

eine hinreichende gesetzliche Grundlage für schwere Eingriffe in die Eigentumsfreiheit vorliegt, kann offen bleiben, ob es sich bei der umstrittenen Massnahme um einen solchen Eingriff handelt oder nicht. Es ist in diesem Kontext lediglich festzuhalten, dass der Beschwerdeführerin der bisherige Gebrauch ihrer Liegenschaft und die Nutzung der Restparzelle nicht verunmöglicht werden. Mit der Unterschutzstellung ist das Objekt jedoch so zu unterhalten, dass dessen Bestand dauernd gesichert bleibt (§ 12 Abs. 1 DSD).

Da für die Übertragung von Gesetzgebungsbefugnissen durch den Gesetzgeber an das Parlament nicht die gleichen Massstäbe gelten wie bei einer solchen an die Exekutive, stösst auch der Einwand der Beschwerdeführerin ins Leere, das Baugesetz enthalte keine Umschreibung, was Denkmäler seien und welche Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung erfüllt sein müssen. Das Baugesetz verwendet den Begriff des Kulturdenkmals (§ 40 Abs. 1), der im Denkmalschutzdekret näher umschrieben wird (§ 1). Dieses enthält auch die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung (§ 4 Abs. 1 DSD). Nachdem das DSD selber als Gesetz im Sinne von Art. 36 Abs. 1 BV zu qualifizieren ist (Ziffer 2.1), genügen diese Regelungen den Anforderungen, welche die Verfassung an die gesetzliche Grundlage stellt.

32 Ästhetische Beurteilung von Dachflächenveränderungen in der Dorfkern-Schutzzone.

- **Rechtsgrundlagen (Erw. 1).**
- **Anforderungen an die gesetzliche Grundlage bei Nutzungsbeschränkungen, die dem Schutz des Ortsbildes dienen; Verhältnis des Ortsbildschutzes zum Gebot der inneren Verdichtung (Erw. 4).**
- **Bedeutung der Dachflächen für das Ortsbild; Beurteilung von Dachflächenveränderungen unter dem Aspekt der inneren Verdichtung, der Randlage der Bauparzelle und der spezifischen Gestaltung (Erw. 5).**

Entscheid des Verwaltungsgerichts, 3. Kammer, vom 18. Juni 2007 in Sachen Eheleute U. und Mitbeteiligte gegen BVU (WBE.2006.103).

Sachverhaltszusammenfassung

Mit Beschluss vom 24. Mai 2004 erteilte der Gemeinderat Obersiggenthal den Eheleuten U. die Bewilligung für den Abbruch der Scheune und für eine Neubaute mit 4 Wohnungen und Tiefgarage am Kirchweg 122 (Parzelle Nr. 623 und 624) in Kirchdorf (Gemeinde Obersiggenthal). Mit Schreiben vom 14. Januar 2005 bewilligte die Bauverwaltung Obersiggenthal ein zusätzliches Dachfenster auf der Nordseite unter der Voraussetzung, dass das Fenster die Masse 55 x 78 cm einhalte und oberkant Fenster auf der gleichen Höhe angebracht werde wie die links daneben liegenden Dachflächenfenster. Mit Gesuch vom 5. April 2005 ersuchten die Eheleute U. um eine Bewilligung für den zusätzlichen Einbau eines Dachflächenfensters auf der Südseite der vorgenannten Liegenschaft. Nachdem der Gemeinderat Obersiggenthal festgestellt hatte, dass der Einbau des Dachflächenfensters bereits erfolgt war und zudem noch weitere unbewilligte Dachflächenveränderungen vorgenommen worden waren, verfügte er am 11. Mai 2005 einen Baustopp, worauf die Bauherrschaft am 18. Mai 2005 ein nachträgliches Gesuch um Bewilligung der Dachflächenveränderungen stellte. Mit Beschluss vom 20. Juni 2005 wies der Gemeinderat Obersiggenthal dieses Gesuch ab und ordnete den Rückbau der ohne Bewilligung bzw. nicht bewilligungskonform ausgeführten Dachflächenveränderungen an (auf der Nordseite: drei Glasziegelfelder im Traufbereich, drei Glasziegelfelder in der oberen Dachhälfte sowie ein falsch montiertes Dachflächenfenster; auf der Südseite Glasziegelfeld im Traufbereich und ein Dachflächenfenster westlich der Lukarne). Eine dagegen erhobene Verwaltungsbeschwerde wies das BVU mit Entscheid vom 23. Februar 2006 ab.

Aus den Erwägungen

II.

Strittig ist vor Verwaltungsgericht, ob die formell rechtswidrig realisierten Dachflächenveränderungen (Glasziegelfelder und Dach-

flächenfenster) an der Nord- und Südseite der Liegenschaft am Kirchweg 122 in Kirchdorf unter ästhetischen Gesichtspunkten bewilligungsfähig sind oder nicht (...).

1.

(...)

1.1.

Gemäss Zonenplan der Gemeinde Obersiggenthal vom 5. Dezember 1996 (genehmigt durch den Grossrat am 31. März 1998) liegt die streitbetroffene Liegenschaft in der Dorfkern-Schutzzone (DK). Nach § 9 der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Obersiggenthal vom 5. Dezember 1996 ([BNO]; gleiches Genehmigungsdatum wie der Zonenplan) umfasst diese Zone den alten Kern von Kirchdorf. Sie bezweckt die Erhaltung und Sanierung der bestehenden Nutzungsart und Bausubstanz (Abs. 1). Bestehende Bauten können unter Wahrung des vorhandenen Umfangs, der First- und Traufhöhen umgebaut und erneuert werden, sofern dadurch ihre wesentlichen Merkmale erhalten bleiben. Wesentliche Merkmale sind namentlich Dachform, Fassadengliederung, Bausubstanz, Materialien und Farbgebung (Abs. 3). Neubauten müssen sich betreffend Stellung, Abmessung, Dachform, Fassadengliederung, Materialien, Farben und Freiraumgestaltung gut in die bestehende Bebauung einfügen. Die herkömmliche Bauweise ist zu berücksichtigen (Abs. 4). Sowohl die Vorinstanz als auch die Beschwerdeführer gehen übereinstimmend und zutreffend von der Anwendbarkeit dieser Bestimmung aus.

1.2.

Wie § 9 Abs. 4 BNO verankert auch § 42 BauG ein Einfügungs- bzw. Einordnungsgebot. Nach dieser Vorschrift haben sich Gebäude hinsichtlich ihrer Grösse, Gestaltung und der Oberfläche des Baukörpers sowie dessen Aussenraumes so in die Umgebung einzuordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht (Abs. 1). Bauten, Anschriften, Bemalungen, Antennen und Reklamen dürfen insbesondere Landschaften sowie Orts-, Quartier- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen (Abs. 2). Was das Einordnungsgebot betrifft, geht jedoch § 9 Abs. 4 BNO als Spezialvorschrift der Dorfkern-Schutzzone DK der allgemeineren Regel des § 42 BauG vor. Mit Fragen des Ortsbild-

schutzes befasst sich ferner § 40 BauG. Allerdings ist davon auszugehen, dass § 9 BNO die ästhetischen Anforderungen an Bauten in der Dorfkern-Schutzzzone DK abschliessend regelt; § 40 BauG enthält lediglich allgemeingültige Planungsgrundsätze, welche im Einzelfall vor den spezifischen Zonenvorschriften zurückzutreten haben.

1.3.

Das Ortsbild von Kirchdorf figuriert im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS; siehe Anhang zur Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz vom 9. September 1981 [VISOS; SR 451.12]). Die betreffende Parzelle befindet sich im ISOS-Perimeter, Gebiet G 1, und gehört zum alten Dorf bzw. zur bäuerlichen Altbebauung. Dieser Dorfteil ist in das ISOS mit dem Erhaltungsziel A aufgenommen worden. Danach sind alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral zu erhalten und störende Eingriffe zu beseitigen. Dem ISOS lässt sich weiter das Folgende entnehmen (ISOS, Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz, Ortsbilder von nationaler Bedeutung, Kanton Aargau I, Aarau-Klingnau, hrsg. vom Eidgenössischen Departement des Innern, Bern 1988, S. 373 ff. sowie Erläuterungen zum ISOS):

"Das alte Dorf zeichnet sich noch heute durch eine gesamthaft gut erhaltende Bausubstanz aus. Durch die oftmals abgedrehte oder abgewinkelte Stellung der Bauten zueinander entstehen wechselvolle Raumabfolgen mit kleinen Hofbildungen und verengten Durchgängen. Grossvolumige, langgestreckte Bauernhäuser, zum Teil mit mehreren Wohn- und Oekonomieanteilen unter einem durchlaufenden Längsfirst, weisen mit den sandsteingefassten Tenntoren und den geschlossenen Giebelfronten auf die Einflüsse des Jurahauses hin. Durch die verdichtete Bauweise mit markanten Einzelbauten hebt sich der Zentrumsbereich sowohl baulich wie räumlich von der übrigen Altbebauung ab. Die eng um die Strassenkreuzung gruppierten Bauten umschliessen hier zusammen mit der mächtigen, geschwungenen Kirchhofmauer einen schönen Dorfplatz. Neben der Kirche (...), die durch ihre zentrale Lage sowohl das äussere wie innere Ortsbild dominiert, sind es vor allem ein typologisch interessantes Doppelbauernhaus (...), der Gasthof Hirschen (...), die alte Pfarr-

scheune (...) sowie das stattliche Pfarrhaus (...) mit seinem charakteristischen Mansarddach, welche die bauliche Hauptakzente in der Ortsmitte bilden. Die äusseren Bereiche der Altbebauung weisen mehrheitlich bescheidenere Bauernhäuser mit Stilmerkmalen des 19. Jahrhunderts auf (...). Obwohl die Umnutzung der bäuerlichen Altbauten zu reinen Wohnzwecken vielfach schon vollzogen ist, blieb der ursprüngliche Gesamtcharakter durch relativ geringe Eingriffe in die Altbausubstanz und die gut erhaltenen bäuerlichen Zwischenbereiche bewahrt. (...)."

Das ISOS ist für sich allein nicht grundeigentümergebunden (VGE III/29 vom 22. April 1993 [BE.92.00047], S. 9 mit Hinweis). Rechtsverbindlich ist ausschliesslich seine Umsetzung in der Nutzungsplanung (vgl. auch § 40 Abs. 1 lit. f BauG). Die Gemeinde Obersiggenthal hat das Inventar insoweit umgesetzt, als sie das Gebiet G 1 gemäss ISOS im Rahmen der Nutzungsplanung mehrheitlich (und inklusive der streitbetreffenden Liegenschaft) der Dorfkern-Schutzzone DK zugeordnet hat, für welche nach § 9 BNO besondere Gestaltungsvorschriften gelten.

1.4.

Bezüglich der anwendbaren Rechtsgrundlagen ist somit zusammenfassend festzuhalten: Massgebend für die ästhetische Beurteilung der Dachgestaltung ist § 9 Abs. 4 BNO, der unter anderem verlangt, dass sich Neubauten bezüglich Dachform und Materialien gut in die bestehende Bebauung einordnen.

2.

(...)

3.

(...)

4.

Die Beschwerdeführer stellen das Interesse an einer uneingeschränkten Wohnnutzung der streitbetreffenden Liegenschaft in verschiedener Hinsicht über die Anliegen des Ortsbildschutzes. Es ist daher zu erörtern, wie diese unterschiedlichen Anliegen zu gewichten sind und ob im konkreten Fall eine hinreichende gesetzliche Grundlage besteht, die Wohnnutzung aus Gründen des Ortsbildschutzes einzuschränken.

4.1.

Nach § 7 BNO ist die zulässige Anzahl der Vollgeschosse in der Dorfkern-Schutzzone DK nicht von vornherein begrenzt. Der Gemeinderat hat die zulässige Anzahl Geschosse in dieser Zone unter Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall bzw. in einem Reglement festzuhalten (Abs. 1 und 4). Vorliegend gehen sowohl der Gemeinderat als auch die Beschwerdeführer davon aus, dass eine Wohnnutzung des Dachgeschosses im konkreten Fall grundsätzlich zulässig ist. Das entspricht auch dem öffentlichen Interesse an einer Verdichtung der Wohnnutzung innerhalb bestehender Bauvolumen und damit dem Gebot einer haushälterischen Nutzung des Bodens (vgl. auch Art. 3 Abs. 3 RPG; § 46 BauG). Der Ortsbildschutz richtet sich dagegen nach § 9 Abs. 4 BNO. Diese Norm enthält zwar ein Eingliederungsgebot, ist jedoch relativ unbestimmt formuliert. Insbesondere macht sie keine detaillierte Aussage zur Gestaltungsweise von Bauten im Allgemeinen oder von Dächern im Besonderen. Gleichwohl bildet § 9 Abs. 4 BNO grundsätzlich eine genügende gesetzliche Grundlage, um die Errichtung von Bauten wegen eines Beeinträchtigungsmangels zu verweigern, auch wenn diese sonst den baupolizeilichen Vorschriften genügen würden (vgl. allgemein BGE 114 Ia 345 f.; AGVE 1993, S. 380 mit Hinweis).

4.2.

Die Anliegen einer uneingeschränkten Wohnnutzung der Liegenschaft und dasjenige des Ortsbildschutzes stehen in einem gewissen Spannungsverhältnis zueinander: Während § 7 BNO eine Wohnnutzung des Dachgeschosses grundsätzlich erlaubt, kann die Anwendung von § 9 Abs. 4 BNO zu einer Einschränkung der Wohnnutzung aus Gründen des Ortsbildschutzes führen. Zum Verhältnis dieser gegenläufiger Interessen lässt sich festhalten: Wo eine Wohnnutzung aufgrund der einschlägigen Zonenvorschriften prinzipiell erlaubt ist, bildet eine allgemeine Ästhetikbestimmung wie § 9 Abs. 4 BNO keine genügende gesetzliche Grundlage, um die Wohnnutzung aus Gründen des Ortsbildschutzes generell zu unterbinden. Eine derart weitgehende Einschränkung der Wohnnutzung aus Gründen des Ortsbildschutzes würde vielmehr eine spezifische Vorschrift zum Schutz des Ortsbildes voraussetzen bzw. eine klare gesetzliche

Grundlage, welche den Interessen am Ortsbildschutz gegenüber demjenigen an der uneingeschränkten Wohnnutzung den Vorrang einräumt. Lässt jedoch die Anwendung der allgemeinen Ästhetikvorschrift Raum für eine sinnvolle und wohnhygienisch unbedenkliche Wohnnutzung, wiegt der mit dem Ortsbildschutz verbundene Eingriff in die Eigentumsfreiheit weniger schwer. In solchen Fällen bildet im Allgemeinen auch eine ästhetische Generalklausel eine genügende gesetzliche Basis, um die Wohnnutzung aus gestalterischen Gründen einzuschränken (vgl. zum Zusammenhang zwischen der Schwere des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit und den Anforderungen an die gesetzliche Grundlage AGVE 1993, S. 380 f.; 1989, S. 251 mit Hinweisen). Sollen Werte wie die Einheitlichkeit einer bestehenden Überbauung den Beurteilungsmassstab abgeben, kann dies naturgemäss nur in einer offenen Norm geschehen, die der Behörde ein Ermessen zubilligt bzw. mit unbestimmten Begriffen operiert (AGVE 1993, S. 380). Allerdings darf eine Baubewilligung auch in solchen Fällen nicht wegen jedes noch so geringfügigen Beeinträchtigungsmangels verweigert werden. Die Eigentumsgarantie verlangt, dass ein hinreichendes öffentliches Interesse an der Bewilligungsverweigerung besteht und dass diese nicht gegen das Prinzip der Verhältnismässigkeit verstösst (vgl. ZBl 82/1981, S. 123 f.).

4.3.

Vorliegend steht fest, dass die für Neubauten geltenden Minimalmasse für Fensterflächen nach § 29 BNO eingehalten sind. Zusätzliche Dachdurchbrüche wie die streitbetroffenen sind daher aus wohnhygienischen Gründen nicht notwendig. Der Gemeinderat Obersiggenthal verbietet Dachdurchbrüche im Übrigen nicht generell. Vielmehr bewilligt er ausweislich der Akten (notwendige) Gauben, Lukarnen und Querfirste in massvoller Kombination mit Schrägfenstern, sofern die Dachgestaltung den ästhetischen Anforderungen genügt. Dabei geht es dem Gemeinderat in ästhetischer Hinsicht darum, dass die Dächer als ruhige Flächen in Erscheinung treten und nur mit wenigen gleichartigen Elementen durchbrochen werden. Als Richtschnur dient dem Gemeinderat (in Anlehnung an § 16 Abs. 1 ABauV) ferner die Regel, dass die Dachdurchbrüche 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten sollen. Dachdurchbrüche lässt der

Gemeinderat grundsätzlich nur im unteren Bereich des Daches zu, der weniger gut einsehbar ist. Schliesslich steht er Kombinationen von verschiedenen Belichtungselementen kritisch gegenüber.

Folglich wendet der Gemeinderat Obersiggenthal § 9 BNO so an, dass eine sinnvolle und wohnhygienisch unbedenkliche Wohnnutzung der Dachgeschosse in der Dorfkern-Schutzzone möglich bleibt. Solange dies sichergestellt ist, bildet § 9 Abs. 4 BNO grundsätzlich eine genügende Grundlage, um die Eigentumsfreiheit von Grundeigentümern im Interesse des Ortsbildschutzes einzuschränken.

5.

§ 9 Abs. 4 BNO lässt dem Gemeinderat bei der ästhetischen Beurteilung von Dachflächenveränderungen ein weites Ermessen. Dies bedeutet jedoch nicht, dass der Gemeinderat bei seiner ästhetischen Beurteilung von Bauvorhaben völlig frei ist. Er hat bei seinem Ermessensentscheid den Sinn und Zweck der gesetzlichen Ordnung zu beachten. Ausserdem hat er insbesondere das Rechtsgleichheitsgebot, das Verhältnismässigkeitsprinzip und die Pflicht zur Wahrung der öffentlichen Interessen zu befolgen (vgl. Ulrich Häfelin / Georg Müller / Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 5. Auflage, Zürich 2006, Rz. 441).

5.1.

In diesem Kontext stellt sich zunächst die Frage, ob der Gemeinderat Obersiggenthal bei seinem Ermessensentscheid den Sinn und Zweck der gesetzlichen Ordnung beachtet hat. Die Beschwerdeführer tragen verschiedene Argumente vor, die unter diesem Gesichtspunkt zu prüfen sind.

5.1.1.

Die Beschwerdeführer rügen zunächst, das Gesetz verlange ein "Einfügen" und nicht ein "Angleichen". Der BNO lasse sich zudem nicht entnehmen, dass Dachflächen harmonisch sein müssten. Es gebe auch keine gesetzliche Grundlage, dass Dachflächenfenster nur im unteren Bereich und nur mit Zurückhaltung geöffnet werden dürften.

§ 9 Abs. 4 BNO stellt an die ästhetische Gestaltung von Bauten in der Dorfkernzone besondere Anforderungen, indem er vorschreibt, dass sich Neubauten in die bestehende Bebauung einfügen müssen.

§ 9 Abs. 4 BNO bezweckt damit den Schutz des Ortsbildes in der Dorfkern-Schutzzone. Die Dachgestaltung hat wesentlichen Einfluss auf das Ortsbild, was der als Fachperson befragte Vertreter der kantonalen Ortsbildpflege an der verwaltungsgerichtlichen Augenscheinsverhandlung unterstrichen hat. Namentlich Ausmass, Gestaltung und Platzierung von Dachdurchbrüchen wirken sich auf den Eindruck aus, den eine Siedlung vermittelt. Dabei ist es sachlich auch geboten, auf Details zu achten; der Gesamteindruck aus all den Einzelheiten macht in solchen Dorfkernen erst das Wesen des Ortsbildes aus (vgl. auch AGVE 1983, S. 209 mit Hinweis). Eine Regulierung der Dachgestaltung dient daher grundsätzlich dem Interesse am Ortsbildschutz, wie es in § 9 Abs. 4 BNO zum Ausdruck kommt. Da sich Neubauten auch bezüglich ihrer Dachgestaltung in die Umgebung einfügen müssen, ist es durchaus richtig, wenn die Vorinstanz vom Erfordernis einer "harmonischen" Dachgestaltung spricht.

Unter dem Aspekt des Ortsbildschutzes geht es dem Gemeinderat darum, dass die Dächer als ruhige Flächen in Erscheinung treten und nur mit wenigen gleichartigen Elementen durchbrochen werden. Der Gemeinderat konnte sich in der Vergangenheit bei der Beurteilung von Dachgestaltungsmassnahmen zwar nicht auf spezifische Vorschriften oder Arbeitsgrundlagen berufen, welche die ästhetischen Anforderungen an Dachgestaltungen in generell-abstrakter Weise umschreiben, er hat sich jedoch bei seiner Beurteilung im Einzelfall objektiver und grundsätzlicher Kriterien bedient:

So diene ihm als Richtschnur die Regel, dass Dachdurchbrüche in der Regel 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten sollen. Auch wenn sich § 16 Abs. 1 ABauV auf die Geschossigkeit bezieht, bleibt es dem Gemeinderat unbenommen, bei der ästhetische Beurteilung von Dachflächenveränderungen eine solche Drittelsregel anzuwenden. Das erscheint insbesondere deshalb gerechtfertigt, weil das Verhältnis von Dachlänge und Dachdurchbrüchen eine Aussage über die Einheitlichkeit und Geschlossenheit einer Dachfläche zulässt. Es liegt auf der Hand, dass mit dem Ausmass der Dachdurchbrüche auch die Einheitlichkeit der Dachlandschaft schwindet. Der Gemeinderat liess ferner Dachdurchbrüche nur im unteren Bereich des Daches zu, der weniger gut einsehbar ist, was ebenfalls sachlich ge-

rechtfertigt und nachvollziehbar erscheint. Schliesst steht der Gemeinderat auch Kombinationen von verschiedenen Belichtungselementen kritisch gegenüber. Auch diese Haltung dient in objektiv nachvollziehbarer Weise der Erhaltung einer ruhigen Dachlandschaft. Durch die Anwendung solcher objektiver und grundsätzlicher Kriterien hat der Gemeinderat dem Gebot der Rechtssicherheit und Rechtsgleichheit Genüge getan.

Dem Gemeinderat muss ausserdem attestiert werden, dass es sich bei den Anliegen des Ortsbildschutzes nicht um ein blosses Lippenbekenntnis handelt. Das zeigte auch der verwaltungsgerichtliche Augenschein. Es ist dem Gemeinderat Obersiggenthal gelungen, die Dachlandschaft in der Dorfkern-Schutzzone weitgehend ruhig und geschlossen zu halten. Diese ist geprägt von zahlreichen grossen, nicht oder nur durch relativ kleine Öffnungen durchbrochenen Dachflächen. Dies beurteilt der Vertreter der kantonalen Ortsbildpflege genau so. Der heutige Zustand der Dachlandschaft lässt darauf schliessen, dass der Gemeinderat die Anliegen des Ortsbildschutzes schon in der Vergangenheit ernst genommen hat. Gleichzeitig spricht die Beschaffenheit der Dachlandschaft gegen die Behauptung der Beschwerdeführer, der Gemeinderat würde in ihrem Fall besonders strenge Massstäbe anlegen.

5.1.2.

Die Beschwerdeführer machen weiter geltend, das Gebot der inneren Verdichtung führe dazu, dass die Dachgeschosse heute genutzt werden sollen und können. Obwohl sich die massgebenden tatsächlichen und rechtlichen Bedürfnisse grundlegend verändert hätten, lasse die Praxis des Gemeinderats keinerlei Veränderungen zu.

Es trifft jedoch nicht zu, dass der Gemeinderat keinerlei Veränderungen an den bestehenden Gebäuden zulässt. Er bewilligt innerhalb bestimmter Grenzen Dachdurchbrüche, was eine sinnvolle und wohngygienisch unbedenkliche Wohnnutzung der Dachgeschosse ermöglicht. Eine solche Nutzung ist auch im konkreten Fall gewährleistet. Wenn der Gemeinderat die Anliegen des Ortsbildschutzes im Übrigen stärker gewichtet als die Nutzungsinteressen der betroffenen Grundeigentümer mag darin aus der Sicht der Beschwerdeführer eine konservative Grundhaltung zum Ausdruck kommen, eine solche

Praxis verstösst jedoch nicht gegen Sinn und Zweck der gesetzlichen Ordnung. Sie liegt vielmehr klar innerhalb des Beurteilungsspielraumes, der dem Gemeinderat auf Grund der Gemeindeautonomie zugebilligt werden muss. Es geht hier um die Entscheidung einer Frage, die von typisch lokaler Bedeutung ist; der Gemeinderat muss hier unter verschiedenen Lösungsmöglichkeiten auswählen können, sofern und soweit er seine Wahl mit entsprechenden Argumenten unterlegen kann (AGVE 2002, S. 210). Vorliegend lässt sich die Praxis des Gemeinderats mit dem Aspekt des Ortsbildschutzes ohne weiteres begründen. Da sie Raum lässt für eine sinnvolle und wohngigienisch unbedenkliche Wohnnutzung der Dachgeschosse, kommt auch der Frage keine entscheidende Bedeutung zu, ob sich die Belichtungssituation durch die rechtswidrig realisierten Dachöffnungen entscheidend verbessert hat. Jedenfalls vermögen die Glasziegelfelder im Traufbereich die Belichtungssituation in den darunter liegenden Wohnung nicht wesentlich zu verbessern. Insofern schliesst sich das Verwaltungsgericht auf Grund eigener Feststellungen anlässlich des Augenscheins der Auffassung der Fachperson an.

Da die Dachdurchbrüche bei der streitbetroffenen Liegenschaft ein ästhetisch problematisches Ausmass erreicht haben, erscheint es entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer im konkreten Fall auch vertretbar, einem Bauherrn aus Gründen des Ortsbildschutzes die künstliche Belichtung und Belüftung einer einzelnen Nasszelle zuzumuten. Bei Altbauten ist es nicht unüblich, dass Nasszellen gefangene Räume sind, die künstlich belichtet und belüftet werden müssen (so auch bei Neubauten wie z.B. Terrassenwohnungen). Die Anordnung künstlicher Belichtungs- und Belüftungsmassnahmen verstösst weder gegen Sinn und Zweck der gesetzlichen Ordnung noch stellt sie einen schwerwiegenden Eingriff in die Eigentumsfreiheit dar, der eine spezifische gesetzliche Grundlage voraussetzen würde. Eine solche Anordnung kann und darf sich mithin auch auf eine ästhetische Generalklausel stützen.

5.1.3

Die Beschwerdeführer führen ferner ins Feld, ihr Grundstück liege an der Peripherie der Dorfkern-Schutzzone. Die Nachbarliegenschaften müssten sich nicht "gut in die bestehende Bebauung ein-

fügen". Entsprechend uneinheitlich sei im konkreten Fall der Massstab für die zu wählenden Materialien etc.

Nachdem das streitbetroffene Grundstück in der Dorfkern-Schutzzone DK liegt, gelten dafür die besonderen ästhetischen Anforderungen gemäss § 9 Abs. 4 BNO. Mithin müssen sich Bauvorhaben auf dieser Parzelle in die bestehende Bebauung einfügen. Die periphere Lage dieser Liegenschaft in der Dorfkern-Schutzzone DK und ihre Nähe zur Zone W2, für die weniger strenge Gestaltungsvorschriften gelten, ändern daran grundsätzlich nichts. Der Massstab für die Einordnung ergibt sich nicht oder nicht nur aus dem Zustand der tatsächlichen Bebauung, sondern aus den Vorschriften der Dorfkern-Schutzzone DK (vgl. AGVE 1983, S. 209 mit Hinweisen). Ausserdem sind die Vorschriften der angrenzenden Zone W2 sowie die bauliche Struktur dieser Zone für den Ortsbildschutz irrelevant (vgl. AGVE 1983, S. 208 mit Hinweis). Naturgemäss muss bezüglich der Zonenunterteilung irgendwo eine Grenze gezogen und aus Gründen der Rechtssicherheit und Rechtsgleichheit dann auch strikte beachtet werden (AGVE 2002, S. 211 mit Hinweis). Die Zuteilung des fraglichen Grundstücks zur Dorfkern-Schutzzone DK ist im Übrigen sachlich begründet. Das zeigt sich namentlich darin, dass es nach dem ISOS ebenfalls zum "alten Dorf" gehört. Zu erwähnen ist ausserdem, dass die Liegenschaft am Kirchweg 122 am höhergelegenen nördlichen Rand der Dorfkern-Schutzzone liegt und infolge dieser Lage besonders ortsbildbestimmend ist. Wer nämlich den schützenswerten Dorfkern optimal überblicken will, ist auf einen erhöhten Standort im Norden des Dorfkerns angewiesen.

Hinzu kommen zwei weitere Aspekte, welche die Vertreter der Gemeinde anlässlich der Augenscheinsverhandlung eingebracht haben: Zum einen würde der Gedanke des Ortsbildschutzes weitgehend ausgehöhlt, wenn man bei kleinen Schutzzeiten alle peripher gelegenen Liegenschaften privilegiert behandeln wollte. Zum anderen erscheint zum Schutz des Zonenzentrums gerade die ästhetische Gestaltung am Zonenrand sehr wichtig, weil eine klare Grenze die ästhetische Qualität des Zentrums schützt und akzentuiert. Dazu passt auch das vom Berater der Gemeinde verwendete Bild eines "Wellenbrechers".

5.1.4.

Die Beschwerdeführer kritisieren ausserdem, die Vorinstanz habe nicht zwischen Dachflächenfenstern und Glasziegelfeldern unterschieden, obwohl sich diese nicht nur optisch, sondern auch von ihrer Funktion her unterscheiden würden. Diese Bauteile dürften rechtlich nicht gleich behandelt werden.

Wie auch der Vertreter der kantonalen Ortsbildpflege an der Augenscheinsverhandlung ausgeführt hat, bestehen zwischen Dachflächenfenstern und Glasziegeln nicht nur funktionelle, sondern ebenfalls gewisse optische Unterschiede. Während Dachflächenfenster umrahmt sind und als "schwarzes Loch" in Erscheinung treten, übernehmen Glasziegel die kleinmassstäbliche Ziegelstruktur. Beiden Belichtungsmöglichkeiten ist jedoch gemeinsam, dass ein Materialwechsel stattfindet und sie, je nach Lichteinfall, als Spiegel wirken, welcher das Ortsbild stört (vgl. AGVE 1983, S. 210). Es verstösst daher nicht gegen Sinn und Zweck der gesetzlichen Ordnung, Glasziegelfelder und Dachfenster unter dem Aspekt des Ortsbildschutzes nach denselben Grundsätzen zu beurteilen.

5.2.

Es bleibt zu prüfen, ob die Vorinstanzen den Sinn und Zweck der gesetzlichen Ordnung bei der ästhetischen Beurteilung der einzelnen Dachgestaltungsmassnahmen missachtet bzw. ihren Ermessensspielraum überschritten haben.

Die Vorinstanz stellte bei der Beurteilung der Glasziegelfelder auf das Kriterium einer ruhigen und undurchbrochenen Dachlandschaft ab. Sie folgte der Auffassung des Ortsbildschutz-Sachverständigen, wonach Dachflächen nur im unteren Bereich und nur mit Zurückhaltung zu öffnen seien. Ausserdem dürfe die Gesamtwirkung des Daches durch den Einbau von Glasziegelfeldern nicht überladen und damit störend wirken. Insofern ist der Entscheid der Vorinstanz nicht zu beanstanden. Die Glasziegelfelder durchbrechen das Dach teilweise relativ grossflächig. Sie führen zu einem Materialwechsel und wirken, je nach Lichteinfall, als Spiegel. Die Glasziegelfelder haben ausserdem zur Folge, dass die vom Gemeinderat zur Beurteilung der Geschlossenheit und Einheitlichkeit der Dachfläche herangezogene Drittelsregel auf beiden Dachseiten verletzt wird. Be-

sonders störend wirken sich die Glasziegelfelder auf der Nordseite aus, welche infolge ihrer Hanglage besonders Ortsbildbestimmend ist. Auf dieser Hausseite befinden sich zudem drei Glasziegelfelder knapp unterhalb des Firstes, wo sie besonders auffallen. Zusätzliche Unruhe schafft die Kombination verschiedener Belichtungselemente (Glasziegel und Dachfenster) auf relativ engem Raum. Die Vorinstanzen haben daher zu Recht festgehalten, dass die Dachflächen wegen der Glasziegelfelder unruhig wirken und das Ortsbild stören.

Den Vorinstanzen ist ferner darin beizupflichten, dass das nachträglich eingebaute *Dachflächenfenster auf der Nordseite* ebenfalls zur unruhigen Erscheinung der Dachfläche beiträgt. Der Grund liegt darin, dass dieses Fenster wegen seiner Höhenlage aus der Reihe der übrigen fällt und auf Grund der unmittelbaren Nähe zur Dachgaube eingezwängt wirkt. Es erscheint deshalb mit Sinn und Zweck der gesetzlichen Ordnung bzw. mit den Anliegen des Ortsbildschutzes vereinbar, die nachträgliche Baubewilligung für dieses Fenster zu verweigern. Die Vorinstanzen vermochten sich insofern auf vernünftige und sachliche Gründe stützen. Sie haben in vertretbarer Weise auf eine Beeinträchtigung des Ortsbildes geschlossen. Die künstliche Belichtung und Belüftung dieser einen Nasszelle erscheint zumutbar (siehe vorne Ziff. 5.1.2.).

Teilweise anders verhält es sich bezüglich des nachträglich eingebauten *Dachflächenfensters auf der Südseite*. Was die Vorinstanzen hiergegen vorbringen, überzeugt nicht. Der Gemeinderat verweigerte die nachträgliche Baubewilligung für dieses Fenster mit der Begründung, es verlasse den Gleichschritt mit den doppelt gesetzten Schrägfenstern. Damit widerspreche dieses Fenster dem Gebot der optischen Einpassung und sei sozusagen ein Fehltritt. Allerdings hat der Gemeinderat mit seiner Baubewilligung vom 24. Mai 2004 auf der Nordseite des Hauses eine Dachgestaltung bewilligt, bei der ein einzelnes Dachfenster ebenfalls den Gleichschritt der sonst doppelt gesetzten Schrägfenster verliess. Es sind keine Gründe ersichtlich, weshalb eine solche Anordnung auf der Südseite nicht bewilligt werden kann. Der frühere Fachberater der Gemeinde hielt in seiner Stellungnahme vom 30. Oktober 2003 denn auch eine Gestaltung mit doppelt und einfach gesetzten Fenstern für möglich. Es ist daher

nicht schlüssig, wenn der Gemeinderat die Bewilligung für dieses zusätzliche Dachfenster auf der Südseite wegen des fehlenden Gleichschritts mit den übrigen, doppelt gesetzten Schrägfenstern verweigert. Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt berücksichtigte im angefochtenen Entscheid zusätzlich, dass das Dachflächenfenster im westlichen Teil nicht bündig sei mit den Dachöffnungen im Neubau, was eine Disharmonie im Verlauf der Dachlinie bewirke. Die von der Vorinstanz angesprochenen Fensterreihen befänden sich jedoch auch dann auf unterschiedlichen Höhen, wenn auf der südwestlichen Dachseite kein zusätzliches Fenster eingebaut worden wäre. Der Umstand, dass die beiden Fensterreihen auf der Südseite nicht dieselbe Flucht haben, wird durch das auf dieser Seite zusätzlich eingebaute Dachflächenfenster nicht wesentlich verstärkt. Es widerspricht daher Sinn und Zweck der gesetzlichen Ordnung, die Bewilligung für dieses Fenster zu verweigern, zumal dieses auf der tiefer gelegenen südlichen Seite liegt, welche weniger ortsbildbestimmend ist (siehe vorne Erw. 5.1.3.). Auch wenn berücksichtigt wird, dass den Einwohnergemeinden in Fragen der Ästhetik ein weitgehendes Ermessen zugebilligt werden muss, ist der angefochtene Entscheid in diesem Punkt zu korrigieren bzw. die Beschwerde insofern gutzuheissen. Die Sache ist dementsprechend an den Gemeinderat zurückzuweisen mit der Anweisung, dem Beschwerdeführer die nachträgliche Baubewilligung für den Einbau dieses Dachfensters auf der Südseite zu erteilen, sofern auch die übrigen baupolizeilichen Vorschriften eingehalten sind.

33 Baubewilligungsgebühr; Verfassungskonformität der Gebührenverordnung, soweit diese den Behandlungsaufwand unberücksichtigt lässt.

Entscheid des Verwaltungsgerichts, 3. Kammer, vom 9. August 2007 in Sachen U. AG und P. AG gegen Regierungsrat (WBE.2006.370).