



Bau- und Verkehrsdirektion

Reiterstrasse 11
3013 Bern
Telefon +41 31 633 30 11
info.ra.bvd@be.ch
www.bvd.be.ch/ra

BVD 110/2024/84

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 21. März 2025

in der Beschwerdesache zwischen

C._____
Beschwerdeführerin

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt D._____

und

Stockwerkeigentümergeinschaft I._____strasse 20, 3251 Ruppoldsried, bestehend aus:

Herrn **A.**_____
von Amtes wegen am Verfahren Beteiligter 1

Frau **B.**_____
von Amtes wegen am Verfahren Beteiligte 2

Herrn **E.**_____
von Amtes wegen am Verfahren Beteiligter 3

Frau **F.**_____
von Amtes wegen am Verfahren Beteiligte 4

alle per Adresse C._____

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Rapperswil, Gemeindeverwaltung,
Hauptstrasse 29, 3255 Rapperswil BE

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Rapperswil vom 29. Mai
2024 (e-Bau Nummer H._____; Photovoltaikanlage)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdeführerin ist Stockwerkeigentümerin des Gebäudes I._____strasse 20, dem ehemaligen Gasthof G._____ in Ruppoldsried. Weitere Stockwerkeigentumsanteile gehören den von Amtes wegen am Verfahren Beteiligten 1 bis 4. Das Gebäude I._____strasse

20 befindet sich auf der Parzelle Rapperswil Grundbuchblatt Nr. J. _____ und ist gemäss dem Schutzzonenplan Teil Nord¹ der Gemeinde Rapperswil als schützenswertes Baudenkmal festgelegt. Die Parzelle liegt gemäss der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde Rapperswil in der Kernzone und im Perimeter eines kommunalen Ortsbildschutzgebiets.² Das Strassendorf Ruppoldsried ist zudem im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Dorf von lokaler Bedeutung verzeichnet.

2. Zunächst reichte die Beschwerdeführerin am 8. Juli 2021 ein Baugesuch für den Um- und Ausbau sowie die Gesamtanierung der thermischen Gebäudehülle des Gebäudes I. _____ strasse 20 ein. Nachdem sich die kantonale Denkmalpflege positiv zu diesem Um- und Ausbauprojekt geäußert hatte, erteilte das Regierungsstatthalteramt Seeland mit Gesamtentscheid vom 6. Januar 2022 die Baubewilligung für das Vorhaben.³

3. Danach fand am 24. Februar 2022 noch vor Ausführung der Sanierungsarbeiten eine Besprechung zwischen der Beschwerdeführerin und der Denkmalpflege über die gesamte Detailgestaltung des Um- und Ausbaus des Gebäudes statt. Gegenstand dieser Besprechung war unter anderem die Errichtung einer vollflächigen Indach-Photovoltaikanlage auf dem Ost- und Westdach anstelle der bewilligten Ziegeleindeckung. Mit E-Mail vom 5. Mai 2022 hielt der damalige Bauberater der kantonalen Denkmalpflege zur geplanten Solaranlage ergänzend Folgendes fest:

Eine PV-Anlage auf dem Baudenkmal oder dem Anbau ist baubewilligungspflichtig. Vor Änderungseingabe die gewünschte Lösung unbedingt nochmals genauer mit der Denkmalpflege besprechen. Grundsätzlich rechteckige PV-Felder in ruhiger Gesamtanordnung, oder vollflächige Indach-Lösung. Keine Löcher für Kamine oder Dachflächenfenster aussparen. Falls Dachflächenfenster in der PV-Fläche liegen sollen: passgenaue systemintegrierte Lösung nötig (z.B. System Wenger). Eine abschliessende Beurteilung der Bewilligungsfähigkeit von PV-Anlagen ist nur aufgrund von konkreten Plandarstellungen möglich.

4. Am 25. August 2022 fand eine weitere Besprechung zwischen dem Bauberater der Denkmalpflege und Vertreterinnen und Vertretern der Beschwerdeführerin vor Ort statt. Dabei wurden die in der E-Mail vom 5. Mai 2022 aufgelisteten Punkte diskutiert. Am 19. Oktober 2022 reichte die Beschwerdeführerin der Denkmalpflege einen Schemaplan der PV-Modulanordnung auf dem Ostdach im Massstab 1:75 ein, der den Anforderungen der Denkmalpflege grundsätzlich entsprach. Die Ausführungsdetails der Indach-Anlage waren darin nicht ersichtlich. In der Folge tauschten sich die Beschwerdeführerin und die Denkmalpflege mehrmals telefonisch und per E-Mail über die Detailgestaltung der Indach-Anlage aus. Mit E-Mail vom 22. Oktober 2023 legte die Beschwerdeführerin der Denkmalpflege Pläne ohne Massstab vor, die nicht mehr den Vorgaben in der E-Mail vom 5. Mai 2022 entsprachen. Mit E-Mail vom 30. Oktober 2023 teilte die Denkmalpflege der Beschwerdeführerin wiederholt mit, welche Punkte zwingend einzuhalten seien, damit eine positive Beurteilung für die Photovoltaikanlage in Aussicht gestellt werden könne. Gleichzeitig wies die Denkmalpflege darauf hin, dass für die Solaranlage bei der Gemeinde eine Projektänderung zur Baubewilligung beantragt werden müsse.

5. Am 23. November 2023 reichte die Beschwerdeführerin ein Baugesuch für eine vollflächige Indach-Photovoltaikanlage auf dem Ost- und Westdach anstelle der Ziegeleindeckung ein, ohne die Vorgaben der Denkmalpflege zur Detailgestaltung der Dachanschlüsse und zur Materialisierung zu berücksichtigen. Die Denkmalpflege beurteilte das Bauvorhaben im Fachbericht vom 22. Dezember 2023 negativ und beantragte, das Bauvorhaben nicht zu bewilligen. Sie begründete

¹ Schutzzonenplan Teil Nord vom 22. Oktober 2012 der Einwohnergemeinde Rapperswil im Massstab 1:5000, genehmigt vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) am 29. Mai 2013.

² Schutzzonenplan Teil Nord vom 22. Oktober 2012 der Einwohnergemeinde Rapperswil im Massstab 1:5000, genehmigt vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) am 29. Mai 2013.

³ Vgl. pag. 222 der Vorakten der Gemeinde Rapperswil.

dies damit, dass die denkmalpflegerischen Anforderungen an das First-, Ort- und Traufdetail nicht erfüllt seien. Mit Schreiben vom 27. Dezember 2023 gab die Gemeinde der Beschwerdeführerin Gelegenheit, sich bis zum 26. Januar 2024 zum Fachbericht zu äussern und innert gleicher Frist mitzuteilen, ob sie unverändert am Baugesuch festhalte, einen anfechtbaren Entscheid verlange, das Baugesuch zurückziehe oder das Projekt entsprechend anpasse. Ohne fristgerechten Gegenbericht geht sie davon aus, dass die Beschwerdeführerin unverändert am Baugesuch festhalten wolle und einen anfechtbaren Entscheid verlange. Diesfalls wies sie die Beschwerdeführerin daraufhin, dass der negative Fachbericht der Denkmalpflege den Bauabschlag zur Folge haben könne.

6. In der Folge erkundigte sich die Projektverfasserin am 8. Januar 2024 telefonisch bei der Denkmalpflege, weshalb das Baugesuch negativ beurteilt worden sei. Mit E-Mail vom 8. Januar 2024 begründete die Projektverfasserin gegenüber der Denkmalpflege, der Gemeinde Rapperswil und der Beschwerdeführerin, weshalb die bereits produzierte Anlage wie geplant ausgeführt werden müsse. Mit E-Mail vom 9. Januar 2024 sendete die Projektverfasserin der Denkmalpflege weitere Informationen zur Dachkonstruktion. In der Folge begann die Beschwerdeführerin nach eigenen Angaben am 22. Januar 2024 mit der Installation der Solaranlage. Mit Schreiben vom 24. Januar 2024 teilte die Denkmalpflege der Gemeinde mit Kopie an die Beschwerdeführerin und die Projektverfasserin mit, dass ohne Anpassung der Ausführungsdetails der ungeschmälerte Erhalt des schützenswerten Baudenkmals nicht gewährleistet sei und sie am negativen Fachbericht festhalten müsse.

7. Am 2. Februar 2024 ordnete die Gemeinde vor Ort mündlich die sofortige Baueinstellung an. Danach erliess sie gegenüber der Beschwerdeführerin mit Verfügung vom 5. Februar 2024 eine schriftliche Baueinstellungsverfügung. Die Beschwerdeführerin reichte danach Stellungnahmen mit Datum vom 3. und 9. Februar 2024 bei der Gemeinde ein. Am 7. Februar 2024 und 28. Februar 2024 fanden weiter Begehungen vor Ort statt, bei denen die Sachlage hinsichtlich der ausgeführten Dacharbeiten erörtert wurde. Die Beschwerdeführerin reichte daraufhin mit Datum vom 11. und 12. März 2024 sowie mit Datum vom 3. April 2024 weitere Stellungnahmen bei der Gemeinde ein, in denen sie Verbesserungsvorschläge zu den Dachabschlüssen der Solaranlage machte.

8. Mit Schreiben vom 11. April 2024 teilte die Gemeinde der Beschwerdeführerin mit, der negative Fachbericht vom 22. Dezember 2023 und die Stellungnahme vom 24. Januar 2024 der Denkmalpflege habe sich nach Rücksprache mit der Denkmalpflege auch in Kenntnis der eingebrachten Detailänderungen für das geschützte K-Objekt nicht verändert. Der Antrag der Denkmalpflege, das Bauvorhaben nicht zu bewilligen, bleibe unverändert. Aufgrund dieser Ausgangslage teilte die Gemeinde der Beschwerdeführerin mit, dass eine Baubewilligung nicht in Aussicht gestellt werden könne und zu prüfen sei, ob ein Bauabschlag mit Wiederherstellungsverfügung angeordnet werden müsse. Die Gemeinde gewährte der Beschwerdeführerin die Möglichkeit, sich bis zum 13. Mai 2024 zum Sachverhalt und zum beabsichtigten Vorgehen zu äussern. Mit E-Mail vom 15. April 2024 ersuchte die Beschwerdeführerin die Gemeinde um einen Termin für die Durchführung eines Workshop-Verfahrens unter Einbezug des Amtes für Umwelt und Energie (AUE). Mit E-Mail vom 18. April 2024 ersuchte die Beschwerdeführerin die Gemeinde, eine Stellungnahme des AUE einzuholen. Schliesslich nahm die Beschwerdeführerin mit Schreiben vom 24. April 2024 und 21. Mai 2024 zum beabsichtigten Vorgehen der Gemeinde Stellung. Mit Bauentscheid vom 29. Mai 2024 erteilte die Gemeinde Rapperswil den Bauabschlag und verfügte die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands, namentlich den vollständigen Rückbau der Indach-Anlage.

9. Gegen diesen Entscheid reichte die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 27. Juni 2024 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragt, der

Bauentscheid sei aufzuheben und dem Baugesuch sei die Baubewilligung zu erteilen. Eventualiter sei auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu verzichten. In formeller Hinsicht rügt die Beschwerdeführerin die Verletzung des rechtlichen Gehörs. In materieller Hinsicht macht sie zusammengefasst geltend, die Vorinstanz habe den Grundsatz von Treu und Glauben verletzt, der Fachbericht der Denkmalpflege sei willkürlich und das Vorhaben entspreche den Anforderungen der Gestaltungsgrundsätze gemäss den Richtlinien «Baubewilligungsfreie Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien» und sei rechtmässig. Sollte die BVD wider Erwarten zum Schluss gelangen, dass das Vorhaben in der ausgeführten Form nicht bewilligungsfähig sei, sei auf die Wiederherstellungsverfügung wegen Unverhältnismässigkeit zu verzichten.

10. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet⁴, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten sowie die Baubewilligungsakten zum Gesamtbauentscheid vom 6. Januar 2022 des Regierungsstatthalteramts Seeland bei der Vorinstanz ein. Gleichzeitig gab es der Denkmalpflege Gelegenheit zur Stellungnahme und beteiligte die weiteren Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer des Gebäudes I. _____strasse 20 von Amtes wegen am Verfahren. Mit Schreiben vom 8. Juli 2024 teilten die am Verfahren von Amtes wegen Beteiligten zum einen mit, dass sie sich den Ausführungen und Rechtsbegehren der Beschwerdeführerin anschliessen. Zum anderen bemängelten sie, dass weder die einzelnen Stockwerkeigentümer noch die Stockwerkeigentümergeinschaft von der Vorinstanz angehört und über die angefochtene Wiederherstellung informiert oder sonst wie in das vorinstanzliche Verfahren einbezogen worden seien. Sie bringen vor, dass die Wiederherstellungsverfügung deswegen an einem formellen nicht heilbaren Mangel leide. In der Stellungnahme vom 29. Juli 2024 äusserte sich die Denkmalpflege zur Beschwerde, ohne einen konkreten Antrag zu stellen. In ihrer Stellungnahme vom 31. Juli 2024 beantragt die Gemeinde Rapperswil die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werden könne.

11. Danach führte das Rechtsamt am 30. Oktober 2024 im Beisein der Beschwerdeführerin, eines Vertreters der Denkmalpflege und der Gemeinde, der Projektverfasserin und der beteiligten Holzbaufirma einen Augenschein mit Instruktionsverhandlung durch. Mit Instruktionsverfügung vom 11. November 2024 erhielten die Parteien Gelegenheit, sich zum Protokoll des Augenscheins zu äussern. Gleichzeitig forderte das Rechtsamt die Beschwerdeführerin auf, die Pläne der Detailgestaltung des Daches entsprechend den ausgeführten Arbeiten anzupassen. Zudem räumte es der Beschwerdeführerin die Möglichkeit ein, eine Projektänderung betreffend das Fristdetail, den Dachknick und den Übergang vom Steildach zum Gaubendach einzureichen. Nach einmaliger Fristerstreckung reichte die Beschwerdeführerin mit Schreiben vom 9. Dezember 2024 geänderte Pläne zur Detailgestaltung des Daches ein, die das Rechtsamt als Projektänderung behandelte. Die Verfahrensbeteiligten, die Gemeinde und die Denkmalpflege erhielten Gelegenheit, sich zur Projektänderung zu äussern. Von dieser Möglichkeit machten die von Amtes wegen am Verfahren Beteiligten, die Gemeinde und die Denkmalpflege Gebrauch. Die Verfahrensbeteiligten konnten sich danach abschliessend zum Verfahren äussern. Mit Schreiben vom 11. Februar 2025 beantragt die Beschwerdeführerin, dem Bauvorhaben inklusive der Projektänderung vom 9. Dezember 2024 sei im Rahmen des Beschwerdeverfahrens die Baubewilligung zu erteilen und auf eine Rückweisung an die Vorinstanz sei zu verzichten. Zudem halte sie an der in der Beschwerde erhobenen Rüge der Verletzung des rechtlichen Gehörs fest. Die übrigen Verfahrensbeteiligten liessen sich nicht vernehmen.

12. Auf die Rechtsschriften, die vorhandenen Akten, die Stellungnahme der Denkmalpflege sowie auf das Ergebnis des Augenscheins wird, soweit für den Entscheid relevant, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

⁴ Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau- und Verkehrsdirektion (Organisationsverordnung BVD, OrV BVD; BSG 152.221.191).

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Angefochten ist der Bauentscheid vom 29. Mai 2024 der Gemeinde Rapperswil. Dieser umfasst den Bauabschlag für die Indach-Photovoltaikanlage auf dem Ost- und Westdach und die Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands.

b) Bauentscheide können nach Art. 40 BauG⁵ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Gemäss Art. 49 Abs. 1 BauG kann die gleichzeitig verfügte Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands innert 30 Tagen seit Eröffnung bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit für die Beurteilung der Beschwerde gegen den Bauentscheid mit Wiederherstellung vom 29. Mai 2024 zuständig.

c) Die Beschwerdeführerin ist sowohl als Baugesuchstellerin durch den Bauabschlag als auch als Verfügungsadressatin der Wiederherstellungsverfügung durch den angefochtenen Entscheid formell und materiell beschwert und daher zur Beschwerde befugt (Art. 40 Abs. 2 BauG und Art. 65 Abs. 1 VRPG⁶). Auf ihre form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist grundsätzlich einzutreten.

2. Projektänderung / Streitgegenstand

a) Mit Schreiben vom 9. Dezember 2024 reichte die Beschwerdeführerin eine Projektänderung ein. Diese umfasst gegenüber den ursprünglichen Projektplänen, welche die Beurteilungsgrundlage im Baubewilligungsverfahren bildeten, folgende Punkte: Laut dem Plan «Detail First und Grat» vom 2. Dezember 2024 im Massstab 1:10 und den Ausführungen der Beschwerdeführerin im Schreiben vom 2. Dezember 2024 soll der First neu in der gleichen Neigung wie das Hauptdach ausgeführt und mit dem System «Prefa-Jetlüfter» abgeschlossen werden. Zudem soll gemäss Plan «Detail Ortgang» vom 2. Dezember 2024 im Massstab 1:15 das bestehende Ortbrett von rund 24 cm auf 13 cm reduziert (vgl. Detail Projektänderung Variante 1) und die bestehenden seitlichen Rinnen neu mit Blech abgedeckt werden (vgl. Detail Projektänderung Variante 2). Weiter sollen die bestehenden Vertiefungen beim Übergang vom Steildach zum Lukarnendach, beim Übergang vom steilen Kopfteil des Daches auf den unteren Dachteil (Dachknick) und bei den seitlichen Abschlüssen rund um die Lukarnen gemäss Plan «Detail Übergänge Steildach/Lukarne» vom 29. November 2024 im Massstab 1:20 und dem Plan «Detail Lukarne – seitlicher Abschluss» vom 2. Dezember 2024 im Massstab 1:15 niveaugleiche Übergangsbleche eingebaut werden. Neu sollen zudem die Dachflächen der Lukarnen links bzw. rechts mit je zwei Blindmodulen versehen werden, wie auf dem Plan «Detail Dach Lukarnen» vom 2. Dezember 2024 im Massstab 1:45 ersichtlich ist. Schliesslich ist auf dem Plan «Dachansicht Ost – Ergänzung Kamin» vom 26. November 2024 im Massstab 1:100 ersichtlich, dass auf dem Ostdach neu ein Kamin vorgesehen ist.

b) Eine Projektänderung nach Art. 43 Abs. 1 BewD⁷ liegt vor, wenn das Bauvorhaben in seinen Grundzügen gleich bleibt. Nach Art. 43 Abs. 2 BewD kann die Baugesuchstellerin oder der Baugesuchsteller während der Hängigkeit eines Baubewilligungsverfahrens oder eines anschliessenden Beschwerdeverfahrens vor der BVD eine Projektänderung einreichen, ohne dass deshalb ein neues Baubewilligungsverfahren eingeleitet werden muss. Erfolgt die Projektänderung im Be-

⁵ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).

⁶ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

⁷ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1).

schwerdeverfahren, sind nach Art. 43 Abs. 3 BewD die Gemeinde, die Gegenpartei und die von der Projektänderung berührten Dritten anzuhören.

c) Vorliegend bleibt das Vorhaben in seinen Grundzügen unverändert. So beinhaltet die Projektänderung gegenüber dem ursprünglichen Projekt keine grundlegenden Änderungen, sondern lediglich geänderte Details, namentlich im Bereich des Firstes, des Ortgangs, des Dachknicks, der Dachfläche auf den Lukarnen und den Übergängen zwischen Steil- und Lukarnendach sowie einen neuen Kamin auf dem Ostdach. Das Rechtsamt hat deshalb die geänderten Pläne als Projektänderung im Sinne von Art. 43 Abs. 1 BewD behandelt. Da die Projektänderung vom 9. Dezember 2024 nur geringfügige Änderungen beinhaltet und keine öffentlichen oder wesentlichen nachbarlichen Interessen zusätzlich betroffen sind, konnte auf eine Anhörung Dritter und eine Publikation verzichtet werden.

d) Das Projektänderungsgesuch ersetzt das ursprüngliche Baugesuch im vorinstanzlichen Verfahren. Ob das von der Vorinstanz beurteilte Projekt bewilligungsfähig gewesen wäre, ist nicht mehr zu prüfen. Gegenstand des Beschwerdeverfahrens ist somit nur das geänderte Projekt gemäss den vom Rechtsamt am 10. Dezember 2024 gestempelten Plänen. Demzufolge ist der Bauabschlag mit der Wiederherstellungsverfügung vom 29. Mai 2024 aufzuheben.

e) Im Plan «Detail Dachfenster und Einbettung in die Dachlandschaft» vom 29. November 2024 im Massstab 1:150 sind sodann die Dachflächenfenster so dargestellt, wie sie eingebaut wurden. Die Detailausführung der Dachflächenfenster ist im Plan «Detail Dachfenster und Einbettung in die Dachlandschaft» mit Fotos ohne Abdeckung der seitlichen Vertiefungen abgebildet. Beurteilungsgegenstand ist somit der Ausführungszustand, d.h. die Ausführung der Dachflächenfenster ohne seitliche Abdeckbleche. Schliesslich zeigt der Plan «Detail Traufe» vom 2. Dezember 2024 im Massstab 1:15 die Traufe so, wie sie nach den Feststellungen des Augenscheins ausgeführt wurde. Gegenstand der Beurteilung ist demnach der aktuelle Ausführungszustand der Traufe, wobei diese nach den Angaben der Beschwerdeführerin aus einer matten Chrom-Nickel-Stahllegierung gefertigt ist. Ob die Projektänderung und die Ausführungsdetails betreffend Traufe und Dachflächenfenster der vollflächigen Indach-Photovoltaikanlage bewilligungsfähig sind, prüft die BVD antragsgemäss im Beschwerdeverfahren (vgl. Erwägung 3).

3. Bewilligungsfähigkeit Indach-Photovoltaikanlage

a) Solaranlagen auf Kultur- und Naturdenkmälern von kantonaler oder nationaler Bedeutung bedürfen nach Art. 18a Abs. 3 Satz 1 RPG⁸ stets einer Baubewilligung. Das ergibt sich auch aus den kantonalen Richtlinien «Baubewilligungsfreie Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien» und ist unbestritten.⁹ Solaranlagen dürfen solche Denkmäler nicht wesentlich beeinträchtigen (Art. 18a Abs. 3 Satz 2 RPG). Es handelt sich dabei um eine gesamtschweizerisch geltende Denkmalschutzvorschrift.¹⁰ Umgekehrt sind geringfügige Beeinträchtigungen von Kulturdenkmälern von kantonaler oder nationaler Bedeutung zulässig bzw. hindern die Baubewilligung für die Solaranlage zur Nutzung der Sonnenenergie nicht.¹¹ Als Folge von Art. 18a Abs. 3 RPG sind damit unter Berücksichtigung von Sinn und Zweck sowie der Entstehungsgeschichte von Art. 18a Abs. 3 RPG geringfügige Beeinträchtigungen des Denkmals zugunsten der Nutzung der Solarenergie hinzunehmen. Ob eine wesentliche Beeinträchtigung eines Kulturdenkmals vorliegt, ist im Einzel-

⁸ Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700).

⁹ Vgl. Richtlinien «Baubewilligungsfreie Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien» in der Fassung vom Januar 2015, S. 23 (abrufbar unter: www.weu.be.ch > Themen > Energie > Energievorschriften beim Bauen > Erneuerbare Energie).

¹⁰ Jäger Christoph, Praxiskommentar RPG: Baubewilligung, Rechtsschutz und Verfahren, 2020, Art. 18a N 52.

¹¹ Jäger Christoph, a.a.O., Art. 18a N 53.

fall anhand der in der Bedeutung des Inventar-Objekts verankerten Schutzziele zu erörtern.¹² Mit Auflagen kann unter anderem sichergestellt werden, dass die Solaranlage das Schutzobjekt nicht wesentlich beeinträchtigt. Die Auflagen müssen dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit entsprechen und dürfen nicht weiter gehen, als es der Schutz des Denkmals erfordert. Dabei ist auch der Fördergedanke von Art. 18a RPG zu beachten.¹³

b) Das Gebäude I. _____ strasse 20, ehemaliger Gasthof G. _____ ist ein schützenswertes Baudenkmal (K-Objekt). Auf dem Ost- und Westdach des Gebäudes ist anstelle der bewilligten Ziegeleindeckung eine vollflächige Photovoltaikanlage geplant und teilweise bereits realisiert. Die Regelung von Art. 18a Abs. 3 RPG ist somit auf die streitgegenständliche Solaranlage anwendbar.

c) Wie ausgeführt, hat die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 9. Dezember 2024 eine Projektänderung eingereicht, um den denkmalpflegerischen Anliegen Rechnung zu tragen. Die BVD hat die Verfahrensbeteiligten, die Gemeinde und die Denkmalpflege zur Projektänderung angehört. Die von Amtes wegen am Beschwerdeverfahren teilten mit, dass sie sich der Projektänderung der Beschwerdeführerin anschliessen. In ihrer Stellungnahme vom 9. Januar 2025 hielt die Denkmalpflege zusammengefasst fest, durch die eingereichte Projektänderung werde aus denkmalpflegerischer Sicht eine Verbesserung erreicht, sodass die Anlage nur noch zu einer geringfügigen Beeinträchtigung des Baudenkmals führe. Sie werde die Projektänderung in einem Bewilligungsverfahren als tolerierbar beurteilen und stelle einen positiven Fachbericht in Aussicht. In der Eingabe vom 15. Januar 2025 teilte die Vorinstanz mit, dass sie der Projektänderung zustimme. Sie befürwortet zudem, die Materialisierung der Abdeckung und der Blindmodule vorgängig mit der Denkmalpflege abzustimmen.

d) Die fachliche Beurteilung der Denkmalpflege ist für die BVD plausibel und nachvollziehbar. Zur Integration der geplanten Indach-Photovoltaikanlage, namentlich im Bereich des Firstes, des Ortgangs, der Traufe, des Dachknicks, der Dachfläche auf den Lukarnen und dem Übergang zwischen Steil- und Lukarnendach sowie dem neuen Kamin auf dem Ostdach ist Folgendes zu präzisieren:

Die Änderung bezüglich des Firstes, die neu die gleiche Neigung wie das Hauptdach aufweist und mit dem System «Prefa-Jetlüfter» abgeschlossen werden soll, führt gegenüber der ursprünglich geplanten Gestaltung zu einem ruhigeren Firstabschluss und damit zu einer gestalterischen Verbesserung des denkmalgeschützten Gebäudes. Die Änderung ist somit nicht zu beanstanden. Massgebend ist die Plandarstellung mit dem Titel «Detail Projektänderung» gemäss dem Plan «Detail First und Grat» vom 2. Dezember 2024 im Massstab 1:10.

Beim Ortsdetail sind neu ein schlankeres Ortsbrett und die Abdeckung der seitlichen Rinnen mit Abdeckblechen vorgesehen. Mit dem schlankeren Ortsbrett wird eine Annäherung an das historische Ortsbild erreicht. Durch die Abdeckung der Rinnen kann zudem die Wirkung eines Blindmoduls erzielt werden. Die Anpassungen führen zu einer deutlichen Verbesserung der optischen Wirkung des Baudenkmals und sind nicht zu beanstanden. Die seitlichen Abdeckungen sind dabei analog zum schwarzen Erscheinungsbild der PV-Module in schwarzem Blech auszuführen. Dies wird durch eine Auflage im Dispositiv dieses Entscheids angeordnet. Für die Abdeckungsbleche ist ein Material zu wählen, das keine elektrolytische Korrosion verursacht, wenn es auf das bestehende Material der Rinne montiert wird. Es erübrigt sich damit, die Materialisierung der Abdeckung vorgängig mit der Denkmalpflege abzusprechen. Massgebend für die Montage ist die Plandarstellung mit dem Titel «Detail Projektänderung Variante 1» und die Plandarstellung mit dem Titel «De-

¹² BGer 1C_179/2015 vom 11. Mai 2016 E. 6.4.

¹³ Jäger Christoph, a.a.O., Art. 18a N 57.

tail Projektänderung Variante 2» gemäss dem Plan «Detail Ortgang» vom 2. Dezember 2024 im Massstab 1:15. Die Projektänderung gilt für das West- und Ostdach.

Beim Übergang des Steildachs zum Lukarnendach, beim Übergang vom steilen Kopfteil des Daches zum unteren Dachteil (Dachknick) und bei den seitlichen Abschlüssen um die Lukarnen herum ist geplant, in den vorhandenen Vertiefungen niveaugleiche Übergangsbleche einzubauen. Die Abdeckungen sind in schwarzem Blech auszuführen, damit eine optisch den Blindmodulen gleichwertige Wirkung erzielt werden kann. Dies wird ebenfalls durch eine entsprechende Auflage im Dispositiv dieses Entscheids angeordnet. Auch hier ist für die Übergangsbleche ein Material zu wählen, das bei der Montage auf dem vorhandenen Material nicht zu elektrolytischer Korrosion führt. Massgebend ist der Plan «Detail Übergänge Steildach/Lukarne» vom 29. November 2024 im Massstab 1:20 und der Plan «Detail Lukarne – seitlicher Abschluss» vom 2. Dezember 2024 im Massstab 1:15. Die Projektänderung gilt für das West- und Ostdach.

Weiter sollen auf den Lukarnendachflächen je zwei neue Blindmodule zur passgenauen Abdeckung angebracht werden. Die Denkmalpflege akzeptiert diese Anpassung unter der Voraussetzung, dass die Blindmodule aus dem gleichen Material wie die PV-Module bestehen, also nicht mit einer Blechabdeckung ausgeführt werden dürfen. Gegen diese Vorgabe der Denkmalpflege hat sich die Beschwerdeführerin in der Eingabe vom 11. Februar 2025 nicht gewehrt. Im Entscheiddispositiv wird daher mit einer Auflage sichergestellt, dass auf den Lukarnendachflächen (Ost- und Westseite) Blindmodule aus dem gleichen Material und der gleichen Farbe wie die PV-Module angebracht werden. Diese Auflage steht in einem engen sachlichen Zusammenhang mit dem Bauvorhaben und ist aus denkmalpflegerischer Sicht gerechtfertigt, um eine optisch einheitlichere Wirkung zu erzielen. Da die Beschwerdeführerin selbst diese Ausführungsvariante vorgeschlagen hat, ist sie zweifellos auch verhältnismässig. Massgeblich ist die Plandarstellung unter dem Titel «Detail Projektänderung» gemäss dem Plan «Detail Dach Lukarnen» vom 2. Dezember 2024 im Massstab 1:45.

Schliesslich ist auf dem Plan «Dachansicht Ost – Ergänzung Kamin» vom 26. November 2024 im Massstab 1:100 ersichtlich, dass auf dem Ostdach neu ein Kamin vorgesehen ist. Die Denkmalpflege hat dieser Projektänderung unter der Voraussetzung zugestimmt, dass um den neuen Kamin herum ein passgenaues Blindmodul montiert wird, also keine Vertiefungen sichtbar sind, und dass der Kamin in Kupfer ausgeführt wird. Diese Beurteilung der Denkmalpflege bezüglich der Vertiefungen ist überzeugend, wohingegen der Materialisierung des Kamins in Kupfer aus Gründen der Materialverträglichkeit nicht gefolgt werden kann.¹⁴ Im vorliegenden Fall ist eine grauschwarze Blechverkleidung des Kamins dem Kamin in Kupfer vorzuziehen. Dementsprechend wird in einer Auflage im Entscheiddispositiv festgelegt, dass der Kamin in einer grauschwarzen Blechverkleidung auszuführen ist und um diesen herum keine sichtbaren Vertiefungen entstehen dürfen. Diese Farbe des Kamins wirkt optisch zurückhaltend und fügt sich farblich auch gut in das dunkle Erscheinungsbild des Daches ein. Für die Blechverkleidung ist ein Material zu wählen, das im Kontakt mit dem vorhandenen Metall der Indach-Photovoltaikanlage keine elektrolytische Korrosion verursacht. Die Auflage ist im Lichte von Art. 18a Abs. 3 RPG gerechtfertigt und stört das Baudenkmal nicht wesentlich. Massgebend ist die Planskizze mit dem Titel «Projektänderung Dachansicht Ost – Ergänzung Kamin» gemäss dem Projektplan «Dachansicht Ost – Ergänzung Kamin» vom 26. November 2024 im Massstab 1:100.

e) Aus dem Gesagten ergibt sich, dass die Projektänderung betreffend First- und Ortgangdetails, Übergang Steildach-Lukarnendach, Übergang vom steilen Kopfteil des Daches zum unteren Dachteil (Dachknick), seitliche Abschlüsse um die Lukarnen, Lukarnendachflächen und Kamin in

¹⁴ Vgl. zum Ganzen Christof Bucher, Photovoltaikanlagen, Planung, Installation, Betrieb, 2021, S. 378 f.

Übereinstimmung mit der Beurteilung der Denkmalpflege zu einer geringfügigen Beeinträchtigung des Baudenkmals im Sinne von Art. 18a Abs. 3 RPG führt, die hinzunehmen ist.

f) Daran vermag die Detailausführung der Dachflächenfenster und die Detailausführung der Traufe nichts zu ändern. Bezüglich der Traufe präsentiert sich die Situation wie folgt: Sie ist zwar ein gut sichtbares Element des denkmalgeschützten Gebäudes, wie der Augenschein gezeigt hat.¹⁵ Die Lage der Traufe ist jedoch technisch bedingt durch die Entwässerung und die Belüftung des Daches. Die Traufe und damit die Dicke des Dachrands kann somit nicht verändert werden, ohne die gesamte Indach-Photovoltaikanlage als System auszutauschen. Diese wäre vor dem Hintergrund des Fördergedankens von Art. 18a RPG als unverhältnismässig einzustufen. Wie am Augenschein festgestellt, ist die Traufe in grauem, mattem Chromstahl ausgeführt.¹⁶ Dies passt gut zur weissgrauen Riegelfassade und wirkt optisch ähnlich wie Titanzink, das neben Kupfer ein in der denkmalpflegerischen Praxis übliches Material ist, wie aus der Stellungnahme der Denkmalpflege vom 29. Juli 2024 hervorgeht. Die Ausführung des Traufdetails entsprechend dem heutigen Zustand ist daher trotz geringer Störung des Denkmals bewilligungsfähig. Massgebend ist die Planskizze mit dem Titel «Detail Ausführung IST-Zustand» gemäss dem Plan «Detail Traufe» vom 2. Dezember 2024 im Massstab 1:15.

Gleiches gilt für die Ausführung der Dachflächenfenster. Fotos vom Augenschein zeigen, dass die Vertiefungen zwischen den Dachflächenfenstern nicht gut einsehbar sind und somit das Baudenkmal nicht oder nur geringfügig stören.¹⁷ Die Ausführung der Dachflächenfenster gemäss dem Ist-Zustand, d.h. mit Vertiefungen, erweist sich damit als zulässig und kann bewilligt werden. Massgebend ist die Ausführung gemäss den Fotos im Plan «Detail Dachfenster und Einbettung in die Dachlandschaft» vom 29. November 2024 im Massstab 1:150.

4. Fazit

a) Nach dem Gesagten wird das denkmalgeschützte Gebäude bei einer Gesamtbetrachtung durch die geplante Projektänderung der Indach-Photovoltaikanlage nicht wesentlich beeinträchtigt. Das Interesse an der Nutzung der Sonnenenergie überwiegt hier das Interesse am Denkmalschutz (Art. 18a Abs. 4 RPG), weshalb die geringfügigen Beeinträchtigungen hinzunehmen sind. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich im vorliegenden Fall um eine vollflächige, dachintegrierte PV-Anlage handelt, die allgemein als ästhetisch ansprechender und hochwertiger gilt als aufgesetzte Solaranlagen. Dies deckt sich mit den Gestaltungshinweisen der kantonalen Richtlinien «Baubewilligungsfreie Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien».¹⁸ Dort wird eine vollflächige Solaranlage als «Idealfall» bezeichnet, da mit keiner anderen Massnahme eine derart hohe Integrationswirkung erzielt werden kann. Zudem sind im vorliegenden Fall keine bedeutenden Einzelobjekte oder schützenswerte Ortsbilder von nationaler Bedeutung betroffen. Unter diesen Umständen kann die Projektänderung bzw. die Indach-Photovoltaikanlage mit Auflagen bewilligt werden. Der Baustopp wird aufgehoben. Sobald dieser Entscheid rechtskräftig ist, kann die Solaranlage fertiggestellt werden. Bei diesem Ausgang des Verfahrens erübrigt es sich, die Vorbringen der von Amtes wegen am Verfahren Beteiligten zu behandeln.

¹⁵ Vgl. Fotos Nr. 1 bis 3 der Fotodokumentation zum Augenscheinprotokoll vom 11. November 2024.

¹⁶ Vgl. Votum Frau Lestander S. 8 unten des Augenscheinprotokolls vom 11. November 2024.

¹⁷ Vgl. Fotos Nr. 1 und 2 der Fotodokumentation zum Augenscheinprotokoll vom 11. November 2024.

¹⁸ Vgl. Richtlinien «Baubewilligungsfreie Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien» in der Fassung vom Januar 2015, Ziffer 2.4.1, S. 24 (abrufbar unter: www.weu.be.ch > Themen > Energie > Energievorschriften beim Bauen > Erneuerbare Energie).

b) Abschliessend ist anzumerken, dass die Denkmalpflege empfiehlt, das bisherige Indachsystem für künftige Projekte weiterzuentwickeln, da es den erhöhten gestalterischen Anforderungen an Baudenkmäler im Kanton Bern nicht entspricht.

5. Kosten

a) Die Grundsätze der Kostenverlegung sind in Art. 108 VRPG geregelt. Demnach werden die Verfahrenskosten der unterliegenden Partei auferlegt, es sei denn, das prozessuale Verhalten einer Partei gebiete eine andere Verlegung oder die besonderen Umstände rechtfertigten, keine Verfahrenskosten zu erheben (Art. 108 Abs. 1 VRPG).

b) Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr. Für besondere Untersuchungen, Gutachten und dergleichen können zusätzliche Gebühren erhoben werden (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Die Pauschalgebühr wird festgesetzt auf CHF 2200.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV¹⁹). Für den Augenschein vom 30. Oktober 2024 wird in Anwendung von Art. 20 Abs. 1 GebV eine zusätzliche Gebühr von CHF 600.00 erhoben. Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren belaufen sich somit auf CHF 2800.00.

Als unterliegend gilt auch, wer den Einwänden der Behörden oder der Gegenpartei durch eine Projektänderung Rechnung trägt.²⁰ Im vorliegenden Verfahren hat die Beschwerdeführerin den Einwänden der Denkmalpflege bezüglich Detailausführung der PV-Indachanlage durch ihre Projektänderung Rechnung getragen. Sie gilt daher als unterliegend und hat grundsätzlich die Kosten des Beschwerdeverfahrens zu tragen. Im vorliegenden Fall kritisiert die Beschwerdeführerin jedoch, dass die Vorinstanz ihre Verbesserungsvorschläge zur Detailausführung des Daches im vorinstanzlichen Verfahren nicht berücksichtigt habe. Die Kritik der Beschwerdeführerin ist berechtigt und stellt einen Verfahrensmangel dar, der nicht der Beschwerdeführerin angelastet werden kann. Mit den Verbesserungsvorschlägen brachte die Beschwerdeführerin zum Ausdruck, dass sie nicht mehr unverändert an ihrem Baugesuch festhalten will. Die Vorinstanz hätte die Beschwerdeführerin im vorinstanzlichen Verfahren somit zumindest im Interesse der Prozessökonomie fragen müssen, ob die Verbesserungsvorschläge, die im Wesentlichen mit denjenigen im Beschwerdeverfahren identisch sind, als Projektänderung zu behandeln seien. Dadurch hätte das Beschwerdeverfahren möglicherweise vermieden werden können. Dass die Beschwerdeführerin die Anpassungsvorschläge formell nicht als Projektänderung betitelte, schadet dabei nicht. Aufgrund der besonderen Umstände rechtfertigt es sich daher, auf die Erhebung eines Viertels der Verfahrenskosten von CHF 2800.00, also CHF 700.00, zu verzichten. Die Beschwerdeführerin als unterliegende Partei hat somit drei Viertel der Verfahrenskosten von CHF 2800.00, ausmachend CHF 2100.00, zu bezahlen.

c) Die Parteikosten umfassen die Kosten für die berufsmässige Vertretung der Partei (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Nach Art. 11 Abs. 1 PKV²¹ beträgt das Honorar in verwaltungsrechtlichen Beschwerdeverfahren CHF 400.00 bis CHF 11 800.00 pro Instanz. Innerhalb des Rahmentarifs bemisst sich der Parteikostenersatz nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand, der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses (Art. 41 Abs. 3 KAG²²). Der Anwalt der Beschwerdeführerin macht Parteikosten von CHF 12 528.55 (Honorar CHF 11 115.00, Auslagen CHF 474.80, Mehrwertsteuer CHF 938.75) geltend. Aufgrund des aufwändigen Beschwerdever-

¹⁹ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

²⁰ Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 108 N. 3 und Art. 110 N. 5.

²¹ Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811).

²² Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11).

fahrens (Augenschein mit Instruktionsverhandlung und Projektänderung) ist der gebotene Zeitaufwand als leicht überdurchschnittlich zu werten. Die Schwierigkeit des Prozesses ist angesichts der strittigen Rechtsfrage hingegen als durchschnittlich einzustufen. Gleiches gilt für die Bedeutung der Streitsache, da es sich um ein durchschnittliches Vorhaben handelte. Insgesamt erscheint daher eine Ausschöpfung des Gebührenrahmens von 67 Prozent und somit ein Honorar von CHF 7600.00 als angemessen.

Die Beschwerdeführerin ist Mehrwertsteuerpflichtig²³. Sie kann somit die von ihrem Rechtsvertreter auf sie überwälzte Mehrwertsteuer in ihrer eigenen Mehrwertsteuerabrechnung als Vorsteuer abziehen. Sie hat somit keinen Aufwand bezüglich der Mehrwertsteuer und eine Rückerstattung der Mehrwertsteuer käme einer mit Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG unvereinbaren Überentschädigung gleich. Die Mehrwertsteuer ist daher bei der Festsetzung des Parteikostenersatzes nicht zu berücksichtigen.²⁴ Die Parteikosten der Beschwerdeführerin werden somit auf CHF 8074.80 festgelegt (Honorar CHF 7600.00 und Auslagen CHF 474.80). Die Vorinstanz hat der Beschwerdeführerin einen Viertel der Parteikosten im Betrag von CHF 8074.80, ausmachend CHF 2018.70, zu ersetzen.

Die Voraussetzungen für eine Parteikostenentschädigung an die am Verfahren von Amtes wegen Beteiligten und an die Vorinstanz sind nicht erfüllt (Art. 104 Abs. 1 und Art. 4 VRPG). Sie haben keinen Anspruch auf Parteikostenersatz.

d) Die Kosten für das vorinstanzliche Verfahren hat in jedem Fall die Gesuchstellerin bzw. die Beschwerdeführerin zu tragen (Art. 52 Abs. 1 BewD). Gemäss dem Bauentscheid der Vorinstanz vom 29. Mai 2024 belaufen sich die Kosten des vorinstanzlichen Verfahrens auf CHF 1435.00. Die Kosten werden der Beschwerdeführerin (Bauherrin und Adressatin der Wiederherstellungsverfügung) zur Bezahlung auferlegt. Für das Inkasso dieser Kosten ist die Gemeinde Rapperswil zuständig.

III. Entscheid

1. Der Bauabschlag mit Wiederherstellung der Gemeinde Rapperswil vom 29. Mai 2024 wird aufgehoben.
2. Die Projektänderung vom 9. Dezember 2024 wird mit folgenden Auflagen bewilligt:
 - Die seitlichen Rinnen, die seitlichen Abschlüsse der Lukarnen, der Übergang vom Steildach zum Lukarnendach und der Übergang vom steilen Kopfteil des Daches zum unteren Dachteil (Dachknick) sind in schwarzem Blech auszuführen.
 - Die Blindmodule auf den Lukarnendachflächen (Ost- und Westseite) sind im gleichen Material und in ähnlicher Farbgebung wie die PV-Module auszuführen.
 - Der Kamin ist mit einer grauschwarzen Metallverkleidung so in die Dachfläche zu integrieren, dass keine sichtbaren Vertiefungen entstehen.

Massgebend sind die folgenden Pläne:

- Projektänderungsplan «Detail Frist und Grat» vom 12. Dezember 2024 im Massstab 1:10 mit Eingangsstempel des Rechtsamts der BVD vom 10. Dezember 2024

²³ Siehe Unternehmens-Identifikationsnummer-Register, einsehbar unter: <<https://www.uid.admin.ch>>.

²⁴ BVR 2015 S. 541 E. 8.2, 2014 S. 484 E. 6.

- Projektänderungsplan «Detail Ortgang» Variante 1 (Ortbrett) und Variante 2 (Abdeckung seitliche Rinnen) vom 2. Dezember 2024 im Massstab 1:15 mit Eingangsstempel des Rechtsamts der BVD vom 10. Dezember 2024
 - Projektänderung «Detail Übergänge Steildach/Lukarne» vom 29. November 2024 im Massstab 1:20 mit Eingangsstempel des Rechtsamts der BVD vom 10. Dezember 2024
 - Projektänderungsplan «Detail Lukarne – seitlicher Abschluss» vom 2. Dezember 2024 im Massstab 1:25 mit Eingangsstempel des Rechtsamts der BVD vom 10. Dezember 2024
 - Projektänderungsplan «Detail Dach Lukarnen» vom 2. Dezember 2024 im Massstab 1:45 mit Eingangsstempel des Rechtsamts der BVD vom 10. Dezember 2024
 - Projektänderungsplan «Dachansicht Ost – Ergänzung Kamin» vom 26. November 2024 im Massstab 1:100 mit Eingangsstempel des Rechtsamts der BVD vom 10. Dezember 2024
 - Plan «Detail Traufe» Ausführung gemäss IST-Zustand vom 2. Dezember 2024 im Massstab 1:15 mit Eingangsstempel des Rechtsamts der BVD vom 10. Dezember 2024
 - Plan «Detail Dachfenster und Einbettung in die Dachlandschaft» vom 29. November 2024 im Massstab 1:150 Ausführung der Dachfenster gemäss Fotos Detail Sicht von oben und unten mit Eingangsstempel des Rechtsamts der BVD vom 10. Dezember 2024
3. Der Beschwerdeführerin werden drei Viertel der Verfahrenskosten von CHF 2800.00, ausmachend CHF 2100.00, zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
4. Die Gemeinde Rapperswil hat der Beschwerdeführerin die Parteikosten im Betrag von CHF 2018.70 (inkl. Auslagen und exkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.
5. Die Kosten des erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens von CHF 1435.00 werden der Beschwerdeführerin zur Bezahlung auferlegt. Für das Inkasso dieser Kosten ist die Gemeinde zuständig.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt D. _____, eingeschrieben
- Stockwerkeigentümergeinschaft I. _____ strasse 20, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Rapperswil, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben
- Denkmalpflege des Kantons Bern (KDP), eingeschrieben

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungsrat

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden. Eine allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerde, die mindestens in vier Exemplaren einzureichen ist, muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten; der angefochtene Entscheid und andere greifbare Beweismittel sind beizulegen.