprechendes Warnschild anbringt, um unberechtigte Personen vom Betreten des Gebäudes abzuhalten. Im Übrigen ist aufgrund der Eindrücke des Augenscheins nicht davon auszugehen, dass jemand ohne entsprechende vorherige Sanierungsarbeiten in diesem Gebäude freiwillig wohnen wird. Aufgrund dessen erscheint das Nutzungsverbot für das Wohngebäude mangels Gefährdungssituation zurzeit nicht erforderlich. In Bezug auf den Stall gilt es festzuhalten, dass dieser aufgrund des Einsturzes momentan faktisch nicht mehr nutzbar ist. Um eine Gefährdung von Personen durch den Stall zu verhindern, ist es das mildere und effizientere Mittel, den Rekurrenten zu verpflichten, den Stall i.S.v. Art. 14 des Baureglements T. auf eigene Kosten bis zur Realisierung der Sanierungsarbeiten hinreichend zu signalisieren und abzuschränken. Insgesamt ist damit die Erforderlichkeit des Nutzungsverbots für das Gebäude Assek. Nr. X zu verneinen.

c) Schliesslich ist zu prüfen, ob die Interessen der Öffentlichkeit die Interessen des Rekurrenten überwiegen. Wie bereits aufgezeigt, kann eine Gefährdung von Personen durch mildere und allenfalls geeignetere Massnahmen als das Nutzungsverbot verhindert werden. Auf der anderen Seite steht das Interesse des Rekurrenten, der aufgrund der Grundbuchanmerkung erhebliche Schwierigkeiten haben dürfte, die Parzelle Nr. Y zu verkaufen oder für die Sanierungsarbeiten bzw. einen Ersatzbau einen Kredit zu bekommen. Dies würde unter Umständen dazu führen, dass der unbefriedigende Zustand des Gebäudes Assek. Nr. X noch lange andauern würde, womit das Nutzungsverbot letztlich auch nicht zielführend ist. In Abwägung dieser Interessen kann nicht gesagt werden, dass die Interessen der Öffentlichkeit an der Beibehaltung des Nutzungsverbots überwiegen.

d) In Anbetracht dieser Umstände erweist sich das vorläufige Nutzungsverbot als unverhältnismässig, womit dieses aufzuheben ist. Die Baubewilligungskommission T. hat zu veranlassen, dass die entsprechende Anmerkung im Grundbuch gelöscht wird.

Departement Bau und Umwelt, 22.10.2014

1529

Umweltschutz. Art. 6 GSchG. Einleiten, Einbringen und Versickerung von Stoffen. Anforderungen an Abstellplätze für betriebssichere und nicht betriebs-sichere Fahrzeuge. Voraussetzungen im vorliegenden Fall nicht erfüllt.

Aus den Erwägungen:

3. Das Departement Bau und Umwelt konnte sich beim Augenschein vom 22. August 2013 davon überzeugen, dass auf der Parzelle Nr. X diverse Gebrauchtfahrzeuge auf Kiesboden abgestellt sind. Gemäss Art. 93 Abs. 1 BauG i.V.m. Art. 38 Abs. 1 lit. b der Bauverordnung (BauV; bGS 721.11) bedürfen derartige Plätze einer Baubewilligung. Zudem ist für die Umnutzung der Parzelle Nr. X nach Art. 79 Abs. 1 des kantonalen Gesetzes über die Einführung der Bundesgesetze über den Umweltschutz und über den Schutz der Gewässer (Umwelt- und Gewässerschutzgesetz; UGsG; bGS 814.0) auch eine gewässerschutzrechtliche Bewilligung erforderlich. Unbestritten ist, dass bis zum heutigen Zeitpunkt keine Bewilligung für den Abstellplatz erteilt worden ist und der Rekurrent für diesen bisher kein Baugesuch eingereicht hat. Insofern ist der jetzige Abstellplatz als illegal zu qualifizieren.

4a) Nach Art. 3 GSchG ist jedermann verpflichtet, alle nach den Umständen gebotene Sorgfalt anzuwenden, um nachteilige Einwirkungen auf die Gewässer zu vermeiden. Gemäss Art. 6 Abs. 1 GSchG ist es untersagt, Stoffe, die Wasser verunreinigen können, mittelbar oder unmittelbar in ein Ge-