

Vom Bauvorhaben betroffen war ein im Jahr 1960 errichtetes Mehrfamilienhaus, das über zwei mit einem Flachdach abgeschlossene Vollgeschosse und ein anrechenbares Untergeschoss verfügte. Die Ostfassade des bestehenden Gebäudes war gegliedert und wies drei versetzte Fassadenteile auf. Die vorhandenen (kleinen) Balkone an der Ostfassade sollten deutlich vergrössert werden. An der Südfassade waren zudem neue Balkone vorgesehen. Hinzu kam eine Aufstockung um ein ebenfalls dreifach gegliedertes Attikageschoss, wobei dessen Gliederung mit der Gliederung der darunterliegenden Vollgeschosse nicht kongruent war.

Aus den Erwägungen:

3.1 Die Rekurrierenden rügen, die Vorinstanz habe verschiedene gestalterische Mängel moniert. Die Anforderungen von § 238 Abs. 1 PBG erachte die Vorinstanz selbst als nicht erfüllt. Sie kritisiere das Bauvorhaben diesbezüglich – zu Recht – in verschiedener Hinsicht. Bei einer solchen Ausgangslage wäre die Baubewilligung zu verweigern gewesen, da unklar sei, wie sich das Projekt gestützt auf die mehreren nebenbestimmungsweise verlangten Änderungen dereinst präsentieren werde.

3.2 Unstreitig gelangt in der vorliegenden Wohnzone W2B § 238 Abs. 1 PBG zur Anwendung. Bei der rechtsgenügenden Gestaltung im Sinne dieser Bestimmung handelt es sich um eine der Grundanforderungen an Bauten und Anlagen (vgl. den Titel vor § 233 PBG).

3.3 Gemäss § 238 Abs. 1 PBG sind Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

3.4 Können inhaltliche oder formale Mängel eines Bauvorhabens ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden oder sind zur Schaffung oder Erhaltung des rechtmässigen Zustands Anordnungen nötig, so sind mit der Bewilligung die gebotenen Nebenbestimmungen (Auflagen, Bedingungen, Befristungen) zu verknüpfen (§ 321 Abs. 1 PBG).

Dieses Vorgehen kommt nach gefestigter Rechtsprechung indessen nur infrage, wenn die Mängel des Bauvorhabens untergeordneter Natur sind; führen diese zu einer wesentlichen Projektänderung oder ist ohne grösseren planerischen Aufwand nicht beurteilbar, wie sie zu beheben sind und welche baurechtlichen, konzeptionellen und gestalterischen Auswirkungen die Behebung der Mängel nach sich zieht, können sie nicht mittels einer Nebenbestimmung behoben werden. Statuierte Nebenbestimmungen müssen konkret sein, d.h. es muss ersichtlich sein, inwiefern das Bauvorhaben abzuändern ist, bzw. welchen Einfluss die Mängelbehebung auf das Erscheinungsbild des Bauvorhabens hat. Können keine konkreten Nebenbestimmungen statuiert werden, sodass die ästhetischen Auswirkungen

der Mängelbehebung nicht abschätzbar sind, muss die Baubewilligung aufgehoben werden, damit eine umfassende Würdigung durch die örtliche Baubehörde bzw. die Rechtsmittelinstanzen erfolgen kann. Dies kann auch bei Vorliegen verschiedener, für sich allein betrachtet kleinerer Mängel der Fall sein. Auch dann können verschiedene Möglichkeiten der Mängelbehebung gegeben sein, sodass nicht klar ist, welche konkreten baulichen Änderungen zum Inhalt einer Nebenbestimmung gemacht werden sollen. Es ist – ebenso wie beim Vorliegen eines einzelnen gewichtigen Mangels – je nach Art und Weise der infrage stehenden baurechtlichen Mängel eine planerische Aufgabe zu lösen, auch wenn nicht ernsthaft infrage gestellt ist, dass die Mängel behoben werden können. Es ist nicht Sache der Rechtsmittelinstanzen, planerische Überlegungen anzustellen, um beurteilen zu können, auf welche Weise die Mängelbehebung zu erfolgen hat, um die gesetzlichen Anforderungen zu erfüllen (VB.2015.00120, E. 3.2. ff. = BEZ 2015 Nr. 46).

Das Gesagte folgt aus dem Grundsatz der Einheit des Bauentscheids, mit dem eine einheitliche Beurteilung eines baurechtlichen Sachverhalts sichergestellt werden soll. Das bundesrechtliche Koordinationsgebot von Art. 25a des Raumplanungsgesetzes (RPG) verlangt, dass ein geplantes Bauvorhaben in einem einzigen und einheitlichen Bewilligungsverfahren geprüft wird. Nachgelagerte Verfahren sind nur dann zulässig, wenn dies von der Sache her sinnvoll ist – so etwa wenn die Beurteilung der Farb- und Materialwahl während der Bauausführung besser möglich ist – und sich daraus keine wesentlichen neuen Auswirkungen oder Änderungen für das Projekt ergeben oder ergeben können (BGr, 12. Oktober 2018, 1C\_615/2017, E. 2.5; [www.bger.ch](http://www.bger.ch)).

4.1 Die Rüge erweist sich als begründet.

4.2 In Bezug auf die Aufstockung hat die Vorinstanz erwägungsweise wörtlich festgehalten:

«Mit der Aufstockung wird die Beziehung von Bestand und Ergänzung definiert. Zwei Strategien sind denkbar: Der neue Aufbau gleicht sich dem Bestand an oder er bildet einen gewollten Kontrast zum Bestehenden. Die vorliegende Aufstockung kann in Bezug zur kubischen Gliederung gegenüber dem Hautgebäudekörper und durch das Fehlen von Elementen, die übernommen werden, weder der einen noch der anderen Intention zugeschrieben werden. Auf den vorliegenden Einzelfall bezogen, ist, aufgrund der Vielzahl an geplanten äusseren Veränderungen, de facto nur eine harmonische Angleichung an den Bestand konsequent umsetzbar. Dafür ist aber das Volumen wenig präzise gesetzt und die klassischen Hierarchien, nach denen sich das Dachgeschoss dem Hauptvolumen unterzuordnen hat, werden überdehnt. Insgesamt wird der architektonische Bezug zum Bestand vermisst».

Diese gestalterische Einschätzung der Vorinstanz ist als gegeben vorauszusetzen (und erweist sich nach Massgabe des Augenscheins im Übrigen auch als zutreffend). Nicht nachvollziehbar ist indes, dass die Vorinstanz den dergestalt beschriebenen Mangel für korrigierbar hält, indem sie selbst ausführt, eine Korrektur könne zum Beispiel darin liegen, die

Fensterformate der Vollgeschosse zu übernehmen und mit der Materialisierung und der Farbgebung einen bewussten Bezug zum Bestand herzustellen; die Gestaltung der Aufstockung sei zu verfeinern und in einer zurückhaltenden Form, die auch die Details miteinschliesse, nochmals vorzulegen und bewilligen zu lassen.

Erstens ist nicht klar, wie durch die Übernahme der Fensterformate der Vollgeschosse und der blossen Schaffung eines Bezugs durch Anpassung der Materialisierung und der Farbgebung das als zu wenig präzise gesetzt erachtete Volumen präziser gesetzt werden könnte respektive weshalb als überdehnt erachtete Hierarchien hernach nicht mehr überdehnt sein sollten, wenn an der Kubatur des Attikageschosses respektive dessen kubischer Gliederung im Sinne der vorgeschlagenen Mängelbehebung gar keine Änderungen vorgenommen werden. Schliesslich ergibt sich bereits aus der Formulierung der Vorinstanz, dass sie explizit auch andere Möglichkeiten der Mängelbehebung für denkbar hält, ansonsten die Wendung «zum Beispiel» vor den soeben genannten Massnahmen keinen Sinn machen würde. Wie diese Möglichkeiten aussehen und wie sie das Erscheinungsbild des Bauvorhabens verändern, ist gänzlich unbekannt. Mitunter sind die gestalterischen Auswirkungen der Mängelbehebung im heutigen Zeitpunkt bereits deshalb nicht beurteilbar, weil offenbar nach ausdrücklicher Einschätzung der Vorinstanz verschiedene Möglichkeiten der Mängelbehebung existieren, sodass eine konkrete Nebenbestimmung mit abschätzbaren gestalterischen Auswirkungen sachlogisch gar nicht denkbar ist.

4.3 Hinzu kommt ein gewichtiger Gestaltungsmangel in Bezug auf die neuen auskragenden Balkone an der Südfassade. Die Vorinstanz erwog diesbezüglich:

«Ein weiterer Gestaltungsmangel lässt sich an der Südfassade mit den neuen auskragenden Balkonen festmachen. Sie harmonieren nicht mit dem Bestand, wirken fremd und aufgesetzt und in den Proportionen unausgewogen. Als Ganzes wird der Bau durch die unterschiedlichen bestehenden und weiterzuentwickelnden Elemente, wie Aussentreppe und Balkonturm, überladen. Darüber ist die Notwendigkeit nicht ersichtlich, wird doch mit der ostseitigen Balkonerweiterung bereits für jede Wohnung ein Aussenbereich angeboten. Die gestalterische Ausarbeitung überzeugt auch in diesem Bereich noch nicht.»

Auch diese gestalterische Einschätzung der Vorinstanz ist für die Prüfung der Anwendbarkeit von § 321 PBG als gegeben vorauszusetzen (und war am Augenschein auch ohne weiteres nachzuvollziehen).

Die Vorinstanz erklärt indes weiter:

«Dies ändert jedoch an der grundsätzlichen Bewilligungsfähigkeit nichts, ist doch keine konzeptionelle Überarbeitung des Bauprojekts nötig. Die Balkonanbauten sind im Rahmen der weiteren Detailplanung, unter Berücksichtigung der kritisierten Einordnungsaspekte, weiter auszuformulieren und zu konkretisieren.»

Dispositivziffer 1.3 betreffend die besagten Balkone lautet sodann wie folgt:

«Insgesamt sind die Balkonbauten gestalterisch zu überarbeiten respektive zu präzisieren. Die Bewilligung für die südlichen Balkonbauten bleibt bis zum Vorliegen eines überarbeiteten Detailplanes vorbehalten».

4.4 Ein dergestalt umfassend formulierter Bewilligungsvorbehalt ist nichts anderes als eine vollständige Bauverweigerung – quasi unter der aufschiebenden Bedingung der Nachreichung eines bewilligungsfähigen Balkonprojekts. Bei dieser Ausgangslage wäre die faktische Bauverweigerung für die Balkone richtigerweise auch als solche auszusprechen gewesen. Wie eine bloss «gestalterische Überarbeitung» respektive «Präzisierung» im Rahmen eines Detailplanes aus einer stark kritisierten Einordnung (keine Harmonie mit dem Bestand, fremd und aufgesetzt wirken, unausgewogene Proportionen; insgesamt überladener Bau) eine im Sinne von § 238 PBG genügende Einordnung machen könnte, ist offen. Im heutigen Zeitpunkt ist nicht abschätzbar, wie sich die Mängelbehebung – wenn eine solche angesichts der gezeigten Kritik überhaupt vorstellbar ist – konkret auswirkt. Die von der Vorinstanz gewählte Vorgehensweise würde dazu führen, dass die Bewilligung der südlichen Balkone (und damit eines wesentlichen Teils des gesamten Bauvorhabens) in ein nachgelagertes Verfahren ausgelagert würde. In diesem nachgelagerten Verfahren wäre sie – noch dazu im Verein mit der in gestalterischer Hinsicht ebenfalls nochmals umfassend zu prüfenden Aufstockung – vollständig neu zu prüfen. Diese Vorgehensweise ist weder mit Art. 25a RPG noch mit § 321 PBG vereinbar.