

1495

Baubewilligungsverfahren. Bestandesgarantie. Durch die Erstellung einer Dachgaube wird der Widerspruch zum geltenden Recht nicht wesentlich verstärkt (Art. 94 Abs. 1 lit. b BauG).

Aus den Erwägungen:

6a) Von der Rekurrentin wird geltend gemacht, dass mit dem Dachaufbau der gemäss kommunaler Bauordnung vorgeschriebene Grenzabstand von 4 m unterschritten und damit verletzt werde. Zudem entspreche die geplante Dachgaube einer erheblichen Volumenerweiterung, so dass die Rechtswidrigkeit wesentlich verstärkt werde. Sie fordert deshalb, dass die Dachgaube so zurück zu versetzen sei, dass der Grenzabstand des geltenden Rechts eingehalten werde.

Gemäss Art. 94 Abs. 1 BauG bleiben der Weiterbestand, der Unterhalt und die zeitgemässe Erneuerung bestehender Bauten, die der Nutzungsordnung oder den Bauvorschriften nicht mehr entsprechen, gewährleistet. Nach Abs. 2 dieser Bestimmung kann bei Bauten gemäss Abs. 1 eine Zweckänderung oder eine angemessene Erweiterung gewährt werden, wenn:

- a) die Bauten ursprünglich rechtmässig erstellt wurden;
- b) der Widerspruch zum geltenden Recht nicht wesentlich verstärkt wird;
- c) keine wesentlichen öffentlichen Interessen verletzt werden.

Es ist richtig, dass das Einfamilienhaus der Gesuchstellerin, welches sich in der Wohnzone W2a befindet, in Richtung der rekurrentischen Liegenschaft einen Grenzabstand von nur 2.50 – 3 m aufweist. Allerdings wurde, wie die Vorinstanz bereits festgestellt hat, das Gebäude Assek. Nr. X vor Inkrafttreten der heute geltenden Bauordnung von 1984, nämlich 1960, erstellt, wobei Grenzabstände in der genannten Grössenordnung von 2 m damals üblich und gesetzlich geregelt waren (vgl. Art. 93 Abs. 1 des EG zum ZGB von 1911). Damit steht fest, dass das Wohnhaus ursprünglich rechtmässig erstellt wurde.

b) Im vorliegenden Fall sollen die Dachgauben fassadenbündig erstellt werden, wobei auf den Bauplänen erkennbar ist, dass diese nicht über das bestehende Gebäude hinausragen. Indem die Dachgauben auf dem bereits bestehenden Gebäude erstellt werden sollen und damit der Grundriss unverändert bleibt, wird auch der Grenzabstand nicht verändert. Daraus ergibt sich, dass durch den Dachaufbau der altrechtliche Grenzabstand nicht weiter als bereits bestehend überschritten wird. Ursprünglich rechtmässig erstellte Bauten dürfen gemäss Art. 94 Abs. 2 lit. b BauG angemessen erweitert werden, wenn der Widerspruch zum geltenden Recht nicht wesentlich verstärkt wird. Ein Gebäude, welches den geltenden Abstandsvorschriften widerspricht, kann

aufgestockt werden, falls die Aufstockung hinsichtlich der Abstandsverletzung zu keiner wesentlichen Verstärkung der Rechtswidrigkeit führt. Unwesentlich ist eine Verstärkung der Rechtswidrigkeit nur, wenn weder der Schutzzweck der Norm als erheblich beeinträchtigt, noch die Erweiterung des bestehenden rechtswidrigen Teils für sich allein oder zusammen mit dem gesamten Gebäude als bedeutsam bezeichnet werden muss (vgl. *Balthasar Heer*, St.Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, N 752).

Durch die Volumenerweiterung mittels Dachgaube wird zwar die Rechtswidrigkeit des unrechtmässigen Grenzabstandes verstärkt, jedoch stellt die Erweiterung von lediglich einer Dachgaube keinen bedeutsamen Gebäudeteil dar, womit die Wesentlichkeit der Rechtswidrigkeit verneint wird. Auch stehen der Erweiterung keine wesentlichen öffentlichen Interessen gemäss Art. 94 Abs. 2 lit. c BauG entgegen. Insgesamt kann deshalb gesagt werden, dass der geplante Dachaufbau die Voraussetzungen der Bestandesgarantie erfüllt. Im Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass der Gebäudeabstand gemäss Art. 8 Abs. 3 der Bauverordnung (BauV; bGS 721.11) nicht eingehalten werden muss, sondern die Einhaltung des Grenzabstandes genügt.

Departement Bau und Umwelt, 07.04.2011

Eine gegen diesen Entscheid erhobene Beschwerde ist mit Urteil des Obergerichts vom 26. Oktober 2011 abgewiesen worden.

1496

Baubewilligungsverfahren. Niveaupunktbestimmung. Definition eines zusammengebautes Hauses i.S.v. Art. 5 Abs. 2 der Bauverordnung (BauV; bGS 721.11). Voraussetzungen im vorliegenden Fall nicht erfüllt.

Aus den Erwägungen:

3.3 Der Niveaupunkt (Art. 5 BauV) ist Referenzgrösse für die Messweise der Gebäude- und Firsthöhe (Art. 6 und 7 BauV) wie auch für die Bestimmung eines Geschosses als Voll- oder Untergeschoss (Art. 4 BauV). Als Niveaupunkt gilt nach Art. 5 Abs. 1 BauV der auf das gewachsene Terrain projizierte Schwerpunkt des kleinsten die Gebäudegrundfläche (ohne Anbauten) umfassenden Rechtecks. Mit dieser Definition werden bei der Projektion auf das gewachsene Terrain Unebenheiten im Terrain ausgemittelt. Dies vereinfacht die Berechnung des Niveaupunktes insbesondere bei komplizierten Grundflächen von Gebäuden. Die Gebäudegrundflächen entspricht geometrisch ausgedrückt der Normalprojektion eines Gebäudes auf die Ebene der Grundstücksparzelle, wobei Anbauten und – nach Sinn und Zweck dieser Bestimmung auch Vorbauten – ausgenommen sind.