

Kantonsgericht Luzern 7H 19 213 vom 20.08.2020

Instanz: Kantonsgericht
Abteilung: 4. Abteilung
Rechtsgebiet: Bau- und Planungsrecht
Entscheiddatum: 20.08.2020
Fallnummer: 7H 19 213
LGVE:
Rechtskraft: Dieser Entscheid ist rechtskräftig.
BGer-Urteil 1C_546/2020 vom 10. Februar 2021.

Leitsatz

Zur Baubewilligungspflicht für den Ersatz von Fenstern in einer Ortsbilschutzzone.
Gesetzesartikel: Art. 22 RPG; § 36 Abs. 2 Ziff. 3 PBG; Bestimmungen des kommunalen BZR.

Heruntergeladen von «https://gerichte.lu.ch/recht_sprechung/lgve/Ajax?EnId=10935».

Die vorliegende Ausgabe des Entscheides ist typografisch aufbereitet. Die Aufbereitung findet automatisch statt und wird nicht überprüft, weshalb diese Fassung des Entscheides Fehler (insbesondere Auslassungen) aufweisen kann. Es wird keine Gewähr für eine vollständige und richtige Darstellung übernommen. Wer Gewähr für eine vollständige und richtige Darstellung benötigt, sei hiermit auf die amtliche Ausgabe des Entscheids (abrufbar unter der vorstehenden Internetadresse) verwiesen.

Entscheid

Sachverhalt (zusammengefasst)

A. A._____ ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. C._____, GB B._____. Anlässlich einer Begehung der auf dem Grundstück befindlichen Liegenschaft D._____-Strasse am 19. September 2018 stellte die Dienstabteilung Städtebau der Stadt B._____ fest, dass an diesem Gebäude ohne Baubewilligung Fenster ersetzt, Leitungen an der Fassade geführt, eine Satellitenschüssel montiert und im 3. OG am Balkongeländer ein Transparent angebracht worden waren. Die Dienstabteilung Städtebau forderte die Grundeigentümerin auf, das Transparent zu entfernen und bis spätestens 30. November 2018 ein nachträgliches Baugesuch für die ohne Baubewilligung realisierten Bauteile einzureichen. Nachdem der Rechtsvertreter von A._____ Stellung genommen hatte, aber innert der angesetzten Frist kein entsprechendes Baugesuch eingegangen war, erstattete die Dienstabteilung Städtebau am 8. Februar 2019 Strafanzeige gegen die verantwortlichen Personen und verlangte erneut die Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs bis spätestens 8. Mai 2019, was wiederum unterblieb. Die Leitungen an der Fassade, die Satellitenschüssel und das Transparent im 3. OG waren in der Zwischenzeit entfernt worden. Mit Entscheid 242 vom 9. August 2019 verpflichtete die Baudirektion der Stadt B._____ A._____ unter Androhung einer Busse gemäss Art. 292 des Schweizerischen Strafgesetzbuchs (StGB; SR 311.0) sowie der Ersatzvornahme ohne weitere Verfügung, innert 60 Tagen ab Rechtskraft des Entscheids ein nachträgliches Baugesuch für den Fensterersatz, D._____-Strasse, Grundstück Nr. C._____, Gebäude E._____ gemäss einer dem Entscheid beiliegenden Checkliste vom 21. September 2018 einzureichen.

B. Dagegen liess A._____ Verwaltungsgerichtsbeschwerde erheben und beantragte in der Sache die Aufhebung des Entscheids der Baudirektion.

Aus den Erwägungen:

3.

3.1. Die Vorinstanz begründet ihren Entscheid damit, dass das Gesamtbild des Gebäudes durch den Einbau von anders gegliederten Fenstern (Weglassen geschlossener Brüstungen bei den Balkontüren, Weglassen der Sprossen bei allen ersetzten Fenstern, flache Profilierung) nachteilig verändert werde. Weil versäumt worden sei, vorgängig ein Baugesuch einzureichen, solle die Überprüfung der Einhaltung der für die Ortsbildschutzzone B geltenden besonderen Bedingungen (Erhalt des Ortsbilds, Proportionen, Farb- und Materialwahl) mit dem Zweck der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands nachgeholt werden.

3.2. Die Beschwerdeführerin bringt vor, es bestehe für den Ersatz der streitbetreffenden Innenfenster gar keine Baubewilligungspflicht. Die Vorinstanz verkenne, dass

sie (die Beschwerdeführerin) lediglich die Innenfenster ersetzt habe. Diese zweifellos bewilligungsfreie Renovationsmassnahme habe auf das Erscheinungsbild keinen Einfluss. Öffentliche Interessen (Erhalt des Gesamtbilds, Proportionen, Farb- und Materialwahl), welche eine vorgängige Kontrolle zwecks Überprüfung der Vereinbarkeit mit den öffentlichrechtlichen Bauvorschriften erfordern würden, seien somit nicht ersichtlich. Das Erscheinungsbild werde ausschliesslich durch die (aktuell eingelagerten) Aussenfenster geprägt, welche ohne Weiteres wieder angebracht werden könnten. Auch der Umstand, dass für den Ersatz der früheren Holz- durch Metallfensterläden keine Baubewilligung verlangt worden sei, zeige, dass im vorliegenden Fall kein öffentliches Interesse bei einem blossen Ersatz der Innenfenster geltend gemacht werden könne.

Der Fensterersatz sei offensichtlich erst nach dem Jahr 2010 in sämtlichen Ortsbildschutzzonen wie auch bei inventarisierten Gebäuden als baubewilligungspflichtige Massnahme qualifiziert worden. Gemäss der früheren Praxis der Stadt B. _____ sei dies lediglich bei denkmalgeschützten Objekten sowie solchen in der Ortsbildschutzzone A bejaht worden. Diese Praxisänderung sei nur den Fensterfirmen, nicht aber den betroffenen Grundeigentümern mitgeteilt worden. Aus diesem Grund könne sich die Beschwerdeführerin auf die von ihrer Mutter in früheren Jahren (2005 und 2008) getätigten Abklärungen bei der Stadt B. _____ berufen, wonach der Ersatz der Fenster in der Schutzzone B nicht als baubewilligungspflichtige Massnahme deklariert worden sei. Bei der Begehung vom 19. September 2018 hätten sowohl die Sachbearbeiterin Denkmalpflege und Kulturgüterschutz als auch der Sachbearbeiter Baugesuche Süd sich auf Nachfrage dahingehend geäussert, dass es nicht zwingend notwendig sei, die eingelagerten Aussenfenster wieder anzubringen.

Aus der angefochtenen Verfügung gehe sodann nicht hervor, für welche Fenster der Liegenschaft D. _____-Strasse die Beschwerdeführerin nachträglich ein Baugesuch einreichen solle. Mithin mangle es dem angefochtenen Entscheid an der erforderlichen Konkretheit. Replicando verweist sie insbesondere auf den Umstand, dass die Vorfenster vor dem Ersatz der Innenfenster nie entfernt worden seien. Zudem seien an anderen Liegenschaften im fraglichen Gebiet (Schutzzone B) in der Vergangenheit Fenster (mit teilweise derselben Einteilung wie der nun von ihr montierten Fenster) ohne Baubewilligung ersetzt worden. An der Begehung vom 19. September 2018 sei neben der Dachsanierung und dem Ersatz der Fensterläden auch eingehend die Thematik der Fenster diskutiert worden.

3.3. Die Vorinstanz wendet ein, die historischen Vorfenster hätten früher dazu gedient, das Gebäude insbesondere während der Winterzeit temporär mit einem besseren Schutz vor Kälte und Zug auszustatten. Zu diesem Zweck seien die Vorfenster montiert und im Sommer wieder eingelagert worden. Mit montierten Vorfenstern sei unter anderem das Lüften kompliziert. Die eigentlich relevante Fensterebene sei beim Gebäude D. _____-Strasse – wie in den meisten Fällen – die innere Fensterebene, da diese dauerhaft mit dem Gebäude verbunden sei. In allen Fällen seien nach dem Fensterersatz durch neuzeitliche, dicht schliessende und gut wärmedämmende Fenster in der inneren Fensterebene die Vorfenster nicht mehr montiert worden, weil sie gar nicht mehr gebraucht würden.

Bei der Begehung vom 19. September 2018 sei der Fensterersatz zum ersten Mal festgestellt worden und zu diesem Zeitpunkt sei nicht angesagt gewesen, materiell darüber zu entscheiden oder diesbezüglich Forderungen zu stellen. Ein Beleg für die angeblich erfolgten Abklärungen der Mutter der Beschwerdeführerin sei bislang nicht beigebracht worden. Auch sei der Nachweis nicht geführt worden, dass die Fenster im Erdgeschoss der Liegenschaft früher als die Fenster im 1. bis 3. OG ersetzt worden seien. Aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Veränderung der Rechtsgrundlage und des Alters der mutmasslichen neun bis zwölf Jahre zurückliegenden Auskunft hätte vor dem Ersatz der Fenster im Jahr 2017 eine neue Auskunft eingeholt werden müssen.

Der Fensterersatz sei in der Stadt B. _____ baubewilligungspflichtig. Dies gehe aus dem Schreiben der Stadt an die Fensterfirmen vom 30. Januar 2012 hervor. Dieses sei verfasst worden, um eine bessere Disziplin bei der Einreichung von Baugesuchen für den Fensterersatz und damit verbunden eine bessere Durchsetzung der öffentlichen Interessen zu erzielen. Es sei nicht Ausdruck einer Praxisänderung, sondern vielmehr die Bestätigung der langjährigen Praxis. Mit Schreiben vom 30. April 2015 habe die Dienstabteilung Städtebau die Fensterfirmen dann über eine Praxisänderung informiert, nach der seit dem 1. Januar 2015 beim Fensterersatz nur noch in den Ortsbildschutzzonen, bei geschützten oder im Bauinventar aufgeführten Gebäuden, ein Baugesuch verlangt werde. Aus dem Verzicht auf ein Baubewilligungsverfahren im Zusammenhang mit dem Ersatz der Fensterläden könne für den vorliegenden, nicht vergleichbaren Fall, nichts abgeleitet werden.

Der angefochtene Entscheid sei konkret. Im nachträglichen Baugesuch habe die Bauherrschaft alle Fenster des mehrgeschossigen Hauptgebäudes E. _____ (der eingeschossige Anbau sei nicht betroffen) beurteilbar und mit Unterlagen gemäss Checkliste darzustellen. Wenn jedes Fenster sauber mit einer Positionsnummer versehen werde, könne die Bauherrschaft für die einzelnen Fenster, Fenstertypen oder Fenstergruppen nachprüfbar angeben, wie sie aussähen, welcher Fensterbauer sie ersetzt habe, wann sie ersetzt worden seien usw. Dies ermögliche es die Fenster im Baubewilligungsverfahren zu beurteilen.

3.4.

3.4.1. Unbestrittenermassen wurden an der Liegenschaft D. _____-Strasse der Beschwerdeführerin auf dem Grundstück Nr. C. _____ mehrere Fenster ersetzt, wobei es sich um die fest montierten Innen- bzw. Hauptfenster handelt. Die abnehmbaren Aussen- resp. Vorfenster wurden nach dem Ersatz der Hauptfenster offenkundig abmontiert und eingelagert. Bezüglich des Ersatzzeitpunkts wird von der Beschwerdeführerin angegeben, dass die (Haupt-)Fenster im 1. bis 3. OG im Jahr 2017, diejenigen im Erdgeschoss zu einem früheren Zeitpunkt ersetzt worden seien.

3.4.2. Vorab ist festzuhalten, dass Streitgegenstand des vorliegenden Verfahrens nur die Frage bildet, ob die Vorinstanz zu Recht bezüglich des Ersatzes von Fenstern an der Liegenschaft der Beschwerdeführerin die Einreichung eines nachträgli-

chen Baugesuchs verlangt hat. Die Frage, ob der vorgenommene Fensterersatz im Einklang mit der kantonalen und kommunalen Rechtsordnung steht, steht hier nicht zur Diskussion. Soweit die Rechtsschriften entsprechende materielle Ausführungen zur streitbetroffenen Liegenschaft oder Vergleiche mit Liegenschaften in deren Umgebung enthalten, ist darauf höchstens im Rahmen der Behandlung des skizzierten Streitgegenstands einzugehen.

3.4.3. Bei der Bestimmung, welche baulichen Anlagen oder Nutzungen der Bewilligungspflicht unterliegen, ist das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG; SR 700) massgebend. Art. 22 RPG enthält denn auch eine bundesrechtliche Vorschrift über die Bewilligungspflicht von Bauten und Anlagen, wobei diese eine umfassende Regelung hierzu enthält und unmittelbar anwendbar ist. Das kantonale Recht kann diese Norm lediglich präzisieren und spezifizieren. Der Ausschluss der Bewilligungspflicht ist deshalb ebenfalls Gegenstand der Regelung von Art. 22 RPG und damit bundesrechtlich geordnet; die Kantone können nicht von der Bewilligungspflicht ausnehmen, was nach Art. 22 RPG einer Bewilligung bedarf. Andererseits stellt diese Bestimmung eine blosse Minimalvorschrift dar, sodass das kantonale Recht Vorhaben der Bewilligungspflicht unterstellen kann, die Art. 22 RPG ausnimmt (BGer-Urteil 1C_47/2008 vom 8.8.2008 E. 2.5.1; Ruch, in: Praxiskommentar RPG [Hrsg. Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen], Zürich 2020, Art. 22 RPG N 4). In der Literatur und Rechtsprechung werden als Bauten und Anlagen übereinstimmend mindestens jene künstlich geschaffenen und auf Dauer angelegten Einrichtungen bezeichnet, die in bestimmter fester Beziehung zum Erdboden stehen und geeignet sind, die Vorstellung über die Nutzungsordnung zu beeinflussen, sei es, dass sie den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung oder die Umwelt beeinträchtigen. Ausschlaggebend ist, ob mit der fraglichen Massnahme nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge so wichtige räumliche Folgen verbunden sind, dass ein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn nach einer vorgängigen Kontrolle besteht (BGE 140 II 473 E. 3.4.1, 123 II 256 E. 3; vgl. ferner: BGer-Urteile 1C_325/2016 vom 25.11.2016 E. 2.1, 1A.202/2006 vom 10.9.2007; vgl. auch Waldmann, Bauen ohne Baubewilligung? Von klaren und den Zweifelsfällen, Baurechtstagung Freiburg 2017, S. 40 f.). Erhält die Vorinstanz als Baubewilligungsbehörde Kenntnis von einem Zustand, der möglicherweise baubewilligungspflichtig ist, gehört es zu ihren Aufgaben, die Baubewilligungspflicht verbindlich abzuklären und in einem nachträglichen Baubewilligungsverfahren die materielle Rechtmässigkeit der Massnahmen zu beurteilen (Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 16 227 vom 23.3.2017 E. 3.2, bestätigt mit BGer-Urteil 1C_267/2017 vom 7.8.2017; vgl. auch Urteil des Verwaltungsgerichts Luzern V 05 17 vom 6.6.2006 E. 2a). Dabei klärt die Behörde ab, ob einem Bauvorhaben oder einer Nutzungsänderung keine öffentlichrechtlichen Bestimmungen, namentlich keine solchen aus dem Planungs-, Bau- und Umweltrecht entgegenstehen. (zum Ganzen: Urteil des Verwaltungsgerichts Luzern V 08 314 vom 13.7.2009 E. 5). Nachstehend gilt es daher in Bezug auf den von der Beschwerdeführerin vorgenommenen Ersatz der Fenster zu prüfen, ob diese einer Baubewilligungspflicht unterstehen könnten.

3.5.

3.5.1. Die Gemeinden sind befugt, in ihren Bau- und Zonenreglementen (BZR) Bestimmungen über die Gestaltung von Bauten und Anlagen aufzunehmen. Die entsprechende kantonale Kompetenznorm findet sich in § 36 Abs. 2 Ziff. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; SRL Nr. 735). Ferner sind sie berechtigt, Bestimmungen über den Schutz von Ortsbildern und Kulturobjekten zu erlassen (§ 36 Abs. 2 Ziff. 13 PBG). Entsprechende Bestimmungen dürfen nicht weniger streng sein als die Minimalvorschriften des übergeordneten Rechts (§ 34 PBG). Daraus erhellt, dass der Spielraum in Bezug auf die Gestaltungsmöglichkeit von Bauten und Anlagen ganz entscheidend durch die kommunale Rechtslage bestimmt ist, die sich ihrerseits an kantonale Mindestvorschriften halten muss, diese im Rahmen des rechtlich Zulässigen, wie erwähnt, aber verschärfen kann. Kommunale Regelungen ermöglichen daher in dieser Weise besondere Rücksichtnahme auf die lokalen Gegebenheiten und damit ein Mehr an Sachgerechtigkeit (Wirthlin, Das Legalitätsprinzip im Bereich des Planungs- und Baurechts, in: AJP 5/2001 S. 520).

Die allgemeine Bestimmung in Art. 1 BZR verlangt im gesamten Gebiet der Stadt B._____ eine qualitätsvolle Gestaltung der Bauten und Anlagen (Abs. 1). Für die Eingliederung sind die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes und die Eigenheiten des Quartiers zu berücksichtigen. Ebenso sind Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen, die Gestaltung benachbarter Bauten und Anlagen, die Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung von Fassaden, Dächern und Reklamen sowie die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere der Vorgärten und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum zu beachten (Abs. 2). Darüber hinaus bezwecken die Ortsbildschutzzonen ganz allgemein den Schutz erhaltenswerter Stadtelemente und städtischer Ensembles (Art. 15 Abs. 1 BZR). Im Zusammenhang mit eingreifenden Umbauten oder Restaurierungen kann der Stadtrat zudem die Entfernung störender Bauteile verlangen, sofern diese Teile von den Umbauten oder Restaurierungen betroffen werden (Art. 15 Abs. 4 BZR).

Die streitbetroffene Baute liegt in der Wohn- und Geschäftszone Spezial, die von der Ortsbildschutzzone B überlagert wird. Die Schutzzone B bezweckt gemäss Art. 17 BZR die Erhaltung schützenswerter Stadtteile, Bauten und Gärten. Als wichtige Bestandteile des Stadtbildes und der Stadtentwicklung sind sie in ihrem Gesamtbild und in ihrer Primärstruktur zu erhalten (Abs. 1). Neubauten und Veränderungen an bestehenden Bauten und Anlagen sind so auszuführen, dass sie sich bezüglich Lage, Stockwerkzahl, Fassadenhöhe, Volumen, Proportionen, Symmetrien sowie Materialwahl und Farbgebung in das Ensemble, welches das Quartierbild prägt, einfügen. Es sind Fenster aus Holz, aus Holz und Metall oder aus Kunststoff innen und Metall aussen zu verwenden (Abs. 3).

3.5.2. Zu beachten ist auch das Grundsatzdokument «Fenster am historischen Bau» der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege (EKD) vom 22. Juni 2018 (abrufbar unter: https://www.bak.admin.ch/dam/bak/de/dokumente/kulturpflege/publikationen/fenster_am_historischenbaugrundsatzpapierdereidgenoessi-

schenkom.pdf.download.pdf/_fenster_am_historischenbaugrundsatzpapierdereid-genoessischenkom.pdf, zuletzt besucht am 20.8.2020). Zwar bildet dieses nicht eine verbindliche Rechtsgrundlage, jedoch wurden die darin enthaltenen Grundsätze von der Eidgenössischen Denkmalkommission und damit einer Fachkommission formuliert, weshalb es zumindest als Auslegungshilfe unter Berücksichtigung des Verhältnismässigkeitsprinzips herangezogen werden kann. Demnach hat die Wahl der Fenstergestaltung einen entscheidenden Anteil sowohl an der äusseren Erscheinung eines Hauses als auch an der Wirkung seiner Innenräume (Grundsatzdokument EKD Ziff. 1 S. 1). Fenster prägen eine Baute und folglich auch das Stadtbild in entscheidender Weise und bilden ein wesentliches Gestaltungselement. Ob eine Baute als «qualitätsvoll gestaltet» qualifiziert werden kann, hängt in diesem Sinn nicht zuletzt von der Ausgestaltung und Anordnung der Fenster ab (Art. 1 Abs. 1 und Abs. 2 BZR). Bereits das damalige Verwaltungsgericht hat ausgeführt, dass Gestaltungselemente von Fassaden prägende Elemente des Erscheinungsbilds von Überbauungen sind. Zu solchen Gestaltungselementen gehören auch die Fenster, womit die städtischen Behörden befugt seien, sachgerechte Vorgaben zu deren Ausführung zu erlassen (Urteil des Verwaltungsgerichts Luzern V 04 136 vom 10.8.2004 E. 4b sowie auch V 06 184 vom 10.12.2007 E. 2b). Im Rahmen der Beurteilung, ob eine Baute qualitativ gestaltet ist, hat die Baubehörde in jedem Einzelfall eine Gesamtbetrachtung vorzunehmen, welche die in Art. 1 Abs. 2 BZR genannten Elemente und in diesem Kontext die vorstehend umschriebene Bedeutung der Fenster im Gesamtbild berücksichtigt. Die Forderung nach einer qualitativvollen Gestaltung in Art 1 BZR erfasst nach dem Gesagten somit zweifellos auch eine Fensterausgestaltung entsprechend ihrem historischen Vorbild, so dass die Eigenheiten älterer Quartiere ablesbar bleiben.

3.5.3. Haben Fenster sowohl für die Baute selbst als auch für das Stadt- und Quartierbild eine prägende Wirkung, kann die Forderung in Art. 17 Abs. 1 BZR nach Erhalt der Bauten in ihrer Primärstruktur und der Wahrung des Gesamtbildes nur dahingehend verstanden werden, dass auch der Erhalt der historischen Fensterpartien von entscheidender Bedeutung ist (Art. 17 Abs. 1 BZR). Wären die Fenster von dieser Bestimmung nicht betroffen, könnte diese Norm ihren eigentlichen Sinn und Zweck, d.h. den Erhalt des Stadtbildes und der Primärstrukturen, nicht sicherstellen, wird doch die historische Struktur einer Baute und das Gesamtbild eines Gebiets wesentlich von Gestaltung der Fenster mitbestimmt. Fenster sind letztlich historische Zeugnisse, an denen verschiedene Entwicklungen (gestalterische Absichten, technische Möglichkeiten, regionale Traditionen in der Verwendung von Materialien und deren Verarbeitung, soziale Schichtungen und Lebensgewohnheiten der Bewohner), abgelesen werden können (Grundsatzdokument EKD S. 1).

3.5.4. Der genannten Regelung lässt sich zwar keine ausdrückliche Baubewilligungspflicht für den Ersatz von Fenstern entnehmen. Eine solche ist auch in § 53 der Planungs- und Bauverordnung (PBV; SRL Nr. 736) hinsichtlich eines Ersatzes von Fenstern nicht enthalten. Indessen handelt es sich bei Art. 1 und 17 Abs. 1 BZR als auch § 142 Abs. 1 PBG um Vorschriften, die festlegen, welche gestalterischen Kriterien neue und geänderte Bauten und Anlagen innerhalb dieser Zone erfüllen

müssen. Die Prüfung der Einhaltung dieser Kriterien erfolgt im Baubewilligungsverfahren; bezüglich bereits realisierter Bauteile, bei welchen diesen gesetzlichen Kriterien Rechnung zu tragen ist, geschieht dies im nachträglichen Baubewilligungsverfahren. Eine auf diese Bestimmungen gestützte Verpflichtung der Bauherrschaft zur Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs ist daher grundsätzlich nicht zu beanstanden.

Daran ändert auch der Hinweis der Beschwerdeführerin nichts, die zur Zeit eingelagerten Aussenfenster könnten jederzeit wieder angebracht werden. Es mag zutreffen, dass die von aussen wahrnehmbare Wirkung der Innenfenster bei montierten Aussen- oder Vorfenstern minimiert wird oder sogar gänzlich entfällt. Sind die Aussenfenster indessen nicht montiert, indem sie beispielsweise zu einem späteren Zeitpunkt wieder entfernt werden, treten die Innenfenster gegen Aussen in Erscheinung und werden von den erwähnten ästhetischen Bestimmungen erfasst. Diese Wirkung könnte daher nur bei der dauerhaften Montage der Aussenfenster ausgeschlossen werden, was einer entsprechenden behördlich verfügten Auflage bedürfte. Gerade auch zu diesem Zweck ist ein (nachträgliches) Baubewilligungsverfahren durchzuführen.

Hinzu kommt, dass hier auch nicht von einem blossen Fensterersatz ohne Veränderung des Erscheinungsbilds gesprochen werden kann. Da namentlich bei den ersetzten Fenstern die Sprossen weggelassen wurden, sind diese mit der bisherigen Gestaltung der Fenster von vornherein nicht identisch. Insofern liegt eine Veränderung vor, die sich auf die Fassade in ihrem Gesamtbild auswirken kann. Da hier an einer Fassade eines Gebäudes innerhalb einer Ortsbildschutzzone Veränderungen vorgenommen werden, ist nicht zu beanstanden, dass die kommunale Behörde ein öffentliches Interesse an einer präventiven Kontrolle im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens bejaht hat.

3.6. Soweit die Beschwerdeführerin geltend macht, dass sie sich auf selber resp. von ihrer Mutter eingeholte Auskünfte habe verlassen dürfen und damit sinngemäss den Grundsatz von Treu und Glauben anruft, kann ihr nicht gefolgt werden. Die Rechtslage hat sich seit den mutmasslich in den Jahren 2005 und 2008 gegenüber ihrer Mutter erfolgten Auskünften infolge der Revision der Bau- und Zonenordnung der Stadt B. _____ vom 17. Januar 2013 für die vorliegend interessierenden Fragen namentlich im Zusammenhang mit der in den Ortsbildschutzzonen zulässigen Nutzung in massgebender Weise geändert. Auf vor dieser Revision abgegebene Auskünfte konnte im Jahr 2017 daher nicht mehr vorbehaltlos abgestützt werden.

Was die anlässlich der Begehung vom 19. September 2018 geführten Gespräche der Beschwerdeführerin mit den Sachbearbeitern Denkmalpflege und Kulturgüterschutz resp. Baugesuche Süd der Stadt B. _____ angeht, erübrigt sich eine Recherche hinsichtlich deren genauen Aussagen, zumal auch die Beschwerdeführerin nicht behauptet, diese hätten ihr die Auskunft erteilt, der Ersatz der Hauptfenster sei nicht bewilligungspflichtig. Zum anderen ist nicht ersichtlich, inwiefern der an der Begehung offenbar besprochene Ersatz der Fensterläden von der Bewilligungspflicht hinsichtlich des Ersatzes der Hauptfenster abhinge.

3.7. Soweit die Beschwerdeführerin im Weiteren Kritik daran übt, dass aus der angefochtenen Verfügung nicht hervorgehe, für welche Fenster der Liegenschaft D. _____-Strasse nachträglich ein Baugesuch eingereicht werden soll und es dem Entscheid daher an der erforderlichen Konkretheit mangle, dringt sie damit ebenfalls nicht durch. Rechtsspruch Ziff. 1 der angefochtenen Verfügung verpflichtet die Beschwerdeführerin, ein nachträgliches Baugesuch «für den Fensterersatz, D. _____-Strasse, Grundstück C. _____, Gebäude E. _____, gemäss beiliegender Checkliste vom 21. September 2018» einzureichen. Daraus geht hinreichend klar hervor, dass im Baugesuch sämtliche ersetzten Fenster der bezeichneten Liegenschaft anzugeben sind. Damit ist die Verfügung hinreichend bestimmt. Ausgenommen sind gemäss den Ausführungen der Vorinstanz in ihrer Vernehmlassung die Fenster des eingeschossigen Anbaus. Wie die Vorinstanz weiter ausführt, gilt es im Gesuch z.B. hinsichtlich der jeweiligen optischen Erscheinung, der Monteurfirma und des Ersatzzeitpunkts der einzelnen Fenster zu differenzieren.

3.8. Nach dem Gesagten erweist sich die der Beschwerdeführerin auferlegte Pflicht zur Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs als rechtmässig.