



Obergericht Appenzell Ausserrhoden

4. Abteilung

Urteil vom 25. August 2022

Mitwirkende	Obergerichtsvizepräsident M. Hüsler Oberrichterinnen D. Cadosch Autolitano, M. Gasser Aebischer und S. Rohner-Staubli Oberrichter E. Graf Obergerichtsschreiber D. Hofmann
Verfahren Nr.	O4V 21 37
Sitzungsort	Trogen
Beschwerdeführer 1	A1. und A2.
Beschwerdeführer 2	A3. und A4.
Beschwerdeführer 3	A5.
Beschwerdeführer 4	A6. und A7. alle vertreten durch: RA AA.
Beschwerdegegnerin	B. GmbH vertreten durch: RA BB.
Vorinstanz	Departement Bau und Volkswirtschaft, Kasernenstrasse 17a, 9102 Herisau

Verfügende Behörde

Baubewilligungskommission C.

Gegenstand

Baubewilligung

Beschwerde gegen den Rekursentscheid des Departements
Bau und Volkswirtschaft vom 30. September 2021

Rechtsbegehren

a) der Beschwerdeführer:

1. Der Entscheid des Departementes Bau und Volkswirtschaft betreffend Sanierung bestehendes Wohnhaus, Neubau Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage, Einbau einer Wärmepumpe mit vier Erdsonden, Parz. Nr. 0001, vom 30. September 2021 sei aufzuheben.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich Mehrwertsteuer.

b) der Beschwerdegegnerin:

1. Die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf überhaupt einzutreten ist.
2. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zzgl. MwSt. und unter solidarischer Haftbarkeit zulasten der Beschwerdeführer.

c) der Vorinstanz:

1. Die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.
2. Unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführer.

d) der verfügenden Behörde:

(Keine Anträge)

Sachverhalt

- A. Die B. GmbH ist Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 0001, Gemeinde C. Diese ist mit dem Wohnhaus Assek. Nr. 0002 überbaut, wobei es sich um ein kommunales Kulturobjekt handelt. Die Parzelle Nr. 0001 liegt in der Kernzone und bildet den südlichen Abschluss der kommunalen Ortsbilschutzzzone.
- B. Mit Eingabe vom 30. April 2020 (act. 11.I.5/32 ff.) reichte die B. GmbH bei der Baubehörde C. ein Baugesuch ein. Gemäss diesem beabsichtigt sie, das bestehende Wohnhaus Assek. Nr. 0002 zu sanieren/renovieren und auf der Südseite des Gebäudes ein Mehrfamilienhaus mit gemeinsamer Tiefgarage zu erstellen, welches mittels Erschliessungsbaus an das Wohnhaus angebaut wird. Das Baugesuch lag vom 18. Mai 2020 bis zum 8. Juni 2020 öffentlich auf (act. 11.I.5/1). Nach dem Eingang mehrerer Einsprachen reichte die B. GmbH am 17. November 2020 einen revidierten Fassadenplan (Projektänderung; act. 11.I.5/51) ein, welcher im vereinfachten Verfahren beurteilt wurde. Gegen die Projektänderung gingen vier Einsprachen ein (act. 11.I.5/21-24).

Auszug aus dem Geoportal GIS AR, kommunaler Schutzzonenplan, Juli 2022 (das Bauvorhaben auf der Parzelle Nr. 0001 südlich des Kulturobjekts ist mittels roter Umrandung markiert).

- C. Mit Entscheid vom 9. Februar 2021 (act. 2.3) bewilligte die Baubewilligungskommission C. das Bauvorhaben unter Auflagen. Gleichzeitig wies sie die dagegen gerichteten Einsprachen von A3. und A4., A6. und A7., A1. und A2., D. und E. sowie F. und A5. ab.
- D. Dagegen erhoben A3. und A4., A6. und A7., A1. und A2. sowie A5. mit Eingabe vom 26. Februar 2021 (act. 11.I.1) Rekurs beim Departement Bau und Volkswirtschaft u.a. mit dem Antrag, die Baubewilligung zu verweigern.
- E. Mit Entscheid vom 30. September 2021 (act. 2.2) wies das Departement Bau und Volkswirtschaft den Rekurs ab, soweit es darauf eintrat.
- F. Gegen diesen Rekursentscheid liessen A3. und A4., A6. und A7., A1. und A2. sowie A5. (im Folgenden: Beschwerdeführer), alle vertreten durch RA AA., mit Eingabe vom 3. November 2021 (act. 1) Beschwerde beim Obergericht erheben, wobei sie die eingangs erwähnten Rechtsbegehren stellten.
- G. Mit Eingabe vom 22. Dezember 2021 (act. 8) liess sich die B. GmbH (im Folgenden: Beschwerdegegnerin), vertreten durch RA BB., mit eingangs erwähnten Rechtsbegehren zur Beschwerde vernehmen. Die Baubewilligungskommission C. verzichtete mit Eingabe vom 14. Dezember 2021 (act. 7) auf eine Stellungnahme. Das Departement Bau und Volkswirtschaft (im Folgenden: Vorinstanz) verzichtete mit Schreiben vom 13. Januar 2022 (act. 10) mit oben erwähnten Rechtsbegehren ebenfalls auf eine Vernehmlassung.
- H. Mit Eingabe vom 18. Februar 2022 (act. 14) reichten die Beschwerdeführer eine Replik ein, wozu sich die Beschwerdegegnerin mit Duplik vom 10. März 2022 (act. 17) vernehmen liess.
- I. Auf die Begründung der gestellten Anträge wird - soweit erforderlich - in den Erwägungen näher eingegangen.

Erwägungen

1.

1.1 Die von Amtes wegen vorzunehmende Prüfung der Prozessvoraussetzungen ergibt, dass diese hinsichtlich der Form- und Fristenfordernisse erfüllt sind. Die sachliche bzw. funktionale Zuständigkeit des Obergerichts ergibt sich aus Art. 54 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG, bGS 143.1), wonach das Obergericht zur Behandlung der Beschwerden gegen letztinstanzliche Verfügungen der Verwaltungsbehörden zuständig ist. Die Beschwerdeführer sind als Adressaten des angefochtenen Rekursentscheides, mit dem die Vorinstanz ihren Rekurs abgewiesen hat, formell beschwert. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts wird in der Regel die Legitimation von Nachbarn, deren Liegenschaften sich in einem Umkreis von bis zu rund 100 m zum strittigen Bauvorhaben befinden, bejaht. Erst bei grösseren Entfernungen muss eine Beeinträchtigung aufgrund der konkreten Gegebenheiten glaubhaft gemacht werden (BGE 140 II 214 E. 2.3; Urteil des Bundesgerichts 1C_340/2017 vom 25. Juni 2018 E. 1.2.2). Wird die Legitimation bejaht, kann ein Nachbar die Überprüfung eines Bauvorhabens im Lichte all jener Rechtssätze verlangen, die sich rechtlich oder tatsächlich in dem Sinne auf seine Stellung auswirken, so dass ihm im Falle des Obsiegens ein praktischer Nutzen entsteht. Nicht zulässig ist hingegen das Vorbringen von Beschwerdegründen, mit denen einzig ein allgemeines öffentliches Interesse an der richtigen Anwendung des Rechts verfolgt wird (BGE 133 II 249 E. 1.3.2).

Die Beschwerdeführer 1, 2 und 4 sind als Grundeigentümer der Parzellen Nrn. 0003, 0004, 0005 unmittelbare Anstösser zur Bauparzelle. Die Parzelle Nr. 0006 (Beschwerdeführer 3) liegt innerhalb von 100 m zum geplanten Bauvorhaben. Damit ist bei allen Beschwerdeführern die erforderliche Beziehungsnähe zur Streitsache gegeben und sie sind durch den angefochtenen Bauentscheid besonders berührt.

1.2 Die Beschwerdegegnerin macht vernehmlassungsweise geltend, dass das Rechtsbegehren der Beschwerdeführer unklar, unbestimmt und offensichtlich unvollständig sei. Es fehle am Antrag, wie das Obergericht neu entscheiden soll. Das Rechtsbegehren sei damit unzulässig und auf die Beschwerde sei entsprechend nicht einzutreten. Die Beschwerdeführer halten in der Replik dagegen, dass die Baubewilligung aufgehoben bzw. verweigert werde, wenn der angefochtene Entscheid aufgehoben werde. Der Aufhebungsantrag beinhalte gleichzeitig die Verweigerung der Baubewilligung und die Ablehnung des Baugesuchs. Zudem werde neu in Antrag 2 die Abweisung des Baugesuchs explizit gefordert.

Bei der Beschwerde an das Obergericht handelt es sich um ein devolutes Rechtsmittel. Der Devolutiveffekt bewirkt, dass der Entscheid der Rekursinstanz prozessual die angefochtene

erstinstanzliche Verfügung ersetzt und damit alleiniger Anfechtungsgegenstand für einen nachfolgenden Instanzenzug bildet (BGE 136 II 539 E. 1.2; HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl. 2020, Rz. 1168, WIEDERKEHR/PLÜSS, Praxis des öffentlichen Verfahrensrechts, 2020, Rz. 1310). Wird der Rekursentscheid der Vorinstanz mit Beschwerde an das Obergericht weitergezogen, ist der Bau- und Einspracheentscheid der verfügenden Behörde damit inhaltlich notwendigerweise mitangefochten. Heisst das Obergericht die Beschwerde gut, wird daher auch der Bau- und Einspracheentscheid und damit die erteilte Baubewilligung aufgehoben. Das in der Beschwerdeschrift vorgebrachte Rechtsbegehren der Beschwerdeführer erweist sich somit ohne Weiteres als genügend, womit auf die Beschwerde einzutreten ist.

2. Beim Obergericht können mit Beschwerde in Verwaltungssachen grundsätzlich nur Rechtsverletzungen (inbegriffen Ermessensmissbrauch, Ermessensüberschreitung und -unterschreitung) sowie die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts gerügt werden (Art. 56 VRPG). Das Obergericht hat darüber hinaus volle Überprüfungsbefugnis, soweit dies im Gesetz vorgesehen ist oder wenn sein Entscheid an eine Bundesinstanz mit unbeschränkter Überprüfungsbefugnis weitergezogen werden kann. Ein Weiterzug an eine Bundesinstanz mit voller Kognition, welche auch die Ermessenskontrolle umfasst, ist vorliegend nicht gegeben. Da eine volle Überprüfung auch nicht anderweitig gesetzlich vorgesehen ist, bleibt die Kognition des Obergerichts vorliegend auf die Rechts- und Sachverhaltskontrolle beschränkt. Rechtsfragen unterstehen dem Grundsatz der Rechtsanwendung von Amtes wegen (*iura novit curia*), welcher bedeutet, dass das Gericht an die Rechtsauffassungen der Verfahrensbeteiligten nicht gebunden ist; auch nicht an die von ihnen nach Massgabe des kantonalen Verfahrensrechts form- und fristgerecht vorgetragenen Rechtsbehauptungen (BGE 133 V 196 E. 1.4). Daher kann das Obergericht eine Beschwerde aus anderen als den geltend gemachten Gründen gutheissen oder den angefochtenen Entscheid mit einer Begründung bestätigen, die von jener der Vorinstanz abweicht (sog. Motivsubstitution; vgl. dazu WIEDERKEHR/PLÜSS, Praxis des öffentlichen Verfahrensrechts, 2020, Rz. 1305).
3. Gemäss Art. 79 Abs. 1 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz, BauG, bGS 721.1) sind zur Erhaltung, Förderung und Aufwertung von Natur und Landschaft Massnahmen u.a. zum Schutz von kulturgeschichtlich wertvollen Ortsbildern (lit. d) und von Kulturdenkmälern sowie historisch oder künstlich wertvollen Einzelbauten (lit. h) zu treffen. Nutzungen und Massnahmen, die dem Schutz dieser Flächen und Objekte zuwiderlaufen, sind grundsätzlich unzulässig. Die Beseitigung oder Beeinträchtigung von schutzwürdigen Gegenständen darf nur bewilligt werden, wenn sich ein überwiegendes, das Interesse an der Erhaltung übersteigendes Bedürfnis nachweisen lässt (Art. 79 Abs. 2 BauG). Nach Art. 86

Abs. 3 BauG sind die geschützten Natur- und Kulturobjekte in ihrem Charakter und in ihrer schutzwürdigen Substanz langfristig zu erhalten. Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sind verpflichtet, sie dem Schutzzweck entsprechen zu pflegen und zu unterhalten. Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass sie geschützte Natur- und Kulturobjekte nicht beeinträchtigen und in ihrer optischen Wirkung dem Schutzziel nicht widersprechen (Art. 86 Abs.5 BauG). Die Gemeinde C. hat in Art. 16 Abs. 1 und 2 ihres Baureglements (BauR) eine ähnliche Bestimmung in Bezug auf Kulturobjekte, welche jedoch nicht über die Grundanforderungen von Art. 86 BauG hinausgeht, womit ihr keine eigenständige Bedeutung zukommt.

Zum Schutz des kulturgeschichtlich wertvollen Ortsbilds hat die Gemeinde C. eine kommunale Ortsbildschutzzone im Dorfzentrum erlassen, von welcher die Parzelle Nr. 0001 mit dem Kulturobjekt Assek. Nr. 0002 überlagert wird. Nach Art. 15 Abs. 1 des kommunalen Baureglements (BauR) bezeichnet die Ortsbildschutzzone die künstlerisch und geschichtlich besonders wertvollen Ortsbilder, welche in ihrer Erscheinungsform zu erhalten sind. Das Ortsbild prägende Freiräume, Bäume, Vorgärten usw. sind zu erhalten, resp. wiederherzustellen. Neubauten, Umbauten und Renovationen haben sich bezüglich Gebäudeform und Stellung, Massstäblichkeit der Baumassen, Fassaden- und Dachgestaltung sowie Material- und Farbwahl der bestehenden, wertvollen Bausubstanz anzupassen und sich derart in das Ortsbild einzufügen, dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Ersatzbauten haben sich im Wesentlichen dem bisherigen Bestand anzupassen, soweit der Schutz des Ortsbildes nicht anderes erfordert (Art. 15 Abs. 2 BauR). Nach Art. 15 Abs. 3 BauR ist der Abbruch bestehender Bauten und Bauteile nur dann zulässig, wenn dadurch keine Beeinträchtigung des Gesamtbildes entsteht oder ein Ersatzbau gesichert ist.

- 3.1 Die verfügende Behörde kommt in E. 3 des Bau- und Einspracheentscheids zum Schluss, dass sich das Gebäude Assek. Nr. 0002 heute in einem renovierungsbedürftigem Zustand befinde. Gemäss den Baugesuchsunterlagen werde das Erscheinungsbild erhalten resp. wiederhergestellt. Der Neubau im Rücken des geschützten Hauses beeinträchtige einerseits dessen Wert als Kulturobjekt, doch bringe er auch verschiedene Bereicherungen. Der Mehrbedarf an Parkierungsflächen, den eine Sanierung des Kulturobjekts mit sich bringe, könne mit der Tiefgarage aufgefangen werden, die Fahrzeuge verschwänden unter der Erde. Das Neubauvolumen werde hinter dem Bestandesbau in den Hang zurückversetzt und passe sich durch diese Staffelung gut in die Landschaft ein. Die am Kulturobjekt angelehnte Dachform sowie die Übernahme von dessen Proportionen trage einen wesentlichen Teil zur Einpassung und zur geforderten guten Gesamtwirkung bei. Durch den neuen Erschliessungsbau zwischen Neu- und Bestandesbau könnten Alt- und Neubau von einer gemeinsamen Lift-Erschliessung profitieren. Der Erhalt des Treppenhauses erscheine

demgegenüber unverhältnismässig. Die notwendigen Eingriffe in das bestehende Treppenhaus, um die aktuellen Brandschutzanforderungen zu erfüllen, wären massiv. Wände und Treppe müssten verkleidet und Zugangstüren ausgetauscht oder sehr aufwändig angepasst werden. Ein Ersatz durch einen Erschliessungsbau erscheine als richtige Lösung.

3.2 Die Vorinstanz führt in E. 4c des angefochtenen Entscheids aus, dass sich bei Ermessensbestimmungen des kommunalen Rechts oder dort, wo das kantonale Recht den Gemeinden eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit einräume, aufgrund der Gemeindeautonomie eine Beschränkung des Grundsatzes der vollen Überprüfungsbefugnis ergebe. In diesem Sinne würden sich die Verwaltungsbehörden bei der Auslegung von Ästhetikvorschriften eine gewisse Zurückhaltung auferlegen und einen Entscheid nicht wegen einer anderen ästhetischen Wertung des Falles aufheben. Ein Einschreiten sei hingegen dann gerechtfertigt, wenn die umstrittene kommunale Lösung aus dem Blickwinkel der übergeordneten Interessen als unzweckmässig erscheine. Bei der Anwendung von Art. 15 und 16 BauR stehe der Gemeinde eine erhebliche Ermessensfreiheit zu. Die Gebäudekubatur entspreche den Regelbauvorschriften und der Kubatur der umliegenden Gebäude. Für die Anpassung des Mehrfamilienhauses an das Kulturobjekt würden das Walmdach mit den Dachvorsprüngen und die symmetrische Fassadengestaltung sprechen. Für die Vereinbarkeit mit den geltenden Vorgaben spreche zudem der Erhalt des Kulturobjekts, seine Sanierung und die Wiederherstellung des ursprünglichen Erscheinungsbilds. Äussere Veränderungen seien durch die Balkone an der Westfassade, die Aufstockung der südseitigen Dachfläche und den Anbau des Neubauvorhabens vorgesehen. Die verfügende Behörde erachte diese Massnahmen als mit den Bestimmungen von Art. 15 und 16 BauR vereinbar. Diese Beurteilung scheine vertretbar. Ein Ermessensmissbrauch der verfügenden Behörde sei nicht ersichtlich.

3.3 Die Beschwerdeführer rügen, dass die Vorinstanz nur eine Willkürprüfung vorgenommen habe. Die vorgenommene Kognitionsbeschränkung stelle eine formelle Rechtsverweigerung dar. Die Vorinstanz könne nicht unter Hinweis auf die Ermessenentscheidung der Baubewilligungskommission ihre Prüfungsbefugnis einschränken und gleichzeitig auf eine Begründung abstellen, die gar nicht derjenigen der Baubewilligungskommission entspreche. Die Begründung der Baubewilligungskommission, dass nur auf das Haus Nr. 0002 abgestellt werden soll, widerspreche zudem höherrangigem Recht. Der Neubau sei ein hervorstechender Bau, der nicht in die Landschaft passe. Der kritische Hinweis des Heimatschutzes sei weder von der Vorinstanz noch von der verfügenden Behörde berücksichtigt worden, weshalb sich die verfügende Behörde beim Entscheid von unsachlichen, dem Zweck der massgebenden Vorschriften fremden Erwägungen habe leiten lassen. Damit liege ein Ermessensmissbrauch und eine Rechtsverletzung vor, weshalb der angefochtene Rekursentscheid aufzuheben sei.

- 3.4 Die Beschwerdegegnerin macht dagegen geltend, dass die Vorinstanz zum Ausdruck gebracht habe, dass sie sich mit der Beurteilung der verfügenden Behörde auseinandergesetzt habe und zur Überzeugung gelangt sei, dass die Beurteilung nachvollziehbar und vertretbar sei, auch wenn es allenfalls noch andere vertretbare Lösungen gebe. Dem kritischen Hinweis des Heimatschutzes stünden die Beurteilungen der kantonalen Denkmalpflege entgegen, welche von der Vorinstanz als Fachmeinung als überzeugender erachtet worden sei.
- 3.5 Den kommunalen Behörden steht bei der Anwendung unbestimmter Rechtsbegriffe ein Beurteilungs- bzw. Ermessensspielraum zu, wenn Fragen zu beantworten sind, die lokale Umstände betreffen, mit denen diese Behörde vertraut sind. Dies gilt namentlich bei der Anwendung von Ästhetikklauseln und ähnlichen Vorschriften über die gestalterische Einordnung von Bauprojekten ins Ortsbild. Ein entsprechender Einordnungsentscheid einer kommunalen Baubehörde darf nur aufgehoben werden, wenn diese ihren durch die Gemeindeautonomie gewährleisteten Beurteilungs- und Ermessensspielraum überschritten hat. Dies trifft insbesondere zu, wenn sie sich von unsachlichen, dem Zweck der anzuwendenden Regelung fremden Erwägungen leiten lässt oder die Grundsätze der Rechtsgleichheit und Verhältnismässigkeit verletzt (Urteil des Bundesgerichts 1C_70/2021 vom 7. Januar 2022 E. 6.4; BGE 145 I 52 E. 3.6; 1C_231/2020 vom 6. Dezember 2020 E. 2.5). Die Zurückhaltung bei der Überprüfung von Ermessensentscheiden zur Wahrung der Gemeindeautonomie darf jedoch nicht soweit gehen, dass sich Rechtsmittelbehörden auf eine Willkürprüfung beschränken, weil eine solche Beschränkung mit der Rechtsweggarantie gemäss Art 29a BV nicht vereinbar wäre (BGE 145 I 52 E. 3.6). Gründe für eine besondere Zurückhaltung wie Ortskenntnis oder Sachnähe können zudem in den Hintergrund treten, wenn sich die Rechtsmittelinstanz von den entscheidenden Sachumständen ein eigenes Bild macht. Nimmt diese selbst einen Augenschein vor, so besteht kein Anlass, bei der Prüfung von Fragen, die eine Würdigung der örtlichen Verhältnisse voraussetzen, besonders zurückhaltend zu sein (BGE 115 Ib 131 E. 3; BGE 109 Ib 300 E. 3).
- 3.6 Im vorliegenden Fall hat die Vorinstanz im Rekursverfahren am 18. Juni 2021 einen Augenschein durchgeführt und über diesen ein ausführliches Protokoll erstellt (act. 11.I.11). Demgemäss ist davon auszugehen, dass sie sich mit den örtlichen Verhältnissen vertraut gemacht hat. Das Kulturobjekt und dessen Umgebung wurden auf S. 6. f. des Augenscheinprotokolls zudem durch Fotoaufnahmen dokumentiert. Vor diesem Hintergrund erscheint die zurückhaltende Würdigung der Vorinstanz in E. 4c des angefochtenen Entscheids im Lichte der bundesgerichtlichen Rechtsprechung als fragwürdig. Dazu kommt, dass in den vorinstanzlichen Verfahren nicht nur die Anwendung von Gestaltungsvorschriften umstritten war, sondern explizit die Verletzung von Art. 86 Abs. 3 und 5 BauG gerügt wurde (vgl. S. 4

der Rekurseingabe und S. 2 der Einsprache der Beschwerdeführer 2 vom 10. Dezember 2020; act. 11.I.5/21). Dabei handelt es sich nicht um eine Ästhetiknorm, sondern um eine kantonale Schutzvorschrift mit klaren Vorgaben, bei deren Anwendung eine Zurückhaltung der Vorinstanz nicht angebracht ist. Damit hat die Vorinstanz zu Unrecht ihre Überprüfungsbefugnis eingeschränkt, womit sich die Rüge der formellen Rechtsverweigerung als gerechtfertigt erweist (BGE 131 II 271 E. 11.7.1). Daran ändert auch der Umstand nichts, dass die Vorinstanz in E. 4d des angefochtenen Entscheids selbst äusserst knappe Ausführungen zur Einordnung des Bauvorhabens macht, zumal sie sich diesbezüglich weder mit den Rügen im Rekurs noch mit der Schutzvorschrift von Art. 86 BauG (und Art. 16 BauR) auseinandersetzt. Damit wäre an sich eine Rückweisung an die über volle Kognition verfügende Vorinstanz zur Neubeurteilung angezeigt. Dies erscheint jedoch aus prozessökonomischen Gründen nicht opportun, wie sich nachfolgend zeigen wird.

- 3.7 Die verfügende Behörde kommt in E. 3 des Bau- und Einspracheentscheids einerseits zum Schluss, dass der Neubau im Rücken des geschützten Hauses dessen Wert als Kulturobjekt beeinträchtigt. Gleichzeitig geht sie aber offenbar davon aus, dass der Verzicht auf Parkplätze und die vorgesehene Staffelung des Neubaus diesen Mangel beseitigt. Für einen solchen Abwägungsvorbehalt lassen Art. 86 Abs. 3 und 5 BauG (sowie Art. 16 Abs. 1 und 2 BauR) bei Kulturobjekten jedoch keinen Spielraum. Dazu gilt es festzuhalten, dass die Erstellung von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge zum Erhalt von Schutzobjekten ohnehin untersagt oder beschränkt werden kann, wenn ihre Erstellung deren Erhalt von Schutzobjekten entgegensteht (Art. 19 Abs. 4 BauR). Im Übrigen ist nicht ersichtlich, inwiefern die Realisierung des geplanten mehrstöckigen Mehrfamilienhauses für den Schutz und Erhalt des bestehenden Kulturobjekts eine Bereicherung darstellt. Soweit die verfügende Behörde von einer Unverhältnismässigkeit des Erhalts des Treppenhauses auf der Südseite ausgeht, ist hervorzuheben, dass Rentabilitätsüberlegungen umso geringer zu gewichten sind, je schutzwürdiger eine Baute ist (BGE 126 I 219 E. 2c). Rein finanzielle Interessen an möglichst gewinnbringender Nutzung der Liegenschaft können bei ausgewiesener Schutzwürdigkeit nicht ausschlaggebend sein (Urteil des Bundesgerichts 1C_514/2020 vom 5. Mai 2021 E. 9.1; 1C_285/2017 vom 27. Oktober 2017 E. 3.3). Diesbezüglich ist auch nicht nachvollziehbar, dass eine Sanierung des Treppenhauses mehr Kosten als der angestrebte Neubau verursachen würde oder dass der Erschliessungsbau und das Mehrfamilienhaus gar notwendig wären, um das Kulturobjekt (und das Treppenhaus) dem Schutzzweck entsprechend zu sanieren. Der verfügenden Behörde kann zudem darin nicht gefolgt werden, dass gemäss den Baugesuchsunterlagen das Erscheinungsbild des Kulturobjekts erhalten resp. wiederhergestellt werde. Vielmehr geht aus den massgebenden Plänen (act. 11.I.5/49-51) hervor, dass das bestehende originale Treppenhaus (Risalit) mit dem Dachaufbau

abgerissen und stattdessen ein Liftbau erstellt werden soll und der Neubau den Einblick auf die Südseite des Kulturobjekts zudem mehrheitlich versperren wird. Die verfügende Behörde hat sich damit in der Begründung des Bau- und Einspracheentscheids zu den Auswirkungen des Bauvorhabens auf das Kulturobjekt und dessen Einordnung in die Ortsbildschutzzone offenkundig von unsachlichen Motiven leiten lassen, welche in den anwendbaren Normen keine Stütze finden. Zudem hat sie sich mit den entsprechenden Rügen der Einsprecher nicht auseinandergesetzt, obwohl es nach Art. 86 Abs. 3 BauG und 16 Abs. 1 BauR zu ihren Aufgaben gehört, dafür zu sorgen, dass (kommunale) Schutzobjekte in ihrem Charakter und in ihrer schutzwürdigen Substanz langfristig erhalten bleiben. Damit hat sie ihren durch die Gemeindeautonomie gewährleisteten Beurteilungs- und Ermessensspielraum überschritten und die Begründungspflicht verletzt.

3.8 Im Weiteren muss bemängelt werden, dass im Bau- und Einspracheentscheid gänzlich Ausführungen zur Bedeutung des Kulturobjekts und zu dessen Schutzzumfang fehlen, wobei sich auch die Frage stellt, ob die bestehende freistehende und von Landschaft umflossene Lage des Kulturobjekts zu dessen Schutzzumfang gehört (Art. 15 Abs. 1 BauR). Da sich diesbezüglich auch aus den Akten keine Anhaltspunkte entnehmen lassen, kann nicht beurteilt werden, ob mit der Realisierung des Bauvorhabens der Charakter und die schutzwürdige Substanz des Kulturobjekts beeinträchtigt wird (Art. 86 Abs. 3 BauG) und ob die optische Wirkung des Bauvorhabens dem Schutzzziel nicht widerspricht (Art. 86 Abs. 5 BauG). Im Weiteren lässt sich weder dem Bau- und Einspracheentscheid noch den Akten entnehmen, worin die zu erhaltende Eigenart der Ortsbildschutzzone besteht, wonach sich Bauvorhaben nach Art. 15 Abs. 2 BauR zu orientieren haben. Daran ändert der Umstand nichts, dass die verfügende Behörde im Baubewilligungsverfahren mit der kantonalen Denkmalpflege zusammengearbeitet hat, wobei auffällt, dass einzelne Passagen der Stellungnahmen vom 10. Juni 2020 und 4. November 2020 (act. 11.I.5/9 und 19) im Bau- und Einspracheentscheid wortwörtlich übernommen wurden. Diesbezüglich ist darauf hinzuweisen, dass für die Beurteilung von Bauvorhaben in der Bauzone (und auch in der Ortsbildschutzzone) die Gemeinde zuständig ist (Art. 3 Abs. 3 BauG). Somit vermögen die positiven Stellungnahmen der Denkmalpflege die materielle Beurteilung des Baugesuchs und der Einsprachen durch die zuständige Gemeindebaubehörde unter Beizug der massgebenden Normen nicht zu ersetzen.

3.9 In Anbetracht dieser Umstände kommt das Obergericht zum Schluss, dass keine nachvollziehbare Begründung der verfügenden Behörde vorliegt, aus der sich ergeben würde, dass sich die Würdigung des Baugesuchs und der Einsprachen in Bezug auf das Kulturobjekt und die Ortsbildschutzzone an objektiven Massstäben und an den zwingenden Normen orientiert. Ob und inwiefern das Bauvorhaben den Anliegen von Art. 86 BauG, Art. 15 BauR sowie

Art. 79 Abs. 2 BauG entspricht, ist aus den Ausführungen der verfügenden Behörden nicht ersichtlich. Es ist nicht Aufgabe des Obergerichts diese Abklärungen im Beschwerdeverfahren nachzuholen, zumal den Parteien damit mehrere Instanzen verlustig gehen würden. Die Sache ist daher statt an die Vorinstanz direkt an die verfügende Behörde zurückzuweisen. Dieser obliegt als Teil der Sachverhaltsermittlung die Klärung der denkmalpflegerischen Bedeutung des Kulturobjekts und insbesondere des Schutzzumfangs der Südfassade mit dem Risalit und der unüberbauten Umgebung. Zudem hat sie sich auch zur Charakterisierung der Ortsbildschutzzone und den Anforderungen an deren Einordnung zu äussern. Zu diesen Fragen kann sie nötigenfalls Expertisen oder Stellungnahmen von Fachgremien einholen (Art. 10 Abs. 2 VRPG). Sodann wird die verfügende Behörde nach objektiven Massstäben und mit nachvollziehbarer Begründung neu darüber zu entscheiden haben, ob das Bauvorhaben mit den kantonalen und kommunalen Schutz- und Gestaltungsvorschriften vereinbar ist.

4. Zusammenfassend ergibt sich damit, dass die Beschwerde wie folgt gutzuheissen ist: Der angefochtene Rekursentscheid sowie der Bau- und Einspracheentscheid der verfügenden Behörde sind aufzuheben und die Sache ist in Berücksichtigung der obigen Erwägungen und Vorbringen der Beschwerdeführer zur ergänzenden Sachverhaltsabklärung und Neubeurteilung an die verfügende Behörde zurückzuweisen (Art. 59 VRPG i.V.m. Art. 41 Abs. 2 VRPG). Damit erübrigt es sich, die weiteren Rügen zu prüfen, zumal die Frage des Gebäudeabstands (S. 10 f. der Beschwerdeeingabe) obsolet würde, falls die verfügende Behörde nachträglich zum Schluss käme, dass das Bauvorhaben den Anforderungen von Art. 86 BauG und Art. 15 BauR entgegensteht.
5. Nach Art. 19 Abs. 3 in Verbindung mit Art. 53 Abs. 1 VRPG ist im Beschwerdeverfahren vor Obergericht gebühren- und kostenpflichtig, wer ganz oder teilweise unterliegt oder auf dessen Rechtsmittel nicht eingetreten wird. Da die Beschwerdeführer mit ihren Begehren durchdringen und die Sache an die verfügende Behörde zurückgewiesen wird, ist ihnen für das Beschwerdeverfahren keine Entscheidgebühr aufzuerlegen. Die Gerichtskasse ist anzuweisen, ihnen den Kostenvorschuss von Fr. 2'500.00 zurückzuerstatten. Weil die Beschwerdegegnerin mit ihren Begehren nicht durchdringt, ist ihr die Entscheidgebühr aufzuerlegen. In Anwendung von Art. 4a des Gesetzes über die Gebühren in Verwaltungssachen (GGV, bGS 233.2) erscheint eine Entscheidgebühr von insgesamt Fr. 2'500.00 als angemessen.
6. Nach Art. 53 Abs. 3 VRPG hat die obsiegende Partei in der Regel Anspruch auf eine Entschädigung für ihre notwendigen Kosten und Auslagen. Die Parteientschädigung geht zu Lasten der unterliegenden Partei. Aus Billigkeitsgründen kann sie auch der Staats- oder Gemeindekasse auferlegt werden (Art. 59 i.V.m. Art. 24 Abs. 2 VRPG). Ausgangsgemäss ist

dem Entschädigungsbegehren der Beschwerdeführer zu entsprechen. Die Entschädigung setzt sich zusammen aus einem Honorar und den Barauslagen; die Mehrwertsteuer wird als Zuschlag in Rechnung gestellt (Art. 3 der Verordnung über den Anwaltstarif, AT, bGS 145.53). In Verfahren vor dem Obergericht in Verwaltungssachen wird das Honorar pauschal festgelegt (Art. 13 Abs. 1 lit. c AT) und beträgt Fr. 1'000.00 bis Fr. 10'000.00 (Art. 16 Abs. 1 AT). Innerhalb des für eine Pauschale gesetzten Rahmens richtet sich das Honorar nach den besonderen Umständen des Falles. In Betracht fallen namentlich Art und Umfang der Bemühungen, die Schwierigkeiten des Falles sowie die wirtschaftlichen Verhältnisse der Beteiligten (Art. 17 AT). Grundsätzlich kann die mögliche Bandbreite der Honorare unterteilt werden in

- a) einfache, unterdurchschnittlich aufwändige Fälle, in denen ein Honorar von Fr. 1'000.00 bis zu Fr. 4'000.00 zu sprechen ist;
- b) mittlere Fälle, die durchschnittlich schwierige Rechts- und/oder Sachverhaltsfragen betreffen und einen durchschnittlichen Aufwand benötigten, in denen ein Honorar in der Grössenordnung von Fr. 4'000.00 bis Fr. 7'000.00 angemessen erscheint; und
- c) schwierige Fälle sowohl bezüglich Sachverhalts- und/oder Rechtsfragen, in denen überdurchschnittlich umfangreiche Eingaben notwendig waren und umfangreiche Akten zu studieren waren, was ein Honorar von Fr. 7'000.00 bis Fr. 10'000.00, bzw. in aussergewöhnlichen Fällen bis zu Fr. 15'000.00 rechtfertigt.

Rechtsanwalt AA., welcher die Beschwerdeführer im vorliegenden Beschwerde-verfahren vertrat, hat keine Kostennote eingereicht. Vorliegend ist die Entschädigung innerhalb des für die erste Fallgruppe - mit einfachen Rechtsfragen und unterdurchschnittlichem Aufwand - geltenden Rahmens von bis zu Fr. 4'000.00 festzulegen. Dem Aufwand und den Anforderungen angemessen erscheint ein Honorar in der Höhe von Fr. 3'500.00. Hinzu kommen die Barauslagen von pauschal 4% und die Mehrwertsteuer von 7.7%, was insgesamt zu einer Entschädigung von Fr. 3'910.00 zugunsten der Beschwerdeführer führt. Diese ist ausgangsgemäss der Beschwerdegegnerin aufzuerlegen.

- 7. Aufgrund der Aufhebung der vorinstanzlichen Entscheide obsiegen die Beschwerdeführer nachträglich im Rekursverfahren. Die Sache ist infolgedessen in Bezug auf die Neuverlegung der Kosten und Entschädigungen des Rekursverfahrens an die Vorinstanz zurückzuweisen.
- 8. Das vorliegende Urteil schliesst das Verfahren nicht ab, sondern weist die Streitsache an die erstinstanzlich zuständige Gemeindebaubehörde zurück. Es ist daher den Vor- und Zwischenentscheiden zuzuordnen, weshalb sich seine Anfechtung nach Art. 93 des Bundesgerichtsgesetzes (BGG, SR 173.110, BGE 133 V 477 E. 4.2) richtet.

Das Obergericht erkennt:

1. In Gutheissung der Beschwerde werden der Rekursentscheid des Departements Bau und Volkswirtschaft vom 30. September 2021 sowie der Bau- und Einspracheentscheid der Baubewilligungskommission C. vom 9. Februar 2021 aufgehoben und die Sache im Sinne der Erwägungen zu ergänzender Sachverhaltsabklärung und Neubeurteilung an die Baubewilligungskommission C. zurückgewiesen.
2. Der Beschwerdegegnerin wird eine Entscheidgebühr von Fr. 2'500.00 auferlegt.
3. Die Gerichtskasse wird angewiesen, den Beschwerdeführern den Kostenvorschuss von Fr. 2'500.00 zurückzuerstatten.
4. Die Beschwerdegegnerin wird verpflichtet, den Beschwerdeführern eine Parteientschädigung von Fr. 3'910.00 (Barauslagen und Mehrwertsteuer inbegriffen) für das Beschwerdeverfahren zu bezahlen.
5. In Bezug auf die Neuverlegung der Kosten- und Entschädigungsfolgen des Rekursverfahrens wird die Sache an die Vorinstanz zurückgewiesen.
6. **Rechtsmittel:**
Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der Zustellung Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten erhoben werden, wenn er einen nicht wieder gutzumachenden Nachteil bewirken könnte oder wenn die Gutheissung der Beschwerde sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit und Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (Art. 82 ff. und 93 BGG). Andernfalls ist die subsidiäre Verfassungsbeschwerde gegeben (Art. 113 ff. BGG). In beiden Fällen ist die Beschwerde beim Schweizerischen Bundesgericht, Avenue du Tribunal fédéral 29, 1000 Lausanne 14, schriftlich einzureichen. Die Beschwerdeschrift hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift zu enthalten; der angefochtene Entscheid sowie die als Beweismittel angerufenen Urkunden sind - soweit vorhanden - beizulegen (Art. 42 BGG). Die Beschwerde hat in der Regel keine aufschiebende Wirkung (Art. 103 BGG).
7. Zustellung an die Beschwerdeführer über deren Anwalt, die Beschwerdegegnerin über deren Anwalt, die Vorinstanz, die verfügende Behörde und nach Rechtskraft an die Gerichtskasse.

Im Namen der 4. Abteilung des Obergerichts

Der Obergerichtsvizepräsident:

Der Gerichtsschreiber:

Dr. iur. Manuel Hüsler

lic. iur. Daniel Hofmann

versandt am: 29. August 2022