

2. Beim streitbetroffenen Gebäude handelt es sich um das ehemalige Warenhaus O., in dessen 1. Untergeschoss bis 3. Obergeschoss die Rekurrentin seit November 2012 ein Spielcasino betreibt. Im Mai 2014 wurde überdies ein Restaurant im 5. Obergeschoss samt einer Aussengastwirtschaft auf dem umliegenden Terrassenbereich eröffnet. Die Liegenschaft liegt in der Kernzone K. mit Profilerhaltungslinie und ist der Lärm-Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet. Sie ist überdies im Inventar der kommunalen Schutzobjekte verzeichnet. (...)

4. Seinem Wortlaut nach verweigert der angefochtene Beschluss sämtlichen Lüftungs-, Klima- und Technikaufbauten die nachträgliche Baubewilligung. Begründet wird dies damit, dass die Anordnung auf dem Flachdach lediglich aus der inneren Funktion der verschiedenen Nutzungseinheiten heraus erfolgt sei und keinem gestalterischen Anspruch oder Prinzip folge. Dementsprechend seien die Auslässe und Kanäle sehr prominent auf dem Dach angeordnet und erfüllten nicht die gemäss § 238 Abs. 2 PBG geforderte Rücksichtnahme. (...)

8.2 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.

Diese Vorschrift enthält eine Grundanforderung an Bauten, Anlagen und Umschwung. Verlangt wird sowohl eine gewisse Qualität der Gestaltung in sich als auch der Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung. Dabei erfasst die Norm über den Wortlaut ihres Randtitels («Gestaltung») hinaus nicht nur die Gestaltungselemente wie beispielsweise die Dach- oder die Fassadengestaltung, sondern auch ortsbauliche Aspekte wie etwa die Stellung der Baukörper, soweit jene nicht durch speziellere Bauvorschriften geregelt sind. Die Frage, ob eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird, ist gestützt auf objektive, nachvollziehbare Kriterien zu beantworten. Blosses Empfinden rechtfertigt keinen Eingriff in das Eigentum.

Nach § 238 Abs. 2 PBG ist auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes besondere Rücksicht zu nehmen. In der Nachbarschaft von Schutzobjekten bzw. bei Änderungen an solchen ist demnach mehr als eine bloss befriedigende Gesamtwirkung zu verlangen. Was als Objekt des Natur- und Heimatschutzes

zu betrachten ist, ergibt sich aus der Aufzählung in § 203 Abs. 1 PBG. Eine förmliche Unterschützstellung wird für die Anwendung von § 238 Abs. 2 PBG nicht vorausgesetzt. Vielmehr genügt es, dass sich die Schutzwürdigkeit aus der Aufnahme des Objektes in ein Inventar im Sinne von § 203 Abs. 2 PBG ergibt. (...)

8.3 Bauästhetische Anforderungen gelten grundsätzlich auch mit Bezug auf die Gestaltung und Einordnung von Ausstattungen und technischen Ausrüstungen aller Art (§§ 3 f. ABV), sei es, dass sie freistehen, sei es, dass sie an oder auf einem Gebäude angebracht werden. Die diesbezügliche Prüfung ist jedoch stets unter Berücksichtigung der technisch-funktionellen Notwendigkeit der betreffenden Elemente und der diese Elemente gegebenenfalls gebietenden bzw. näher umschreibenden Vorschriften (etwa umweltschutzrechtliche Normen) vorzunehmen. Das Erscheinungsbild und die konkrete Anbringung von technischen Anlagen sind nämlich weitgehend durch ihre Funktion vorgegeben. Dimensionierungen und konkrete Installationsorte von notwendigen Anlagen dürfen nicht aus rein gestalterisch oder einordnungsmässig motivierten Gründen verweigert werden, wenn gestalterisch womöglich bessere Lösungen aus technisch-funktionellen bzw. rechtlichen Gründen nicht – oder zumindest nicht mit vernünftigem Aufwand – realisierbar sind. Diesfalls kann nur verlangt werden, die bezüglich Ort, Dimensionierung und Beschaffenheit feststehende Anlage in gestalterischen Details (insbesondere in Bezug auf die Farbgebung und eine mögliche Kaschierung) soweit wie möglich zu optimieren.

9.1 Die Anlagen auf dem Gebäude lassen sich nach dem Ort ihrer Anbringung der Übersichtlichkeit halber in drei Gruppen unterteilen.

9.2 Die erste Gruppe umfasst diejenigen Ausrüstungen, welche auf der östlichen, zur G.-Allee hin gerichteten Seite auf dem Attikageschoss (vor dem bestehenden Technikgeschoss) installiert wurden. Es handelt sich hierbei im Wesentlichen um Lüftungskanäle aus Aluminium von zwischen 80 cm und maximal 1,33 m Höhe.

Anlässlich des Augenscheins waren sich die Parteien einig, dass es bei den Ausrüstungen gemäss der Gruppe 1 in einordnungsmässiger Hinsicht bereits im Grundsatz - das heisst, ohne Berufung auf ihre funktionelle Notwendigkeit - nichts zu beanstanden gebe. (...) Die Bauverweigerung ist deshalb bezüglich der Ausrüstungen der Gruppe 1 aufzuheben.

9.3 Die zweite Gruppe bilden die Ausrüstungen auf dem Attikageschoss auf der westlichen, zum Fluss hin gerichteten Seite des Gebäudes. Dabei handelt es sich um Lüftungskanäle mit zwei Bögen sowie zwei Schalldämpfer mit Wetterschutzgittern vor den Fenstern des Technikgeschosses. Hinzu kommt auf etwa der Hälfte der Länge des Technikgeschosses ein Rohr mit einem Durchmesser von ca. 30 cm, welches unmittelbar unter dem kleinen Vordach des Technikgeschosses verläuft. Die Lüftungskanäle ragen grundsätzlich 70 cm über die Dachfläche des Attikageschosses hinaus; gegen die S.-Strasse hin sind es 85 cm. Die zwei Bögen sind 1,3 m hoch. Die Schalldämpfer reichen bis exakt unter das kleine Vordach des Technikgeschosses.

Mit der Vorinstanz ist festzuhalten, dass die flussseitige Westfassade die eigentliche Schauffassade des Gebäudes ist. Das Gebäude sollte bei seiner Erstellung in vollkommen einheitlicher Wirkung als imposanter Brückenkopf über dem Flussufer in Erscheinung treten. Der damalige Bauherr legte grossen Wert auf Qualitätsarbeit, welche sich in der Gestaltung der Fassaden und der Materialwahl bis heute widerspiegelt.

Die zwei Bögen und die Schalldämpfer sind zumindest bei aufmerksamer Betrachtung der Westfassade von einem Standort an der K.-Strasse aus gut zu erkennen. Insofern führen sie in der Tat zu einer gewissen Beeinträchtigung dieser Fassade sowie zu einer Verschlechterung der Ablesbarkeit des Technikgeschosses. Von einem geradezu ernüchternden Resultat kann aber keine Rede sein. Die Wirkung der Westfassade als Brückenkopf und Schauffassade beruht doch ganz wesentlich auf dem Kubus der ersten vier Stockwerke und dem darüber thronenden Attikageschoss, welche Geschosse allesamt – und mit Recht – unbeeinträchtigt bleiben. (...) Die Lüftungskanäle hingegen sind Teil der unbestrittenermassen notwendigen Belüftungsanlagen des Casinos und des Restaurants. Die Schalldämpfer sind aus lärmschutzrechtlichen Gründen zwingend. Die technische Notwendigkeit der Lüftungskanäle, der Bögen und der Schalldämpfer wurde von der Vorinstanz weder in den Rechtschriften noch anlässlich des Augenscheins je auch nur ansatzweise in Frage gestellt (im Übrigen ist auch ganz grundsätzlich nicht anzunehmen, dass eine - regelmässig wirtschaftlich denkende - Bauherrschaft irgendwelche nicht zwingend notwendigen Ausrüstungen erstellt). Der Rundgang durch das gesamte Technikgeschoss anlässlich des Augenscheins zeigte sodann auf, dass das Technikgeschoss bereits randvoll mit technischen Anlagen und Apparaturen aller Art ist. Es ist deshalb offenkundig ausgeschlossen, die vor dem Technikgeschoss verlaufenden Lüftungskanäle samt Bögen sowie die Schalldämpfer in das Technikgeschoss hinein zu verlagern. Damit bleibt letztlich doch nur der von der Rekurrentin gewählte Standort vor dem Technikgeschoss respektive auf dem Attikageschoss. Dementsprechend kann nur – aber immerhin – gefordert werden, dass die Gestaltung dieser Ausrüstungen so weit wie möglich optimiert wird.

Exakt dies wurde umgesetzt. Die Lüftungskanäle verlaufen so nahe wie möglich am Technikgeschoss, indem sie bündig an dieses anschliessen. Ihre Dimensionierungen und Querschnittsflächen sind offenkundig auf die von § 29 Abs. 4 BBV I geforderten maximalen Luftgeschwindigkeiten in Lüftungsanlagen zurückzuführen. Die Bögen der Lüftungskanäle gewährleisten die Anschlüsse an die zugehörigen Apparaturen im Innern des Technikgeschosses und können deshalb an keinem anderen Ort angebracht werden. Nur mit einer gebogenen Führung der Lüftungskanäle kann der ca. 30 cm hohe Sockel des Technikgeschosses überwunden werden. Der eher dunkle, olivgrüne Anstrich sämtlicher Ausrüstungen ist auf die Fassaden- und Rollladenfarben der Westfassade abgestimmt und bewirkt maximale Unauffälligkeit.

Insgesamt wurden die gestalterischen Möglichkeiten in Bezug auf die technisch notwendigen Ausrüstungen ausgeschöpft. Die - geringfügige - Beeinträchtigung der Ablesbarkeit des Technikgeschosses und der Fernwirkung der gesamten Westfassade ist unter diesen Umständen hinzunehmen. Eine

Bauverweigerung aus rein gestalterischen Motiven ist gemäss dem vorstehend Erwähnten unzulässig. Damit ist die Bauverweigerung auch in Bezug auf die Ausrüstungen der Gruppe 2 aufzuheben.

9.4 Die dritte Gruppe umfasst die Aufbauten auf dem Technikgeschoss. Es handelt sich um Klima- und Abluftanlagen, welche eine Höhe von grundsätzlich 1,4 m aufweisen. Ein Element ist 1,5 m, eines 1,9 m und ein weiteres 2,1 m hoch. Die Aufbauten auf dem Technikgeschoss sind gezwungener- und unbestrittenermassen von verschiedenen Standorten sowie aus der Ferne sichtbar.

Auch in Bezug auf die Aufbauten auf dem Technikgeschoss ist zunächst festzuhalten, dass deren technische Notwendigkeit von der Vorinstanz nie in Frage gestellt wurde. Die Abluft muss über das Dach geführt werden; die Mindestkaminhöhe von 1,5 m über Flachdach bezüglich der Abluftanlagen des Casinos, der Küche des Restaurants und der Kantine ist vorgegeben. Die Konstruktion der weiteren Aufbauten entspricht - was ebenfalls unbestritten geblieben ist - dem Stand der Technik gemäss der für Lüftungs- und Klimaanlage grundlegenden Norm SIA 382/1. Die konkreten Anbringungsorte der Aufbauten auf dem Technikgeschoss sind weitestgehend durch die vorbestehenden, aus dem Innern des Technikgeschosses herführenden Luftauslässe bestimmt. Ein Verschieben der Abluftanlagen in das Technikgeschoss hinein entfällt schon deswegen, weil dieses bereits ausgefüllt ist. Zudem ist die Abluft über Dach abzuführen und damit, jedenfalls dem Grundsatz nach, auch über dem Dach des Technikgeschosses. Unter diesen Umständen kann auch in Bezug auf die Aufbauten auf dem Technikgeschoss letztlich nur - aber immerhin - gefordert werden, dass ihre Gestaltung so weit wie möglich optimiert wird. Dem wird vorliegend (anders als bei den Ausrüstungen der Gruppe 2 auf dem Attikageschoss) gerade durch den Verzicht auf einen Farbanstrich der Aluminiumaufbauten Genüge getan. So wird nämlich aus Sicht eines Betrachters am Boden eine grösstmögliche Übereinstimmung mit der Farbe des Himmels gewährleistet. Insgesamt ist die Bauverweigerung auch in Bezug auf die Ausrüstungen der Gruppe 3 aufzuheben.