

Recht informiert.

Der Newsletter von Pfisterer Fretz Munz Rechtsanwälte,
Mai 2026

Heilung von Projektmängeln

Der Umgang mit mangelhaften Bauprojekten hat in jüngerer Vergangenheit wesentlich an Brisanz gewonnen. Der vorliegende Beitrag ist den unterschiedlichen Dimensionen von Projektmängeln bzw. deren Behebung mit Auflagen und Bedingungen gewidmet. Anlass dazu gibt eine Beschwerdeentscheid des Regierungsrats.



Der Regierungsrat äusserte sich im kürzlich publizierten Beschwerdeentscheid [2025-000141](#) vom 19. Februar 2025 zum Umgang mit Projektmängeln im Baubewilligungsverfahren. Ein Baugesuch sei grundsätzlich abzuweisen, wenn es die gesetzlichen Anforderungen nicht erfülle. Ausnahmen könnten bei untergeordneten Mängeln gemacht werden. Solche Mängel dürften mittels Nebenbestimmungen (Auflagen oder Bedingungen), nötigenfalls verbunden mit einer allfälligen Nachreichung von korrigierten Plänen und einem dem eigentlichen Baubewilligungsprozedere nachgelagerten Verfahren behoben und damit geheilt werden. Ob ein untergeordneter, mit Nebenbestimmungen heilbarer Projektmangel vorliege, hänge davon ab, ob die Korrektur ohne grösseren planerischen Aufwand möglich sei und sich die Folgen der Mängelbehebung überblicken liessen. Hingegen könne nicht mehr von einem bloss untergeordneten Mangel gesprochen werden, wenn offen sei, wie ein Mangel behoben werden könne und welche baurechtlichen, konzeptionellen oder gestalterischen Auswirkungen damit einhergehen würden. Diesfalls würde mit einer nebenbestimmungsweisen Heilung das Koordinationsgebot bzw. das Prinzip

der Einheit des Bauentscheids (als Teilgehalt des Koordinationsgebots) verletzt (E. 7.2).

Als untergeordnete und deshalb heilbare Projektängel stufte der Regierungsrat im besagten Fall namentlich die ausschliesslich das Gebäudeinnere betreffenden Wohnungsanpassungen, welche die Procap verlangt hatte, oder die Verlagerung der Veloabstellplätze vom Untergeschoss an einen vorbestimmten Ort im Freien ein. Ebenfalls nicht als baubewilligungshindernd, sondern als heilbar qualifizierte der Regierungsrat die mangelhafte Fassadengestaltung. Diesbezüglich erwog er, dass die geforderte Einordnung dreidimensionaler Baukörper in die Umgebung (Kernzone) nicht primär von deren Material- und Farbgebung abhängen. Der zu einer ungenügenden Eingliederung führende Material- und Farbwahl könne im nachgelagerten Verfahren begegnet werden; der Gemeinderat habe in der Baubewilligung schon Möglichkeiten vorgezeichnet (E. 7.3.1).

Die Heilung untergeordneter Mängel mittels Nebenbestimmungen wirft in unterschiedlicher Hinsicht Fragen auf. Zunächst gelten mit Auflagen und/oder Bedingungen verknüpfte Baubewilligungen gemäss Bundesgericht (im bundesgerichtlichen Beschwerdeverfahren) als nicht selbständig anfechtbare Zwischenentscheide, wenn die Auflagen und/oder Bedingungen der Bauherrschaft einen Handlungsspielraum vermitteln (grundlegend [BGE 149 II 170](#), 174, E. 1.8–1.10). Fraglich ist insbesondere, wann die Bauherrschaft in diesem Sinne über einen Spielraum verfügt. Ferner stellt sich die Frage, wer in welcher Form in die Verfahren miteinzubeziehen ist, in denen die Auflagen und Bedingungen bereinigt werden. Unter dem Eindruck des verfassungsmässigen Anspruchs auf rechtliches Gehör und der Rechtsweggarantie sind die von der Bauherrschaft nachzureichenden korrigierenden Pläne und der entsprechende baubehördliche Entscheid neben der Bauherrschaft sicherlich den Einwendern zu eröffnen, und zwar aktiv und nicht erst auf irgendwelche Gesuche hin. Schliesslich sind in der Lehre in jüngerer Vergangenheit Stimmen laut geworden, welche den Erlass von Baubewilligungen mit Nebenbestimmungen und die damit verbundene Aufsplittung des Baubewilligungsverfahrens und das Erfordernis von mehreren Bauentscheiden generell, d.h. ungeachtet der Bedeutung des Mangels, mit unterschiedlichen RPG-Bestimmungen als nicht vereinbar erachten und somit als bundesrechtswidrig und unzulässig einstufen (AEMISEGGER H., Die formelle Koordinationsgrundsätze als Konkretisierung des fairen Verfahrens im Bau- und Planungsrecht, ZBl 2025, S. 517 f.)

Aus unserer Sicht sind Baubewilligungsbehörden angesichts der Entwicklungen in der jüngeren Vergangenheit gut beraten, Projektängel vor dem eigentlich Bauentscheid anzugehen und – wenn möglich – zu bereinigen, freilich unter Einbezug aller Verfahrensbeteiligter und unter Berücksichtigung der Schranken der Vorbe-fassung. Ein derartiges Vorgehen ist aus den Verfahren, in welchen der Kanton im Baubewilligungsverfahren mitwirkt und Teilentscheide fällt, nicht unbekannt.
