

# SO\_GERICHTE VWBES.2024.18 vom 22. Mai 2023

SO Obergericht, 2023-05-22, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so\\_gerichte\\_VWBES.2024.18](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_VWBES.2024.18)

FR: SO\_GERICHTE VWBES.2024.18 du 22 mai 2023

IT: SO\_GERICHTE VWBES.2024.18 del 22 maggio 2023

## Erwägungen

### E. 1

Mit Baugesuch vom 17. November 2022 ersuchte die J.\_\_\_\_ GmbH, vertreten durch die K.\_\_\_\_ Immobilien GmbH die Baukommission der Stadt I.\_\_\_\_ um Bewilligung für das Bauvorhaben «Sanierung und Erweiterung bestehendes Wohnhaus» auf dem Grundstück GB I.\_\_\_\_ Nr. [...].

### E. 2

Das Baugesuch wurde in der Folge am 23. Februar 2023 publiziert und lag bis am 9. März 2023 öffentlich auf. Während der Auflagefrist gingen fünf Einsprachen ■ teilweise mit mehreren Mitunterzeichnenden ■ ein.

### E. 3

Mit Verfügung vom 22. Mai 2023 erteilte die Baukommission der Stadt I.\_\_\_\_ die Baubewilligung unter Auflagen und Bedingungen. Die Einsprachen wurden abgewiesen, soweit darauf eingetreten wurde.

### E. 4

Am 31. Mai 2023 erhoben die ehemaligen Einsprecher A.\_\_\_\_, B.\_\_\_\_, C.\_\_\_\_ D.\_\_\_\_, E.\_\_\_\_, und F.\_\_\_\_ gemeinsam Beschwerde beim Bau- und Justizdepartement. Am 1. Juni 2023 erhoben zudem G.\_\_\_\_ und H.\_\_\_\_ zusammen mit weiteren Personen Beschwerde beim BJD. Alle beantragten, die Verfügung sei aufzuheben und die Baubewilligung nicht zu erteilen.

#### E. 4.1

Bezüglich Grenzabstand hielt die Vorinstanz fest, die maximale Geschosshöhe sei eingehalten, da das Dachgeschoss die maximale Kniewandhöhe von 0.8 m nicht überschreite und somit nicht als Vollgeschoss gelte. Der neue Anbau halte den Grenzabstand Richtung Südwesten ein. Soweit dieser durch die bestehende Baute nicht eingehalten sei, geniesse sie Besitzstand und die zusätzliche Unterschreitung durch eine Aussenisolation sei durch § 56bisAbs. 1 KBV ausdrücklich erlaubt. Allerdings hätte hier eine Ausnahmegewilligung erteilt werden müssen.

#### E. 4.2

Die Beschwerdeführer führen dagegen aus, die Grenzabstände würden unterschritten. Die grosse Dachterrasse müsse als drittes Geschoss gelten, weshalb ein Grenzabstand von 5,6 m nötig sei und die 4 m gegen Südwesten ungenügend seien. Auch bei Annahme einer zweigeschossigen Baute würden die Grenzabstände durch die aufgesetzte Fassade am bestehenden Gebäude mit nur 2,45 m statt 4 m gegen Südwesten deutlich unterschritten. Das BJD bestätige zwar, dass der Grenzabstand bereits bisher unterschritten gewesen sei und mit dem Anbringen einer Aussenisolation noch weiter unterschritten werde. Vorliegend

wäre dem Bauherrn jedoch das Anbringen einer Innenisolation zumutbar, womit der Grenzabstand nicht weiter verringert würde.

#### **E. 4.3**

Wie die Vorinstanz richtig ausgeführt hat, gilt für die Stadt I.\_\_\_\_, welche ihre Ortsplanung noch nicht revidiert hat, laut § 70 Abs. 2 KBV bezüglich Dachausbau § 17bisaKBV in der Version vom 1. Januar 2012 weiterhin. Gemäss dessen Abs. 1 ist der Dachausbau ohne Anrechnung an die Geschosshöhe zulässig, wenn bei neuen, unter dieser Bestimmung erstellten Dachgeschossen die Kniewände, ausserkant Fassade gemessen, nicht mehr als 0,8 m hoch sind (lit. a); eine architektonisch und ästhetisch befriedigende Belichtung und Belüftung möglich ist und insbesondere keine Gründe des Ortsbildschutzes dagegen sprechen. Die feuerpolizeilichen Vorschriften sind einzuhalten (lit. b). Vorliegend ist die Kniewandhöhe von 0,8 m nicht überschritten, eine architektonisch und ästhetisch befriedigende Belichtung und Belüftung ist möglich und wie oben ausgeführt, sprechen auch keine Gründe des Ortsbildschutzes dagegen. Eine Brandschutzbewilligung der Solothurnischen Gebäudeversicherung vom 11. April 2023 liegt vor.

Soweit die Beschwerdeführer ausführen, die Dachterrasse auf dem Neubau müsse als Vollgeschoss gelten, trifft dies nicht zu. Gemäss § 16terAbs. 1 KBV sind Vollgeschosse alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse. Wenn aber selbst ein Attika- oder Dachgeschoss nicht an die Geschosshöhe angerechnet wird, kann dies erst recht für eine Dachterrasse ohne jeglichen Aufbau nicht zutreffen. Die gesamte Baute gilt als zweigeschossig.

#### **E. 4.4**

Für die zweigeschossige Baute mit einer Länge von rund 19 m gilt damit gemäss § 70 Abs. 2 KBV i.V.m. § 22 aKBV i.V.m. Anhang II aKBV ein Grenzabstand von 4.00 m. Ohnehin gilt aber für den Grenzabstand von öffentlichen Strassen laut § 22 Abs. 3 aKBV die Baulinie, welche vorliegend ebenfalls bei 4.00 m liegt.

Soweit die Beschwerdeführer die Unterschreitung des Grenzabstandes in südwestlicher Richtung monieren und die Anbringung einer Innen- statt einer Aussenisolation fordern, hat die Vorinstanz richtig ausgeführt, dass der Neubau den geforderten Grenzabstand gemäss Strassenbaulinie von 4 m exakt einhält und dass das Hauptgebäude bereits im Ist-Zustand in einem Punkt einen Grenzabstand von nur 2,8 m einhält, der sich dann der Fassade entlang auf 4 m ausdehnt. Bezüglich dieser Unterschreitung gilt Besitzstandgarantie und zudem ist im Erschliessungsplan entlang der jetzigen Fassade eine Vorbaulinie definiert, welche den jetzigen Bestand schützt. Soweit durch die geplante Aussendämmung von 18 cm bzw. 35 cm der Grenzabstand weiter unterschritten wird, haben die Vorinstanzen korrekt auf § 56bisKBV verwiesen, wonach die Baubehörde bei Umbauten, durch die eine verbesserte Energienutzung erreicht wird, insbesondere für Isolationen, Ausnahmen von den Vorschriften dieser Verordnung gestatten kann, wenn keine erheblichen öffentlichen oder nachbarlichen Interessen beeinträchtigt werden und die Verbesserung anders nicht zweckmässig erreicht werden kann. Die beiden Vorinstanzen haben gestützt auf diese Bestimmung der Aussenisolation zugestimmt. Aufgrund der eingeschränkten Kognition des Verwaltungsgerichts als zweite Beschwerdeinstanz ist dieses nicht berechtigt, in diesen Ermessensentscheid einzugreifen, welcher ohnehin zweckmässig erscheint.

#### **E. 5**

Nach Gewährung des rechtlichen Gehörs wies das BJD die Beschwerden mit Verfügung vom 22. Dezember 2023 ab, soweit es darauf eintrat und auferlegte den Beschwerdeführern die Verfahrenskosten.

#### **E. 5.1**

Zum Vorgartenschutz, hält die Vorinstanz fest, soweit die Beschwerdeführer § 3 des Zonenreglements zum Vorgartenschutz monierten, komme dieser vorliegend nicht zur Anwendung. Die Parzelle liege zum einen in der Misch- und nicht in der Bauzone. Soweit die Vorinstanz in der Vergangenheit § 3 des Zonenreglements auch schon auf die Mischzone angewendet habe, habe sie mit der Bewilligung des vorliegenden Bauvorhabens deutlich gezeigt, dass sie ihre Praxis zum Vorgartenschutz aufgeben wolle.

#### **E. 5.2**

Die Beschwerdeführer führen hiergegen aus, auch wenn sich das Bauvorhaben in der Mischzone befinde, so habe die städtische Baubehörde § 3 des Zonenreglements zum Vorgartenschutz in einem Entscheid aus dem Jahr 2002 auch auf ein Bauvorhaben an der [...]strasse angewendet, um das Ensemble als solches zu erhalten. Damals sei nach gängiger Praxis zum Vorgartenschutz entschieden worden, 1/3 Öffnung ohne Tor oder Öffnung grösser als 1/3 mit Tor. Dies müsse somit auch vorliegend gelten und es könne nicht auf der ganzen Breite eine Öffnung mit Parkplätzen bewilligt werden. Die Praxis sei seither nicht geändert worden. Bei drei anderen Liegenschaften seien die Gärten vor 2002 geöffnet worden. Eine Begründung, weshalb jetzt von der Praxis abgewichen werden solle, fehle.

#### **E. 5.3**

Das Zonenreglement der Stadt I.\_\_\_\_ hält in § 3 fest, in den Wohnzonen sei der Raum zwischen strassenseitiger Baulinie und der Grenze der Verkehrsanlage grundsätzlich als Garten zu gestalten. Der Vorgarten sei gegenüber dem Strassenraum mit einer Einfriedung abzugrenzen. In Ausnahmefällen dürfe ein Teil, höchstens aber die Hälfte des Vorlandes anders ausgestaltet werden, sofern die Einheitlichkeit des Vorlandes, der lokale Charakter des Strassenbildes oder andere schutzwürdige Interessen nicht beeinträchtigt würden. Soweit mit dem Quartierbild vereinbar, dürfe die Einfriedung zum Strassenraum nicht mehr als 1/3 der Anstosslänge des Grundstücks geöffnet werden.

Wie die Vorinstanz auch hier richtig ausgeführt hat, befindet sich das vorliegend in Frage stehende Grundstück in der Misch- und nicht in der Wohnzone, weshalb die fragliche Bestimmung vorliegend grundsätzlich nicht anwendbar ist. Die Beschwerdeführer weisen aber richtig darauf hin, dass die Baukommission der Stadt I.\_\_\_\_ in einem Entscheid aus dem Jahr 2002 die Praxis zum Vorgartenschutz ausdrücklich auch auf die Gärten der Liegenschaften an der [...]strasse angewendet hat. Zudem stellte die Vorinstanz fest, dass die Praxis gemäss einem Entscheid des BJD vom 6. Mai 2003 auch bei diversen weiteren Liegenschaften an der [...]strasse bestehe.

#### **E. 5.4**

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung geht der Grundsatz der Gesetzmässigkeit der Verwaltung in der Regel der Rücksicht auf die gleichmässige Rechtsanwendung vor (BGE 126 V 390 E. 6 S. 392). Die Beschwerdeführer können aus einer bisher geübten Praxis der Gemeinde ■ entgegen der gesetzlichen Regelung ■ nur dann einen Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht für sich ableiten, wenn die Behörde zu erkennen gibt, dass sie auch in Zukunft entgegen der gesetzlichen Regelung entscheiden wird. Nur wenn eine

Behörde nicht gewillt ist, eine rechtswidrige Praxis aufzugeben, überwiegt das Interesse an der Gleichbehandlung der Betroffenen gegenüber demjenigen an der Gesetzmässigkeit. Äussert sich die Behörde nicht über ihre Absicht, so ist anzunehmen, sie werde zu einer gesetzmässigen Praxis übergehen (vgl. BGE 146 I 105 E. 5.3.1 S. 112).

Vorliegend hat die Baukommission nicht begründet, weshalb sie von ihrer früheren Praxis abgewichen ist. Sie hat jedoch mit dem Entscheid im vorliegenden Verfahren gezeigt, dass sie an ihrer rechtswidrigen Praxis nicht mehr festhält, sondern entsprechend dem Gesetzeswortlaut entscheidet, der eben für die Mischzone keine Bestimmungen zum Vorgartenschutz enthält. Weiter ist zu beachten, dass das heutige Zonenreglement der Stadt I.\_\_\_\_, welches die Bestimmungen zum Vorgartenschutz in der Wohnzone enthält, aus dem Jahr 2010 stammt. Die in den Entscheiden aus den Jahren 2002 und 2003 stammende Praxis wurde in dieses Zonenreglement nicht übernommen, sondern der Vorgartenschutz explizit nur für Grundstücke in der Wohnzone verankert. Die Beschwerdeführer können daher aus den Bestimmungen zum Vorgartenschutz in der Wohnzone nichts zu ihren Gunsten ableiten.

## **E. 6**

Gegen diesen Entscheid erhoben A.\_\_\_\_, B.\_\_\_\_, C.\_\_\_\_, D.\_\_\_\_, E.\_\_\_\_, F.\_\_\_\_, G.\_\_\_\_ und H.\_\_\_\_ (nachfolgend die Beschwerdeführer genannt) am 12. Januar 2024 gemeinsam Beschwerde vor Verwaltungsgericht und beantragten, die Verfügung sei aufzuheben und die Baubewilligung sei nicht zu erteilen.

### **E. 6.1**

Bezüglich Grünflächenziffer hält die Vorinstanz fest, diese betrage 30 % und werde eingehalten. Sollte diese durch ein weiteres Bauvorhaben später unterschritten werden, werde dies erst in jenem Baubewilligungsverfahren relevant sein.

### **E. 6.2**

Die Beschwerdeführer machen hiergegen geltend, die Grünflächenziffer liege nicht bei 33,2 % sondern bei nur 31 %. Zwar sei damit das Mindestmass von 30 % eingehalten, doch würden sich die neuen Bewohner wohl kaum mit einem Kies- und Sandweg bis direkt vor die Haustür anfreunden und den Weg früher oder später versiegeln. Aufgrund des fehlenden Kellerausgangs würden auch Gartengeräteschuppen notwendig werden, womit die minimale Grünflächenziffer nicht mehr eingehalten wäre. Die jetzige Gartengestaltung sei unpraktikabel und realitätsfremd.

### **E. 6.3**

Die Beschwerdeführer halten selbst fest, dass die Grünflächenziffer von 30 % eingehalten sei, weshalb sich weitere Ausführungen zu diesem Thema erübrigen. Sollte die Grünflächenziffer durch ein späteres Bauvorhaben überschritten werden, wird dies erst in jenem Baubewilligungsverfahren zu beachten sein.

## **E. 7**

Das BJD und die Baudirektion der Stadt I.\_\_\_\_ verzichteten auf eine Stellungnahme und beantragten die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei.

### **E. 7.1**

Weiter hält die Vorinstanz fest, soweit die Beschwerdeführer monierten, der geplante Bau liege quer zur Luftleitbahn und würde durch den entstehenden Luftstauraum die

Lebensqualität vermindern, was dem Leitbild der Gemeinde widerspreche, werde das Leitbild erst auf die bevorstehende Ortsplanungsrevision Auswirkungen haben, sei jetzt aber noch nicht anwendbar.

### **E. 7.2**

Die Beschwerdeführer machen hiergegen geltend, das räumliche Leitbild der Stadt I.\_\_\_\_ verlange auch, dass die Durchlüftung der Quartiere zu berücksichtigen sei. Ein Grundlagenbericht zum räumlichen Leitbild verlange auch für das Gebiet [...]weg, die Luftleitbahnen wiederherzustellen und die Wärmebelastung zu senken. Ein Quartierriegel würde die Situation noch verschlechtern und die Lebensqualität im Quartier deutlich vermindern. Indem das BJD argumentiere, diese Berichte seien erst für die künftige Ortsplanung relevant, ver falle es in Formalismus und verkenne den klaren politischen Willen der I.\_\_\_\_ Behörden.

### **E. 7.3**

Die gesetzliche Grundlage für das räumliche Leitbild der Gemeinden besteht in § 9 Abs. 3 PBG. Demnach gibt die Einwohnergemeinde ihrer Bevölkerung Gelegenheit, sich über die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Ordnung der Gemeinde zu äussern (Leitbild). Gemäss § 9 Abs. 4 PBG hat die Ortsplanung das von der Gemeindeversammlung oder dem Gemeindep arlament verabschiedete Leitbild zu berücksichtigen. Der Kantonsrat hat zwar eben erst mit Beschluss vom 26. Juni 2024 den Regierungsrat beauftragt, eine Anpassung des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vorzubereiten, mit der das räumliche Leitbild zu einem behördenverbindlichen Planungsinstrument weiterentwickelt wird. Das räumliche Leitbild enthält aber lediglich die Grundzüge, die mit der Ortsplanung angestrebt werden sollen und auch nur diese sollen behördenverbindlich werden. Zwar ist im verabschiedeten räumlichen Leitbild der Stadt I.\_\_\_\_, welches für die laufende Ortsplanung zu berücksichtigen ist, auch die Durchlüftung der Stadt ein Thema, doch resultiert daraus weder jetzt noch nach Inkrafttreten der neuen Ortsplanung ein Bauverbot für untergeordnete Bauvorhaben wie das Vorliegende. Beim räumlichen Leitbild geht es um eine gesamtheitliche Betrachtung der Stadtentwicklung. Die Beschwerdeführer können daraus für das vorliegende Bauprojekt nichts zu ihren Gunsten ableiten.

### **E. 8**

Die J.\_\_\_\_ GmbH, vertreten durch die K.\_\_\_\_ Immobilien GmbH, hier vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Urban Bieri, reichte am 11. März 2024 eine Stellungnahme ein und beantragte die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführer.

#### **E. 8.1**

Die Vorinstanz hielt weiter fest, soweit die Beschwerdeführer die vier Parkplätze monierten und ein erhöhtes Sicherheitsrisiko wegen eingeschränkter Sicht befürchteten, sei die Rüge unbegründet, da die Parkplätze in gleicher Manier angeordnet seien wie auf vielen weiteren Parzellen des Quartiers und weil dort ohnehin langsam zu fahren sei.

#### **E. 8.2**

Hierzu führen die Beschwerdeführer aus, die geplanten Parkplätze würden nun zwar die gesetzlichen Mindestangaben erfüllen, doch werde ein praktikables Parkieren nicht möglich sein. Zudem sei die Sicht in der Kurve eingeschränkt und es ergebe sich ein erhöhtes Sicherheitsrisiko.

### E. 8.3

§ 42 KBV enthält Vorschriften bezüglich Abstellplätze für Motorfahrzeuge. Gemäss Abs. 3 sind für die Festlegung des Angebotes an Abstellplätzen die im Anhang III aufgeführten Richtwerte und die jeweilige Norm des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute sowie allfällige Regelungen der Gemeinde massgebend. Die Beschwerdeführer halten selber fest, dass die Parkplätze den gesetzlichen Angaben entsprechen würden. Inwiefern kein praktikables Parkieren möglich sein soll, führen sie nicht aus. Mit 2,65 m sind die Parkplätze jedenfalls füglich breit. Soweit die Beschwerdeführer Sicherheitsbedenken geltend machen, kann auf die Ausführungen der Vorinstanz verwiesen werden. Beim [...]weg handelt es sich um eine Quartierstrasse, auf welcher mit angepasstem Tempo zu fahren ist und die meisten Verkehrsteilnehmer werden mit der örtlichen Situation vertraut sein. Bei diversen weiteren Liegenschaften am [...]weg sind die Parkplätze in gleicher Manier angeordnet, weshalb kein Grund besteht, die geplante Parkplatzanordnung für das vorliegende Bauprojekt zu verbieten. Die Beschwerdeführer gehen auf diese Ausführungen denn auch nicht weiter ein, weshalb ihre Beschwerde auch in diesem Punkt unbegründet ist.

9. Die Beschwerde erweist sich somit als unbegründet, sie ist abzuweisen. Bei diesem Ausgang haben die Beschwerdeführer die Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht unter solidarischer Haftbarkeit zu bezahlen, die einschliesslich der Entscheidungsgebühr auf CHF 2'400.00 festzusetzen und mit dem geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen sind.

Die Beschwerdeführer haben zudem der obsiegenden Bauherrschaft eine Parteientschädigung auszurichten. Dr. Urban Bieri hat mit Kostennote vom 21. Juni 2024 einen Aufwand von acht Stunden zu CHF 300.00 zuzüglich Spesen von CHF 72.00 und 8,1 % Mehrwertsteuer geltend gemacht. Der Aufwand erscheint gerechtfertigt, jedoch kann er mangels Einreichung einer Honorarvereinbarung lediglich zu einem Stundenansatz von CHF 280.00 gutgeheissen werden und ist somit auf CHF 2'499.25 (inkl. Auslagen und MwSt.) festzusetzen.

Demnach wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Beschwerdeführer haben die Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht von CHF 2'400.00 unter solidarischer Haftbarkeit zu bezahlen.
3. Die Beschwerdeführer haben der J.\_\_\_\_ GmbH unter solidarischer Haftbarkeit eine Parteientschädigung von CHF 2'499.25 (inkl. Auslagen und MwSt.) zu bezahlen.

Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Eröffnung des begründeten Urteils beim Bundesgericht Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten eingereicht werden (Adresse: 1000 Lausanne 14). Die Frist wird durch rechtzeitige Aufgabe bei der Schweizerischen Post gewahrt. Die Frist ist nicht erstreckbar. Die Beschwerdeschrift hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift des Beschwerdeführers oder seines Vertreters zu enthalten. Für die weiteren Voraussetzungen sind die Bestimmungen des Bundesgerichtsgesetzes massgeblich.

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Präsident  
Thomann

Die Gerichtsschreiberin  
Blut-Kaufmann

## **E. 9**

Die Beschwerdeführer reichten am 26. März 2024 abschliessende Bemerkungen ein.

## **E. 10**

Am 17. Mai 2024 holte das Verwaltungsgericht bei der Baudirektion der Stadt I.\_\_\_\_ die Akten zu einem vorhergehenden Bauprojekt ein, welchem mit Entscheid vom 29. August 2022 keine Baubewilligung erteilt worden war.

### **II.**

1. Die Beschwerde ist frist- und formgerecht erhoben worden. Sie ist zulässiges Rechtsmittel und das Verwaltungsgericht zur Beurteilung zuständig (vgl. § 2 Abs. 3 Kantonale Bauverordnung [KBV, BGS 711.61] i.V.m. § 49 Gerichtsorganisationsgesetz [GO, BGS 125.12]). Die Beschwerdeführer haben an den Verfahren vor den Vorinstanzen teilgenommen, sind als Nachbarn durch den angefochtenen Entscheid beschwert und sind damit zur Beschwerdelegitimiert. Auf die Beschwerde ist einzutreten.

Da das Verwaltungsgericht vorliegend bereits als zweite Beschwerdeinstanz zu entscheiden hat, ist seine Kognition eingeschränkt und Unangemessenheit kann nicht geltend gemacht werden. Weiter ist die Gemeindeautonomie zu beachten (vgl. § 67bis Abs. 2 Verwaltungsrechtspflegegesetz [VRG, BGS 124.11]).

2. Die Beschwerdeführer verlangen die Durchführung eines Augenscheins. Gemäss § 52 Abs. 1 VRG sind die Verwaltungsgerichtsbehörden jedoch nicht an die Beweisanträge der Parteien gebunden. Das Bauprojekt ist vorliegend insbesondere mit den Plänen, den Akten und den Eingaben der Parteien hinreichend dokumentiert. Der heutige Zustand ist zudem im solothurnischen geografischen Informationssystem (SOGIS) sowie auf Google Street View hinreichend einsehbar (vgl. Urteile des Bundesgerichts 1C\_591/2023 vom 26. April 2024 E. 2 mit Hinweisen). Die Durchführung eines Augenscheins ist deshalb nicht notwendig.

3.1.1 Zur Begründung des angefochtenen Entscheids führte die Vorinstanz sinngemäss und im Wesentlichen aus, das Bauvorhaben befinde sich in der vom ISOS mit Erhaltungskategorie A vermerkten «Gartensiedlung [...]». Daraus könnten die Beschwerdeführer jedoch nichts für sich ableiten. Eine Bundesaufgabe liege nicht vor und massgebend sei der Bauzonenplan, nach welchem sich das Grundstück in der zweigeschossigen Mischzone befinde. Das Zonenreglement sehe für diese Zone keine speziellen Gestaltungsvorschriften vor. Durch den Umbau werde das Volumen des bestehenden Gebäudes nicht wesentlich verändert. Dagegen werde ein zweigeschossiger Anbau mit Terrasse errichtet, welcher nahezu den ganzen Gartenbereich ausfülle. Darüber hinaus würden die Dachform und das Dachvolumen verändert. Die bestehende pyramidenförmige Spitze des Walmdachs weiche einem waagrechten Dachabschluss. Die Dachfirst werde insgesamt erhöht, die Lukarnen würden abgebrochen. Südseitig weiche die aktuell bestehende Dachschräge einem tiefer ausladenden Vordach mit Lukarne und integrierter Treppe zur Dachterrasse. Der Anbau sei in der Tat voluminös und die Umbauten am Dach vermögten das Erscheinungsbild zu verändern. Dies führe jedoch nicht zu einer Zerstörung der Quartierlandschaft. Bereits heute seien etliche Vorgärten der

Häuserzeile mit Kleinbauten und Garagenboxen verbaut. Zwar werde durch den Dachumbau die einheitlich verlaufende Linie der Firsthöhen durchbrochen und das neue Dach komme höher zu liegen, doch relativiere sich dieser Umstand dadurch, dass es das erste Haus in der Häuserzeile sei und damit weniger stark ins Gewicht falle. Die Siedlung werde noch immer als zusammengehörend wahrgenommen. Auch heute seien die Lukarnen auf den Dächern nicht einheitlich gestaltet, womit sich die neu geplante Lukarne mit Wendeltreppe auf das Dach des Anbaus gut einordne. Wie die Vorinstanz weiter treffend ausführe, orientiere sich überdies die Befensterung des Um- und Neubaus am Bestand (auch am Bestand der benachbarten Liegenschaften) und füge sich in die Umgebung ein. Bezüglich Fassadengestaltung sei die Farb- und Materialwahl noch nicht bestimmt, doch habe die Vorinstanz eine Auflage gemacht, wonach diese vorgängig durch die Direktion Bau zu genehmigen sei. Bei der Anwendung von Ästhetikklauseln komme den kommunalen Baubehörden ein besonderer Ermessensspielraum zu, in welchen nicht leichthin einzugreifen sei. Es sei an der Vorinstanz, die Ästhetik von Bauvorhaben in ihrer Gemeinde zu beurteilen.

3.1.2 Die Beschwerdeführer machen in ihrer Beschwerde dagegen im Wesentlichen das gleiche geltend wie schon vor der Vorinstanz und bringen vor, die Liegenschaft [...] sei der Eckpunkt einer typischen Gartenstadtsiedlung, einem Ensemble von grosser Geschlossenheit und eigenem Charakter, bestehend aus den Häusern entlang der [...]strasse (Nr. [...]) und dem gegenüberliegenden [...]weg, entstanden 1920-23. Die Siedlung habe den gleichen Stellenwert, wie das in der Nähe befindliche [...], welches einen besonderen Schutzstatus erhalten habe. Die Siedlung der damaligen Genossenschaft «[...]» sei im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) beschrieben und mit dem Erhaltungsziel A vermerkt. Mit dem neu geplanten Bauvorhaben würde das ISOS-Erhaltungsziel mehrfach verletzt, indem das Eckhaus nicht integral erhalten und der Garten durch einen Neubau vernichtet würde. Der Anbau und die veränderte Dachform inklusive verändertem Dachvolumen zerstöre die geschlossene Struktur, die Symmetrie und die Anordnung der übrigen Bauten dieses Strassenzugs. Der geplante Anbau weise keinen Bezug zur bestehenden Baute auf und stehe nicht einmal auf einem Sockel, der die beiden Gebäudeteile auf einer Ebene ansiedeln würde. Auch fielen der charakteristische Erker und die ortsbildprägende Dachform dem Anbau zum Opfer. Der Anbau als klotzförmiger, querliegender Riegel komme einem Fremdkörper statt einer Aufwertung gleich und würde den Garten nahezu ausfüllen. Weiter sei zu befürchten, dass durch die neu entstehende L-Form des Gebäudetrakts der Strassenlärm von der [...]strasse hallend nach oben oder unten zurückgeworfen werde und auch dadurch negative Auswirkungen auf das Quartier habe. Der bestehende Garten der Liegenschaft [...] in seiner jetzigen Form erfülle für das Quartier mehrere Funktionen, angefangen bei Licht- und Luftdurchlässigkeit, Filterung der Luft und Durchlüftung des Quartiers bis hin zur Wahrung von Biodiversität und Erhalt von Lebensraum für Echsen und andere Klein- und Kleinstlebewesen. Vor allem aber markiere er mit seiner grosszügigen Gestaltung unmissverständlich den Anfangspunkt des Gartenstadtquartiers und sei ein bedeutungstragendes Element dieses Ensembles. Der Neubau widerspreche §§ 63 f. KBV bzw. § 145 des Planungs- und Baugesetzes (PBG, BGS 711.1), insbesondere indem er sich nicht in das Quartier eingliedere und die stark veränderte Dachform die Charakteristik und Symmetrie des Ensembles zerstöre.

Die Baukommission habe ein erstes Projekt am 29. August 2022 unter anderen mit Verweis auf § 63 und 64 KBV abgelehnt. Die damals erwähnten Mängel seien in der neuen Fassung des Baugesuchs nicht behoben worden.

Das Leitbild der Stadt I. \_\_\_ äussere sich explizit zum Geviert [...]strasse/[...]weg mit dem Eckpunkt [...]. Hier sei die Strategie «Wahren und Fördern» vorgesehen und es werde verlangt: «Der Charakter der prägenden historischen Gebiete ist zu erhalten (Berücksichtigung ISOS).» Zwar sei das Geviert [...]strasse/[...]weg in der Ortsplanung von 2008 nicht unter besonderen Schutz gestellt worden, wie andere im ISOS erwähnte Gebiete. Dies bedeute aber nicht, dass dort alles erlaubt wäre. Das ISOS-Inventar stelle eine wichtige Grundlage dar für die Interpretation von §§ 63 f. KBV bzw. von § 145 PBG. Dem BJD gelinge es nicht aufzuzeigen, dass sich die geplante Baute typologisch in die bestehende Quartierstruktur eingliedere, dass Volumen, Gestaltung und Formgebung ästhetischen Anforderungen zu genügen vermögten und schliesslich die Qualität der Siedlung gefördert werde, so wie es das Gesetz verlange. Es sei zu befürchten, dass eine Bewilligung für das vorliegende Bauvorhaben ein Präjudiz schaffe für weitere Verunstaltungen im Quartier. Für das vorliegende Bauvorhaben sollte auch eine Stellungnahme z.B. der kantonalen Denkmalpflege eingeholt werden.

Das BJD mache es sich zu einfach, wenn es festhalte, die I. \_\_\_ Baukommission kenne die örtlichen Gegebenheiten besser und könne besser beurteilen, ob die Ästhetik von Bauvorhaben gegeben sei. Die Vorinstanz müsste vielmehr prüfen, ob die §§ 63 und 64 KBV erfüllt seien. Vorliegend entstehe ein Gegensatz zum Bestehenden, was erheblich störe und SOG 1995 Nr. 23 zuwiderlaufe. Auch SOG 2000 Nr. 21 sei zu beachten.

3.1.3 Die Bauherrin lässt dagegen vorbringen, es handle sich vorliegend um keine Bundesaufgabe, weshalb das ISOS-Register nicht direkt anwendbar sei. Die Zonenvorschriften seien nicht verletzt und die Baumasse eingehalten. Die Ästhetikvorschriften seien im Kontext der übrigen baurechtlichen Vorschriften zu sehen. Es möge sein, dass der mit der politisch gewollten Aufzoning initiierte Prozess, zusätzlich Bauvolumen zu schaffen, da und dort gewöhnungsbedürftig sei, zumal das Quartier heute unternutzt sei. Es wäre verfehlt, wenn der in Gang gesetzte Prozess, Baugrund besser zu nutzen, aufgrund subjektiv geprägter Wertungen wieder abgewürgt würde. Die Baubewilligung könne nicht aufgrund unsachlicher, pauschaler ästhetischer Kritik von Beschwerdeführern verweigert werden, zumal wie erwähnt die Vorgaben im Zonenreglement eingehalten worden seien.

3.2.1 Soweit die Beschwerdeführer monieren, das Bauvorhaben widerspreche den Schutzziele des ISOS, haben die Vorinstanzen zu Recht ausgeführt, dass das ISOS-Register nicht grundeigentümerverbindlich ist. Soweit (wie vorliegend) keine Bundesaufgabe in Frage steht, wird der Schutz von Ortsbildern vorab durch kantonales (und kommunales) Recht gewährleistet. Die Bundesinventare sind insoweit aber nicht völlig unmassgeblich. Sie sind bei der Nutzungsplanung, bei der Auslegung unbestimmter Begriffe des Baurechts sowie bei im Einzelfall erforderlichen Interessenabwägungen zu berücksichtigen (vgl. BGE 135 II 209 E. 2.1 S. 212 f.; Urteil des Bundesgerichts 1C\_572/2022 vom 2. November 2023 E. 3.1.1).

3.2.2 Die Stadt I. \_\_\_ ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) aufgenommen. Explizit erwähnt wird dabei auch die Gartenstadtsiedlung der Genossenschaft [...], bestehend aus den Reihenhäusern mit Walmdächern an der [...]strasse

sowie den Doppelhäusern mit Satteldach am [...]weg, Baujahr 1920-22. Dieser wird das Erhaltungsziel A zugewiesen. Die Stadt I. \_\_\_ hat sich mit dem Ortsbildschutz in ihrer Ortsplanungsrevision im Jahr 2008 auseinandergesetzt. Im Regierungsratsbeschluss zur Revision der Ortsplanung der Stadt I. \_\_\_ heisst es dazu, Ortsbildschutz sei nicht Denkmalschutz. Mit den zur Diskussion stehenden Siedlungseinheiten (vgl. § 35 Zonenreglement) gehe es nicht darum, ganze Quartiere unter Denkmalschutz zu stellen, so dass keine Veränderungen mehr möglich wären. Bereits in den «Grundsätzlichen Überlegungen» im «Bericht und Antrag der Arbeitsgruppe zur Beratung von Fragen des Ortsbildschutzes» werde festgestellt, dass, wo Erstarrung zum Prinzip gemacht werde, das Leben sterbe und deshalb Veränderungen, d.h. Anpassungen an heutige Bedürfnisse und Lebensformen möglich bleiben sollen. So sei in § 35 des Zonenreglements denn auch ausdrücklich vorgesehen, dass «Um-, An-, Auf-, Aus- und Zusatzbauten grundsätzlich möglich» seien. Es gehe also nicht darum, ob Veränderungen möglich seien, sondern wie diese erfolgen sollen. Sie «haben betreffend Materialwahl und Gestaltung erhöhten ästhetischen Anforderungen zu genügen.» Weiter wurde ausgeführt, die eingesetzte «Arbeitsgruppe zur Beratung von Fragen des Ortsbildschutzes» habe die Quartiere aufgrund ihrer besonderen typologischen, architekturgeschichtlichen, architektonischen, raumgestalterischen und historischen Bedeutung, ihrer Wohnqualität, ihres Seltenheitsgrades, ihres Situationswertes sowie aufgrund spezieller Gegebenheiten beurteilt und diejenigen Strassenzüge als Ensembles von besonderer Qualität vorgeschlagen, welche gesamthaft betrachtet die besten seien (vgl. RRB [...]).

3.2.3 Das Quartier [...]strasse/[...]weg wurde dabei ■ im Gegensatz zum Quartier «[...]» ■ nicht als erhaltenswerte Siedlungseinheit ausgeschieden. Es befindet sich nicht in einer Schutzzone, für welche laut Zonenreglement diverse Gestaltungsvorschriften zur Erhaltung der bedeutungsvollen Kulturdenkmäler gelten. Die Schutzziele des ISOS sind auf das fragliche Grundstück nicht direkt anwendbar und ein Gutachten der kantonalen Denkmalpflege, wie es die Beschwerdeführer verlangen, oder von anderer Stelle, ist nicht erforderlich.

3.3.1 Gemeinden haben aber das Landschafts-, Orts- und Strassenbild zu schützen (§ 119 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes, PBG, BGS 711.1). Bauten und Aussenräume haben sich typologisch in bestehende Strukturen einzugliedern, wobei zeitgemässen Bauweisen Rechnung zu tragen ist. Volumen, Gestaltung und Formgebung haben ästhetischen Anforderungen zu genügen und sollen die Qualität der Siedlung fördern (§ 145 PBG; § 63 KBV; SOG 2000 Nr. 21). Die (seit 1992) positiv formulierte ästhetische Generalklausel wehrt nicht nur Verunstaltungen ab, sondern gebietet eine befriedigende Einordnung (Marcel Steiner: Die Ästhetikgeneralklauseln, BR 1994, S. 117). Es ist auf den Eindruck des Durchschnittsbetrachters abzustellen.

Bauten und Anlagen verunstalten das Ortsbild, wenn ein Gegensatz zum Bestehenden entsteht, der erheblich stört. Sie fügen sich dann in die Umgebung ein, wenn Standort und Ausmass das Gefüge der Eigenarten der Siedlung nicht störend verändern. Aus ästhetischen Gründen soll nur eingegriffen werden, wenn gewichtige öffentliche Interessen auf dem Spiel stehen; es gilt, dabei den Grundsatz der Verhältnismässigkeit zu wahren.

Aus ästhetischen Gründen können ■ im Verhältnis zu den allgemeinen Baunormen ■ zusätzliche Anforderungen an ein Bauvorhaben gestellt werden. Das zonenkonforme Bauen kann jedoch nicht generell eingeschränkt werden. Die Ästhetikklausel darf nicht dazu verwendet werden, die geltenden Bauvorschriften zu umgehen (ZBI 1998, S. 170 ff; Urteil

des Bundesgerichts 1C\_117/2016, 1C\_127/2016). Es können Anforderungen für die Dachgestaltung gestellt werden (ZBl 1984, S. 47 f.). Es ist aber z.B. nicht zulässig, wegen des Eingliederungsgebots generell Reduktionen der zulässigen Gebäudehöhen und -längen sowie der geltenden Ausnützung zu verlangen (vgl. Peter Hänni: Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, Bern 2016, S. 326 ff.). Bauten, die den Zonenvorschriften entsprechen, können nicht als mit den Einordnungsvorschriften unvereinbar bezeichnet werden, weil sie grössere Ausmasse und grössere Nutzungsdichten aufweisen als die umstehenden Gebäude (Alain Griffel et al. [Hrsg.]: Fachhandbuch öffentliches Baurecht, Zürich 2016, Rz 3.468). Die Anwendbarkeit der Generalklausel hängt auch von der Dichte der übrigen Vorschriften ab. Die baurechtliche Ordnung soll nicht aus den Angeln gehoben, sondern verfeinert werden. Von der geltenden Zonenordnung kann nicht generell, sondern nur im Einzelfall zur Verbesserung der Gestaltung abgewichen werden (Beat Zumstein: Die Anwendung der ästhetischen Generalklauseln des kantonalen Baurechts, St. Gallen 2001, S. 84).

Es bleibt weitgehend dem Ermessen der Gemeinde überlassen, wie strenge Anforderungen sie an die Eingliederung stellen will. Sie kann das in ihren Reglementen, dem Zonen- und dem Baureglement, bestimmen, soweit ihr Rechtsetzungskompetenz zukommt, und auch über die Anwendung und Auslegung ihres eigenen Rechts befinden. Das Verwaltungsgericht greift nicht ohne Not ein; der kommunalen Behörde wird auf Grund ihrer weitgehenden Autonomie in Bau- und Planungssachen ein Beurteilungsspielraum belassen. Das Verwaltungsgericht hat als zweite Beschwerdeinstanz primär die korrekte Anwendung des übergeordneten Rechts zu prüfen, wobei ihm keine Angemessenheitskontrolle zusteht (§ 67bis Abs. 1 lit. a VRG; vgl. zum Ganzen VWBES.2022.281 vom 11. Januar 2024 E. 2.3/2.4).

3.3.2 Das Grundstück GB I. \_\_\_ Nr. [...] befindet sich gemäss Nutzungsplanung in der zweigeschossigen Mischzone M2. Dort sind laut § 7 des Zonenreglements zweigeschossige Gebäude mit einer maximalen Höhe von 7,5 Metern in offener Bauweise, einer Überbauungsziffer von maximal 50 % und einer Grünflächenziffer von minimal 30 % zugelassen. Spezifische Gestaltungsvorschriften gibt es für diese Zone nicht. Auch wenn es zunächst gewöhnungsbedürftig sein mag, dass ein Anbau einen Grossteil des heute bestehenden Gartens ausfüllen wird, so ist dies nach den geltenden Bestimmungen nicht unzulässig. Die Ausnützungs- und Grünflächenziffer werden eingehalten und der Garten steht unter keinem besonderen Schutz.

Ein erstes Projekt hatte die Baukommission mit Entscheid vom 29. August 2022, gestützt auf die Ästhetikklausel nicht bewilligt und diesbezüglich Folgendes ausgeführt: «Das geplante Bauvorhaben nimmt mit seiner Gestaltung (unsymmetrische Fensterplatzierungen, unstrukturierte Fassade, geschlossene Wand beim Südwestanbau, Gestaltung der Südwestfassade) keinen Bezug zum bestehenden, qualitätsvollen Bauwerk. Das bestehende Volumen zeigt einen Hauptbaukörper, welcher auf der Südwestseite einen zweigeschossigen, laubenartigen Anbau aufweist. Dieser Anbau ist mit einem flachen Blechdach gedeckt und überschreitet bereits heute die Baulinie gegenüber dem [...]weg und der [...]strasse. Mit der geplanten Vergrösserung auf der Südwestseite wird das Dachvolumen (wie auch der First) gegen Südwesten deutlich vergrössert. Das Dach wird dabei ca. 5 m höher als der bestehende Anbau. Mit dieser volumetrischen Vergrösserung ausserhalb der Baulinie kann nicht mehr eine Bestandesgarantie des heutigen Volumens in Anspruch genommen werden.»

Das vorliegend zu beurteilende neue Projekt wird nun durch den Architekten im «Städtebaulichen Beschrieb» wie folgt beschrieben: «Das bestehende Objekt wird in seiner jetzigen Form mehrheitlich belassen, sowohl in seinem Volumen als auch im Grad der Fassadenperforierung mit Fenstern. So wird auch der bestehende Anbau in seinem Volumen nicht massgeblich verändert, er wird lediglich mit dem bestehenden Dach auf dem Hauptbau verbunden, wodurch die bestehende südwestliche Lukarne entfällt. Das Gebäude wird durch einen südseitigen 2-geschossigen Annexbau mit Flachdach erweitert, welcher volumetrisch an den Bestand angepasst ist und sich dem bestehenden Bau unterordnen soll. Die bestehende Fassade wird von aussen gedämmt, und mit einem beigen, leicht bräunlichen (NCS S 1510-Y10R) Verputz versehen. Strassenseitig sieht man im Bestand eine Abfolge von strukturierten und opaken Putzflächen, welche ursprünglich angebracht wurden, um das Ende der Reihenhauszeile zu markieren. Durch den bestehenden Anbau wurde dieser Abschluss aber baulich verschoben. Dies wollen wir nun optisch erlebbar machen und verzichten deshalb auf eine sich ändernde Putzstruktur in diesem Bereich. Die bestehenden Lisenen im Bereich des bestehenden Anbaus wurden entsprechend der heutigen Bauweise neu interpretiert. Deren Höhe wurde an den bestehenden Hauptbau angepasst, um in der Fassade ein harmonisches Gesamtbild zu erreichen. Durch diese Ausarbeitung der Lisenen erhält die Häuserzeile einen dem heutigen Baustandart entsprechenden südwestlichen Abschluss. Der neue Anbau soll der bestehenden Baute auch farblich untergeordnet sein, weshalb diese in einer hellgrauen (NCS S 2502-Y20R) Farbe geplant ist.»

In ihrem Entscheid zum vorliegenden Projekt äussert sich die Baukommission der Stadt [...] eingehend zur Eingliederung des geplanten Projekts und führt unter anderem aus, bereits heute seien im Hofbereich der Häuserzeile Bauten erkennbar. So würden diverse Kleinbauten und eine Garagenbox den Hofbereich in seinem Wert reduzieren. Bezüglich des konkreten Projekts sei zu erkennen, dass sich das bestehende Volumen in einer Zweigeschossigkeit und einem darüberliegenden Satteldach zeige. Das Öffnungsverhalten gegen die Strasse orientiere sich am Bestand. Die zweiflügeligen Fenster, welche zudem mit Klappläden ausgestattet seien, ordneten sich in das bestehende Strassenbild ein. Auch die bestehende Loggia, welche neu mit einer Aussendämmung versehen werde, orientiere sich in ihrer Gestaltung weitgehend an der heutigen. So lasse sich erkennen, dass die Befensterung dort feingliedriger unterteilt sei und der Charakter ■ in einem tradierten Sinne ■ beibehalten werde. Zum zweigeschossigen Anbau wurde weiter ausgeführt, die Brüstung sei unter der bestehenden Traufe des Hauptdachs angeordnet; damit lasse sich das Volumen als Anbau erkennen, was auch folgerichtig sei. Die Gestaltung dieses Anbaus orientiere sich mit seiner rhythmischen Befensterung am Hauptbaukörper. Bereits bei der letzten Ortsplanung habe man im Sinn einer qualitätvollen Verdichtung die Möglichkeit bieten wollen, auch hofseitige Anbauten zu realisieren.

Das BJD erkannte im Wesentlichen, der Einordnungsentscheid der Vorinstanz sei nicht zu beanstanden und ein Eingriff in ihr Ermessen rechtfertige sich nicht. Die Vorinstanz sei schliesslich mit den örtlichen Gegebenheiten besser vertraut und es liege primär an ihr, die Ästhetik von Bauvorhaben in ihrer Gemeinde zu beurteilen.

3.3.3 Wie erwähnt, hat das Verwaltungsgericht als zweite Beschwerdeinstanz primär die korrekte Anwendung des übergeordneten Rechts zu prüfen, und es steht ihm keine Angemessenheitskontrolle zu (§ 67bisAbs. 1 lit. a VRG). Die Ausführungen der Vorinstanzen zeigen, dass sie sich mit der Ästhetikklausel eingehend befasst haben und ein

erstes voluminöseres Bauvorhaben zurückgewiesen worden war. Das vorliegende Bauprojekt wurde wesentlich redimensioniert, sodass es sich nun in das Landschaftsbild einordnet und sich der Anbau dem Hauptgebäude unterordnet. Der Entscheid der Vorinstanzen, wonach das Bauvorhaben die Ästhetikklausel nicht verletzt, ist deshalb nicht zu beanstanden.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.