



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 120/2021/28

## **Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 15. September 2021**

in der Beschwerdesache zwischen

**Stockwerkeigentümergeinschaft A.**\_\_\_\_\_, vertreten durch die Baukommission,  
bestehend aus Herrn B.\_\_\_\_\_, und Herrn C.\_\_\_\_\_, und Herrn D.\_\_\_\_\_  
Beschwerdeführerin

per Adresse Herrn D.\_\_\_\_\_

und

**Baupolizeibehörde der Gemeinde Worb, Bauabteilung**, Bärenplatz 1, Postfach, 3076 Worb 1

betreffend die Verfügung der Baupolizeibehörde der Gemeinde Worb vom 26. März 2021  
(Baugesuch Nr. 2020-0017; Fassadengliederung und Fassadengestaltung)

### **I. Sachverhalt**

1. Die Beschwerdeführerin reichte am 15. Juli 2020 bei der Gemeinde Worb ein Baugesuch ein für die Gebäudeerneuerung ihres Mehrfamilienhauses A.\_\_\_\_\_ auf Parzelle Worb Grundbuchblatt Nr. H.\_\_\_\_\_. Das Bauvorhaben sieht u.a. eine Fassadensanierung sowie eine Erweiterung der westseitigen Balkone vor. Das Mehrfamilienhaus liegt in der Strukturerhaltungszone E1.

Mit Eingabe vom 7. August 2020 reichte die Beschwerdeführerin angepasste Pläne sowie ein Farbkonzept für die Fassadengestaltung ein. Am 25. August 2020 beriet der kommunale Fachausschuss das Bauvorhaben und empfahl dabei, die Bewilligung für das Projekt nicht zu erteilen. Der Fachausschuss forderte im Hinblick auf den im kommunalen Baureglement geforderten Erhalt der typischen, strukturbildenden Merkmale eine Überarbeitung und gab hierzu konkrete Empfehlungen für die Balkonerweiterung auf der Westseite ab. Mit Eingabe vom 23. September 2020 nahm der Architekt der Beschwerdeführerin zum Bericht des Fachausschusses vom 25. August 2020 Stellung.

Auf telefonische Anfrage erteilte die Gemeinde der Beschwerdeführerin mündlich die Zustimmung für die vorzeitige Sanierung der Ost-, Nord- und Südfassaden entsprechend den eingereichten Plänen vom 7. August 2020. Anlässlich eines Ortstermins vom 10. November 2020 stellte die

Gemeinde fest, dass die Arbeiten sehr weit fortgeschritten sind (Abrieb bereits erstellt), die Arbeiten nicht nach den eingereichten Plänen vom 7. August 2020 ausgeführt wurden und die Farbmuster nicht dem eingereichten Farbkonzept vom 7. August 2020 entsprechen. Am 16. November 2020 reichte die Beschwerdeführerin überarbeitete Planunterlagen und ein weiteres Farbkonzept ein. Der Fachausschuss kam mit Bericht vom 24. November 2020 in Bezug auf die Ostfassade zu folgendem Schluss:

«Die realisierte Sanierung der Ostfassade entspricht in gravierendem Mass nicht den Baugesuchsunterlagen. Durch die flächige Isolierung entsteht eine Lochfassade. Dies entspricht nicht den «Gemeinderätlichen Richtlinien» zum Struktur Erhaltungsgebiet zur Wohnsiedlung A.\_\_\_\_\_, wonach die Bandreihen auf der Vor- und Rückseite klar ablesbar bleiben müssen. Der Umgang mit der nicht plangemässen Ausführung ist in erster Linie eine baupolizeiliche Angelegenheit. Da die Abweichung nicht lediglich die Farbgebung betrifft, sondern ganz wesentlich auch die Fassadenstruktur betrifft, kann die nicht plangemässe Ausführung aus Sicht des Fachausschusses nicht durch eine Collage (übermalen) korrigiert werden.»

Bezüglich der Ostfassade empfahl der Fachausschuss, eine Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands in die Wege zu leiten.

2. Mit Mail-Nachricht vom 26. November 2020 an die Beschwerdeführerin führte die Gemeinde Folgendes aus:

- «1. Die Baupolizei Worb wird auf Ihren Wunsch hin und der signalisierten Bereitschaft zur Umsetzung der geforderten Anpassungen vorerst auf die Ausstellung einer Wiederherstellungsverfügung verzichten.
2. Die Baupolizei Worb erwartet die Umsetzung folgender Punkte:
  - Umsetzung der Sanierung gemäss den eingereichten Fassadenplänen.
  - Die Fassadengliederung und Gestaltung ist mit einem Ausführungsplan (Schnitt 1:20) vor der Anpassung aufzuzeigen und von der Bauabteilung zu genehmigen.
  - Die Fassaden sind mit einem grobkörnigen Fassadenabrieb, möglichst nahe dem ursprünglichen Bestand, mindestens jedoch Korngrösse 10 mm auszuführen.
  - Die Fensterbretter sind durchlaufend (horizontale Gliederung) auszuführen.
  - Die festen Elemente zwischen den Fenstern sind min. 50 mm von der Brüstung und Sturz in der Tiefe abzusetzen.
  - Die Oberfläche dieses Elements hat sich in der Struktur und Farbe von der Fassade abzuheben (Materialisierung / Farbe und Körnung).
3. Die Baupolizei Worb erwartet alle nötigen Pläne, Materialisierungsvorschläge innert Wochenfrist, bis spätestens 4. Dezember 2020, zur Prüfung. Sobald diese genehmigt / akzeptiert sind, sind diese durch die Bauherrschaft grossflächig zu bemustern.
4. Sollte die Bauherrschaft eine Erörterung der obengenannten Bedingungen wünschen, verschliesst sich die Bauabteilung diesem Wunsch nicht.»

Am 4. Dezember 2020 reichte die Beschwerdeführerin erneut überarbeitete Pläne ein. Mit Mail-Nachricht vom 15. Dezember 2020 orientierte die Gemeinde die Beschwerdeführerin wie folgt:

«Am 26. November 2020 haben wir Ihnen die Umsetzungsmassnahmen und Anforderungen der Baupolizeibehörde Worb, auf Ihren Wunsch hin, per Mail eröffnet. Mit Mail vom 1. Dezember 2020 haben Sie zu obgenannten Anforderungen Stellung genommen, uns die Stellungnahme des GU zur Kenntnis gebracht und uns überarbeitete Pläne in Aussicht gestellt.

Die erneut angepassten Pläne hat die Bauabteilung am 4. Dezember 2020 im Doppel, per Post erhalten. Die Überprüfung der Planunterlagen hat ergeben, dass keine der in der Mailnachricht vom 26. November 2020 geforderten Anpassungen und Anforderungen planerisch umgesetzt worden ist.

Die Baupolizeibehörde sieht sich deshalb gezwungen, der Bauherrschaft eine entsprechende Verfügung auszustellen. Die Verfügung zu Herstellung des rechtmässigen Zustands und zugleich Sistierung des titelerwähnten Baugesuches wird voraussichtlich Ende Januar 2021 erfolgen.

Selbstverständlich steht es Ihnen offen, den Aufforderungen gemäss Mail vom 27. November 2020 nachzukommen und die geforderten Massnahmen planerisch sowie in einem Farb- und Materialkonzept zu dokumentieren (einzureichen im Doppel).»

3. Am 26. März 2021 erliess die Gemeinde eine Verfügung und ordnete darin Folgendes an:

- «1. Sämtliche Bauarbeiten sind nach Art. 46 Abs. 1 Baugesetz (BauG) sofort einzustellen bis zum Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung.
2. Diese Verfügung ist sofort vollstreckbar.
3. Der Bauabteilung Worb ist innert 30 Tagen nach Rechtskraft dieser Verfügung, spätestens jedoch bis 30. Mai 2021, im Sinne der Erwägungen (Buchstabe a-f) eine überarbeitete und detaillierte Baueingabe für die Fassadensanierung Ost, Nord und Süd einzureichen. Die Umsetzung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands hat innert 30 Tagen nach rechtskräftigem Bauentscheid zu beginnen und muss innert 180 Tagen abgeschlossen sein.
4. Sollte die Bauherrschaft bis zum 30. Mai 2021 kein Baugesuch einreichen, ist der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen. Die widerrechtlich erstellte Baute/Anlage ist innert 180 Tagen nach Rechtskraft dieser Verfügung vollständig zurück zu bauen und der rechtmässige Zustand ist vollumfänglich wiederherzustellen (Gliederung und Materialisierung wie vor der Baueingabe vom 15. Juli 2020).
5. [Strafandrohung]
6. [Androhung der Ersatzvornahme]
7. [Kosten]
8. [Rechtsmittelbelehrung]»

Die in Ziffer 3 dieses Dispositivs erwähnte Erwägung (Buchstabe a-f) lautet wie folgt:

«Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ist unter Berücksichtigung der Vorgaben wie folgt zu planen:

- a) Umsetzung der Sanierung gemäss den eingereichten Fassadenplänen vom 7. August 2020.
- b) Die Fassadengliederung und Gestaltung ist mit einem Ausführungsplan (Schnitt 1:20) vor der Anpassung aufzuzeigen und von der Bauabteilung zu genehmigen.
- c) Die Fassaden sind mit einem grobkörnigen Fassadenabrieb, möglichst nahe dem ursprünglichen Bestand, mindestens jedoch Korngrösse 10 mm auszuführen.
- d) Die Fensterbretter sind durchlaufend (horizontale Gliederung) auszuführen.
- e) Die festen Elemente zwischen den Fenstern sind min. 50 mm von der Brüstung und Sturz in die Tiefe abzusetzen.
- f) Die Oberfläche dieses Elementes hat sich in der Struktur und Farbe von der Fassade abzuheben (Materialisierung / Farbe und Körnung).»

4. Gegen diese Verfügung reichte die Beschwerdeführerin am 30. März 2021 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Dabei führt sie aus, dass sie die Sistierung des Baugesuchs akzeptiere. Sie anerkenne jedoch die Forderung nach einem Rückbau der Elemente c, d, e und f nicht; diese Wiederherstellungsforderungen seien nicht rechtmässig, würden daher in Frage gestellt und mit dieser Beschwerde angefochten. Daraus lässt sich sinngemäss schliessen, dass sich die Beschwerdeführerin nicht gegen die Baueinstellung (Ziff. 1 der angefochtenen Verfügung) sowie deren sofortigen Vollstreckbarkeit (Ziff. 2) wehrt, sondern einzig die Aufhebung der im Zusammenhang mit der angeordneten Wiederherstellung verfügten Anordnungen (Ziff. 3 bis 7) beantragt.

5. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet<sup>1</sup>, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Gleichzeitig stellte das Rechtsamt mit Verfügung vom 7. April 2021 fest, dass die im Namen der Stockwerkeigentümergeinschaft A.\_\_\_\_\_ eingereichte Beschwerde nur von drei Mitgliedern dieser Gemeinschaft unterzeichnet worden sei. Es wies die Beschwerdeführerin darauf hin, dass sich die Stockwerkeigentümergeinschaft zwar von einzelnen Stockwerkeigentümern vertreten lassen kann, hierzu jedoch eine entsprechende Ermächtigung der Gemeinschaft nötig ist. Die Beschwerdeführerin wurde daher aufgefordert, dem Rechtsamt innert Frist die entsprechende Vertretungsermächtigung einzureichen.

Mit Eingabe vom 12. April 2021 reichte die Beschwerdeführerin eine Vertretungsermächtigung nach. Mit Verfügung vom 22. April 2021 stellte das Rechtsamt fest, dass diese Ermächtigung gemäss GRUDIS-Informationen hinsichtlich zweier Unterschriften nicht vollständig ist. Die Beschwerdeführerin wurde daher nochmals aufgefordert, dem Rechtsamt die entsprechend ergänzte beziehungsweise korrigierte Vertretungsermächtigung einzureichen. Am 30. April 2021 reichte die Beschwerdeführerin die nötigen Ermächtigungen nach.

Mit Eingabe vom 30. April 2021 nahm die Gemeinde zur Beschwerde Stellung und führte dabei aus, sie halte an ihrer Verfügung vom 26. März 2021 fest. Damit beantragt sie sinngemäss die Abweisung der Beschwerde.

6. Mit Schreiben vom 7. Juli 2021 vervollständigte die Gemeinde auf Aufforderung des Rechtsamts die Vorakten.

7. Auf die Rechtsschriften wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

## II. Erwägungen

### 1. Eintretensvoraussetzungen

Gemäss Art. 49 Abs. 1 BauG<sup>2</sup> können baupolizeiliche Verfügungen nach Art. 45 bis 48 BauG innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Beschwerde bei der BVD angefochten werden. Die Beschwerdeführerin ist als Adressatin durch die angefochtene Verfügung beschwert und daher zur Beschwerde legitimiert. Auf Aufforderung des Rechtsamts haben sämtliche Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer der Beschwerdeführerin mit ihren Unterschriften den drei unterzeichnenden Stockwerkeigentümern die Vertretungsermächtigung für die Beschwerdeführung und die nachfolgenden Verfahrensschritte im Beschwerdeverfahren erteilt. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

### 2. Streitgegenstand

a) Anfechtungsobjekt ist die Verfügung der Vorinstanz. Der Streitgegenstand braucht sich nicht mit dem Anfechtungsobjekt zu decken, kann aber auch nicht über dieses hinausgehen. Innerhalb dieses Rahmens bestimmen die Parteien den Streitgegenstand. Sowohl für das Einleiten eines

---

<sup>1</sup> 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).

<sup>2</sup> Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).

Beschwerdeverfahrens als auch für dessen Umfang und eine allfällige vorzeitige Beendigung gilt somit die Verfügungs- oder Dispositionsmaxime sowie das Rügeprinzip. Die Parteien können den Streitgegenstand im Verlauf des Verfahrens nicht erweitern, sondern nur einschränken.<sup>3</sup>

b) Die Beschwerdeführerin wehrt sich – wie ausgeführt (I. Sachverhalt, Ziff. 4) – nicht gegen die von der Gemeinde verfügte Baueinstellung und deren sofortige Vollstreckbarkeit. Die Ziffern 1 und 2 der angefochtenen Verfügung sind daher nicht Streitgegenstand des vorliegenden Verfahrens. Die Beschwerde richtet sich nur gegen den Bauabschlag und die im Zusammenhang der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands angeordneten Massnahmen hinsichtlich der Fassadensanierung Ost, Nord und Süd (Ziffern 3 bis 6 der angefochtenen Verfügung). Damit ist auch gesagt, dass die noch nicht realisierte Fassadensanierung der Westfassade inkl. Erweiterung der Balkone ebenfalls nicht Streitgegenstand des vorliegenden Verfahrens bildet.

### 3. Formelle Rechtswidrigkeit

a) Die vorgenommene Fassadensanierung der hier strittigen Fassaden Ost, Nord und Süd des Mehrfamilienhauses A. \_\_\_\_\_ ist unstrittig baubewilligungspflichtig. Da diese in ihrer Gesamtheit betrachtet werden muss, ist irrelevant, ob einzelne Elemente dieser Fassadensanierung gesondert betrachtet baubewilligungsfrei sein könnten, wie dies die Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerde hinsichtlich den abgesetzten Zwischenfensterbereichen anzutönen scheint.

b) Die Beschwerdeführerin hat denn auch am 15. Juli 2020 ein Baugesuch eingereicht, welches u.a. die Sanierung dieser strittigen Fassaden umfasste. Im Verlaufe des Verfahrens reichte sie mehrmals angepasste Pläne ein (Pläne vom 7. August 2020, Pläne vom 16. Oktober 2020, Pläne vom 16. November 2020 und Pläne vom 4. Dezember 2020). Es handelte sich dabei um Projektänderungen während des Baubewilligungsverfahrens im Sinne von Art. 43 BewD<sup>4</sup>, wobei das geänderte Projekt jeweils an die Stelle des ursprünglichen Projekts trat und das ursprüngliche Gesuch im Umfang der Änderungen als zurückgezogen galt.<sup>5</sup> Für den vorliegenden Fall bedeutet dies, dass für die hier strittigen Fassaden Ost, Nord und Süd einzig die am 4. Dezember 2020 eingereichten Pläne (als letzte Projektänderung) Teil des durch die Gemeinde zu beurteilenden Baugesuchs waren. Da die Beschwerdeführerin die Fassadensanierung an den Fassaden Ost, Nord und Süd während des Baubewilligungsverfahrens ausgeführt hat, handelt es sich nunmehr um ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren.

c) Im nachträglichen Baubewilligungsverfahren ist gegebenenfalls zu prüfen, ob das Bauvorhaben wenigstens teilweise bewilligt werden kann. Im Falle des Bauabschlags entscheidet die Baubewilligungsbehörde zugleich darüber, ob und inwieweit der rechtmässige Zustand wiederherzustellen ist (Art. 46 Abs. 2 Bst. c und e BauG). Über die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ist also gleichzeitig mit dem Bauabschlag zu verfügen.

d) Mit der angefochtenen Verfügung hat die Gemeinde hinsichtlich der strittigen Fassaden Ost, Nord und Süd direkt Massnahmen im Zusammenhang mit der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands angeordnet (Ziffern 3 bis 6 der angefochtenen Verfügung), ohne jedoch diesbezüglich hinsichtlich des hängigen (nachträglichen) Baugesuchs der Beschwerdeführerin gemäss den Plänen vom 4. Dezember 2020 im Dispositiv den Bauabschlag zu verfügen. Die

<sup>3</sup> Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 72 N. 12 bis 14.

<sup>4</sup> Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1).

<sup>5</sup> Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 32-32d N. 13c.

Gemeinde hat dieses Baugesuch jedoch in den Erwägungen des Entscheids beurteilt und ist gestützt auf die Einschätzung des Fachausschusses zum Schluss gekommen, dass die bereits erfolgte Fassadensanierung den Vorgaben der Strukturerhaltungszone keine Rechnung trägt. Damit hat sie das (nachträgliche) Baugesuch der Beschwerdeführerin gemäss den Plänen vom 4. Dezember 2020 klar als nicht bewilligungsfähig beurteilt und diesem damit implizit den Bauabschlag erteilt. Davon scheint auch die Beschwerdeführerin auszugehen, vertritt sie doch in ihrer Beschwerde die Ansicht, diese Fassadensanierung sei bewilligungsfähig, womit sie sich gegen deren mangelnde Bewilligung und damit den implizit verfügten Bauabschlag wehrt. Da sich die strittige Fassadensanierung der Fassaden Ost, Nord und Süd auch materiell als rechtswidrig erweist (vgl. nachfolgend, E. 5), ist es im Sinne einer Klarstellung angezeigt, die angefochtene Verfügung von Amtes wegen zu ergänzen, indem hinsichtlich der Fassadensanierung dieser Fassaden gemäss Projektänderung vom 4. Dezember 2020 noch explizit der Bauabschlag verfügt wird. Ein neues Baugesuch mit demselben Stand dieser Fassaden gemäss Plänen vom 4. Dezember 2020 erübrigt sich daher.

e) Im Übrigen stellt auch der von der Gemeinde mündlich erteilte, vorzeitige Baubeginn nach Art. 35e BauG (entgegen der Vorgabe, die Einsprachefrist abzuwarten) für die Sanierung dieser Fassaden entsprechend den Plänen vom 7. August 2020 keine Baubewilligung dar.<sup>6</sup> Da die Beschwerdeführerin nicht nach den Plänen vom 7. August 2020 gebaut hat, kann aus der Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn ohnehin nichts mehr abgeleitet werden. Die Beschwerdeführerin beruft sich denn auch (zurecht) nicht auf diese Zustimmung. Die Fassadenänderungen sind somit formell rechtswidrig.

f) Schliesslich ist darauf hinzuweisen, dass das Baugesuch bezüglich der weiteren, ersuchten Bauvorhaben (insb. auch bezüglich der Fassade West inkl. Balkonerweiterung) nach wie vor hängig ist und die Gemeinde diesbezüglich das Baugesuchsverfahren fortzuführen hat. Entgegen ihren Vorbringen (Ziff. 5.4 der Beschwerde) muss die Beschwerdeführerin daher hinsichtlich der Balkonerweiterung kein neues Baugesuch einreichen. Es steht ihr aber offen, das diesbezüglich noch hängige Baugesuch zurückzuziehen und ein neues, angepasstes Baugesuch einzureichen.

#### 4. Anwendbares Recht, rechtliche Grundlagen

a) In der Gemeinde Worb ist derzeit eine Ortsplanungsrevision im Gang, mit welcher sowohl das Baureglement als auch der Zonenplan überarbeitet werden. Die öffentliche Auflage fand vom 15. November 2018 bis am 7. Januar 2019 statt und die Vorlage wurde am 24. Juni 2019 durch den Grossen Gemeinderat verabschiedet. Ende Oktober 2019 wurden die Akten dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Genehmigung eingereicht. Diese Genehmigung ist derzeit noch ausstehend.

b) Das aktuell noch geltende Baureglement (GBR<sup>7</sup>) enthält zu den Strukturerhaltungszonen sowie zur hier betroffenen Strukturerhaltungszone E1 folgende Bestimmungen:

Art. 42 (Strukturerhaltungszonen, allgemein)

- <sup>1</sup> Die Zone erfasst die Gebiete mit Überbauungen, die nach einem ganzheitlichen Konzept entstanden sind und dessen Charakter es zu erhalten gilt.
- <sup>2</sup> Die Überbauung wird bezüglich Nutzung und Gestaltung durch die bestehenden Gebäude in ihrem Umfeld bestimmt.

<sup>6</sup> Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 35e N. 1.

<sup>7</sup> Baureglement der Gemeinde Worb vom 7. März 1993, genehmigt am 16. August 1993.

- <sup>3</sup> Der Gemeinderat kann eine Richtlinie beschliessen, welche Veränderungen in dieser Zone im Rahmen des Zonenzwecks zulässig sind.
- <sup>4</sup> Die Zone ist dem Wohnen, den für die Quartiersversorgung nötigen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben sowie kleinen Büros und Praxen vorbehalten.

Art. 43 (Strukturerhaltungszone E1)

- <sup>1</sup> Die Zone umfasst die in Arealbauweise erstellten Mehrfamilien- und Reihenhaussiedlungen sowie die in verdichteter Bauweise erstellten Siedlungen.
- <sup>2</sup> Bauliche Veränderungen und Erweiterungen im Bereich der Fassaden, Balkone, Dächer, Zugänge und Grünflächen sind möglich, wenn sie die Wohnqualität verbessern. Dabei darf die Bruttogeschossfläche – ausgehend vom Bestand beim Erlass dieses Reglementes – um max. 10 % erhöht werden. Bei baulichen Erweiterungen, die den bestehenden Grenzabstand verkleinern, muss der angrenzende Nachbar zustimmen.
- <sup>3</sup> Die Erstellung neuer eingeschossiger An- und Nebenbauten ist für gemeinsame Anlagen möglich.

Gemäss dem geltenden Zonenplan umfasst die Strukturerhaltungszone E1 ein grösseres Gebiet im Bereich der A.\_\_\_\_\_strasse, der I.\_\_\_\_\_strasse, der J.\_\_\_\_\_strasse sowie der K.\_\_\_\_\_strasse (vgl. Auszug aus dem Geoportal, Beilage 5 der Beschwerde).

c) Das bereits verabschiedete, aber vom AGR noch nicht genehmigte Baureglement (E-GBR) enthält zu den Strukturerhaltungszonen sowie zur hier betroffenen Strukturerhaltungszone E1 folgende Bestimmung:

Art. 5 (Strukturerhaltungszonen SEZ)

- <sup>1</sup> Die Zone bezweckt die Erhaltung, Erneuerung und Entwicklung der typischen, strukturbildenden Merkmale, welche die einzelnen Gebiete prägt.
- <sup>2</sup> Anstelle der baupolizeilichen Masse sind die prägenden Merkmale der Bebauung massgebend.
- <sup>3</sup> Bei Umbau, Erweiterung und Ersatz von Bauten in der SEZ ist der Fachausschuss gemäss Art. 45 beizuziehen.
- <sup>4</sup> In den einzelnen Gebieten gelten die folgenden Zielsetzungen und sind die folgenden prägenden Merkmale zu beachten:
- <sup>5</sup> Für die Strukturerhaltungszone E1 - Mehrfamilien- und Reihenhaus - gelten folgende Bestimmungen:
  - Sie umfasst die in Arealbauweise erstellten Mehrfamilien- und Reihenhaussiedlungen sowie die in verdichteter Bauweise erstellten Siedlungen.
  - Die Zone bezweckt die Erhaltung der siedlungstypischen Bauweise. Der Bau von neuen Hauptbauten ist ausgeschlossen.
  - Die Zone ist dem Wohnen, den für die Quartiersversorgung nötigen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, kleinen Büros und Praxen vorbehalten.
  - Bauliche Veränderungen und Erweiterungen im Bereich der Fassaden, Balkone, Dächer, Zugänge und Grünflächen sind gestattet, wenn sie die Wohnqualität verbessern und dadurch die Gesamtwirkung nicht geschmälert wird.
  - Die Erstellung neuer An- und Kleinbauten ist für gemeinsame Anlagen möglich.
  - L.\_\_\_\_\_strasse und M.\_\_\_\_\_strasse (ausgenommen Mehrfamilienhäuser) und N.\_\_\_\_\_weg: Wohnraumerweiterungen im Bereich Sockelgeschoss, Balkon 1. und 2. OG sind erlaubt. Der Bau eines Windfangs hauseingangsseitig ist erlaubt.

Gemäss dem revidierten, aber ebenfalls noch nicht genehmigten Zonenplan umfasst die Strukturerhaltungszone E1 im Vergleich zum geltenden Zonenplan ein deutlich kleineres Gebiet und beschränkt sich neben dem hier umstrittenen Mehrfamilienhaus A.\_\_\_\_\_strasse auf die weiteren Gebäude A.\_\_\_\_\_strasse (nur ungerade Nummern) und die Gebäude J.\_\_\_\_\_strasse (vgl. Auszug aus dem Zonenplan, Beilage 6 der Beschwerde).

Sowohl das GBR wie auch das E-GBR enthalten schliesslich eine ästhetische Grundnorm, wonach Bauten und Anlagen so zu gestalten sind, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht (Art. 12 Abs. 1 GBR) bzw. dass das Objekt als Einzelbau und als Teil des Umfeldes eine gute Gesamtwirkung ergibt (Art. 39 Abs. 1 E-GBR).

d) Grundsätzlich sind Bauvorhaben nach dem zur Zeit der Einreichung des Baugesuchs geltenden Recht zu beurteilen (Art. 36 Abs. 1 BauG). Der Entscheid ist jedoch zurückzustellen und es ist nach Art. 62a Absatz 3 vorzugehen (Einstellung des Verfahrens), wenn das Bauvorhaben Nutzungsplänen widerspricht, die bei der Gesuchseinreichung öffentlich aufgelegt haben (Art. 36 Abs. 2 BauG). Wenn damit – wie hier – im Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuchs eine Änderung der geltenden Nutzungsordnung öffentlich aufliegt, kann sich der Gesuchsteller nicht mehr auf den Vertrauensgrundsatz berufen. Er muss die aufgelegten Vorschriften und Pläne, falls sie in Kraft treten, gegen sich gelten lassen. Das Baubewilligungsverfahren wird eingestellt bis feststeht, ob und mit welchem Inhalt das vorgesehene neue Recht Geltung erlangt. Ist das Bauvorhaben weder mit den geltenden noch mit den aufgelegten Bestimmungen vereinbar, erübrigt sich die Einstellung des Verfahrens.<sup>8</sup>

Für den vorliegenden Fall bedeutet dies, dass die umstrittene Fassadensanierung der Fassaden Ost, Nord und Süd nach neuem Recht (E-GBR) zu prüfen ist. Da das Bauvorhaben nach diesen Bestimmungen nicht bewilligt werden kann (E. 5d), muss die Beschwerdeführerin diese im Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuchs aufgelegten Vorschriften und Zonenplan gegen sich gelten lassen. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin kann es daher nicht als ausreichend bezeichnet werden, wenn das Bauvorhaben entweder der geltenden oder der künftigen Rechtsordnung entspricht. Letztlich ist dies jedoch irrelevant, da das Bauvorhaben auch nach geltendem Recht nicht bewilligungsfähig ist (E. 5e). Entsprechend konnte auf eine Sistierung des Verfahrens, bis feststeht, ob und mit welchem Inhalt das vorgesehene neue Recht Geltung erlangt, verzichtet werden.

#### 5. Vereinbarkeit der Fassadensanierung mit den Vorgaben der Strukturerhaltungszone (materielle Rechtswidrigkeit)

a) Die Beschwerdeführerin ist der Ansicht, die sanierten Fassaden Ost, Nord und Süd seien mit den Vorgaben der Strukturerhaltungszone E1 vereinbar. Mit Art. 5 E-GBR würden für jede Strukturerhaltungszone induktiv strukturbildende Merkmale definiert, die alle Liegenschaften dieser Strukturerhaltungszone genügen müssten. Würden sich keine strukturbildenden Merkmale finden, die bei jeder Liegenschaft der Zone erkennbar seien, so würde man die Zone nicht als Strukturerhaltungszone bezeichnen können. Im Umkehrschluss müsse für jede Strukturerhaltungszone von der Baubewilligungsbehörde alles erlaubt werden, was bei mindestens einer Liegenschaft der gleichen Strukturerhaltungszone erlaubt worden sei. Ansonsten würde eine Ungleichbehandlung vorliegen. Die Baubewilligungsbehörde könne daher nicht verfügen, dass Eigentümer einer Liegenschaft Elemente an ihrer Liegenschaft rückführen müssten, die an einer anderen Liegenschaft der gleichen Strukturerhaltungszone erkennbar sind. Damit genüge es, dass bezüglich der vier verfügbaren Rückbaudimensionen (grobkörniger Verputz, durchgehende Fensterbrüstungen, abgesetzte Zwischenfensterbereiche, Oberfläche der Zwischenfensterbereiche) mindestens eine Liegenschaft in derselben Zone gefunden werde, bei welcher aufgezeigt werden könne, dass die Ausgestaltung analog zu derjenigen der strittigen Liegenschaft an der A.\_\_\_\_\_strasse sei. In der Folge führt die Beschwerdeführerin ausgewählte Liegenschaften sowohl in der Strukturerhaltungszone E1 nach geltendem Zonenplan (Ziff. 4.2 und 4.4.1/4.4.2 der Beschwerde) als auch Liegenschaften der deutlich kleineren

<sup>8</sup> Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 36 N. 3.

Strukturerhaltungszone E1 nach aufgelegtem Zonenplan (Ziff. 4.3 und 4.4.2 der Beschwerde) auf, welche ihrer Ansicht nach die vier Elemente zeigen, die bei der strittigen Liegenschaft nicht bewilligt bzw. rückgebaut werden müssen. Insgesamt könne bei mindestens einem Gebäude sowohl der Strukturerhaltungszone E1 nach geltendem Zonenplan als auch der Strukturerhaltungszone E1 nach aufgelegtem Zonenplan für jedes der erwähnten vier Elemente eine gleiche Ausprägung wie bei der Liegenschaft an der A.\_\_\_\_\_strasse festgestellt werden.

b) Die Gemeinde führte im angefochtenen Entscheid aus, die Erhaltung der Struktur der Liegenschaften A.\_\_\_\_\_strasse als Teil des Quartiers und somit der Strukturerhaltungszone liege im überwiegenden öffentlichen Interesse. Die optische Erscheinung aus der Bauzeit der 60iger/Anfang 70iger Jahre solle erhalten werden. Die bereits erfolgte Fassadensanierung trage den Vorgaben der Strukturerhaltungszone keine Rechnung (siehe auch Protokolle des Fachausschusses).

Der kommunale Fachausschuss kam mit Bericht vom 24. November 2020 in Bezug auf die Ostfassade zu folgendem Schluss:

«[...] Gegenüber dem eingereichten Baugesuchsplan gibt es wesentliche Abweichungen. Die Aussendämmung wurde flächig (ohne Rücksprünge im Bereich der Fassadenbänder) ausgeführt, die ausgeführten Farbtöne der horizontalen Brüstungen der Ostfassade entsprechen nicht den eingereichten Plänen, die Metallfensterbänke wurden unterbrochen. Es wurde hellgelb anstelle hellgrau gestrichen. [...] Die realisierte Sanierung der Ostfassade entspricht in gravierendem Mass nicht den Baugesuchsunterlagen. Durch die flächige Isolierung entsteht eine Lochfassade. Dies entspricht nicht den «Gemeinderätlichen Richtlinien» zum Strukturerhaltungsgebiet zur Wohnsiedlung A.\_\_\_\_\_strasse, wonach die Bandreihen auf der Vor- und Rückseite klar ablesbar bleiben müssen. Der Umgang mit der nicht plangemässen Ausführung ist in erster Linie eine baupolizeiliche Angelegenheit. Da die Abweichung nicht lediglich die Farbgebung betrifft, sondern ganz wesentlich auch die Fassadenstruktur betrifft, kann die nicht plangemässe Ausführung aus Sicht des Fachausschusses nicht durch eine Collage (übermalen) korrigiert werden.»

In der Stellungnahme vom 30. April 2021 ergänzt die Gemeinde, die Strukturerhaltungszone in der Gemeinde würden seit 1993 in der heutigen Grösse bestehen. 1999 seien die Gemeinderätlichen Richtlinien erarbeitet und ab da für die Beurteilung von Baugesuchen hinzugezogen worden. Diese seien als Ergänzung zu den Vorgaben im Baureglement gedacht und würden der besseren Beurteilung von Bauvorhaben in den Strukturerhaltungszone dienen. Die Richtlinien seien seither mehrmals aktualisiert worden. Die Zone bezwecke die Erhaltung, Erneuerung und Entwicklung der typischen, strukturbildenden Merkmale, welche die einzelnen Gebiete präge. Sie bezwecke die Erhaltung der siedlungstypischen Bauweise. Diese Siedlungen hätten zum Teil einen sehr unterschiedlichen Charakter. Dieser Bestand solle bei einem Bauvorhaben möglichst erhalten bleiben und die Planer sollten darauf Rücksicht nehmen. Bei der Beurteilung von Gesuchen werde jedes betroffene Gebäude einzeln beurteilt. Dabei werde versucht prägende Elemente – wie beispielsweise horizontale / vertikale Bänder (Fenster, Balkone, Aufzüge u.a.), grobe Verputze, besondere Strukturen, Dachformen usw. – zu erhalten und zu übernehmen. Die genannten Beispiele seien nicht vergleichbar mit dem vorliegenden Bauvorhaben, was die Gemeinde in der Folge bezüglich der von der Beschwerdeführerin genannten Gebäude einzeln begründet.

c) Der Gemeinde kommt bei der Anwendung der erwähnten Rechtsnormen der Strukturerhaltungszone (vgl. E. 4b/c) ein gewisser Beurteilungsspielraum zu. Wird die Anwendung einer von der Gemeinde erlassenen Bestimmung Gegenstand eines Beschwerdeverfahrens, haben die Rechtsmittelinstanzen zu prüfen, ob die von der Gemeinde geltend gemachte Auslegung rechtlich haltbar ist. Sie auferlegen sich bei der Auslegung von unbestimmten

Rechtsbegriffen in eigenständigen kommunalen Vorschriften eine gewisse Zurückhaltung gegenüber der Auffassung der Gemeinde.<sup>9</sup> Die kommunalen Behörden dürfen an das Erfordernis der guten Gesamtwirkung nicht unverhältnismässig hohe Ansprüche stellen. Die gute Gesamtwirkung ist weder an geringen noch an besonders hohen architektonischen Qualitäten zu messen. Das bedeutet bei durchschnittlichen örtlichen Gegebenheiten, dass das Mittelmass der Umgebung nicht gestört werden darf und sich eine neue oder geänderte Baute an den qualitativ hochwertigeren Bauten und Anlagen der Umgebung zu orientieren hat.<sup>10</sup>

d) Die durch die umstrittene Fassadensanierung vorgenommenen Veränderungen an den Fassaden Ost, Nord und Süd sind hinsichtlich der Einordnung bzw. der Vereinbarkeit mit den Vorgaben der Strukturerhaltungszone E1 – wie erwähnt (E. 4d) – in erster Linie nach neuem Recht (E-GBR) zu prüfen. Entscheidend ist somit, ob das neue Erscheinungsbild des strittigen Mehrfamilienhauses der Beschwerdeführerin mit dem Zonenzweck der betreffenden Strukturerhaltungszone im Sinne von Art. 5 Abs. 1 und 5 E-GBR vereinbar ist. Die Gemeinde verlangt in der Strukturerhaltungszone, dass die prägenden Elemente jedes einzelnen Gebäudes zu erhalten sind. Diese Auslegung ist rechtlich haltbar und im Rahmen der Gemeindeautonomie zu schützen: Bereits aus dem Wort «Strukturhaltung» lässt sich ableiten, dass es um den Erhalt der bisherigen Struktur von Gebäuden dieser Zone geht. Die Auslegung der Gemeinde mit dem Bezug zum Einzelfall lässt sich zudem mit Art. 5 Abs. 1 E-GBR vereinbaren, welcher u.a. die Erhaltung der typischen, strukturbildenden Merkmale verlangt, welche die einzelnen Gebiete prägen (Art. 5 Abs. 1 E-GBR). Prägend für das betreffende Gebiet in diesem Sinne ist nach Auslegung der Gemeinde die Architektur / das Erscheinungsbild der einzelnen Gebäude dieser Zone. Die «siedlungstypische Bauweise» im Sinne von Art. 5 Abs. 5 Lemma 2 E-GBR ergibt sich aus dem bisherigen Bestand und dem bisherigen Erscheinungsbild der einzelnen Bauten. Die Haltung der Gemeinde lässt sich schliesslich auch aus den Gemeinderätlichen Richtlinien<sup>11</sup> ableiten, welche zwar nicht verbindlichen Charakter haben, aber als Vollzugshilfe bei der Auslegung zu beachten sind. So lässt sich dieser Richtlinie entnehmen (Ziff. 1.1), dass diese Zonen geschaffen wurden, um Siedlungen, die bezüglich Ausrichtung, Form und Gestaltung der Bauten und des Aussenraumes eine hohe Gestaltungsqualität aufweisen, erhalten zu können. Dabei handle es sich oft auch um Bauten, die bedeutende Zeugen aus ihrer Zeit darstellen. In diesem Sinne beabsichtige die Strukturerhaltungszone die Bewahrung der entsprechenden Ausdrucksform. Dies macht deutlich, dass mit den Vorgaben zur Strukturerhaltungszone nicht nur der Charakter der betreffenden Siedlung als Gesamtes, sondern vor allem auch die Gestaltung der einzelnen Gebäude und deren Ausdrucksform bewahrt werden soll. Der Ansicht der Beschwerdeführerin, wonach ein Element / ein Merkmal schon dann nicht mehr prägend und zu erhalten ist, wenn die diesbezüglich vorgenommene Änderung irgendwo in dieser Strukturerhaltungszone zu finden ist, kann dagegen nicht gefolgt werden. Die in diesen Zonen angestrebte Erhaltung der ursprünglichen Strukturen wäre bei diesem Verständnis kaum mehr möglich. Vielmehr entspricht es dem Erhaltungszweck dieser Zone, wenn die strukturbildenden Merkmale der typischen Gebäude dieser Zone (wie das vorliegend strittige Mehrfamilienhaus) erhalten bleiben. Sobald ein Gebäude in der Strukturerhaltungszone seine prägenden Merkmale verliert, widerspricht es daher den Vorgaben dieser Zone gemäss Art. 5 E-GBR. Eine «Erneuerung und Entwicklung der typischen, strukturbildenden Merkmale» (vgl. Art. 5 Abs. 1 E-GBR) bleibt dabei weiterhin möglich, einfach unter Wahrung dieser wichtigen Elemente.

Im Vergleich zum Zustand vor der Baueingabe<sup>12</sup> haben sich im hier zu beurteilenden Fall die strittigen Fassaden Ost, Nord und Süd (wobei in erster Linie die Fassade Ost als Längsfassade

<sup>9</sup> VGE 22887 vom 21. August 2007, E. 4.3, mit Hinweisen.

<sup>10</sup> Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 4a; BVR 2009 S. 329 E. 5.3, BVR 2006 S. 491 E. 6.3.1

<sup>11</sup> Gemeinderätliche Richtlinien zu den Strukturerhaltungszone vom 18. September 2017, Beschwerdebeilage 7.

<sup>12</sup> Vgl. Foto als Beilage zur Eingabe der Gemeinde vom 30. April 2021 sowie Foto in Vorakten, pag. 181.

massgebend ist) im nun realisierten Zustand gemäss der ersuchten Projektänderung vom 4. Dezember 2020<sup>13</sup> stark verändert. Dies scheint auch die Beschwerdeführerin nicht zu bestreiten. Diese Veränderungen (andere Farbgebung, keine differenzierte Farbgebung, feinkörnige Struktur, flächige Aussendämmung, durchlaufende Fensterbretter, keine Rücksprünge bei den Fassadenbändern bzw. keine Absetzung der Elemente zwischen den Fenstern) betreffen prägende Merkmale der Fassade und verleihen dem Gebäude einen völlig neuen Charakter. Den nachvollziehbaren Ausführungen des kommunalen Fachausschusses folgend entsteht durch diese wesentlichen Veränderungen eine Lochfassade. Entgegen den Vorgaben der Gemeinderätlichen Richtlinien zur Wohnsiedlung A. \_\_\_\_\_ strasse der Strukturerhaltungszone E1 (S. 2) sind die Bandreihen auf der Ostseite damit nicht mehr ablesbar. Die strukturbildenden Merkmale der Fassade und damit der ursprüngliche Charakter des Gebäudes gingen mit dieser Sanierung komplett verloren. Es kann nicht von einer Erneuerung oder Entwicklung der typischen, strukturbildenden Merkmale und schon gar nicht von einer Erhaltung dieser Merkmale gesprochen werden. Die strittige Fassadensanierung verstösst damit gegen von Art. 5 Abs. 1 E-GBR und widerspricht den Vorgaben der Strukturerhaltungszone. Da sich die Erhaltung der siedlungstypischen Bauweise der Strukturerhaltungszone E1 im Sinne von Art. 5 Abs. 5 Lemma 2 E-GBR – der haltbaren Auslegung der Gemeinde folgend – ebenfalls über die einzelnen Bauten dieser Zone definiert, verstösst das Mehrfamilienhaus mit dem komplett neuen Fassadenbild auch gegen diese Bestimmung.

Nach Art. 5 Abs. 5 Lemma 4 E-GBR sind schliesslich bauliche Veränderungen und Erweiterungen im Bereich der Fassaden, Balkone, Dächer, Zugänge und Grünflächen gestattet, wenn sie die Wohnqualität verbessern und dadurch die Gesamtwirkung nicht geschmälert wird. Die Beschwerdeführerin bringt selber nicht vor, dass die strittige Fassadensanierung unter dieser Bestimmung bewilligungsfähig ist. Dies ist auch nicht der Fall: Im Vergleich zu dem von der Gemeinde als bewilligungsfähig beurteilten Zustand gemäss Plänen vom 7. August 2020 wird mit den nun vorgenommenen, über diese Pläne vom 7. August 2020 hinausgehenden Änderungen keine Verbesserung der Wohnqualität erreicht und aufgrund des Verlusts der typischen Merkmale dieser Fassaden die Gesamtwirkung dieses Gebäudes geschmälert.

Insgesamt ist die Auslegung der Gemeinde, wonach mit den Strukturerhaltungszonen gemäss Art. 5 E-GBR in erster Linie der ursprüngliche Charakter der einzelnen, für diese Zone typischen Gebäude erhalten werden soll, um so den Bestand zu wahren, rechtlich haltbar. Wenn sich die Gemeinde bzw. deren Fachausschuss bei der Beurteilung daher in Bezug auf die Wahrung der prägenden Merkmale primär auf die Erscheinung des strittigen Gebäudes vor und nach der Sanierung beschränkte und weniger auf die Einordnung des sanierten Gebäudes in die Umgebung bzw. in die entsprechende Strukturerhaltungszone, so ist dies nicht zu beanstanden. Aus diesem Grund lässt sich aus den in der Beschwerde aufgeführten Beispielen von Häusern in der Strukturerhaltungszone E1 nach künftigem Recht, welche Elemente der neuen Fassade des strittigen Mehrfamilienhauses aufweisen, nichts zu Gunsten der Beschwerdeführerin ableiten. Ob das Gebäude der Beschwerdeführerin mit der realisierten Fassadensanierung der ästhetischen Grundnorm der Gemeinde (gute Gesamtwirkung mit der Umgebung gemäss Art. 39 E-GBR) standhält, ist eine andere Frage und vorliegend aufgrund der fehlenden Vereinbarkeit mit den Vorgaben zur Strukturerhaltungszone irrelevant.

e) Eine Beurteilung des strittigen Vorhabens unter dem noch geltenden Recht führt zu keinem anderen Ergebnis. Trotz etwas anderer Formulierung der Bestimmungen zur Strukturerhaltungszone und noch deutlich grösserem Perimeter der Strukturerhaltungszone E1 war der Zweck der Strukturerhaltungszone derselbe wie unter neuem Recht. Etwas Anderes wird auch von der Beschwerdeführerin nicht behauptet. Die Auslegung der Gemeinde, wonach sich

---

<sup>13</sup> Vgl. Foto in der Beschwerde, Ziff. 4.1.

der Erhalt der charakteristischen Merkmale primär auf die einzelnen Gebäude bezieht, ist auch unter geltendem Recht haltbar. Die Formulierung in Art. 42 Abs. 1 GBR, wonach diese Zone Gebiete mit Überbauungen umfasst, die nach einem ganzheitlichen Konzept entstanden sind und dessen Charakter es zu erhalten gilt, lässt diese Auslegung zu und kann so verstanden werden, dass es auch um den Erhalt des Charakters der einzelnen, quartierprägenden Gebäude oder Überbauungen geht. Dieser Charakter hat sich vorliegend – wie ausgeführt – mit der strittigen Fassadensanierung komplett verändert, was diesen Vorgaben widerspricht. Auch dem geltenden Recht lässt sich kein Anhaltspunkt entnehmen, welcher die Haltung der Beschwerdeführerin stützen würde, wonach ein Element schon dann nicht mehr prägend und zu erhalten ist, wenn die diesbezüglich vorgenommene Änderung irgendwo in dieser Strukturerhaltungszone zu finden ist. Auch nach geltendem Recht ist die Ansicht der Gemeinde, wonach in erster Linie der Erhalt des Gebäudes in seiner ursprünglichen Form und weniger die Einpassung in den restlichen Gebäudebestand dieser Zone massgebend ist, rechtlich vertretbar. Damit sind auch die von der Beschwerdeführerin genannten Beispiele von Häusern in der Strukturerhaltungszone E1 nach geltendem Recht nicht von Relevanz. Dieser Schluss muss hier erst Recht gelten, wo die Strukturerhaltungszone nach geltendem Zonenplan noch deutlich grösser ist. So kann es nicht sein, dass bei dieser grossen Ausdehnung ein Gebäude an entfernter Stelle, welches in keiner Weise mit dem strittigen Objekt in Zusammenhang zu bringen ist, eine solche Änderung eines charakteristischen Merkmals des strittigen Gebäudes legitimiert.

f) Die Beschwerdeführerin argumentiert anhand der Beispiele anderer Gebäude in der Strukturerhaltungszone nach geltendem Zonenplan und derjenigen nach künftigen Zonenplan, dass eine Ungleichbehandlung vorliege, wenn die Gemeinde vorliegend nicht erlaube, was bei mindestens einer Liegenschaft in dieser Zone erlaubt worden sei. Der in Art. 8 Abs. 1 BV<sup>14</sup> und Art. 10 Abs. 1 KV<sup>15</sup> enthaltene Grundsatz der Rechtsgleichheit verpflichtet die rechtsanwendenden Behörden, gleiche Sachverhalte mit gleichen relevanten Tatsachen gleich zu behandeln, es sei denn, ein sachlicher Grund rechtfertige eine unterschiedliche Behandlung.<sup>16</sup> Massgebend für die fehlende Vereinbarkeit der strittigen Fassadensanierung mit den Vorgaben der Strukturerhaltungszone ist nach dem Gesagten (vgl. E. 5d/e) die erhebliche Abweichung dieser neuen Fassade vom Zustand vor dem Eingriff und der damit verbundene Verlust der prägenden Elemente dieses Gebäudes. Die Beschwerdeführerin führt zwar verschiedene Beispiele von Fassaden anderer Gebäude dieser Zone ins Feld, welche ganz oder teilweise mit der ausgeführten Fassade ihres Mehrfamilienhauses vergleichbar sind. Sie vermag jedoch nicht zu belegen, dass bei diesen Gebäuden ebenfalls ein derart weitgehender Eingriff in deren charakteristische Elemente vorgenommen wurde. Insofern kann sie sich nicht auf den Grundsatz der Rechtsgleichheit berufen, zumal die Gemeinde in ihrer Stellungnahme vom 30. April 2021 für diese Beispiele aufzeigt, dass entweder kein vergleichbarer Eingriff stattgefunden hat (noch ursprünglicher Zustand/keine Sanierung oder nur Veränderung einzelner Elemente der Fassade), die Veränderung nicht bewilligt wurde oder diese vor Erlass der Gestaltungsrichtlinien aus dem Jahr 2000 und damit nach anderem Massstab beurteilt wurden. Auf diese Ausführungen der Gemeinde hat die Beschwerdeführerin trotz Möglichkeit zur Stellungnahme nicht reagiert und diese damit nicht bestritten. Die Beschwerde erweist sich auch in diesem Punkt als unbegründet.

g) Zusammenfassend hat die Gemeinde die strittige Fassadensanierung der Fassaden Ost, Nord und Süd in der Strukturerhaltungszone zu Recht als unzulässig beurteilt.

<sup>14</sup> Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101)

<sup>15</sup> Verfassung des Kantons Bern vom 6. Juni 1993 (KV; BSG 101.1)

<sup>16</sup> Statt vieler BGE 136 I 345 E. 5 mit Hinweisen; VGE 2016/242 vom 8. Juni 2017 E. 5.3; Tschannen/Zimmerli/Müller, Allgemeines Verwaltungsrecht, 4. Auflage 2014, § 23 N. 11 f.

## 6. Rechtmässigkeit der Wiederherstellungsanordnungen

a) Die umstrittene Fassadensanierung der Fassaden Ost, Nord und Süd ist nach dem Gesagten formell und materiell rechtswidrig. Die Gemeinde war daher gehalten, die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands anzuordnen unter Androhung der Ersatzvornahme (Art. 46 Abs. 1 und 2 BauG). Dies hat sie gemacht, indem sie die Beschwerdeführerin aufforderte, innert Frist eine Baueingabe für eine Anpassung der Fassaden entsprechend den Plänen vom 7. August 2020 mit detaillierten Vorgaben zur Umsetzung (grobkörniger Fassadenabrieb möglichst nahe am ursprünglichen Zustand mit Korngrösse von mindesten 10 mm, durchlaufende Fensterbretter, Absetzung der festen Elemente zwischen den Fenstern um mind. 50 mm von der Brüstung, Abhebung dieses Elements in Struktur und Farbe von der Fassade) einzureichen und mit dieser Wiederherstellung innert 30 Tagen nach rechtskräftigem Bauentscheid zu beginnen sowie innert 180 Tagen damit abzuschliessen (Ziffer 3 der Verfügung). Für den Fall dass die Beschwerdeführerin innert Frist kein Baugesuch einreicht, ordnete die Gemeinde den vollständigen Rückbau in den rechtmässigen Zustand vor der Baueingabe vom 15. Juli 2020 an (Ziffer 4 der Verfügung).

b) Die Wiederherstellungsverfügung muss im öffentlichen Interesse liegen, verhältnismässig sein und darf den Vertrauensgrundsatz nicht verletzen (Art. 47 Abs. 6 BewD). Ein öffentliches Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ist im Allgemeinen gegeben, da das Interesse an der Einhaltung der baurechtlichen Bestimmungen und an der konsequenten Verhinderung von Bauten, die der baurechtlichen Ordnung widersprechen, generell gross ist.<sup>17</sup> Eine Wiederherstellungsmassnahme ist verhältnismässig, wenn sie geeignet ist, das angestrebte Ziel zu erreichen, nicht weiter geht, als zur Herstellung des rechtmässigen Zustands nötig ist und die Belastung für die pflichtige Person in einem vernünftigen Verhältnis zum verfolgten Ziel steht.<sup>18</sup> Bei gutem Glauben der Bauherrschaft kann die Wiederherstellung unterbleiben, wenn nicht gewichtige öffentliche oder private Interessen sie gebieten. Auf den guten Glauben kann sich nicht berufen, wer bei der Aufmerksamkeit, wie sie nach den Umständen von ihm oder ihr verlangt werden darf, nicht hat gutgläubig sein können. Wer bauen will, muss sich um die Zulässigkeit seines Tuns kümmern und sich bei den Behörden nach der Baubewilligungspflicht erkundigen.<sup>19</sup> Ist die Bauherrschaft bösgläubig (im baurechtlichen Sinne), so kann auf die Wiederherstellung nur verzichtet werden, wenn die Abweichung vom Erlaubten unbedeutend ist oder die Wiederherstellung nicht im öffentlichen Interesse liegt oder in anderer Weise unverhältnismässig wäre.<sup>20</sup>

c) An der Einhaltung der baurechtlichen Bestimmungen und der Wahrung der Vorgaben der Strukturerhaltungszone besteht ein erhebliches öffentliches Interesse.

d) Indem sich die Beschwerdeführerin über die von der Gemeinde im Rahmen des vorzeitigen Baubeginns akzeptierten Pläne vom 7. August 2020 hinwegsetzte und die strittigen Fassaden ohne Bewilligung in starker Abweichung dieser Pläne sanierte, gilt sie im baurechtlichen Sinn als bösgläubig.

e) Die Anordnung der Gemeinde, die strittigen Fassaden in den von der Gemeinde bzw. ihrem Fachausschuss als zulässig beurteilten Stand gemäss den Plänen vom 7. August 2020 zurückzubauen, ist geeignet, den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen. Indem die Gemeinde der Beschwerdeführerin diese Option gibt und einen Rückbau in den ursprünglichen

<sup>17</sup> Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9a.

<sup>18</sup> Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9; BVR 2013 S. 85 E. 5.1.

<sup>19</sup> Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9b.

<sup>20</sup> BGE 132 II 21 E. 6.4; BGer 1C\_344/2017 vom 17. April 2018, E. 5.2.3 und 5.3; Zaugg/Ludwig, Band I, a.a.O., Art. 46 N. 9b Bst. e.

Zustand erst bei Verzicht auf diese Option verlangt, ist die Anordnung auch im Rahmen der Erforderlichkeit nicht zu beanstanden. Eine mildere Massnahme, mit der dasselbe Ziel erreicht werden könnte, ist nicht ersichtlich. Es ist weder erkennbar noch geltend gemacht, dass ein noch weniger weitgehender Rückbau als der vorliegend Verlangte (in den Zustand gemäss den Plänen vom 7. August 2020) den rechtmässigen Zustand wiederherstellen könnte. Angesichts des erheblichen öffentlichen Interesses und der Bösgläubigkeit sind die angeordneten Massnahmen für die Beschwerdeführerin auch zumutbar, selbst wenn diese mit beachtlichen Kosten verbunden sein sollten. Damit erweist sich die angeordnete Wiederherstellung auch als verhältnismässig und ist zu bestätigen.

f) Die Gemeinde verlangte die Einreichung des Baugesuchs entsprechend den Plänen vom 7. August 2020 innert 30 Tagen nach Rechtskraft dieser Verfügung, spätestens jedoch bis 30. Mai 2021. Diese Frist ist während dem Beschwerdeverfahren abgelaufen und ist daher von Amtes wegen neu angesetzt werden. Die von der Gemeinde angesetzte Frist für die spätestens zu erfolgende Einreichung dieses Baugesuchs betrug rund zwei Monate ab Datum des Entscheids. Dies erscheint angemessen, weshalb die Frist neu auf den 15. November 2021 angesetzt wird.

## 7. Zusammenfassung und Kosten

a) Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die strittige Fassadensanierung der Fassaden Ost, Nord und West weder nach künftigem noch nach geltendem Recht bewilligungsfähig ist. Die Wiederherstellungsanordnung der Gemeinde ist im öffentlichen Interesse, verhältnismässig und verletzt den Vertrauensgrundsatz nicht. Die Beschwerde ist deshalb abzuweisen und die angefochtene Verfügung ist – mit Ausnahme der von Amtes wegen vorgenommen Ergänzungen – zu bestätigen.

b) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt die Beschwerdeführerin. Sie hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG<sup>21</sup>). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 2000.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV<sup>22</sup>).

c) Parteikosten werden keine gesprochen (Art. 104 Abs. 1 und 4 VRPG).

## III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.

2. a) Die Verfügung der Gemeinde Worb vom 26. März 2021 wird zwischen Ziffer 2 und 3 von Amtes wegen wie folgt ergänzt:

«2a: Dem Baugesuch vom 15. Juli 2020 mit Projektänderung vom 4. Dezember 2020 wird hinsichtlich der Fassadensanierung der Fassaden Ost, Nord und Süd der Bauabschlag erteilt»

b) Die im Rahmen der Wiederherstellung angeordnete Frist zur spätesten Einreichung des Baugesuchs gemäss Ziff. 3 und 4 der Verfügung der Gemeinde Worb vom 26. März 2021 wird von Amtes wegen neu angesetzt auf den 15. November 2021.

<sup>21</sup> Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

<sup>22</sup> Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

c) Im Übrigen wird die Verfügung der Gemeinde Worb vom 26. März 2021 bestätigt.

3. Die Verfahrenskosten von CHF 2000.00 werden der Beschwerdeführerin zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
4. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

#### **IV. Eröffnung**

- Herrn D.\_\_\_\_\_, eingeschrieben
- Baupolizeibehörde der Gemeinde Worb, Bauabteilung, 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 drei 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.