



Fall-Nr.: B 2011/4
Stelle: Verwaltungsgericht
Rubrik: Verwaltungsgericht
Publikationsdatum: 21.06.2011
Entscheiddatum: 21.06.2011

Urteil Verwaltungsgericht, 21. 06. 2011

Bau- und Planungsrecht, Art. 98 Abs. 1 BauG (sGS 731.1), Art. 24c Abs. 2 RPG (SR 700), Art. 42 RPV (SR 700.1). Voraussetzungen für den individuellen Rechtsschutz gemäss Art. 98 Abs. 1 BauG; Anbau eines die Identität der Baute nicht wahrenen Garagentraktes (Verwaltungsgericht B 2011/4).

Anwesend: Präsident Prof. Dr. U. Cavelti; Verwaltungsrichter lic. iur. A. Linder,
Dr. B. Heer, lic. iur. A. Rufener, Dr. S. Bietenharder-Künzle; a.o. Gerichtsschreiber lic. iur.
Ph. Lenz

In Sachen

X. Y,

Beschwerdeführer,

gegen

Baudepartement des Kantons St. Gallen, Lämmlisbrunnenstrasse 54, 9001 St. Gallen,

Vorinstanz,

und



Politische Gemeinde Z., vertreten durch den Gemeinderat,

Beschwerdegegnerin,

betreffend

Baugesuch (Einbau/Anbau von Garagen und Werkstatt)

hat das Verwaltungsgericht festgestellt:

A./ X. Y. ist Eigentümer des Grundstückes GS-Nr. xx im Weiler B. bei Z., welches gemäss dem kommunalen Zonenplan zu einem grossen Teil im übrigen Gemeindegebiet, teilweise aber auch in der Landwirtschafts- und in der Grünzone liegt. Auf dem Grundstück befinden sich das Gasthaus A. (Vers.-Nr. xx) mit einem angebauten Saal (Vers.-Nr. xx), ein heute als Wohnhaus genutztes ehemaliges Badhaus (Vers.-Nr. xx), eine Sägerei (Vers.-Nr. xx), eine Scheune (Vers.-Nr. xx) sowie das ebenfalls als Wohnhaus genutzte sogenannte "F." (Vers.-Nr. xx). Das Gasthaus A. ist wegen seiner Strickbauweise als Kulturobjekt geschützt (Objekt Nr. xx der Schutzverordnung der Gemeinde Z. vom 3. November 1994 [abgekürzt Schutzverordnung]).

Das ehemalige Badhaus wurde im Jahre 1988 vollständig abgerissen und wieder aufgebaut. Das damalige Amt für Wasser- und Energiewirtschaft (heute Amt für Umwelt und Energie, abgekürzt AFU) stimmte seinerzeit ausnahmsweise einer Zweckänderung zu und bewilligte den Einbau von zwei Wohnungen mit je zwei Zimmern. Zu diesem Zweck wurden nicht genutzte Wohnflächen der übrigen Gebäude auf das Badhaus übertragen. In der Bewilligung vom 5. September 1985 wurde diesbezüglich festgehalten, die bewohnbaren Gebäude seien integrierende Bestandteile des Betriebs. Im Grundbuch sei daher der nachstehende Passus als öffentlich-rechtliche



Eigentumsbeschränkung einzutragen: "Die Gebäude Assek.-Nr. 291, 292, 293 und 295 dürfen nicht selbständig und losgelöst vom Betrieb veräussert oder verschenkt werden."

Am 17. Mai 1993 reichte X. Y. ein Baugesuch zur Sanierung des Fundamentes des Gebäudes "F." (Vers.-Nr. xx) und zum Ein- bzw. Anbau von Garagen sowie eines Werkraumes ein. Dieses Gesuch wurde vom damaligen Amt für Umweltschutz abgelehnt. Den dagegen erhobenen Rekurs wies die Regierung mit Entscheid vom 15. August 1995 ab.

B./ Am 9. Juli 2008 reichte X. Y. erneut ein die Liegenschaft "F." betreffendes Baugesuch ein, das demjenigen aus dem Jahre 1993 entsprach. Er beantragte die Bewilligung des Ein- und Anbaus von Garagen sowie einer Werkstatt. Gegen das vom 14. bis 28. Juli 2008 öffentlich aufgelegte Baugesuch wurden keine Einsprachen erhoben. Mit Entscheid vom 27. Mai 2010 lehnte der Gemeinderat das Gesuch unter Verweis auf die ablehnende raumplanungsrechtliche Teilverfügung des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation (abgekürzt AREG) ab. Das AREG erwog, der vom Gesuchsteller geplante Anbau gehe über das Zulässige hinaus. Zudem bilde die Häusergruppe B. ein überaus reizvolles Ensemble, welches in seiner Gesamtheit zu schützen sei. Der Schutzgedanke gehe über das Einzelobjekt hinaus. Das Vorhaben beeinträchtige die Identität der Baute und ihrer Umgebung.

Das Baudepartement wies den dagegen erhobenen Rekurs mit Entscheid vom 23. Dezember 2010 ab. Zur Begründung führte es hauptsächlich an, der geplante An- und Unterbau mit Garagen und Werkstatt wahre die Identität des Gebäudes im wesentlichen nicht. Zudem sei die massive bauliche Gestaltung mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung nicht vereinbar, insbesondere weil das schützenswerte Ortsbild B. übermässig beeinträchtigt werde.

C./ Mit Eingaben vom 6. und 24. Januar 2011 erhob X. Y. Beschwerde beim Verwaltungsgericht. Er beantragte sinngemäss, der Entscheid der Regierung vom 23. Dezember 2010 sei aufzuheben und die Baubewilligung zu erteilen. Er machte insbesondere geltend, der Entscheid berücksichtige nicht, dass das Projekt dem ganzen Weiler diene und infolge des Abparzellierungsverbots den zulässigen Rahmen



St.Galler Gerichte

nicht sprengt. Generell habe man den Eindruck, dass alles für das Projekt sprechende ignoriert worden sei. Dafür sei alles masslos übertrieben oder erfunden, was dagegen spreche.

Die Vorinstanz beantragte in ihrer Vernehmlassung vom 28. Januar 2011 die Abweisung der Beschwerde. Zur Begründung verwies sie auf die Erwägungen im angefochtenen Entscheid. Die Beschwerdegegnerin verzichtete auf eine Vernehmlassung.

Der Beschwerdeführer erhielt Gelegenheit, sich zur Vernehmlassung der Vorinstanz zu äussern. Davon machte er mit Schreiben vom 9. März 2011 Gebrauch.

Vor seinem Entscheid hat das Verwaltungsgericht einen Augenschein an Ort und Stelle durchgeführt. Die Verfahrensbeteiligten nahmen daran teil und hatten Gelegenheit, sich zur Sache zu äussern. Die dabei gemachten Feststellungen und die weiteren von den Verfahrensbeteiligten vorgebrachten Ausführungen werden, soweit wesentlich, in den nachstehenden Erwägungen dargelegt und gewürdigt.

Darüber wird in Erwägung gezogen:

1. Die sachliche Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts ist gegeben (Art. 59bis Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, abgekürzt VRP). Der Beschwerdeführer ist zur Ergreifung des Rechtsmittels legitimiert (Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP). Die Beschwerdeeingaben vom 6. bzw. 24. Januar 2011 wurden rechtzeitig eingereicht und entsprechen formal und inhaltlich den gesetzlichen Anforderungen (Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 und 2 VRP). Auf die Beschwerde ist einzutreten.

2. Der Beschwerdeführer rügt, die Vorinstanz gehe zu Unrecht davon aus, der Anbau an das "F." sei nicht bewilligungsfähig. Einigkeit besteht hingegen darüber, dass die Baute im übrigen Gemeindegebiet und somit ausserhalb der Bauzone liegt (Art. 21 Abs. 1 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht [sGS 731.1, abgekürzt BauG]). Es ist zudem unbestritten, dass eine Bewilligung des Anbaus



deshalb nur auf der Grundlage von Art. 24c des Bundesgesetzes über die Raumplanung (SR 700, abgekürzt RPG) erteilt werden kann. Beim "F." handelt es sich um eine "altrechtliche" Baute, die seinerzeit in Übereinstimmung mit dem materiellen Recht erstellt wurde und durch die nachträgliche Änderung von Plänen und Erlassen rechtswidrig geworden ist (Art. 41 der Raumplanungsverordnung [SR 700.1, abgekürzt RPV]; BGE 129 II 396 E. 4.2.1; VerwGE B 2007/210 vom 30. April 2008 i.S. R.H., in: www.gerichte.sg.ch).

Nach Art. 24c RPG sind bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt (Abs. 1). Solche Bauten und Anlagen können mit Bewilligung der zuständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind. In jedem Fall bleibt die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vorbehalten (Abs. 2).

Das Bundesgericht hat mehrfach festgehalten, dass Art. 24c RPG inhaltlich im wesentlichen Art. 24 Abs. 2 aRPG (AS 1979 1578) entspricht, weshalb die bisherige Rechtsprechung zum zulässigen Mass der Änderung bzw. Erweiterung weiter anwendbar sei (BGE 127 II 215 E. 3b; BGE 1A.186/2004 vom 12. Mai 2005 E. 6.3.2 und VerwGE B 161/2004 vom 1. Februar 2005 E. 3.1). Die bundesgerichtliche Rechtsprechung zu Art. 24 Abs. 2 aRPG kannte keine starre quantitative Begrenzung, sondern stellte darauf ab, ob die Änderung bei einer Gesamtbetrachtung von untergeordneter Bedeutung sei; hinsichtlich Umfang, äusserer Erscheinung sowie Zweckbestimmung musste die Wesensgleichheit der Baute gewahrt werden und durften keine wesentlichen neuen Auswirkungen auf die Nutzungsordnung, Erschliessung und Umwelt geschaffen werden (BGE 127 II 215 E. 3a mit Hinweisen). Massgebend waren demnach nicht einzelne Merkmale, sondern alle raumwirksamen Elemente im Zusammenwirken (BGE 1A.186/2004 vom 12. Mai 2005).

3. Änderungen an Bauten und Anlagen, auf die Art. 24c RPG anwendbar ist, müssen mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vereinbar sein. Diese Formel verweist auf die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), mit denen das Bauvorhaben im Einklang stehen muss (Waldmann/Hänni, Raumplanungsgesetz, Bern



2006, Art. 24c RPG N 22). Nach Art. 1 Abs. 1 RPG sorgen Bund, Kantone und Gemeinden dafür, dass der Boden haushälterisch genutzt wird. Sie stimmen ihre raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander ab und verwirklichen eine auf die erwünschte Entwicklung des Landes ausgerichtete Ordnung der Besiedlung. Sie achten dabei auf die natürlichen Gegebenheiten sowie auf die Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft. Nach Art. 1 Abs. 2 RPG unterstützen sie mit Massnahmen der Raumplanung insbesondere auch die Bestrebungen, die natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und die Landschaft zu schützen (lit. a). Die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden achten nach Art. 3 Abs. 1 und 2 RPG auf die Schonung der Landschaft.

Das Baugesetz bezeichnet sodann in Art. 98 Abs. 1 BauG die Schutzgegenstände, welche besonderen Schutz geniessen. Danach sind unter anderem besondere Ortsbilder, geschichtliche Stätten, Natur- und Kulturdenkmäler (lit. c) sowie künstlerisch oder geschichtlich wertvolle Bauten oder Bauteile (lit. f) zu erhalten. Die Aufzählung der Schutzgegenstände in Art. 98 BauG ist auf Art. 17 RPG abgestimmt (Botschaft des Regierungsrates zu einem Nachtragsgesetz zum Baugesetz vom 9. September 1980, ABI 1980 1383 ff., 1419). Für die Auslegung des Begriffs der Schutzgegenstände kann somit auch auf die Literatur und Rechtsprechung zu Art. 17 RPG abgestellt werden.

3.1. Die Vorinstanz gelangte im umstrittenen Entscheid zum Ergebnis, das Vorhaben stehe nicht im Einklang mit Art. 24c Abs. 2 RPG, weil es wichtige Anliegen der Raumplanung unberücksichtigt lasse. Sie erblickte im Bauvorhaben einen Verstoß gegen Art. 98 Abs. 1 BauG und erwog, zu den wichtigen Anliegen der Raumplanung gehöre unter anderem die Erscheinung von Bauten und Anlagen sowie deren Einordnung in die Landschaft. Ebenso gehöre die Erhaltung der Landschaft dazu. Die Schutzverordnung zeige auf, dass der Weiler B. mitten im zusammenhängenden Landschaftsschutzgebiet im südlichen Teil der Gemeinde liege. Von diesem Schutzgebiet sei die Häusergruppe B. zwar ausgespart worden; einzig das Gasthaus (Vers.-Nr. xx) werde in der Schutzverordnung als geschütztes Kulturobjekt (Nr. 98) bezeichnet. Dies bedeute jedoch nicht zwingend, dass es sich bei der Gesamtanlage B. nicht trotzdem um einen Schutzgegenstand handle und ausschliesslich das Gasthaus unter Schutz stehe. Die Notwendigkeit eines Schutzes ergebe sich vielmehr bereits aus der Natur des Schutzgegenstandes und deshalb unmittelbar aus Art. 98



Abs. 1 BauG selbst. Für die Unterschützstellung bedürfe es daher grundsätzlich keinerlei zusätzlicher rechtlicher Massnahmen.

3.2. Die kantonale Denkmalpflege nahm im Rahmen des Rekursverfahrens am 3. Februar 2009 und am 18. Februar 2010 zum geplanten Vorhaben Stellung. Sie bezeichnete die Gebäudegruppe B. zusammen mit der vollständig intakten, geschützten Landschaft und dem Weiher als überaus reizvolles Ensemble, welches über die lokale Bedeutung hinausgehe, und hielt fest, die Hauptargumentation der Denkmalpflege gegen das eingereichte Vorhaben basiere auf der gestalterischen Unverträglichkeit und den architektonischen Mängeln des Projekts. Aus denkmalpflegerischer Sicht sei der Einbau von Garagen in das "F."-Gebäude nach wie vor denkbar. Es müsse aber zwingend im Rahmen des bestehenden Volumens erfolgen und die aussen in Erscheinung tretenden Bauteile seien, entsprechend der ländlichen Tradition, in Holz auszuführen. In der bestehenden Werkstatt könnten unter Inanspruchnahme der halben Grundfläche problemlos fünf Garagen eingebaut werden. Für weitere Garagen sei in den Nebenbauten nördlich des Gasthauses genügend Platz vorhanden.

3.3. Gemäss der nicht bestrittenen Feststellung der Vorinstanz wird der Weiler B. von der Schutzverordnung nicht erfasst. Im Anhang der Verordnung wird einzig das Gasthaus (Vers.-Nr. xx) mit Hinweis auf die Strickbauweise als geschütztes Kulturobjekt aufgeführt). In Art. 3 Abs. 2 der Schutzverordnung wird sodann festgehalten, die Anordnung weiterer Schutzmassnahmen zur Erhaltung einzelner Schutzgegenstände im Sinne von Art. 98 und Art. 99 BauG bleibe vorbehalten. Darauf beruft sich auch die Vorinstanz, indem sie festhält, die Notwendigkeit, das "F." als Teil eines Ensembles zu schützen, ergebe sich direkt aus Art. 98 Abs. 1 BauG. In der von der Vorinstanz in diesem Zusammenhang zitierten Literaturstelle wird allerdings auch festgehalten, dass sich Schutzmassnahmen nach Art. 99 BauG aufdrängen, wenn der Schutzzumfang eines Objektes nicht klar ist (G. Germann, Natur- und Heimatschutz, Bausperre und Landumlegung, in: Das Nachtragsgesetz zum st. gallischen Baugesetz, Veröffentlichungen des Schweizerischen Instituts für Verwaltungskurse an der Hochschule St. Gallen, Neue Reihe Bd. 20, St. Gallen 1983, S. 247). Im übrigen hat das Verwaltungsgericht bereits in früheren Urteilen festgehalten, das Baugesetz bilde keine genügende Grundlage, um ein einzelnes Objekt unmittelbar als geschütztes Objekt zu



qualifizieren. Art. 98 Abs. 1 BauG führe nur dann zum individuellen Rechtsschutz, wenn gestützt auf diese Norm das Schutzobjekt bezeichnet und über den für die Schutzwürdigkeit erforderlichen Sachverhalt, insbesondere den künstlerischen oder geschichtlichen Wertgehalt der Baute, befunden worden sei (VerwGE vom 17. Dezember 1985 i.S. Pol. Gde. St. Gallen, bestätigt in GVP 2003 Nr. 18). Die Vorinstanz äusserte sich zum Schutzzumfang des "F." nicht. In Übereinstimmung mit der kantonalen Denkmalpflege strich sie vielmehr die Bedeutung der gesamten Häusergruppe B. als schützenswertes Ensemble heraus. Dabei stellt sich allerdings die Frage, warum nur das Gasthaus in der Schutzverordnung bzw. deren Anhang aufgeführt wird; weder das "F." als Einzelobjekt noch der Weiler in seiner Gesamtheit finden darin Erwähnung. Aus den Akten ist auch nicht ersichtlich, ob dies in der vor kurzem abgeschlossenen Revision der Schutzverordnung nachgeholt wurde (Politische Gemeinde Z., Mitteilungsblatt, Nr. xx vom xx. xx 2011, in: www.z.ch). Es ist somit nicht geklärt, ob die Unterschutzstellung der gesamten Häusergruppe einem ausreichenden öffentlichen Interesse entspricht. Dies ist aber notwendig, denn Denkmalschutzmassnahmen dürfen nicht lediglich im Interesse eines begrenzten Kreises von Fachleuten erlassen werden. Sie müssen breiter, d.h. auf objektive und grundsätzliche Kriterien abgestützt sein und von einem grösseren Teil der Bevölkerung bejaht werden, um Anspruch auf eine gewisse Allgemeingültigkeit erheben zu können (BGE 120 Ia 270 E. 4a). Deshalb ist es unerlässlich, Schutzziele zu definieren. Erst wenn feststeht, in welchem Umfang der Weiler B. im Sinne von Art. 98 Abs. 1 lit. c geschützt werden soll, kann entschieden werden, welche baulichen Änderungen am "F." aus Sicht des Heimatschutzes zulässig sind. Dazu macht die Vorinstanz keine weiteren Ausführungen. Sie verweist lediglich auf Art. 98 Abs. 1 lit. c und f BauG und hält in allgemeiner Form fest, die Gebäudegruppe B. habe zusammen mit der intakten Landschaft überregionalen Charakter. Inwiefern das Ortsbild des Weilers B. von Bedeutung ist (lit. c) bzw. worin der künstlerische oder geschichtliche Wert der Baute "F." (lit. f) bestehen soll, führt sie nicht näher aus.

4. Bei dieser Ausgangslage bleibt offen, ob das Baugesuch unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten abzulehnen wäre. Das ist jedoch vorliegend nicht von ausschlaggebender Bedeutung, weil das Vorhaben die Identität der Baute nicht wahrt und deshalb, wie nachfolgend zu zeigen ist, nicht bewilligt werden kann.



4.1. Änderungen an Bauten und Anlagen, auf die Art. 24c RPG anwendbar ist, sind nach Art. 42 Abs. 1 RPV zulässig, wenn die Identität der Baute oder Anlage einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt. Verbesserungen gestalterischer Art sind zulässig. Massgeblicher Vergleichszustand für die Beurteilung der Identität ist nach Art. 42 Abs. 2 RPV der Zustand, in dem sich die Baute oder Anlage im Zeitpunkt der Erlass- oder Planänderung befand. Ob die Identität der Baute oder Anlage im wesentlichen gewahrt bleibt, ist unter Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen (Art. 42 Abs. 3 RPV). In jedem Fall gelten folgende Regeln: Innerhalb des bisherigen Gebäudevolumens darf die anrechenbare Bruttogeschossfläche nicht um mehr als 60 Prozent erweitert werden (lit. a). Ist eine Erweiterung innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens nicht möglich oder nicht zumutbar, so kann sie ausserhalb erfolgen; die gesamte Erweiterung darf in diesem Fall weder 30 Prozent der zonenwidrig genutzten Fläche noch 100 m² überschreiten; die Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens werden nur halb angerechnet (lit. b).

4.2. Die Vorinstanz erwog, durch die bauliche Veränderung werde die Identität der Liegenschaft "F." in den wesentlichen Zügen nicht gewahrt und folglich Art. 42 Abs. 1 RPV verletzt. Sie bezeichnete das Vorhaben als überdimensioniert, verzichtete jedoch auf die Berechnung der maximal zulässigen Erweiterung gemäss Art. 42 Abs. 3 lit. a und b RPV. Das AREG tat dies im Rahmen des Rekursverfahrens. Mit Zwischenbeurteilung vom 14. Mai 2009 teilte es dem Beschwerdeführer mit, das Projekt überschreite die in Art. 42 Abs. 3 lit b RPV vorgegebene Maximalgrenze von 100 m². Der Beschwerdeführer widersprach dieser Feststellung im Rekursverfahren nicht. In der Beschwerde führt er nun unter Verweis auf sein Schreiben vom 12. Februar 2010 an das AREG an, es bestehe ein Erweiterungspotential von mehr als 300 m². Das Abparzellierungsverbot führe dazu, dass die zulässigen Erweiterungen aller Gebäude auf dem Grundstück zu addieren seien.

Zur Frage, ob es möglich sei, Nutzflächen von den anderen Gebäuden auf das "F." zu übertragen, äusserte sich die Regierung bereits in ihrem Entscheid vom 15. August 1995 zum ersten Baugesuch des Beschwerdeführers. Sie erwog zu Recht, die frühere Nutzungsübertragung auf das ehemalige Badhaus habe keinen präjudiziellen Charakter. Aus dieser Bewilligung dürfe nicht gefolgert werden, für andere Gebäude



könne dasselbe Vorgehen beansprucht werden (E. 3c). Diese Ausführungen haben nach wie vor Gültigkeit; es kann deshalb darauf verwiesen werden. Im übrigen kann das gesamte Erweiterungspotential aller Gebäude nicht schematisch festgestellt werden. Die vom Beschwerdeführer angestellte Berechnung lässt ausser acht, dass die Identität einer Baute in den wesentlichen Zügen gewahrt bleiben muss. Um das gesamte Potential zu errechnen, wäre deshalb jede einzelne Baute anhand der in Art. 41 RPV vorgegebenen Kriterien zu überprüfen.

4.3. Weiter führte die Vorinstanz im Rekursentscheid an, das Erscheinungsbild des "F." werde durch das Projekt erheblich verändert. Der An- und Unterbau sei überdimensioniert und schaffe in seiner gesamten Erscheinung mit Garagen und Werkstatt keinen angemessenen Bezug zum bestehenden Gebäude. Dies zeige sich schon an den Massen, die keine Rücksicht auf das bestehende Gebäude nähmen. Schon der Umstand, dass für zwei im "F." bestehende Wohneinheiten sechs Garagen vorgesehen seien, zeige das Missverhältnis des Anbaus zum bestehenden Wohnteil. Der überdimensionierte An- und Unterbau solle zudem über das bestehende Gebäude hinausragen und mit grossen Garagentoren versehen werden, die ihn noch dominanter erscheinen liessen. Auch das gewählte Material stelle keinen Bezug zur bestehenden Baute her. Beim "F." handle es sich um ein in Riegelbauweise errichtetes traditionelles Holzhaus mit geschindelter Fassade, beim geplanten An- und Unterbau hingegen um einen Betonbau. Auch die gestaffelte und angewinkelte Anordnung der Garagen widerspreche krass dem bestehenden Erscheinungsbild. Die kantonale Denkmalpflege habe in ihrer Stellungnahme deshalb zu Recht festgehalten, das geplante Bauvorhaben verändere die Erscheinung des bestehenden Gebäudes, namentlich durch seine überdimensionierte Grösse und den Unterbau, vollständig. Im übrigen sei die Regierung bereits im Entscheid vom 15. August 1995 zum Ergebnis gekommen, mit dem Vorhaben werde die Identität des "F." nicht gewahrt.

4.4. Das AREG hielt in der Rekursstellungnahme vom 21. Juli 2010 fest, wenn es um die Wahrung von Ortsbildern gehe, würde dem Bau einer Garage ohne bauliche Verbindung zu den zugehörigen Wohneinheiten ausnahmsweise zugestimmt. Üblicherweise handle es sich dabei um Garagen in Form von Nebenbauten bis 40 m² Grundfläche, was zwei geschützten Abstellplätzen entspreche. Vorliegend sprengte das Bauvorhaben unter Berücksichtigung des Überbauungszustandes auf dem



Baugrundstück mit Schutzobjekt und schutzwürdigem Ensemble die Identität im Sinne von Art. 24c RPG in Verbindung mit Art. 42 Abs. 1 bis 3 RPV. Das AREG habe unter Berücksichtigung der bestehenden öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (Rücksichtnahme auf Kulturobjekt und Ortsbild) Hand zu einer grosszügigen Lösung geboten. Einem freistehenden, offenen und in Holz konstruierten Bau von bis zu 100 m² Fläche für bis zu fünf Garagen sei die Zustimmung in Aussicht gestellt worden.

4.5. Der Beschwerdeführer hält dem entgegen, die Feststellung der Vorinstanz, es handle sich um ein Projekt mit sechs Garagen für lediglich zwei Wohnungen, entspreche nicht der Wahrheit. Die Baute diene auch als Lagerraum und Werkstatt. Für die Bewohner stünden maximal drei bis vier Parkplätze zur Verfügung. Das Projekt diene somit dem ganzen Weiler. Wegen des Abparzellierungsverbots sprengte das Projekt den zulässigen Rahmen keinesfalls. Die grossflächigen Garagentore seien von der Vorinstanz kritisiert worden, obwohl sie viel kleiner seien als das aus dem Jahre 1898 stammende Tor der Remise. Widersprüchlich sei es, die Staffelung der Garagen und die Grossflächigkeit der Garagentore gleichzeitig zu kritisieren. Diese Anordnung mache aus der Fassade viele Kleinflächen. Wenn der Beton nicht gefalle, könne man ihn mit Holz verkleiden. Die Garagen sähen im übrigen sehr ähnlich aus wie die gegenüberliegende, viel höhere Remise. Solche Anbauten mit Flachdach sehe man bei sehr vielen alten Häusern in der Umgebung.

4.6. Fest steht, dass der vorgesehene An- bzw. Unterbau sechs Garagen umfasst. Aus den Planunterlagen ist das klar ersichtlich. Dass der Beschwerdeführer beabsichtigt, einzelne Garagen anders zu nutzen, ist dabei nicht entscheidend. Massgebend für die Beurteilung ist grundsätzlich nicht, welche Nutzung der Bauherr subjektiv anstrebt, sondern was für eine Nutzung nach dem Umbau aufgrund des Ausbaustandards objektiv möglich ist (BGE 124 II 538 E. 2c). Die Vorinstanz hat deshalb zu Recht festgestellt, ein derart gross dimensionierter Garagenanbau stehe in einem deutlichen Missverhältnis zur bestehenden Baute mit zwei Wohneinheiten. Der Beschwerdeführer macht zwar geltend, es stünden den Bewohnern nicht alle sechs Garagen zur Verfügung; in bezug auf die Identität der Baute ist dies jedoch nicht relevant.

Die gemäss Art. 24c Abs. 2 RPG mögliche teilweise Änderung bzw. Erweiterung einer Baute ist nur dann zulässig, wenn sie gemessen an der bestehenden Baute von



untergeordneter Bedeutung ist (BGE 123 II 256 E. 4). Davon kann vorliegend nicht mehr die Rede sein. Die den Akten beiliegenden Pläne zeigen, dass der bestehende Baukörper auf der Höhe des Erdgeschosses vom geplanten Anbau auf zwei Seiten vollständig umfasst wird. Dadurch wird nicht nur das Erscheinungsbild des ganzen Gebäudes erheblich verändert, auch die Vergrösserung des Baukörpers ist bedeutend. Davon konnte sich das Verwaltungsgericht anlässlich des Augenscheins ein Bild machen. Im übrigen zeigt die Berechnung des AREG (E. 4.2), dass die projektierte Anbaute die Grenze des gesetzlich Zulässigen sprengt. Das AREG gelangte zu dem vom Beschwerdeführer nicht widersprochenen Ergebnis, die geplante Erweiterung liege zwar prozentual im zulässigen Rahmen (24,6%), überschreite jedoch mit 151,8 Quadratmetern die flächenmässige Beschränkung von 100 Quadratmetern massiv. Alleine schon angesichts dieser Dimensionen kann nicht mehr gesagt werden, der projektierte Anbau wahre die Identität der Baute.

4.5. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Vorinstanz zu Recht davon ausging, das Bauvorhaben wahre die Identität des "F." und seiner Umgebung in den wesentlichen Zügen nicht und sei deshalb gemäss Art. 24c RPG nicht bewilligungsfähig.

5. Die Vorinstanz hat sich schon im Jahre 1995 zum Projekt geäussert und festgestellt, der Bau nehme keinerlei Rücksicht auf die ortsbaulichen Strukturen; er beeinträchtige den Charakter des Weilers. Es ist deshalb nicht nachvollziehbar, weshalb der Beschwerdeführer dasselbe Gesuch erneut einreichte, ohne sich mit den ablehnenden Argumenten der Bewilligungsbehörde auseinanderzusetzen. Das AREG zeigte dem Beschwerdeführer alternative Lösungen auf, die allenfalls in seinem Sinne hätten weiterentwickelt werden können. Sogar der Einbau von Garagen ins "F." ist aus denkmalpflegerischer Sicht denkbar, solange die wesentlichen Identitätsmerkmale des Gebäudes nicht beeinträchtigt werden. Die Vorschläge des AREG gingen weit und ebneten so den Weg für andere, gesetzeskonforme und zweckdienliche Varianten. Somit bleibt mit der Ablehnung des Baugesuchs auch die Verhältnismässigkeit gewahrt. Es wird dem Beschwerdeführer nicht verunmöglicht, das Gebäude seinen Bedürfnissen entsprechend anzupassen.

6. (...).



Demnach hat das Verwaltungsgericht

zu Recht erkannt:

1./ Die Beschwerde wird abgewiesen.

2./ Die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von Fr. 3'000.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt, unter Verrechnung des Kostenvorschusses in gleicher Höhe.

3./ Ausseramtliche Kosten werden nicht entschädigt.

V. R. W.

Der Präsident:

Der a.o. Gerichtsschreiber:

Versand dieses Entscheides an:

- den Beschwerdeführer
- die Vorinstanz
- die Beschwerdegegnerin

am:



Rechtsmittelbelehrung:

Sofern eine Rechtsverletzung nach Art. 95 ff. BGG geltend gemacht wird, kann gegen diesen Entscheid gestützt auf Art. 82 lit. a BGG innert 30 Tagen nach Eröffnung beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde erhoben werden.