

Regierungsratsbeschluss

vom 24. März 2014

Nr. 2014/577

Selzach: Aufsichtsbeschwerde gegen die Bau- und Werkkommission Selzach

1. Ausgangslage

Mit Eingabe vom 13. August 2013 erhob Margrith Hirschbühl-Wild, Grebnetgasse 3-5, 2545 Selzach-Altreu, beim Regierungsrat Aufsichtsbeschwerde gegen die Bau- und Werkkommission Selzach mit dem Antrag, dass in der Dorfzone Altreu die Zonenordnung einzuhalten sei und Bausünden korrigiert werden müssen. Insbesondere würden Fenster nicht - wie vom Zonenreglement von Selzach vorgeschrieben - in der traditionellen Weise mit Sprossen ausgeführt. Ein Beispiel dafür sei das alte Hochstudhaus am Burgweg 1 in Altreu, bei dessen Sanierung Fenster ohne Sprossen verwendet wurden. Auch neue Einfamilienhäuser hätten in der genannten Zone Fenster ohne Sprossen.

In der Vernehmlassung vom 16. September 2013 beantragte die Bau- und Werkkommission Selzach sinngemäss, es sei der Aufsichtsbeschwerde nicht stattzugeben. Das Baugesuch zur Sanierung der Liegenschaft Burgweg 1 sei dem Amt für Raumplanung, Abteilung Ortsbildschutz, zur Beurteilung zugestellt worden. Dieses hätte keine Einwände gegen die projektierten Fenster erhoben. Das für Hochstudbauten charakteristische Dach sei nicht verändert worden, die Erscheinung und Eigenart der Baute bleibe somit bestehen. Es sei den heutigen Wohnbedürfnissen durch die teilweise Vergrösserung der bestehenden Fensteröffnungen Rechnung getragen worden. Die Fenster sollten als neue Elemente in der alten Struktur für jedermann erkennbar sein. Sprossen seien an solch neuen Fenstern fehl am Platz. Im Übrigen hätten lediglich die alten Fenster an der Südfassade Sprossen aufgewiesen.

Der zur Stellungnahme aufgeforderte Gemeinderat von Selzach liess in seinem Protokoll vom 26. September 2013 verlauten, dass er die Auffassung der Bau- und Werkkommission teile. Statt des ursprünglich geplanten Teilabbruchs konnte die erhaltenswerte Liegenschaft Burgweg 1 saniert werden. Durch die grösseren Fenster werde der Wohnraum besser belichtet. Sprossen wären an den neuen, grossflächigen Fenstern deplatziert gewesen. Es gäbe zudem diesbezüglich Präzedenzfälle, zumal nicht alle Gebäude in der Dorfzone Altreu mit Sprossenfenstern ausgestattet seien. Im Übrigen sei die fragliche Bestimmung des Zonenreglements bei der nächsten Ortsplanungsrevision zu ändern. Der Aufsichtsbeschwerde sei nicht stattzugeben.

2. Erwägungen

2.1 Formelles

Die Aufsichtsbeschwerde nach § 211 des Gemeindegesetzes (GG; BGS 131.1) ist ein Rechtsbehelf, mit dem jedermann beim Regierungsrat auf Mängel in der Gemeindeverwaltung oder im Finanzhaushalt hinweisen kann. Im Gegensatz zu den förmlichen Rechtsmitteln hat der Anzeiger weder Parteirechte noch unterliegt ein Nichteintretensentscheid auf eine Aufsichtsbeschwerde einem Rechtsmittel. Nach Artikel 26 der Kantonsverfassung (KV; BGS 111.1) hat der Anzeiger lediglich den Anspruch, vom Regierungsrat innert angemessener Frist eine begründete Antwort zu erhalten. Die Aufsichtsbeschwerde wird somit im Sinne einer Petition behandelt.

Nicht jede Rechtswidrigkeit, die Anlass zu einer Verwaltungsbeschwerde im Sinne von § 199 GG oder zu einer spezialgesetzlich vorgesehenen Beschwerde (z.B. Baubeschwerde) geben könnte, genügt, um ein aufsichtsrechtliches Eingreifen zu rechtfertigen. Der Regierungsrat greift nur dann ein, wenn ein qualifizierter Tatbestand vorliegt, das heisst wenn von eigentlichen Missständen oder Unordnung in der Gemeinde gesprochen werden muss, wenn öffentliche Interessen offensichtlich missachtet worden sind, oder wenn schwerwiegende Rechtsverletzungen vorgekommen sind. Dies ist nachfolgend zu prüfen.

2.2 Materielles

Die von Margrith Hirschbühl-Wild (nachfolgend Beschwerdeführerin) als Beispiel für die Nichteinhaltung der Zonenvorschriften genannte Liegenschaft Burgweg 1 liegt gemäss Bauzonenplan von Selzach (Regierungsratsbeschluss Nr. 2345 vom 4. Dezember 2001) in der Dorfzone Altreu (DA) und innerhalb der Ortsbildschutzzone, in welcher nach § 10 Abs. 5 des Zonenreglements (ZR) Fenster und Türen in traditioneller Weise, d.h. unter anderem mit Sprossen, auszuführen sind.

Auf die weiteren von der Beschwerdeführerin angeführten Bauten, bei deren Errichtung die Zonenvorschriften ebenfalls nicht eingehalten worden seien, ist mangels näherer Angaben nicht einzugehen.

Das Baugesuch für die Sanierung des Hochstudhauses am Burgweg 1 sah die Erneuerung der bestehenden Fenster und insbesondere deren Vergrösserung an der Westfassade vor, allerdings ohne Sprossen. Das Amt für Raumplanung, welches Baugesuche in der Dorfzone Altreu gemäss § 10 Abs. 9 zu beurteilen hat, erhob diesbezüglich keine Einwände. Auch gingen weder von Margrith Hirschbühl-Wild, die als Nachbarin legitimiert gewesen wäre, noch von anderer Seite eine Einsprache gegen das Bauvorhaben ein. Infolgedessen wurde das Baugesuch von der Bau- und Werkkommission am 14. Januar 2013 bewilligt.

Sowohl die Baubehörde wie auch der Gemeinderat vertraten in ihren Stellungnahmen zur Aufsichtsbeschwerde die Ansicht, dass die äussere Erscheinung des Hochstudhauses durch die Sanierung nicht verändert worden sei, und die Baute sich ins Ortsbild einfüge. Die Bedürfnisse des modernen Wohnens dürften sich auch bei alter Bausubstanz manifestieren. Im vorliegenden Fall seien Sprossenfenster fehl am Platz. Die Bestimmung des Zonenreglements sei zu ändern.

Die Stellungnahmen verdeutlichen, dass sich die Gemeindebehörden mit den Belangen des Ortsbildschutzes auseinandergesetzt haben. Sie haben sich nicht in leichtfertiger oder willkürlicher Weise über die Bestimmung des Zonenreglements hinweggesetzt und öffentliche Interessen missachtet. Auch wurde das Baugesuch - wie vorgeschrieben - dem Amt für Raumplanung zur Stellungnahme unterbreitet.

Es ist die Aufgabe der Denkmalpflege im Einzelfall zu prüfen, auf welche Weise die Besonderheit historisch bedeutsamer Bauten erhalten und dem Charakter der Umgebung Rechnung getragen werden kann. Die Abteilung Ortsbildschutz des Amtes für Raumplanung hat bei der Liegenschaft Burgweg 1 das Fehlen der Sprossen nicht bemängelt. Trotz anderslautender Bestimmung des Zonenreglements entspricht die Verwendung von Sprossenfenstern bei jedem Neu- und Umbau innerhalb der Ortsbildschutzzone jedenfalls nicht den Intentionen der Denkmalpflege, die eben auch versuchen muss, den Einbau von historisierenden Elementen dort zu vermeiden, wo eine Baute dadurch nicht mehr authentisch wirkt.

Die örtlichen und kantonalen Behörden sind der einhelligen Meinung, dass die Vorschrift, es seien in der Ortsbildschutzzone grundsätzlich Sprossenfenster zu erstellen, zu apodiktisch und dem Erhalt der Eigenart der Dorfzone Altreu nicht in jedem Fall dienlich sei. Die Anwendung der genannten Vorschrift sei im Einzelfall zu prüfen. Eine Korrektur sei in der nächsten Ortsplanungsrevision vorzunehmen. Ein Indiz, dass die Bewohner der Dorfzone Altreu die Ansicht der

Behörden teilen, ist das Fehlen jeglicher Einsprachen im Zusammenhang mit Baugesuchen von Fenstern ohne Sprossen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die sachlich begründete Nichtbefolgung einer Zonenvorschrift weder auf Missstände in der Gemeinde noch auf die Missachtung öffentlicher Interessen oder auf eine schwerwiegende Rechtsverletzung deuten, die ein aufsichtsrechtliches Eingreifen rechtfertigen würden. Der Aufsichtsbeschwerde von Margrith Hirschbühl-Wild ist demnach nicht stattzugeben.

2.3 Kosten

Die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) werden gemäss § 17 Abs. 1 des Gebührentarifs (GT; BGS 615.11) auf Fr. 600.00 festgesetzt. Da der Aufsichtsbeschwerde von Margrith Hirschbühl-Wild nicht Folge geleistet wurde, gehen die Kosten zu ihren Lasten. Sie werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 1'200.00 verrechnet. Die restlichen Fr. 600.00 werden zurückerstattet.

3. **Beschluss**

3.1 Der Aufsichtsbeschwerde von Margrith Hirschbühl-Wild wird nicht stattgegeben.

3.2 Die Beschwerdeführerin hat die Verfahrenskosten von Fr. 600.00 zu bezahlen. Sie werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 1'200.00 verrechnet. Die Differenz wird zurückerstattet.



Andreas Eng
Staatsschreiber

Kostenrechnung

Margrith Hirschbühl-Wild, Grebnetgasse 3-5, 2545 SelzachAltreu

| | | |
|--|-------------------|--|
| Kostenvorschuss: | Fr. 1'200.00 | (Fr. 600.00 von 1015004 auf 4210000 / 003 / 81087 umbuchen) |
| Verfahrenskosten inkl. Entscheidgebühr: | Fr. 600.00 | |
| | <u>Fr. 600.00</u> | (aus 1015004) |

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (rr)

Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (cs)

Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br) (Beschwerde Nr. 2013/84)

Bau- und Justizdepartement, Debitorenbuchhaltung

Bau- und Justizdepartement (ro), zur Rückerstattung

Amt für Raumplanung

Amt für Raumplanung, Markus Schmid

Amt für Finanzen (2), zum Umbuchen

Margrith Hirschbühl-Wild, Grebnetgasse 3-5, 2545 Selzach-Altreu **(Einschreiben)**

Gemeinderat der Einwohnergemeinde Selzach, Schänzlistrasse 2, 2545 Selzach **(Einschreiben)**

Bau- und Werkkommission Selzach, Schänzlistrasse 2, 2545 Selzach **(Einschreiben)**

H. und V. Schaad, Burgweg 2a, 2545 Selzach-Altreu (zur Kenntnis)