

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**
Rechtsabteilung

BVURA.22.296

ENTSCHEID vom 1. Juni 2023

A._____; Beschwerde gegen den Entscheid des Gemeinderats Q._____ vom 25. April 2022 betreffend Baugesuch von B._____, C._____ und D._____ für "Umbau Mehrfamilienhaus" auf Parzelle aaa; teilweise Gutheissung

Erwägungen

4.2

(...) Der Gemeinderat versichert in der Beschwerdeantwort, sich der Ausstandsproblematik bewusst gewesen zu sein, weshalb der baugesuchstellende Gemeinderat weder an der Vorprüfung noch an der Beratung und Beschlussfassung in irgendeiner Form mitgewirkt habe. Gründe an dieser Aussage zu zweifeln, bestehen für die Beschwerdeinstanz keine. Namentlich aus der vom baugesuchstellenden Gemeinderat an den Beschwerdeführer am 6. Januar 2022 erfolgten Mitteilung, wonach "wir" gestern die Einwendung erhalten hätten, kann nicht auf eine unzulässige Mitwirkung des betreffenden Gemeinderats bei der Beurteilung des Baugesuchs geschlossen werden (selbst wenn mit "wir" der Gemeinderat gemeint gewesen sein sollte). Eine Verletzung der Ausstandspflicht ist somit nicht erkennbar. Indem der Gemeinderat (dessen Zusammensetzung ansonsten als bekannt vorausgesetzt werden darf) im angefochtenen Entscheid allerdings mit keinem Wort erwähnt hat, dass der baugesuchstellende Gemeinderat in den Ausstand getreten ist, hat er die Begründungspflicht und somit das rechtliche Gehör des Beschwerdeführers ein weiteres Mal verletzt, was bei den Kostenfolgen entsprechend zu berücksichtigen ist. (...)

5.2

Gemäss § 52 Abs. 1 BauG müssen alle Bauten und Anlagen hinsichtlich Fundation, Konstruktion und Material die für ihren Zweck notwendige Festigkeit aufweisen und so angelegt werden, dass ihre Benutzenden und diejenigen von benachbarten Liegenschaften sowie von Strassen nicht gefährdet werden (vgl. diesbezüglich auch § 33 Abs. 1 BNO). Allerdings genügt es gemäss verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung in der Regel, dass die Baubehörde die Einhaltung von § 52 Abs. 1 BauG bei der Kontrolle der Bauausführung überwacht. Anders wäre die Situation nur dann zu beurteilen, wenn sich bereits aus den Baueingabeplänen ergäbe, dass die geplante Baute nicht den Regeln der Baukunde entspricht oder die geplanten Bauarbeiten die Umgebung des Baugrundstücks zu gefährden drohen (wobei anzumerken ist, dass sich technische Fragen betreffend die Statik allein gestützt auf die Baueingabepläne in der Regel nicht abschliessend beurteilen lassen, weshalb es sich hier um offensichtliche Mängel handeln muss). Ansonsten darf der Bauherrschaft zugebilligt werden, dass sie bei der Bauausführung die gebotene Sorgfalt auch ohne speziellen vorgängigen (Statik-)Nachweis walten lässt, es sei denn, es gäbe konkrete Anhaltspunkte für eine besondere Gefährdung, etwa durch die Beschaffenheit des Baugrundes oder den Verlauf des Terrains (instabiler Hang, schwierige geologische Verhältnisse wie etwa bei Vorliegen setzungsempfindlicher Schichten mit daraus resultierender

Gefahr einer Senkung). In den übrigen Fällen gehören die notwendigen statischen Berechnungen und Sicherheitsvorkehrungen zur Bauausführung und werden von der präventiven Baubewilligung nicht erfasst (vgl. zum Ganzen mit Hinweisen den Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Aargau [VGE] vom 19. Juli 2022 [WBE.2021.418], Erw. II./10; Entscheid des Verwaltungsgerichts Zürich vom 25. Januar 2017 [VB.2016.00551], Erw. 3.2). Nach dem Gesagten muss die Behörde die Statik im Baubewilligungsverfahren also nur bei begründeten Bedenken betreffend die Festigkeit einer Baute näher prüfen respektive einen vorgängigen Statiknachweis einverlangen. Bestehen keine solche begründeten Bedenken, darf die Baubewilligungsbehörde im Baubewilligungsverfahren demgegenüber darauf vertrauen, dass die Bauherrschaft – welche letztlich auch die Verantwortung für die Folgen einer ungenügenden Stabilität trägt und namentlich für Schäden haftbar ist, die infolge der Bautätigkeit an benachbarten Liegenschaften entstehen – die anerkannten Regeln der Baukunde bei der Ausführung ohne Ausnahme erfüllt (vgl. auch den Entscheid des BVU [EBVU] 19.490 vom 7. April 2020, Erw. 4.2; 18.565 vom 3. Mai 2019, Erw. 9.2; VERENA SOMMERHALDER FORESTIER, in: Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, 1. Aufl. 2013, § 52 N 16). Nichts anderes ergibt sich aus dem vom Beschwerdeführer zitierten Regierungsratsbeschluss [RRB] 2007-000850 vom 27. Juni 2007 (Erw. 6.4), gemäss welchem ein Statiknachweis im Baubewilligungsverfahren nur bei begründeten Bedenken betreffend die Festigkeit einer Baute notwendig ist. Ebenso nichts anderes ergibt sich im Übrigen aus § 33 Abs. 2 BNO, gemäss welchem der Gemeinderat, *wenn nötig*, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung (bezüglich Sicherheit, Foundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation) durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen kann, soweit überwiegende öffentliche Interessen diese erfordern.

Vorliegend ist kein Grund ersichtlich, an der durch den Gemeinderat erfolgten Beurteilung, ein Statiknachweis sei im Baubewilligungsverfahren mangels begründeter Bedenken betreffend die Festigkeit der Baute nicht nötig, zu zweifeln. So gibt es beim vorliegenden Bauvorhaben weder Anzeichen für schwierige geologische oder topographische Verhältnisse noch für eine Verletzung der Regeln der Baukunde oder eine Gefährdung der umliegenden Bauten durch die geplanten Bauarbeiten. Namentlich vermag allein der blosser Umstand, dass das Nachbargebäude des Beschwerdeführers unterkellert ist und die beiden Gebäude teilweise aneinandergebaut sind (etwas anderes bringt der Beschwerdeführer nicht vor), keine begründeten Bedenken betreffend die Festigkeit der geplanten Baute oder die Sicherheit der umliegenden Bauten zu begründen, welche weitere detailliertere Abklärungen im Baubewilligungsverfahren erfordern würden. Die Beschwerdegegner haben nachvollziehbar, schlüssig und glaubhaft dargelegt, dass der Statik und der Sicherheit der umliegenden Bauten bei der Bauausführung genügend Rechnung getragen wird. Diesen Ausführungen (welche durch die Baupläne bestätigt werden) kann entnommen werden, dass die Wandkonstruktion und namentlich auch die Foundation der nördlichen Giebelwand auf der Bauparzelle aaa selbst liegen, wobei die Foundation der Giebelwand bestehen bleibt, wird diese doch erst ab einer Höhe von rund 6,5 m abgebrochen und durch eine gedämmte Holzständerkonstruktion ersetzt. Diese Holzkonstruktion hat einerseits den Vorteil, dass sie deutlich leichter ist als die bestehende massive Backsteinmauer (was den Druck auf die Kellerwand des Beschwerdeführers entsprechend reduziert). Andererseits hat sie den Vorteil, dass sie vorgefertigt ist, weshalb die notwendigen Eingerüstungen (welche auf die Parzelle bbb ragen würden) auf das Minimum reduziert werden können. Des Weiteren kann den Ausführungen der Bauherrschaft (welche durch die Baupläne bestätigt werden) entnommen werden, dass die neue Stahlbetondecke über dem Erdgeschoss mittels einer zweiten innenliegenden Wandschale auf Seiten der Bauparzelle aaa aufgelegt werden soll, sodass die Kräfte über diese abgeführt werden können. Diese Ausführungen sind nach dem Gesagten nachvollziehbar, schlüssig und glaubhaft, sodass seitens der Beschwerdeinstanz keine begründeten Bedenken hinsichtlich der Festigkeit der geplanten Baute oder der Sicherheit der umliegenden Bauten bestehen. Auch in der Person der Bauherrschaft bestehen keine Bedenken hinsichtlich der Einhaltung der anerkannten Regeln der Baukunde bei der Bauausführung, ist der eine Bauherr doch selbst Hochbautechniker (HF), wobei das projektverfassende Architekturbüro über Dipl. Architekten ETH (SIA) sowie eigene Hochbautechniker und -zeichner und Bauleiter verfügt. Mithin verfügt die Bauherrschaft zusammen mit dem Architekturbüro über besondere Fachkenntnisse, welche

Gewähr bieten, dass das Bauvorhaben fachgerecht ausgeführt wird und die benachbarten Liegenschaften nicht gefährdet werden. Schliesslich bringt die Bauherrschaft selbst vor, keinerlei Interesse daran zu haben, dass die Giebelmauer in irgendwelcher Weise geschwächt oder beschädigt werde, da diese auch in Zukunft der Abschluss des Gebäudes bilden solle. Zudem hat die Bauherrschaft versichert, für die Ausführungsplanung und die örtliche Bauleitung einen Ingenieur beizuziehen. Davon darf die Baubewilligungsbehörde nach dem Gesagten denn auch ausgehen, weshalb sich eine entsprechende Auflage erübrigt. Zusammenfassend ergibt sich somit, dass weder aufgrund der örtlichen Verhältnisse noch in der Person der Bauherrschaft besondere Bedenken betreffend Statik bestehen, die bereits im Baubewilligungsverfahren nähere Abklärungen seitens der Baubewilligungsbehörde respektive einen Statiknachweis erfordern würden. Folglich durfte der Gemeinderat auf die Einholung eines Gutachtens zur Statik in Bezug auf die Parzelle bbb des Beschwerdeführers verzichten.

Auch inwiefern aus den Baugesuchsunterlagen nicht hervorgehen soll, ob der Brandschutz gewährleistet sei, ist weder ersichtlich noch wird dies vom Beschwerdeführer substantiiert dargelegt. Wie der Beschwerdeführer selbst bemerkt hat, hat der kommunale Brandschutzbeauftragte das Bauvorhaben überprüft und in seinem Bericht vom 7. Januar 2022 festgehalten, dass die Nordfassade als brandabschnittsbildende Wand REI 30 zu erstellen oder entsprechend zu verkleiden sei, was der Gemeinderat (nebst weiteren Brandschutzaufgaben) in der angefochtenen Baubewilligung auch als Auflage verfügt hat. Folglich ist der Brandschutz gewährleistet.

Nach dem Gesagten erweisen sich die Bedenken des Beschwerdeführers betreffend Statik und Brandschutz als unbegründet. (...)

6.2

Gemäss § 5 Abs. 2 BNO legt der Gemeinderat die zulässigen Baumasse und Grenzabstände in der Dorfkernzone unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Ein bei der Festlegung der Grenzabstände zu berücksichtigendes privates Interesse stellt grundsätzlich auch das Interesse des Beschwerdeführers an einer ausreichenden Besonnung seiner Liegenschaft dar.

Abgesehen von § 52 Abs. 2 BauG, wonach alle Gebäude den Anforderungen des Gesundheitsschutzes entsprechen müssen, namentlich auch in Bezug auf Besonnung und Belichtung, enthält das kantonale Recht keine weiteren präzisierenden Bestimmungen zur Zulässigkeit des Schattenwurfs. Soweit der Beschwerdeführer in diesem Zusammenhang auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung verweist, wonach die zulässige Dauer des Schattenwurfs auf eine Nachbarliegenschaft an einem mittleren Wintertag (8. Februar und 3. November) in der Regel höchstens zwei Stunden betragen darf, ist dabei vorab auf folgendes hinzuweisen: Einerseits hat das Bundesgericht darauf hingewiesen, dass die Regelung, wonach nur ein zweistündiger Verlust der Besonnung zulässig sei, die Beschattung des ganzen Gebäudes meine. Wenn nur ein Teil des Gebäudes oder der betroffenen Parzelle beschattet würde, müsse dies bei der Beurteilung der geltend gemachten Beeinträchtigung berücksichtigt werden. Andererseits kann die Grössenordnung von zwei Stunden gemäss der Rechtsprechung des Bundesgerichts keinen absoluten Charakter haben und für sich allein nicht entscheidend sein. Vielmehr müssen die Umstände des Einzelfalls und insbesondere die öffentlichen Interessen berücksichtigt werden, die eine Erhöhung der Beschattung rechtfertigen können (BGer 1C_233/2016 vom 20. Januar 2017, Erw. 4.2). Namentlich gilt in diesem Zusammenhang auch zu berücksichtigen, dass das vom Bundesgericht entwickelte Beurteilungskriterium der zweistündigen Beschattung für Hochhäuser (gegenüber Wohnquartieren) entwickelt wurde und im vorliegenden Fall (in welchem es nicht um ein Hochhaus geht) schon deshalb nicht bindend sein kann (so ausdrücklich BGer 1C_233/2016 vom 20. Januar 2017, Erw. 4.3). Im zitierten Entscheid erachtete das Bundesgericht eine verbleibende Besonnung des ganzen Hauses während 30 Minuten (bei einer Beschattungsdauer von 4 $\frac{3}{4}$ Stunden) und eine verbleibende Besonnung des Oberschosses während $\frac{3}{4}$ Stunden (bei einer Beschattungsdauer von 4 $\frac{1}{2}$ Stunden) im Winter als zulässig. Das Bundesgericht führte aus, "es sei nicht ersichtlich, inwiefern unter diesen Umständen bezüglich der Besonnung des Hauses unhygienische Verhältnisse

vorliegen sollen, wenn berücksichtigt werde, dass in dichter bebauten oder in gebirgigen Gebieten ein Teil der Wohnungen im Winter teilweise nicht oder nur wenig direkt besonnt werden, ohne dass daraus zwingend auf unhygienische Verhältnisse geschlossen werden könnte" (BGer 1C_233/2016 vom 20. Januar 2017, Erw. 4.3). Namentlich also in einer Dorf- und Kernzone mit relativ enger Bebauungsstruktur hat das Beschattungskriterium ganz allgemein einen anderen Stellenwert als etwa in einer reinen Wohnzone, zumal das Postulat des verdichteten Bauens allgemein zu berücksichtigen ist. Zu bedenken ist ferner, dass Beschattungsregeln früher eine grössere Bedeutung hatten, weil die heutigen technischen Möglichkeiten zur Regulierung der raumklimatischen Gegebenheiten (Heizung, Lüftung, Isolation) noch nicht verfügbar waren und es bekanntermassen auch noch tendenziell kühler war (vgl. zum Stellenwert des Beschattungskriteriums in einer Dorfkernzone VGE vom 27. Juni 2005 [WBE.2004.434], Erw. II./2.3.4.2). Das Gesagte leuchtet ohne weiteres ein, wenn man bedenkt, welche Wohnungspreise in dicht bebauten Gebieten wie Zürich oder gebirgigen Seegemeinden wie Hergiswil erzielt werden, obwohl die betreffenden Wohnungen über den gesamten Winter nicht besonnt werden. Nichts anderes ergibt sich auch aus dem vom Beschwerdeführer zitierten Urteil des Bundesgerichts BGer 1C_317/2019 vom 17. März 2020 (Erw. 5.3). In diesem führte das Bundesgericht zwar aus: "im Übrigen beeinträchtigt das Projekt auch die Aussicht der Nachbarn und bringt für sie zusätzlichen Schattenwurf mit sich, was angesichts des geltenden Bau- und Zonenrechts (in der Kernzone mit abschliessend festgelegten Baumassen und Grenzabständen) als zonenfremd zu beurteilen ist." Dies allerdings vor dem Hintergrund, dass das betreffende Bauprojekt die zulässige Ausnützungsziffer von 1 mit 1.6 um rund 60 % überschritten hat, wobei das Bundesgericht die Zulassung dieser Ausnützungsziffer als willkürlich qualifiziert hat und im Rahmen der Prüfung, ob auch das Ergebnis unhaltbar ist, die erwähnte Aussage getätigt hat. Der betreffende Fall ist mit dem vorliegenden also nicht vergleichbar, handelt es sich vorliegend doch um eine Dorfkernzone mit weitgehend geschlossener Bauweise ohne festgelegten Baumasse und Grenzabstände, wobei die Ausnützungsziffer des geplanten Neubaus zusammen mit dem bestehenden Gebäude im Übrigen auch nicht mehr als 1 betragen dürfte.

Nach dem Gesagten stellt also grundsätzlich auch das private Interesse des Beschwerdeführers an einer ausreichenden Besonnung seiner Liegenschaft ein bei der Festlegung der Grenzabstände gemäss § 5 Abs. 2 BNO zu berücksichtigendes Interesse dar. Dieses ist allerdings stark zu relativieren, wird im Bericht der E._____ AG zum Schattendiagramm doch zutreffend festgehalten, dass das Bauungsmuster der Dorfkernzone das Abbild einer ursprünglich landwirtschaftlichen Nutzung mit dem Ziel der sparsamen Nutzung des Bodens ist, was – insbesondere bei der hier interessierenden Baugruppe (B) 1.1 "Gekrümmter Strassenraum" gemäss ISOS – zu einer verdichteten Siedlungsstruktur mit weitgehend geschlossener Bauweise geführt hat. Auch dem einschlägigen ISOS-Eintrag kann entnommen werden, dass es sich vorliegend um eine langgezogene und dichte, das Ortsbild prägende Strassenbebauung handelt. Dabei besteht das Ziel der Dorfkernzone gerade darin, diesen gemäss ISOS räumlich einmaligen, kompakt bebauten und überraschend intakten Strassenraum zu erhalten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 BNO). In einer solchen Zone hat das Beschattungskriterium nach dem vorstehend Gesagten einen untergeordneten Stellenwert. Grenze bildet eine derart schwerwiegende Beschattung, welche dazu führen würde, dass die gesundheitspolizeilichen Anforderungen in der Nachbarschaft nicht mehr gewahrt würden. Inwiefern solches bei der Liegenschaft des Beschwerdeführers aufgrund des geplanten Neubaus der Fall sein soll, legt der Beschwerdeführer allerdings nicht substantiiert dar und ist auch nicht ersichtlich. Insbesondere nicht erkennbar ist der vom Beschwerdeführer gerügte signifikante Anstieg des Schattenwurfes gegenüber der bestehenden Situation, ist die zusätzliche Beeinträchtigung des Beschwerdeführers durch den Schattenwurf infolge des Bauprojekts doch geringfügig. Dies namentlich aufgrund des Umstands, dass die Parzelle bbb des Beschwerdeführers bereits heute beinahe vollständig vom 2-Stunden-Schatten der Gebäude Nrn. 127/128 tangiert ist. Dem Schattendiagramm kann auch entnommen werden, dass das Wohnhaus des Beschwerdeführers – auch unter Berücksichtigung bereits bestehender Schattenwürfe (vgl. dazu BGE 99 Ia 143, Erw. 5, S. 150 f.) – mit Ausnahme von 10.00 Uhr (was bereits heute der Fall ist) zu keinem Zeitpunkt mit seinem ganzen Umfang im Schatten liegt, wobei das Wohnhaus ab 14.00 Uhr grossmehrheitlich nicht

mehr beschattet wird (wobei an dieser Stelle nochmals darauf hingewiesen wird, dass gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung im Winter selbst eine Besonnungsdauer von lediglich 30 Minuten noch mit den wohngygienischen Anforderungen vereinbar ist). Unhygienische, nicht mehr den Anforderungen des Gesundheitsschutzes entsprechende Verhältnisse beim Beschwerdeführer sind aufgrund des Bauprojekts also nicht erkennbar. Auch ein dreidimensionales Schattendiagramm würde am Ergebnis dieser Beurteilung nichts ändern, ist die Beschattung gemäss Schattendiagramm in der Dorfkernzone doch selbst dann noch zumutbar, wenn diese das Gebäude des Beschwerdeführers jeweils in seiner vollen Höhe erfassen sollte. Vor diesem Hintergrund vermögen die privaten Interessen des Beschwerdeführers an der Festlegung eines einzuhaltenden Grenzabstands die im Rahmen von § 5 Abs. 2 BNO ebenfalls zu berücksichtigenden öffentlichen Interessen an der Erhaltung der – das national geschützte Ortsbild prägenden – kompakten Bebauung und an einer verdichteten Bauweise sowie die privaten Interessen der Beschwerdegegner an der Realisierung des Bauvorhabens, welche allesamt gegen die Festlegung eines Grenzabstands sprechen, nicht zu überwiegen. Nach dem Gesagten ist die fehlende Festlegung eines Grenzabstands respektive die geschlossene Bauweise vorliegend somit nicht zu beanstanden, wobei dadurch auch keine übermässige, für die Dorfkernzone unübliche Beschattung für die Liegenschaft des Beschwerdeführers resultiert. Daran vermag auch der Umstand nichts zu ändern, dass der Gemeindeammann an der Einwendungsverhandlung *zwecks einer allenfalls möglichen Einigung* einen Dienstbarkeitsvertrag mit gegenseitigem Grenzbaurecht und Wegrecht zugunsten des Beschwerdeführers vorgeschlagen hat (etwas anderes geht aus dem Protokoll nicht hervor; namentlich nicht, dass der Gemeinderat ein Grenzbaurecht als nötig erachtet hat).

Soweit der Beschwerdeführer im Zusammenhang mit der im Rahmen von § 5 Abs. 2 BNO vorzunehmenden Interessenabwägung schliesslich zudem noch vorbringt, die Erhöhung des bestehenden Gebäudes diene nicht in erster Linie der Schaffung von Wohnraum, sondern der Erstellung einer Einstellhalle im Erdgeschoss, vermag er damit das öffentliche Interesse an einer verdichteten Bauweise nicht zu schmälern, zumal es vorliegend grundsätzlich denkbar ist, dass die Garage im Erdgeschoss später zu Wohnzwecken ausgebaut und stattdessen das unterste Geschoss als Garage verwendet wird. Auch ist in diesem Zusammenhang zu berücksichtigen, dass sich das Bauprojekt (nebst den Grenzabständen) auch bezüglich seiner Höhe am Charakter seiner Umgebung – namentlich am südlich gelegenen, angebauten Gebäude Nr. 127 – orientiert und deshalb der Vorgabe von § 6 Abs. 5 BNO entspricht und somit bezüglich Höhe nicht auf eine besondere Rechtfertigung angewiesen ist. Dies im Gegensatz zu dem BGE 99 Ia 126 (Erw. 7 f., S. 137 ff.) zugrundeliegenden Fall, in welchem das Bundesgericht das Interesse der Nachbarn, deren Grundstücke sich während längerer Zeit im Schatten des bewilligten Gebäudes befanden und daher stark entwertet wurden, höher gewichtet hat, als die für eine Ausnahmegewilligung für die Überschreitung der generellen Höhenbeschränkungen geltend gemachten finanziellen Interessen an der Errichtung von (kostengünstigen) oberirdischen Garagen. Auf eine solche besondere Rechtfertigung ist das vorliegende Bauprojekt hinsichtlich seiner Höhe nach dem Gesagten nicht angewiesen. Entsprechend ist das Bauprojekt also auch hinsichtlich seiner Höhe nicht zu beanstanden. (...)

7.3

Erfüllt ein Baugesuch die gesetzlichen Anforderungen nicht, ist grundsätzlich der Bauabschlag zu erteilen; durch Nebenbestimmungen können lediglich untergeordnete Mängel eines Baugesuchs behoben werden (BGer 1C_266/2018 vom 12. April 2019, Erw. 3.3; 1C_476/2016 vom 9. März 2017, Erw. 2.4; 1C_398/2016 vom 2. Februar 2017, Erw. 2.7 mit Hinweisen; BAUMANN, a.a.O., § 59 N. 44). Dies ergibt sich aus dem Grundsatz der Einheit des Bauentscheids, mit dem eine einheitliche Beurteilung eines baurechtlichen Sachverhalts sichergestellt werden soll (vgl. auch das Koordinationsgebot von Art. 25a des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 [Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700]). Die Anordnung von Nebenbestimmungen kommt mit anderen Worten nicht in Betracht, wenn ohne grösseren planerischen Aufwand nicht beurteilbar ist, wie die Mängel zu beheben sind und welche baurechtlichen, konzeptionellen und gestalterischen Auswirkungen dies nach sich zieht. Und nachgelagerte Verfahren sind nur dann zulässig, wenn dies von der Sache her sinnvoll ist

und sich daraus keine wesentlichen neuen Auswirkungen für das Projekt ergeben oder ergeben können (BGer 1C_266/2018 vom 12. April 2019, Erw. 3.3; 1C_615/2017 vom 12. Oktober 2018, Erw. 2.5). Muss das Projekt grundlegend überarbeitet werden, ist ein neues Baubewilligungsverfahren durchzuführen. Welcher Fall zutrifft, ist in erster Linie nach qualitativen Gesichtspunkten zu entscheiden. Das Gewicht eines Mangels ist am Umfang des Gesamtbauvorhabens zu messen (BAUMANN, a.a.O., § 59 N. 44 und N 51). Ganz entscheidendes Gewicht kommt auch dem Umstand zu, welche faktischen und rechtlichen Schwierigkeiten mit der Behebung des Projekt mangels beziehungsweise der Realisierung der Auflage verbunden sind (BGer 1C_192/2009 vom 17. November 2009, Erw. 2.4, vgl. zum Ganzen mit Hinweisen auch VGE vom 23. November 2020 [WBE.2020.19], Erw. II./6.2; VGE vom 12. März 2020 [WBE.2019.232], Erw. II./4.3).

Der vorliegende Mangel betreffend Unterschreitung der vorgeschriebenen minimalen Dachneigung ist nicht dergestalt untergeordneter Natur, dass dieser mittels entsprechender Nebenbestimmung geheilt werden könnte. Bei der Laube könnte die Überdachung respektive der Dachknick zwar grundsätzlich weggelassen und die Laube stattdessen als nicht überdachter, offener Balkon ausgestaltet werden. Allerdings wäre eine solche Lösung mit § 6 Abs. 7 Satz 2 f. BNO nicht vereinbar, hätte diese doch zur Folge, dass ein Teil des Erdgeschosses als Bestandteil des Hauptgebäudes (ohne Charakter einer An- und Kleinbaute) ein Flachdach aufweist (vgl. zum Begriff der Anbaute EBVU 21.108 vom 20. August 2021, Erw. 3; VGE vom 22. Februar 2019 [WBE.2018.390], Erw. 3.1). Auch wäre eine solche Lösung mit den strengen Einpassungsvorschriften von § 6 BNO im Allgemeinen kaum vereinbar; würde jedenfalls aber eine erneute fachliche Beurteilung in Bezug auf die Einpassung erfordern (und somit eine Projektänderung im ordentlichen Verfahren bedingen). Beim Vorraum mit Lift könnte die Überdachung demgegenüber schon grundsätzlich kaum weggelassen werden. Auch eine Auflage, wonach die Dachneigung beim Knick von 20° auf 30° zu erhöhen ist, fällt zumindest bei der Laube ausser Betracht, würde die begehbare Höhe beim Balkongeländer diesfalls doch gerade noch rund 1,60 m betragen, was kaum noch Sinn ergibt (und entsprechend eine Rückversetzung der östlichen Fassade bedingen würde). Sowohl eine Auflage, dass die Überdachung der Laube wegzulassen und die Neigung des Dachknicks beim Vorraum auf 30° zu erhöhen ist, wie auch eine Auflage, dass die Neigung des Dachknicks auf der gesamten Länge auf 30° zu erhöhen ist, fallen nach dem Gesagten ausser Betracht. Ebenfalls ausser Betracht fällt schliesslich eine Auflage, wonach die Neigung der östlichen Dachhälfte (bei gleichbleibender Firsthöhe) gesamthaft (einheitlich) 30° zu betragen hat, hätte diese doch eine Erhöhung der östlichen Traufe zur Folge, was den Rahmen einer geringfügigen, formlos bewilligbaren Projektänderung sprengt und eine Projektänderung im ordentlichen Verfahren bedingen würde. Dies zumal auch solch eine Projektänderung eine erneute fachliche Beurteilung in Bezug auf die Einpassung erfordern würde, war die Angleichung der Dachneigung an diejenige des bestehenden Wohnhauses Nr. 127 (was mit einer Neigung von 30° nicht mehr der Fall wäre) doch sowohl in der ästhetischen Beurteilung des Gemeinderats wie auch in derjenigen des F._____ AG Thema.

Nach dem Gesagten ergibt sich also, dass der Mangel betreffend die unzulässige Dachneigung nicht mittels entsprechender Nebenbestimmung geheilt werden kann, lässt sich ohne grösseren planerischen Aufwand doch nicht beurteilen, wie dieser Mangel zu beheben ist und welche baurechtlichen, konzeptionellen und gestalterischen Auswirkungen dies nach sich zieht. Hinzu kommt insbesondere, dass es in erster Linie im Planungsermessen der Bauherrschaft liegt, welche Massnahme zur Behebung des Mangels letztlich ergriffen wird. Ihr und nicht der Beschwerdeinstanz obliegt es, diesen Planungsspielraum auszufüllen (AGVE 2018, S. 516). Zu berücksichtigen ist allerdings, dass der Mangel betreffend die unzulässige Dachneigung zwar nicht mittels Nebenbestimmung geheilt werden kann, allerdings auch nicht derart schwer wiegt, dass zwingend das gesamte Projekt in Frage gestellt wird und gesamthaft neu öffentlich aufgelegt werden muss. So scheint (nebst vielem anderem) namentlich eine Erhöhung der Dachneigung beim Knick von 20° auf 30° verbunden mit einer leichten Zurückversetzung der östlichen Fassade als grundsätzlich denkbar, wobei eine solch (sowohl hinsichtlich der Beeinträchtigung der Nachbarn wie auch hinsichtlich des Erscheinungsbilds) geringfügige Projektänderung gestützt auf § 52 Abs. 1 BauV formlos bewilligt werden könnte. Da nicht ausgeschlossen er-

scheint, dass das Problem mit der Dachneigung mittels entsprechender Projektänderung gelöst werden kann, ohne dass das Baugesuch gesamthaft neu aufgelegt werden muss, ist den Beschwerdegegnern praxisgemäss die Gelegenheit zu geben, die notwendigen Projektanpassungen vorzunehmen. Der Gemeinderat wird anhand der Tragweite der Projektänderung für die Öffentlichkeit und Private zu prüfen haben, ob diese gestützt auf § 52 Abs. 1 BauV formlos bewilligt werden kann oder ob für diese gestützt auf § 52 Abs. 2 BauV das vereinfachte oder ordentliche Verfahren durchzuführen ist. Vor dem Hintergrund einer möglichen Lösung des Mangels mittels einer – nicht das ganze Projekt in Frage stellenden – Projektänderung erschiene es nicht als verhältnismässig, die Beschwerdegegner dazu zu zwingen, nochmals das vollständige Baubewilligungsverfahren zu durchlaufen mit damit einhergehendem Risiko von möglichen Rechtsänderungen und weiteren Einsprachen. Entsprechend ist die Baubewilligung in teilweiser Gutheissung der Beschwerde aufzuheben und die Beschwerdesache im Sinne der Erwägungen zu neuem Entscheid an den Gemeinderat zurückzuweisen (vgl. hierzu EBVU.14.538 vom 31. August 2016, Erw. 3.4 und Erw. 7 sowie VGE vom 11. Juni 2013 [WBE.2011.411], Erw. II./3.3). Der Gemeinderat hat den Beschwerdegegnern die Möglichkeit zu gewähren, die erforderlichen Projektanpassungen vorzunehmen.