



AR GVP 35/2023, Nr. 1579

Baubewilligungsverfahren. Niveaupunkt: Innerhalb der Fassaden des bestehenden Gebäudes ist das relevante Terrain nicht bekannt, weshalb die vertikale Lage des Bezugspunktes rechnerisch ermittelt werden muss.

Entscheid des Departements Bau und Volkswirtschaft, 20.01.2023

Sachverhalt:

A und B reichten ein Baugesuch für den Abbruch und den Wiederaufbau des Einfamilienhauses Assek.-Nr. 1 auf der Parz. Nr. 1 in der Gemeinde C ein. Die Parz. Nr. 1 befindet sich nach dem Zonenplan "Nutzung" der Gemeinde C in der Wohnzone W2a. Innert der Auflagefrist erhob R Einsprache mit dem Antrag, das Baugesuch sei abzuweisen. Mit Bau- und Einspracheentscheid vom 8. Dezember 2021 erteilte die Baubewilligungskommission der Gemeinde C die Baubewilligung für den Abbruch und den Wiederaufbau des Einfamilienhauses Assek.-Nr. 1 auf der Parz. Nr. 1 unter Auflagen und wies die Einsprache von R ab. Gegen diesen Entscheid erhob R (im Folgenden: Rekurrent) mit Eingabe vom 7. Januar 2022 Rekurs beim Departement Bau und Volkswirtschaft.

Aus den Erwägungen:

4.d) Art. 5 Abs. 1 der Bauverordnung [BauV; bGS 721.11] legt fest, dass als Niveaupunkt der auf das gewachsene Terrain projizierte Schwerpunkt des kleinsten die Gebäudegrundfläche ohne Anbauten umfassenden Rechtecks gilt. Dieser Bestimmung ist zu entnehmen, dass die Berechnung des Niveaupunktes in zwei Schritten erfolgt. In einem ersten Schritt ist die horizontale Lage des Bezugspunktes (Schwerpunkt) zu ermitteln und in einem zweiten Schritt muss die vertikale Lage des Bezugspunktes (Niveaupunkt) festgestellt werden.

4.e) Dem Baugesuchsplan "Grundrisse" ist zu entnehmen, dass ein Neubau mit einem rechteckigen Grundriss und einem ostseitigen gedeckten Sitzplatz bzw. einer Terrasse geplant sind. Massgebend für die Berechnung des Schwerpunktes ist nach dem vorab Gesagten der rechteckige Hauptgebäudekörper. Die vom Geometer ermittelte und im genannten Baugesuchsplan ausgewiesene Lage des Schwerpunktes innerhalb der Fassaden des bestehenden Gebäudes erweist sich als mit der Vorgabe von Art. 5 Abs. 1 BauV vereinbar.

4.f) Das gewachsene Terrain entspricht nach Art. 14 Abs. 1 BauV dem natürlichen Verlauf des Bodens, wie er durch die Erdfaltung entstanden ist. Veränderungen des natürlichen Verlaufs des Bodens sind für die Bestimmung des gewachsenen Terrains nur unbeachtlich, wenn sie über 20 Jahre zurückliegen. Dies bedeutet mit anderen Worten, dass Veränderungen des natürlichen Verlaufs des Bodens, die vor mehr als 20 Jahren vorgenommen wurden, mit dem gewachsenen Terrain gleichzusetzen sind. Mit dieser Regelung soll vermieden werden, dass durch Terraingestaltungen und -aufschüttungen, die in zeitlicher Hinsicht erst vor relativ kurzer Zeit vorgenommen wurden, immer höhere Bauten errichtet werden können (Entscheid des damaligen Departements Bau und Umwelt vom 18. April 2012, in: AR GVP 24/2012 Nr. 1509). Wurde das gewachsene Terrain hingegen innert der letzten 20 Jahre verändert und ist eine genaue Bestimmung des gewachsenen Terrains aufgrund von künstlichen Terrainveränderungen (Bauten und Anlagen) auch nach Einsicht in die früheren Baubewilligungsakten nicht mehr oder nur mit unverhältnismässigem Aufwand möglich, wird nach Art. 14 Abs. 2

BauV der für das Bauvorhaben massgebende Geländeverlauf von der Baubewilligungsbehörde unter Berücksichtigung der Nachbarinteressen festgelegt. Den Verfahrensakten ist zu entnehmen, dass das Einfamilienhaus Assek.-Nr. 1 in der Zeitperiode von 1946 bis 1960 erstellt worden ist (Auszug EGID Nr. ZZ des Bundesamts für Statistik BFS vom 12. August 2021). Die auf dem Baugrundstück vorgenommenen Terrainveränderungen liegen folglich mehr als 20 Jahre zurück. Dies hat zur Folge, dass es sich beim relevanten Terrain um das heute bestehende Terrain handelt. Innerhalb der Fassaden des bestehenden Gebäudes ist das bestehende Terrain nicht bekannt, weshalb die vertikale Lage des Bezugspunktes rechnerisch ermittelt werden muss. Dies erfolgt dahingehend, dass durch den Schwerpunkt entlang der beiden Gebäudeachsen eine Schnittebene gelegt wird. Durch diese Schnittebenen entstehen an der Fassade auf der Höhe des bestehenden Terrains jeweils zwei Schnittpunkte. Die vertikale Lage des Bezugspunktes wird dadurch ermittelt, indem die beiden Schnittpunkte jeweils durch eine Linie verbunden werden und deren Abstand auf der Höhe des Schwerpunktes gemittelt wird. Der Bestandteil der Verfahrensakten bildenden Bestimmung des Niveaupunktes vom 12. August 2021 ist zu entnehmen, dass der Niveaupunkt nach der vorstehend beschriebenen Vorgehensweise ermittelt worden ist. Die Rüge des Rekurrenten, dass der Niveaupunkt nicht korrekt ermittelt worden sei, erweist sich daher nicht als gerechtfertigt.

4.g) Der Rekurrent spricht sich dafür aus, dass für die Festlegung des Niveaupunktes auf das gewachsene Terrain abzustellen sei. Dem ist entgegenzuhalten, dass die Bestimmung von Art. 14 Abs. 1 BauV festlegt, dass Veränderungen des natürlichen Verlaufs des Bodens, welche mehr als 20 Jahre zurückliegen, dem natürlichen Verlauf des Bodens entsprechen. Für ein Abstellen auf den natürlichen Verlauf des Bodens besteht keine gesetzliche Grundlage. Die Rüge des Rekurrenten erweist sich als unbegründet.