



**Entscheid des Kantonsgesichts Basel-Landschaft, Abteilung Verfassungs- und
Verwaltungsrecht**

vom 25. Januar 2012 (810 11 197)

Raumplanung, Bauwesen

Denkmalschutz

Besetzung Präsidentin Franziska Preiswerk-Vögtli, Kantonsrichter Beat Walther,
Markus Clausen, Bruno Gutzwiller, Niklaus Ruckstuhl, Gerichtsschrei-
ber Markus Pachlatko

Parteien **A.**____, Beschwerdeführer, vertreten durch Dr. Thomas Christen, Ad-
vokat

B.____, Beschwerdeführerin, vertreten durch Dr. Thomas Christen,
Advokat

gegen

Baurekurskommission des Kantons Basel-Landschaft, Rhein-
strasse 29, 4410 Liestal, Beschwerdegegnerin

C.____ **AG**, Beschwerdegegnerin, vertreten durch Roman Felix, Ad-
vokat

Beigeladene **Einwohnergemeinde D.**____

Betreff Baugesuch für Mehrfamilienhaus mit Laden und Einstellhalle in D.____
(Entscheid der Baurekurskommission Basel-Landschaft vom
16. November 2010)

A. Die C.____ AG reichte am 26. Mai 2008 ein Baugesuch für den Bau eines Mehrfamilienhauses mit Laden und Einstellhalle an der X.____strasse in D.____ beim Bauinspektorat des Kantons Basel-Landschaft (Bauinspektorat) ein.

Gegen dieses Baugesuch erhoben A.____ und B.____ am 16. Juni 2008 Einsprache. Im Wesentlichen begründeten sie ihre Einsprache damit, dass ihre Zustimmung zur temporären Bauausführung auf ihrem Grundstück fehle und dass ihre denkmalgeschützte Liegenschaft durch die geplante Tiefgarage beeinträchtigt würde. Mit Schreiben vom 31. Juli 2009 und vom 9. Oktober 2009 hielten sie nach jeweiligen Planbereinigungen an ihrer Einsprache fest. In einem weiteren Schreiben vom 19. Oktober 2009 ergänzten sie ihre Einsprachebegründung, indem sie sich auf die Verunstaltungs- und Gefährdungsverbote gemäss § 7 Abs. 3 und § 9 des Gesetzes über den Denkmal- und Heimatschutz (DHG) vom 9. April 1992 beriefen.

Mit Schreiben vom 12. Februar 2010 beantragte die C.____ AG dem Bauinspektorat, mangels Zustandekommens einer Lösung mit den Einsprechern innert vernünftiger Frist, die Abweisung der Einsprache. Mit Entscheid vom 7. Mai 2010 wies das Bauinspektorat die Einsprache ab, soweit darauf einzutreten war und erteilte der C.____ AG die Baubewilligung unter Auflagen. Bezüglich der privatrechtlichen Einsprachen wurden die Einsprecher an den Zivilrichter verwiesen. Der Einspracheentscheid wurde A.____ und B.____ am 12. Mai 2010 zugestellt.

Mit Schreiben vom 18. Mai 2010 erhob A.____ gegen den Einspracheentscheid des Bauinspektorates vom 7. Mai 2010 Beschwerde bei der Baurekurskommission des Kantons Basel-Landschaft (BRK). Mit einem weiteren Schreiben vom 20. Mai 2010 erhoben A.____ und B.____, vertreten durch Dr. Thomas Christen, Advokat, Beschwerde bei der BRK gegen den Einspracheentscheid und beantragten unter o/e-Kostenfolge, dass erstens der Entscheid des Bauinspektorates 029/10 vom 7. Mai 2010 aufzuheben sei und dass zweitens das Baugesuch Nr. 1018/2008 unter Gutheissung der dagegen erhobenen Einsprache nicht zu bewilligen sei. Mit Schreiben vom 21. Juni 2010 reichten A.____ und B.____ die Beschwerdebegründung ein und beantragten, in Ergänzung zu den bereits gestellten Rechtsbegehren, dass eventualiter die Baubewilligung nur mit detaillierten Auflagen zu erteilen sei. Die Auflagen hätten Gewähr dafür zu leisten, dass erstens die Parzellen der Beschwerdeführer und insbesondere die Parzelle 3974 und das denkmalgeschützte "Y.____haus" im Rahmen der Realisierung des umstrittenen Projekts und der geplanten Abgrabung weder während noch nach Fertigstellung desselben einer Abrutschgefahr noch sonst einer Gefahr ausgesetzt würden, dass zweitens das strittige Objekt den Beschwerdeführern einen allfälligen Bau einer 1.20 m hohen Stützmauer an die Nachbarsgrenze nicht verunmöglicht werde und dass drittens das geschützte Objekt nicht beeinträchtigt werde, indem das strittige Objekt im Rahmen einer Neuplanung Richtung Osten zurückversetzt werden müsse. Verfahrenstechnisch beantragten A.____ und B.____, es sei ein geologisches Gutachten zur Frage der Rutschgefahr der Parzelle 3974 respektive des "Y.____haus" unter Berücksichtigung der örtlichen Bodenbeschaffenheit im Rahmen der geplanten Abgrabung einzuholen, respektive darüber, welche bauliche Massnahmen zu treffen wären, um einer derartigen drohenden Gefahr vorzubeugen.

Mit Eingabe vom 6. Juli 2010 reichte die Gemeinde D.____ ihre Stellungnahme zur Beschwerde ein. Betreffend den Denkmal- und Ortsbildschutz hielt die Gemeinde D.____ fest, dass das Bauprojekt keine wesentliche Verunstaltung des Ortsbildes im Sinne von § 7 Abs. 1 DHG und keine Beeinträchtigung der Wirkung des geschützten Kulturdenkmals im Sinne von § 7 Abs. 3 und § 9 DHG bewirke. Betreffend bautechnische Fragen gemäss Eventualantrag (Rutschgefahr usw.) hielt die Gemeinde D.____ fest, dass zu gewährleisten sei, dass die Parzelle 3974 und das "Y.____haus" keinen Schaden im Sinne des entsprechenden Rechtsbegehrens der Beschwerdeführers erlitten. Ob dies mit oder ohne detaillierte Auflagen möglich sei, müssten die kantonalen Fachleute beurteilen. Falls dies ohne ein geologisches Gutachten nicht möglich sei, wäre dem Verfahrensantrag stattzugeben. Betreffend die beantragte Rückversetzung des geplanten Objekts in Richtung Osten führte die Gemeinde D.____ aus, dass sie sich einer solchen nicht entgegenstellen würde, sofern die Bau- und Planungsvorschriften eingehalten würden.

Mit Vernehmlassung vom 21. Juli 2010 verwies das Bauinspektorat unter anderem auf die Stellungnahme der Kantonalen Denkmalpflege vom 19. Juli 2010 und beantragte die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde.

Die C.____ AG, vertreten durch Roman Felix, Advokat, beantragte - unter o/e-Kostenfolge - mit Eingabe vom 10. September 2010 die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde.

Mit Entscheid vom 16. November 2010 wies die BRK die Beschwerde ab. Der Entscheid wurde den Beschwerdeführern am 18. Mai 2011 zugestellt.

B. Mit Eingabe vom 30. Mai 2011 reichen A.____ und B.____, vertreten durch Dr. Thomas Christen, Advokat, (Beschwerdeführer) gegen den Entscheid der BRK vom 16. November 2010 Beschwerde beim Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht (Kantonsgericht) ein. Die Beschwerdeführer beantragen erstens, der Entscheid der BRK vom 16. November 2010 sei aufzuheben, zweitens sei das Baugesuch Nr. 1018/2008 unter Gutheissung der dagegen erhobenen Einsprache nicht zu bewilligen. Drittens sei eventualiter die Baubewilligung nur mit detaillierten Auflagen zu erteilen. Die Auflagen hätten Gewähr dafür zu leisten, dass erstens die Parzellen der Beschwerdeführer und insbesondere die Parzelle 3974 und das "Y.____haus" im Rahmen der Realisierung des umstrittenen Projekts und der geplanten Abgrabung weder während noch nach Fertigstellung desselben einer Abrutschgefahr noch sonst einer Gefahr ausgesetzt würden, dass zweitens das strittige Objekt den Beschwerdeführern einen allfälligen Bau einer 1.20 m hohen Stützmauer an die Nachbarsgrenze nicht verunmöglicht werde und dass drittens das geschützte Objekt nicht beeinträchtigt werde, indem das strittige Objekt im Rahmen einer Neuplanung Richtung Osten zurückversetzt werden müsse. Ausserdem wurde der Verfahrensantrag gestellt, es sei ein geologisches Gutachten zur Frage der Rutschgefahr der Parzelle 3974 respektive des "Y.____hauses" unter Berücksichtigung der örtlichen Bodenbeschaffenheit im Rahmen der geplanten Abgrabung einzuholen, respektive darüber, welche bauliche Massnahmen zu treffen wären, um einer derartigen drohenden Gefahr vorzubeugen.

C. Mit Schreiben vom 30. August 2011 nimmt die Gemeinde D.____ (Beigeladene) zur Beschwerde Stellung und führt darin aus, dass ihre Stellungnahme vom 6. Juli 2010 zur Beschwerde gegen den Entscheid des Bauinspektorates unverändert auch für die Beschwerde gegen den Entscheid der BRK gelte.

D. Die C.____ AG (Beschwerdegegnerin) reicht am 12. September 2011 ihre Stellungnahme zur Beschwerde ein und beantragt die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde, unter o/e-Kostenfolge.

E. Das Bauinspektorat nimmt mit Eingabe vom 12. September 2011 Stellung zur Beschwerde und beantragt - unter Verweis auf die der Stellungnahme beigelegten Stellungnahme der Kantonalen Denkmalpflege vom 2. September 2011 - die Abweisung der Beschwerde, wie auch des Verfahrensantrages.

F. Mit präsidialer Verfügung vom 22. September 2011 weist das Kantonsgericht den Verfahrensantrag der Beschwerdeführer betreffend die Einholung eines geologischen Gutachtens ab. Ausserdem wird der Fall der Kammer zur Beurteilung überwiesen.

G. Auf die weiteren Vorbringen und Begründungen der Parteien im Rahmen des Schriftenswechsels wird, soweit erforderlich, in den Erwägungen eingegangen.

H. Anlässlich der heutigen Parteiverhandlung mit vorgängigem Augenschein halten die Parteien vollumfänglich an ihren Begehren fest.

Das Kantonsgericht zieht **i n E r w ä g u n g**:

1. Gemäss § 134 Abs. 5 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 in Verbindung mit § 43 Abs. 2 des Gesetzes über die Verfassungs- und Verwaltungsprozessordnung (VPO) vom 16. Dezember 1993 können Entscheide der BRK durch die Betroffenen und die Gemeinden beim Kantonsgericht angefochten werden. Die Zuständigkeit des Kantonsgerichts zur Beurteilung der vorliegenden Angelegenheit ist somit gegeben. Auch sind die weiteren formellen Anforderungen an die Beschwerde erfüllt, sodass auf die Beschwerde einzutreten ist.

2. Mit der verwaltungsgerichtlichen Beschwerde können gemäss § 45 Abs. 1 lit. a und b VPO Rechtsverletzungen einschliesslich Überschreitung, Unterschreitung oder Missbrauch des Ermessens sowie die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts gerügt werden. Die Beurteilung der Angemessenheit ist dem Kantonsgericht dagegen - abgesehen von hier nicht vorliegenden Ausnahmefällen - untersagt (§ 45 Abs. 1 lit. c VPO e contrario). Gemäss Art. 33 Abs. 3 lit. b des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 ist in Fällen wie dem vorliegenden die volle Überprüfung einschliesslich der Kontrolle der Angemessenheit durch wenigstens eine Beschwerdebehörde verlangt. Die Beurteilung durch die BRK genügt diesen Anforderungen.

3.1 Die Beschwerdeführer bringen unter anderem vor, dass für die Realisierung des Bauprojektes die Inanspruchnahme der Parzelle unumgänglich sei, dass sich die Beschwerdeführer aber von Beginn an gegen eine solche Inanspruchnahme ausgesprochen hätten und sich nach wie vor gegen eine solche Inanspruchnahme verwehren würden. Es sei an der Beschwerdegegnerin und nicht an den Beschwerdeführern, die zivilrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Bauprojekts zu schaffen. Der Eingriff in fremdes Eigentum sei nur dann gerechtfertigt, wenn sich der Störer auf eine besondere gesetzliche Vorschrift berufen könne und der Eingriff in das Grundeigentum mit dem Bundesrecht und folglich mit Art. 695 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) vom 10. Dezember 1907 vereinbar sei. Da aber vorliegend durch den Eingriff gar das Grundstück des Beschwerdeführers gefährdet sei, sei der geplante Eingriff mit dem Bundesrecht klar nicht vereinbar. Damit dürfe die Bewilligung nur erteilt werden, wenn auch die sachenrechtliche Frage und die Sicherheitsfrage geklärt seien. Es könne nicht sein, dass die Beschwerdeführer in die Klägerrolle gedrängt würden.

3.2 Gemäss § 43 Abs. 3 VPO schliesst die Zuständigkeit des Zivilgerichts die Zuständigkeit des Kantonsgerichts als Verwaltungsgericht aus, wobei das Kantonsgericht gemäss § 46 Abs. 1 VPO sämtliche mit dem Entscheid zusammenhängenden Vorfragen überprüft, auch wenn diese nicht dem öffentlichen Recht angehören. Zu prüfen ist, ob die Frage der Vereinbarkeit der geplanten Inanspruchnahme der beschwerdeführerischen Parzelle durch die Beschwerdegegnerin mit Art. 695 ZGB Gegenstand des öffentlichen Rechts ist und, sollte dies nicht der Fall sein, ob es sich um eine mit dem Entscheid zusammenhängende Vorfrage handelt oder ob es sich um einen Gegenstand handelt, welcher in die Zuständigkeit des Zivilrichters fällt.

3.3 Die Vorinstanzen haben zu Recht festgestellt, dass die Inanspruchnahme von Nachbarsparzellen für die Bauausführung in § 129 des Gesetzes über die Einführung des Zivilgesetzbuches (EG ZGB) vom 16. November 2006 geregelt ist. § 129 Abs. 1 EG ZGB hält fest, dass die Nachbarschaft das Betreten oder die vorübergehende Benützung ihres Grundstückes zu dulden hat, soweit es für die Errichtung oder den Unterhalt von Bauten, Einfriedigungen und anderen Anlagen längs der Grenze unumgänglich ist. Wer ein solches Recht ausüben will, muss der Nachbarschaft sein Vorhaben rechtzeitig und gehörig anzeigen und einen allfälligen Schaden ersetzen (§ 129 Abs. 3 EG ZGB). Diese Norm stützt sich auf Art. 695 ZGB ab, wonach es den Kantonen vorbehalten bleibt, über die Befugnis des Grundeigentümers, unter anderem zum Zwecke der Bewirtschaftung oder Vornahme von Ausbesserungen und Bauten das nachbarliche Grundstück zu betreten, nähere Vorschriften aufzustellen. Art. 695 ZGB ist Teil des zivilrechtlichen Nachbarrechts (vgl. Art. 684 ff. ZGB). Die Frage der Vereinbarkeit der geplanten Inanspruchnahme der beschwerdeführerischen Parzelle durch die Beschwerdegegnerin mit Art. 695 ZGB ist damit Gegenstand des Zivilrechts. Gemäss § 129 Abs. 1 RBG wird die Baubewilligung unter Vorbehalt der privaten Rechte erteilt, wenn das Bauvorhaben den gesetzlichen Bestimmungen entspricht und über die Einsprachen öffentlich-rechtlicher Natur rechtskräftig entschieden worden ist. Die Klärung der Frage, ob die im vorliegenden Fall geplante Benützung des beschwerdeführerischen Grundstücks durch die Beschwerdegegnerin mit Art. 695 ZGB vereinbar ist, ist somit nicht Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens und stellt damit keine

mit dem vorliegenden Entscheid zusammenhängende Vorfrage dar, sondern fällt in die Zuständigkeit des Zivilrichters (vgl. BERNHARD WALDMANN/PETER HÄNNI, Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Art. 22 N 64 f.). Die Beschwerde ist insoweit abzuweisen.

4.1 Die Beschwerdeführer rügen ferner, dass weder das Bauinspektorat, noch die BRK das von ihnen beantragte geologische Gutachten angeordnet hätten. Im vorliegenden Verfahren haben die Beschwerdeführer deshalb nochmals die Anordnung eines geologischen Gutachtens beantragt. Dieser Antrag wurde durch die Verfügung der Präsidentin des Kantonsgerichts, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht vom 22. September 2011 abgewiesen.

4.2 Gemäss § 101 Abs. 3 RBG kann die Baubewilligungsbehörde auf Kosten der Bauherrschaft Untersuchungen über die Baugrundverhältnisse verlangen, wenn die Stabilität des Baugrundes in Frage gestellt ist. Das Bauinspektorat verlangt die Einreichung eines geologischen Gutachtens praxisgemäss nur in Gebieten mit ausgewiesener akuter Rutschgefahr. Sowohl das Bauinspektorat, wie auch die BRK, welche in baulicher Hinsicht Fachbehörden sind, haben es aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht als erforderlich erachtet, ein geologisches Gutachten einzuholen. An dieser Ansicht hielten beide Fachbehörden auch in ihrer Stellungnahme im Rahmen des vorliegenden Verfahrens und anlässlich des Augenscheins fest. Dementsprechend hat der Vertreter der Beigeladenen anlässlich des Augenscheins festgehalten, dass das Gebiet, in welchem das fragliche Bauprojekt realisiert werden soll, nicht als rutschgefährdetes Gebiet bekannt sei. Der Antrag der Beschwerdeführer, ein geologisches Gutachten einzuholen, ist demnach abzuweisen.

5. Bauten und Anlagen bedürfen einer öffentlichrechtlichen Bewilligung (Art. 22 RPG; § 120 RBG). Sind die gesetzlichen Voraussetzungen, wie unter anderem die im Nutzungsplan ausgedrückten räumlichen Ordnungsvorstellungen, alle übrigen planerischen sowie die baupolizeilichen Vorschriften, erfüllt, besteht ein Anspruch auf Erteilung der Baubewilligung (PETER HÄNNI, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 5. Auflage, Bern 2008, S. 322 f.). Vorliegend ist unbestritten, dass das geplante Bauprojekt zonenkonform ist.

6. Die Beschwerdeführer rügen demgegenüber, das Bauprojekt halte die massgeblichen Bestimmungen für Stützmauern und Terrainveränderungen an der Parzellengrenze gemäss §§ 92 und 93 RBG nicht ein. Die Beschwerdeführer substantiierten diese Rüge allerdings weder in ihrer Beschwerdebegründung, noch anlässlich des Augenscheins.

7.1 Strittig ist im Weiteren, ob die Erstellung des geplanten Bauprojekts bzw. die zu erstellende Baute eine Beeinträchtigung des denkmalgeschützten "Y.____hauses" bzw. seiner Umgebung zur Folge hat. Die Beschwerdeführer machen diesbezüglich geltend, das geplante Bauprojekt habe eine wesentliche Verunstaltung des Ortsbildes im Sinne von § 7 Abs. 1 DHG und § 104 RBG sowie eine Beeinträchtigung der Wirkung des "Y.____hauses" im Sinne von § 7 Abs. 3 und § 9 DHG zur Folge. So passe der Neubau mit seinem geplanten Flachdach überhaupt nicht in das Ortsbild, auch werde der Blick auf das "Y.____haus" mit dem geplanten Neubau massiv beeinträchtigt.

7.2 § 104 RBG statuiert, dass alle bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen unter Berücksichtigung der Ziele des Natur-, Landschafts-, Denkmal- und Heimatschutzes derart zu gestalten und in die Umgebung einzugliedern sind, dass auf wertvolle Objekte, insbesondere auf wertvolle Landschaftsbilder, Rücksicht genommen wird. § 7 Abs. 1 DHG untersagt die Verunstaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Bauten und Anlagen sind zudem in das Orts- und Landschaftsbild einzupassen. Wo die Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes es erfordert, kann die zuständige Fachstelle ausserdem geeignete Bepflanzungen zur Auflage machen (Abs. 2). Explizit Bezug zu geschützten Kulturdenkmälern nehmen § 7 Abs. 3 DHG und § 9 DHG. Gemäss § 7 Abs. 3 DHG ist es verboten, die geschützten Kulturdenkmäler in ihrem Bestand zu gefährden, sie in ihrem Wert oder in ihrer Wirkung zu beeinträchtigen oder sie zu beseitigen. Nach § 9 DHG dürfen geschützte Kulturdenkmäler durch bauliche oder technische Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden. Als Umgebung gilt der nähere Sichtbereich des Kulturdenkmals.

7.3 Mit den §§ 7 und 9 DHG sowie mit § 104 RBG statuiert der Kanton Basel-Landschaft sogenannte Ästhetikklauseln. Die Ästhetikvorschriften bezwecken den Schutz des Landschafts-, Orts- und Strassenbildes, der historischen Stätten sowie der Natur- und Kulturdenkmäler (HÄNNI, a.a.O., S. 318). Sie sind zumeist in Form einer Generalklausel umschrieben, können jedoch auch detaillierte Vorschriften bezüglich einzelner Gestaltungselemente der Bauten wie beispielsweise Baumaterialien, Farbgebung oder Materialauswahl beinhalten (HÄNNI, a.a.O., S. 319; MARCEL STEINER, Die Ästhetikgeneralklauseln, Baurecht 1994, S. 117; zum Ganzen auch BEAT ZUMSTEIN, Die Anwendung der ästhetischen Generalklauseln des kantonalen Baurechts, St. Gallen 2001, S. 27 ff.).

7.4 Die Parzelle, auf welchem das umstrittene Bauprojekt geplant ist, befindet sich in der Wohn- und Geschäftszone 3b (WG 3b) und steht in unmittelbarer Umgebung des "Y.____hauses", welches in das kantonale Inventar der geschützten Kulturdenkmäler aufgenommen worden ist. Fraglich ist, ob das geplante Bauprojekt die Umgebung im Sinne von § 7 Abs. 1 DHG verunstaltet, ob es dem Eingliederungsgebot gemäss § 104 RBG nach kommt und ob es das geschützte Kulturdenkmal im Sinne von § 7 Abs. 3 DHG und § 9 DHG gefährdet bzw. beeinträchtigt. Die vorliegend relevanten Begriffe "Verunstaltung, Eingliederung und Beeinträchtigung" stellen unbestimmte Rechtsbegriffe dar, für deren Auslegung und Handhabung die Verwaltungsbehörde zur Auslegung kompetenter erscheint, handelt es sich dabei doch jeweils um ausgesprochene Fachfragen, bei deren Beantwortung besondere Fachkenntnisse und die Vertrautheit mit den tatsächlichen Verhältnissen vorausgesetzt werden. Dementsprechend hat das Kantonsgericht bei der Überprüfung der Anwendung und Interpretation dieser unbestimmten Rechtsbegriffen Zurückhaltung zuüben und den Verwaltungsbehörden einen gewissen Beurteilungsspielraum zuzuerkennen (vgl. BGE vom 24. Januar 2008 [1C_134/2007] E. 4.2).

7.5 Die Beschwerdeführer machen geltend, die Vorinstanz habe im Rahmen ihres Entscheides das ihr zustehende Ermessen nicht wahrgenommen bzw. unterschritten, indem sie sich lediglich auf die Auffassungen der Beigeladenen und der Kantonalen Denkmalpflege berufen habe. Hierzu ist zu entgegnen, dass die Vorinstanz geprüft hat, ob der Bau des geplanten Projekts hinsichtlich dessen Kubatur, Gestaltung sowie Materialisierung eine unzulässige Be-

einträchtigung des "Y.____hauses" bewirken würde. Sie hat dabei einen Augenschein vor Ort vorgenommen und Fotomontagen im Entscheid mitberücksichtigt. Aufbauend darauf ist die Vorinstanz zum Schluss gekommen, dass dem Schutzobjekt genügend Rechnung getragen werde, was insbesondere auch die kantonale Denkmalpflege so beurteile. Die Vorinstanz hat damit das ihr zustehende Ermessen wahrgenommen.

7.6 Anlässlich des Augenscheins konnte die Feststellung gemacht werden, dass sich der Standort der geplanten Baute - entsprechend der Ansicht der Beschwerdegegnerin - in einer Umgebung befindet, welche sich durch eine heterogene Architektur auszeichnet. Die Umgebung der betreffenden Parzelle kann weder hinsichtlich des Ortsbildes noch bezüglich des Landschaftsbildes als einheitlich beurteilt werden. So befinden sich etwa in unmittelbarer Nähe der betreffenden Parzelle nicht nur Giebeldächer, sondern auch Flachdachbauten. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer spricht nichts gegen eine Berücksichtigung dieser Flachdachbauten bei der Beurteilung der Umgebung der betreffenden Parzelle, vielmehr drängt sich eine entsprechende Berücksichtigung gerade auf, befinden sich diese Flachdachbauten doch bloss etwa 50 m entfernt von der betreffenden Parzelle. Ein homogenes Erscheinungsbild ist demzufolge, insbesondere was die Art der Gebäudebedachung betrifft, in der Umgebung der betroffenen Parzelle nicht auszumachen. Zudem kann das Ausmass des Gegensatzes zwischen der bestehenden Umgebung sowie der neu zu erstellenden Baute nicht als gross bezeichnet werden. Kein anderes Resultat ergibt sich aus einer Bewertung des Projekts an sich. Die ästhetische Einschätzung der Baute kann nur vorgenommen werden, soweit sie Wirkungen im Hinblick auf ihre Umgebung entfaltet. Farben, Formen oder bestimmte Bautypen können für sich allein betrachtet nicht als hässlich oder als unschön charakterisiert werden. Diese Beurteilung ergibt sich im Rahmen der Ästhetikgeneralklausel immer erst im Vergleich zu ihrer Umgebung. Insoweit kann ein Bauprojekt nicht losgelöst von seiner Umgebung betrachtet werden (KGE VV vom 22. September 2004 [810 04 19] E. 6b). Überdies kann anhand der vorliegenden Pläne festgestellt werden, dass die geplante Baute die elementaren Erfordernisse an die Gestaltung nicht missachtet. Die Ansicht der Vorinstanz, dass die geplante Baute weder gegen das Verunstaltungsverbot, noch gegen das Eingliederungs- oder Einordnungsgebot verstösst, erscheint deshalb als vertretbar. Soweit die Beschwerdeführer die Verunstaltung des Ortsbildes im Sinne von § 7 Abs. 1 DHG bzw. die Verletzung des Eingliederungs- oder Einordnungsgebot gemäss § 104 RBG rügen, ist die Beschwerde folglich abzuweisen.

7.7.1 Offen bleibt damit aber, ob das geplante Bauprojekt das "Y.____haus" in seinem Bestand gefährdet oder in seiner Wirkung beeinträchtigt. Keine Anzeichen bestehen dafür, dass der Bau des geplanten Projekts bzw. die geplante Baute selber das "Y.____haus" in seinem Bestand gefährdet. Insbesondere ist nicht davon auszugehen, wie oben bereits festgestellt, dass durch den Bau des geplanten Projekts der Boden, auf welchem das "Y.____haus" steht, ins Rutschen gerät (vgl. E. 4.2). Zu prüfen bleibt folglich, ob die geplante Baute das "Y.____haus" in seiner Wirkung beeinträchtigt, wobei davon auszugehen ist, dass sich die Parzelle, auf welcher die geplante Baute realisiert werden soll, im näheren Sichtbereich des "Y.____hauses" und damit in dessen Umgebung im Sinne von § 9 DHG befindet, grenzt doch die betreffende Parzelle unmittelbar an jene Parzelle, auf welcher das geschützte Kulturdenkmal steht.

7.7.2 Die Beschwerdeführer bringen hierzu im Wesentlichen vor, dass die gesamte Fassade des "Y.____hauses" geschützt sei und dass der äussere Schutz durch den Bau des geplanten Bauprojekts verunmöglicht werde, da man das "Y.____haus" nach Erstellung der Baute von der Südseite des geschützten Objekts nicht mehr sehen könne. Demgegenüber hält die Vorinstanz in ihrem Entscheid vom 16. November 2010 unter Berufung auf die Kantonale Denkmalpflege im Wesentlichen fest, dass mit der Erstellung des geplanten Bauprojektes keine im Sinne des DHG unzulässige Beeinträchtigung des "Y.____hauses" verursacht werde.

7.7.3 Gemäss dem kantonalen Inventar der geschützten Kulturdenkmäler waren der integrale Erhaltungszustand, der hohe typologische, kunsthandwerkliche und architekturgeschichtliche Wert sowie die Bedeutung der Baute als Wohnsitz des Baselbieters Kunstmalers E.____ für die Aufnahme des "Y.____hauses" in das Inventar ausschlaggebend. Dem Inventar ist weiter zu entnehmen, dass sich auf der Südseite des "Y.____hauses" ursprünglich industrielle Bauten und danach ein Malatelier befanden, welche heute nicht mehr existieren. In ihrer Stellungnahme vom 2. September 2011 gegenüber dem Bauinspektorat weist die Kantonale Denkmalpflege darauf hin, dass das "Y.____haus" früher nicht so frei wie heute gestanden habe, weshalb sie ein Neubau grundsätzlich als möglich erachte. Anlässlich der heutigen Verhandlung hält der Vertreter der Kantonalen Denkmalpflege dementsprechend fest, dass das "Y.____haus" schon immer von Gebäuden umgeben gewesen sei und damit nicht als alleinstehendes Haus geschützt sei. Zwar sei die Südseite des "Y.____hauses" und damit jene Seite, an welche die beschwerdegegnerische Parzelle grenzt, als Hauptseite zu betrachten. Es sei jedoch zu beachten, dass beim sogenannten "Laubsägestil", in welchem das "Y.____haus" geschaffen sei, das Haus rund um gleich geschaffen werde, insofern gebe es keine Hauptseite. Beim Schutz des "Y.____hauses" gehe es in erster Linie um den Erhalt der Substanz der Fassade und der Konstruktion. Zwar sei es auch wichtig, dass man das "Y.____haus" sehen könne, dies sei aber auch nach Errichtung der umstrittenen Baute von der Westseite her, von welcher das "Y.____haus" erschlossen sei, weiterhin möglich.

7.7.4 Die Auffassung der Kantonalen Denkmalpflege betreffend den Schutzbedarf des "Y.____hauses" sowie deren Auslegung und Handhabung des unbestimmten Rechtsbegriffes "Beeinträchtigung" ist nicht zu beanstanden: Ins Gewicht fällt, dass das "Y.____haus" in erster Linie in dessen Substanz, nicht aber als alleinstehendes Haus geschützt ist. Zwar unterliegen dem Denkmalschutz nicht bloss die Objekte selbst, sondern auch deren Wahrnehmung aus der Umgebung heraus (vgl. KGE VV vom 11. März 2009 [810 08 207] E. 4.2.2). Diesbezüglich ist aber zu beachten, dass alle Seiten des "Y.____hauses" gleich geschaffen sind und dass es auf dessen Südseite, auf welcher das umstrittene Bauprojekt realisiert werden soll, in der Vergangenheit während längerer Zeit industrielle Bauten bzw. ein Malatelier gegeben hat. So war das "Y.____haus" früher in erster Linie von der Westseite, von wo es auch erschlossen ist, sichtbar. Die Ansicht der Kantonalen Denkmalpflege, wonach das "Y.____haus" nach der Realisierung des geplanten Bauprojekts weiterhin, wenn auch - wie längere Zeit in der Vergangenheit auch - in erster Linie von der Westseite, wahrnehmbar sei, weshalb die Wirkung des "Y.____hauses" mit der Erstellung der Baute auf dessen Südseite nicht in unzulässiger Weise beeinträchtigt werde, ist deshalb vertretbar. Dementsprechend ist der Auffassung der Vorinstanz, wonach mit

der Realisierung des umstrittenen Bauprojektes keine im Sinne des DHG unzulässige Beeinträchtigung des "Y.____hauses" stattfindet, zuzustimmen und die Beschwerde ist abzuweisen.

8.1 Es bleibt über die Verteilung der Kosten zu entscheiden. Dem Verfahrensausgang entsprechend werden die Verfahrenskosten gemäss § 20 Abs. 1 VPO in Verbindung mit § 20 Abs. 3 VPO der unterliegenden Partei auferlegt. Für die heutige Parteiverhandlung (inklusive Augenschein) ist eine Gerichtsgebühr in der Höhe von Fr. 2'400.-- zu entrichten. Diese sind den Beschwerdeführern in solidarischer Verpflichtung aufzuerlegen und mit dem geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen. Die Beschwerdeführer haben demzufolge restliche Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 200.-- zu bezahlen.

8.2 Der ganz oder teilweise obsiegenden Partei kann gemäss § 21 Abs. 1 VPO für den Beizug eines Anwalts bzw. einer Anwältin eine angemessene Parteientschädigung zu Lasten der Gegenpartei zugesprochen werden. Die Beschwerdeführer haben demzufolge in solidarischer Verpflichtung der Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 3'281.05 (inkl. Auslagen und 8% MwSt) auszurichten. Im Übrigen werden die Parteikosten wettgeschlagen.

Demgemäss wird **e r k a n n t** :

- ://:
1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
 2. Die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 2'400.-- werden den Beschwerdeführern in solidarischer Verpflichtung auferlegt und mit dem geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 2'200.-- verrechnet. Die Beschwerdeführer haben demzufolge restliche Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 200.-- zu bezahlen.
 3. Die Beschwerdeführer haben in solidarischer Verpflichtung der C.____ AG eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 3'281.05 (inkl. Auslagen und 8% MwSt) auszurichten. Im Übrigen werden die Parteikosten wettgeschlagen.

Präsidentin

Gerichtsschreiber

Gegen diesen Entscheid haben die Beschwerdeführer am 15. Mai 2012 beim Bundesgericht Beschwerde erhoben (Verfahrensnummer: 1C_255/2012).