



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2025/94

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 14. Januar 2026

in der Beschwerdesache zwischen

C._____
Beschwerdeführerin

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt D._____

und

Frau **E.**_____
Beschwerdegegnerin 1

Herrn **F.**_____
Beschwerdegegner 2

Frau **G.**_____
Beschwerdegegnerin 3

Herrn **H.**_____
Beschwerdegegner 4

alle vertreten durch Herrn Rechtsanwalt und Notar I._____

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Worb, Gemeindeverwaltung, Bauabteilung, Bärenplatz 1, Postfach, 3076 Worb

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Worb vom 4. Juli 2025 (eBau Nummer: A._____; Abbruch bestehendes Gebäude, Neubau Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdeführerin reichte am 22. August 2024 bei der Gemeinde Worb ein Baugesuch ein für den Abbruch des bestehenden Gebäudes und die Erstellung eines neuen Mehrfamilienhauses mit fünf Wohnungen und einer Tiefgarage auf Parzelle Worb Grundbuchblatt

Nr. L. _____. Die Parzelle liegt in der Wohnzone W2. Gegen das Bauvorhaben erhob unter anderen die Beschwerdegegnerschaft Einsprache.

2. Mit Gesamtbauentscheid vom 4. Juli 2025 erteilte die Gemeinde Worb der Beschwerdeführerin für ihr Bauvorhaben aus Gründen des Ortsbildschutzes den Bauabschlag.

3. Dagegen reichte die Beschwerdeführerin am 25. Juli 2025 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragt die Aufhebung des Gesamtbauentscheids vom 4. Juli 2025 und die Erteilung der Baubewilligung für ihr Bauvorhaben. Eventualiter sei die Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Dabei macht sie insbesondere geltend, dass die Baugestaltung nicht zu bemängeln sei und es somit nicht zum Bauabschlag kommen könne. Ausserdem habe sie einen Rechtsanspruch auf Ausschöpfung des zulässigen Nutzungsmasses. Schliesslich macht sie eine Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör geltend.

4. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Mit Stellungnahme vom 3. September 2025 beantragte die Gemeinde Worb die Abweisung der Beschwerde und die Bestätigung ihres Gesamtbauentscheids vom 4. Juli 2025. Mit Beschwerdeantwort vom 8. September 2025 beantragte auch die Beschwerdegegnerschaft die Abweisung der Beschwerde, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

5. Auf die Rechtsschriften und die Vorakten wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG². Laut Art. 11 Abs. 1 KoG kann er – unabhängig von den geltend gemachten Einwänden – nur mit dem Rechtsmittel angefochten werden, das für das Leitverfahren massgeblich ist. Das Leitverfahren ist im vorliegenden Fall das Baubewilligungsverfahren (Art. 5 Abs. 1 KoG). Bauentscheide können nach Art. 40 Abs. 1 BauG³ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid zuständig.

b) Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 10 KoG i.V.m. Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführerin, deren Baugesuch abgewiesen wurde, ist durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

¹ 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).

² Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1).

³ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).

2. Baugestaltung

a) Die Beschwerdeführerin bringt hauptsächlich vor, dass ihr Bauvorhaben hinsichtlich der Baugestaltung nicht zu bemängeln sei und der strittige Bauabschlag auf einer unrichtigen und unvollständigen Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts beruhe. Dabei moniert sie, dass die Vorinstanz den Charakter und die Sensibilität des Siedlungsbildes im Umfeld der Bauparzelle nicht richtig gedeutet und dabei verschiedene Aspekte ausgeblendet habe, welche der vermeintlichen Harmonie des Siedlungsbildes zuwiderlaufen würden. Die Parzelle liege zudem weder in einem Landschaftsschutz- oder Landschaftsschongebiet noch in einer Strukturerhaltungszone und sei vielmehr der inneren Verdichtung gewidmet. Weiter sei das natürlich gewachsene Terrain in der Umgebung kaum mehr ablesbar, da es schon längst stark beansprucht worden sei. Das aufgrund des Bauvorhabens anzupassende Terrain würde nach dem Bau wieder näher beim ursprünglichen Terrain zu liegen kommen und es würden keine steilen Böschungen entstehen. Auch der Gebäudetypus, die Volumetrie und die Vorlandgestaltung sei insbesondere mit Blick auf das heterogene Umfeld nicht zu bemängeln.

b) Bauten, Anlagen, Reklamen, Anschriften und Bemalungen dürfen Landschaften, Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen (Art. 9 Abs. 1 BauG). Diese Vorschrift stellt die «ästhetische Generalklausel» im Sinne eines allgemeinen Beeinträchtigungsverbots dar. Eine Beeinträchtigung liegt vor, wenn ein Bauvorhaben einen Gegensatz zur bestehenden Überbauung schafft, der erheblich stört. Die Gemeinden dürfen eigene Ästhetikvorschriften erlassen, die über die kantonalen Vorschriften hinausgehen können. Derartige Vorschriften müssen, um selbständige Bedeutung zu erlangen, konkreter gefasst sein als die Anordnungen des kantonalen Rechts, sie dürfen Letztere nicht bloss allgemein anders formulieren.⁴

Das Baureglement der Gemeinde Worb vom 11. Januar 2023, genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern am 20. Juli 2023 (nachfolgend GBR) enthält insbesondere folgende Bestimmungen zur Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie zum Beizug eines Fachausschusses:

Art. 39 Grundsatz

- ¹ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass das Objekt als Einzelbau und als Teil des Umfeldes eine gute Gesamtwirkung ergibt.
- ² Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu beachten:
 - die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,
 - die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,
 - Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
 - die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung,
 - die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
 - die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.

Art. 40 Aussenraumgestaltung

- ¹ Die Aussenräume sollen genügend Aufenthalts- und Grünbereiche, Bäume, Sträucher und Hecken enthalten. Besondere Aufmerksamkeit ist der Gestaltung von Gärten, Vorgärten, Hausvorplätzen und Hauseingangsbereichen zu schenken. Die Bodenversiegelung von Aussenräumen ist auf das notwendige Minimum zu beschränken. Nicht überdeckte Abstellplätze sind wenn immer möglich und sinnvoll mit ei-

⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 9-10, N. 4 und 13; BVR 2009 S. 328 E. 5.2, m.w.H.

nem wasserdurchlässigen, begrünten Belag zu versehen. Vorbehalten bleiben die Auflagen des Gewässerschutzes. [...]

Art. 45 Fachausschuss

- 1 Der Fachausschuss wird durch den Gemeinderat eingesetzt und muss mindestens drei ausgewiesene Fachleute (z.B. Architekten, Landschaftsarchitekten, Bauberater des Berner Heimatschutzes, Raumplaner) umfassen.
- 2 Der Fachausschuss formuliert insbesondere in den folgenden Fällen Empfehlungen zuhanden der Baubewilligungsbehörden: [...]
 - bei ästhetisch umstrittenen Bauvorhaben.

Diese Bestimmungen gehen weiter als Art. 9 Abs. 1 BauG; ihnen kommt daher selbständige Bedeutung zu. Der Begriff «gute Gesamtwirkung» stellt einen unbestimmten kommunalen Gesetzesbegriff dar, bei dessen Auslegung die kommunalen Behörden aufgrund der Gemeindeautonomie einen gewissen Beurteilungsspielraum haben. Jedoch dürfen auch an das Erfordernis der guten Gesamtwirkung nicht unverhältnismässig hohe Ansprüche gestellt werden. 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 Baute oder Anlage an den qualitativ hochwertigeren Bauten und Anlagen der Umgebung zu orientieren hat.⁵ Gestützt auf Vorschriften des allgemeinen Ortsbild- und Landschaftsschutzes dürfen in der Regel Art oder Mass der nach der Zonenordnung zulässigen Nutzung nicht (wesentlich) eingeschränkt werden.⁶

c) Das strittige Bauvorhaben wurde mehrmals vom Fachausschuss der Gemeinde Worb beurteilt.⁷ Dabei ist unbestritten, dass es sich beim Fachausschuss gemäss Art. 45 GBR um eine leistungsfähige örtliche Fachstelle zur Begutachtung von Bauvorhaben und Planungsgeschäften aus Sicht des Ortsbild- und Landschaftsschutzes im Sinne von Art. 99b Abs. 1 BauV⁸ handelt.

Die ersten beiden Beurteilungen und daraufhin vom Fachausschuss formulierten Empfehlungen vom 4. Juli 2023 und vom 5. September 2023 betrafen zwar noch das Vorprojekt auf derselben Bauparzelle (Baugesuch aus dem Jahr 2023). Der Fachausschuss erachtete allerdings auch das Vorprojekt nicht als bewilligungsfähig und empfahl, das Vorhaben zu redimensionieren und besser ins Terrain einzupassen. Den entsprechenden Beurteilungen ist zu entnehmen, dass aufgrund der grossen Parzelle eine grössere Baute zwar grundsätzlich möglich wäre, da die Parzellen entlang des Waldrandes diesbezüglich Potenzial bieten würden. Im Verhältnis zu den bestehenden Bauten im typischen Einfamilienhausquartier wies das Vorprojekt jedoch ein zu grosses Volumen auf und hätte daher nach Ansicht des Fachausschusses an diesem Ort fremd gewirkt. Auch wurden die grossen Abgrabungen bereits im Vorprojekt kritisiert, zumal der natürliche Terrainfluss damit unterbrochen worden wäre. Der gewählte Massstab und der Umgang mit dem Terrain hätten die Nachbarschaft überformt. Weiter betonte der Fachausschuss in seinen ersten Beurteilungen, dass eine Innenverdichtung gleichzeitig Qualität sicherstellen müsse (Körnung, Struktur, Grünraum, Umgebung) und stellte sich dabei auf den Standpunkt, dass die Diskussion im konkreten Fall nicht baurechtlich, sondern ortsgebunden zu führen sei (Ortsbildverträglichkeit, Prägung des Quartiers, Situation mit Waldrand).

In der ersten Beurteilung des nun vorliegenden Bauprojekts hielt der Fachausschuss am 15. Oktober 2024 fest, dass der Bautypus, das Gebäudevolumen und die Gebäudehöhe im Vergleich zum Vorprojekt gleichgeblieben seien. Einzig die Einstellhalle sei um einige Meter eingekürzt und

⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9-10, N. 4a; BVR 2009 S. 329 E. 5.3, BVR 2006 S. 491 E. 6.3.1.

⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9-10, N. 15, m.w.H.; BVR 2006 S. 491 E. 6.3.3.

⁷ Siehe Protokoll Fachausschuss vom 6. Mai 2025, Vorakten pag. 8 ff.

⁸ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1).

ihre Zufahrt via Schlaufe neu organisiert worden sowie die erdgeschossigen, westlich angeordneten Terrassenbereiche seien verschmälert und das Gelände entsprechend eingekürzt worden. Nach wie vor würde die Einbettung des Gebäudes in die sensible Topografie nach Auffassung des Fachausschusses aber nicht befriedigen. Es würden zu grosse Abgrabungen und Aufschüttungen und zu steile Böschungen im Übergang des Gebäudes zum gewachsenen Terrain resultieren. Das gewachsene Terrain sei geprägt durch Moränenablagerungen der letzten Vergletscherung und sei Teil einer ursprünglich gleichmässig geneigten Niederterrasse. Deutlich erkennbar sei das natürlich gewachsene Terrain im unmittelbar angrenzenden Wald, aber auch im südlich angrenzenden Landwirtschaftsland unterhalb des Schlossachers. Einen markanten Akzent setze lediglich die östlich liegende Wallmoräne (Gratbereich beim J. _____ sowie bei der Hangterrasse am westlichen Rand des Schlossachers). Währenddem das ursprüngliche Terrain im Bestand des Quartiers noch ablesbar sei, würde dieses mit dem Vorhaben durch die Aufschüttungen, die Rampe und die erforderlichen Böschungen markant verändert werden. Weiter hielt der Fachausschuss fest, dass das Gebäude nicht mit dem Terrain interagiere und die Erschliessungsanlagen mächtig und unpassend seien. Die Grösse der Baute führe daher zu Zwängen in der Erschliessung, im Terrain und in den Freiräumen. Der Fachausschuss stütze sich in seiner Beurteilung insbesondere auf Art. 39 GBR und kam sodann zum Schluss, dass Gebäudetypus und Volumetrie dem Ortsbild nicht entsprechen würden. Nachdem die Beschwerdeführerin ihr Bauvorhaben mittels ihrer Projektänderung vom 3. Dezember 2024 dahingehend anpasste, als dass sie die Gebäudelänge und die Fläche des Anbaus (Einfahrt in die Einstellhalle) reduzierte, beurteilte der Fachausschuss das Vorhaben letztmals am 6. Mai 2025. Dabei blieb er allerdings bei seiner bisherigen Einschätzung, wonach das Bauvorhaben in seiner vorgelegten Form nicht bewilligungsfähig sei.

d) Die betroffene Bauparzelle befindet sich östlich des B. _____-quartiers, am Rande des Siedlungsgebiets der Gemeinde Worb. Sie liegt an erhöhter Hanglage, unmittelbar südlich angrenzend an den J. _____ und nahe der südöstlich gelegenen Kulturlandfläche Schlossacher. Das vor Ort gewachsene Terrain – im Sinne einer ursprünglich gleichmässig geneigten Niederterrasse – ist im unmittelbar an die Bauparzelle angrenzenden Wald sowie im benachbarten Landwirtschaftsland noch deutlich erkennbar. Das betroffene Quartier ist ferner vorwiegend von mit vielen Grünflächen umgebenen Einfamilienhäusern und einer starken Körnung geprägt. Das sich derzeit im oberen Bereich des Hangs, im östlichen Teil auf der betreffenden Parzelle befindende Wohnhaus tritt aufgrund seiner Grösse und des auf der Parzelle im Hang rückversetzten Standorts nicht übermässig in Erscheinung. Auch wirkt es aufgrund der starken Durchgrünung der Umgebung vor dem dahinterliegenden Wald keinesfalls mächtig. Für dessen Bau mussten gemäss den plausiblen Ausführungen der Vorinstanz kaum Terrinaufschüttungen und -abgrabungen vorgenommen werden; gleiches gilt offenbar hinsichtlich der umliegenden und derselben Wohnzone zugewiesenen Wohnhäuser, welche die Hangneigung grösstenteils berücksichtigen und auf deren Parzellen praktisch nur für die Erstellung von Nebenbauten und zwecks der Aussenraumgestaltung kleinere Abgrabungen und Aufschüttungen notwendig gewesen seien. Die vorliegende Überbauung und Umgebungsgestaltung auf der betreffenden Parzelle passt folglich zur bestehenden kleinräumigen Bebauung in der Umgebung und zum Terrainverlauf. Nach dem Gesagten wird deutlich, dass es sich insbesondere in Zusammenhang mit der erhöht gelegenen und wie im Wald eingebettet erscheinenden Parzelle im Übergang vom Siedlungs- zum Naherholungsgebiet um eine sensible Situation handelt, welche bei einer Neubebauung eines entsprechend bedachten Umgangs bedarf.

Die Beschwerdeführerin sieht nun als Ersatzneubau für das bestehende Einfamilienhaus auf derselben Parzelle ein modernes Mehrfamilienhaus mit fünf Wohnungen und einer Tiefgarage vor. Die vorgesehene Baute würde wesentlich grössere Abmessungen aufweisen als das bisher kleinräumig ausgestaltete Wohnhaus auf demselben Grundstück. Im erwähnten Quartier finden sich kaum vergleichbare Mehrfamilienhäuser mit einer ähnlichen Volumetrie, weshalb sich das Bau-

vorhaben schon deshalb deutlich von der bestehenden Bebauung in der Umgebung abheben würde. Auch der vorgesehene moderne Gebäudetypus mit seinen geschichtet in Erscheinung tretenden Etagen, dem grosszügigen Attikageschoss und den auf dessen Westseite über die ganze Gebäudelänge entlang gezogenen Glasfronten würde weiter zu einer dominanten baulichen Abgrenzung von der Umgebung beitragen. Hinzu kommt, dass der Baukörper weiter westlich auf der Parzelle und somit weiter vorne am Hang platziert werden soll. Dadurch würde er insgesamt noch mächtiger in Erscheinung treten, was die bisherige Wirkung des dahinterliegenden Waldes auf das Quartier stark beeinträchtigen würde. Im Bereich der Fassaden sieht die Beschwerdeführerin sodann deutliche Abgrabungen vor, teilweise von mehr als 2 m gemessen ab dem bestehenden Terrain und beinahe 3 m gemessen ab dem gewachsenen Terrain (beispielsweise entlang der Nordfassade und insbesondere bei der nordöstlichen Ecke der Baute). Die östlichen Fassaden würden mittels Abgrabungen fast vollständig freigelegt werden, was die Errichtung einer Stützmauer erforderlich machen würde und somit das Terrain weiter plafoniert erscheinen liesse. Im Zusammenhang mit den vorgesehenen Terrainveränderungen im Bereich der Parzellenerschliessung und insbesondere der Einstellhallenzufahrt würde insgesamt eine deutliche und massivere Glättung des Terrains im Vergleich zur bestehenden Situation entstehen. Diese Terrainveränderungen hätten sodann im Zusammenhang mit dem oben beschriebenen Gebäudetypus und dessen Setzung auf dem Grundstück eine deutlich grössere Auswirkung auf die Erscheinung des vorgesehenen Baukörpers, als es dies die bisherigen Terrainveränderungen auf die bestehende Überbauung der Parzelle hatten; dies insbesondere von der Westseite aus betrachtet, also von unterhalb des betreffenden Hangs. Ausserdem würde gerade die atypische Vorlandgestaltung mit ihrer mächtigen Einstellhallenzufahrt und dem grossflächigen und weitaus mit Pflastersteinen versiegelten Eingangsbereich sowie den Besucherparkplätzen den Neubau im Quartier fremd erscheinen lassen. Schliesslich würde die neu zu gestaltende Böschung im westlichen Teil der Parzelle zu einer erweiterten Abstufung und einer markanteren Terrassierung des ursprünglich natürlich geschwungenen Geländeverlaufs führen und das strittige Bauvorhaben somit zusätzlich von der bestehenden Situation in der Umgebung abheben lassen.

Des Weiteren kann die Beschwerdeführerin aus dem Vergleich ihres Bauvorhabens mit dem auf der Nachbarparzelle Worb Grundbuchblatt Nr. M. _____ realisierten Projekt und dem diesbezüglichen Beschwerdeverfahren RA Nr. 110/2014/142 nichts zu ihren Gunsten ableiten. Dass im betreffenden Quartier bezüglich der Gebäudetypologien eine gewisse Heterogenität vorliegt, ist zwar unbestritten. Mit Blick auf diese Heterogenität wäre die – im vorliegenden Fall grundsätzlich denn auch nicht kritisierte – Dachform, die Ausrichtung und die Materialisierung des von der Beschwerdeführerin vorgesehenen Neubaus prinzipiell mit den benachbarten Bauten vereinbar. Wie oben erwähnt, ergibt sich die Unvereinbarkeit allerdings insbesondere im Zusammenhang mit der Setzung eines derart gestalteten Baukörpers auf der Parzelle und dessen Umgebungsgestaltung im Vergleich zur bestehenden Situation. Hinzu kommen die vorgesehenen Terrainveränderungen, welche den Neubau deutlicher und weiter mit der Umgebung unvereinbar erscheinen lassen und letztlich der sensible Standort der Parzelle am Ende des Siedlungsgebiets beim Waldrand. Diese Punkte unterscheiden sich wesentlich von der Situation rund um das erwähnte Nachbarprojekt, was einen Vergleich damit verunmöglicht. Schliesslich hat die BVD im obgenannten Beschwerdeentscheid insbesondere festgehalten, dass das betreffende Wohnhaus diskret und weniger voluminös wirke,⁹ was mit Blick auf die obigen Ausführungen betreffend das hier strittige Gebäude keinesfalls gesagt werden kann. Wie der Fachausschuss in seiner Beurteilung vom 5. September 2023 zu Recht festgehalten hat, kann das ausgeführte Projekt auf der benachbarten Parzelle Worb Grundbuchblatt Nr. M. _____ im vorliegenden Verfahren nicht als Massstab herangezogen werden.

⁹ BVD Entscheid RA Nr. 110/2014/142 vom 26. Oktober 2015, E. 7. e).

In Übereinstimmung mit den Ausführungen der Vorinstanz kann folglich festgehalten werden, dass die Einbettung des geplanten Gebäudes in die – insbesondere aufgrund der spezifischen Topografie – vor Ort vorherrschende sensible Situation nicht zu befriedigen vermag. Es entsteht damit keine gute Gesamtwirkung. Die erwähnten Beurteilungen des Fachausschusses sind ferner überzeugend und nachvollziehbar. Zu Recht hat sich die Vorinstanz bei der Begründung ihres Entscheids denn auch auf diese Ausführungen des Fachausschusses gestützt, das Bauvorhaben der Beschwerdeführerin als nicht mit Art. 39 GBR vereinbar erklärt und deshalb den Bauabschlag erteilt. Diese Einschätzung der Vorinstanz ist denn auch im Lichte der Gemeindeautonomie nicht zu bemängeln und die diesbezügliche Rüge der Beschwerdeführerin erweist sich folglich als unbegründet.

3. Nutzungsmass

a) Weiter macht die Beschwerdeführerin eine Verletzung ihres Rechtsanspruchs auf Ausschöpfung des nach kommunaler Bauordnung zulässigen Nutzungsmasses geltend. Dabei bringt sie vor, dass die Vorinstanz unzulässigerweise gestützt auf die vorgebrachten Gestaltungsvorschriften zumindest implizit eine Redimensionierung ihres Bauvorhabens verlange, welche eine ins Gewicht fallende Mindernutzung zur Folge hätte. Schon mit dem kritisierten Neubau werde lediglich eine vergleichsweise geringe Ausnützung der Bauparzelle erreicht. Eine noch weitergehende Verkleinerung des Volumens des geplanten Mehrfamilienhauses wäre weder wirtschaftlich tragbar noch mit dem bundesrechtlichen Gebot der haushälterischen Nutzung des Bodens durch innere Verdichtung vereinbar. Das projektbetreffende Quartier sei schliesslich den der inneren Verdichtung zugänglichen Gebieten zugeschlagen worden und diese demokratisch legitimierte Zuweisung gelte es zu respektieren.

b) Wie die Vorinstanz in ihrer Stellungnahme vom 3. September 2025 zu Recht vorbringt, sieht das GBR für die betreffende Wohnzone W2 weder minimale noch maximale Ausnützungsziffern vor. Bereits vor diesem Hintergrund erweisen sich die Vorbringen der Beschwerdeführerin, wonach sie angeblich ein Recht auf Ausnützung eines gewissen Nutzungsmasses habe, als unbegründet.

Die baupolizeilichen Masse sind im vorliegenden Fall nicht (mehr) strittig. Auch verlangt die Vorinstanz nicht explizit eine Verkleinerung des Volumens und sie stellt sich nicht per se gegen grössere Gebäudetypen. Sie verlangt einzig, dass im vorliegenden Fall ein sorgfältiger Umgang mit der sensiblen Situation erfolgt, damit eine gute Gesamtwirkung entsteht. Ferner spricht sie sich in ihrer Stellungnahme vom 3. September 2025 sogar dafür aus, dass die Errichtung einer Baute mit den entsprechenden Abmessungen auf dem betreffenden Grundstück möglich sein sollte. Den vorliegenden Bauabschlag hat sie denn auch nicht aufgrund der Grösse des Bauvorhabens erteilt, sondern einzig aus gestalterischen Gründen. Der Vorwurf der Beschwerdeführerin, die Auslegung der kommunalen Gestaltungsvorschriften seitens der Vorinstanz würde unzulässigerweise zu einer Mindernutzung führen, ist folglich unbegründet. Eine Einschränkung von Art oder Mass der nach der Zonenordnung zulässigen Nutzung aufgrund der Vorschriften des allgemeinen Ortsbild- und Landschaftsschutzes liegt hier nicht vor. Weiter ist darauf hinzuweisen, dass wenn ästhetische Mängel bestehen und diese zu schwer wiegen, als dass sie sich durch eine Bedingung oder eine Auflage beheben liessen, der Bauabschlag zu erteilen ist, selbst wenn alle anderen relevanten Bauvorschriften eingehalten sind. Denn Ästhetikvorschriften haben selbständige Bedeutung und sind grundsätzlich gleichrangig wie die übrigen Bauvorschriften.¹⁰ Nach dem Gesagten liegt auch kein Widerspruch zum bundesrechtlichen Gebot der haushälterischen Bodennutzung vor

¹⁰ Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 8. Juni 2017, Nr. 100.2016.242, m.w.H.; vgl. zum Ganzen Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9/10, N. 7 und 15, m.w.H.

und eine grundsätzliche innere Verdichtung auf dem betreffenden Grundstück wird vorliegend nicht per se verhindert.

4. Rechtliches Gehör

a) Der Beschwerdeführerin macht schliesslich eine Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör geltend. Sie bringt diesbezüglich vor, dass sich die Vorinstanz mit keinem Wort mit ihren Einwänden betreffend die Beurteilung des Fachausschusses in ihrer Stellungnahme vom 15. November 2024 auseinandergesetzt habe.

b) Der Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 21 ff. VRPG¹¹ gibt den Parteien das Recht, sich zur Sache zu äussern, erhebliche Beweise beizubringen, Einsicht in die Akten zu nehmen, mit erheblichen Beweisanträgen gehört zu werden und an der Erhebung wesentlicher Beweise entweder mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern. Weiter verlangt der Anspruch auf rechtliches Gehör, dass die Behörde die Vorbringen der Betroffenen sorgfältig prüft und beim Entscheid berücksichtigt. Daraus ergibt sich die Pflicht der Behörde, ihre Verfügung zu begründen (Art. 52 Abs. 1 Bst. b VRPG). Die Begründung muss so abgefasst sein, dass die Betroffenen die Verfügung sachgerecht anfechten können. Es müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt. Die Behörde muss jedoch nicht auf jedes Argument der Parteien eingehen; es genügt, wenn sie sich mit den wesentlichen Gesichtspunkten auseinandergesetzt hat.¹² Schliesslich kann eine Behörde ihrer Begründungspflicht auch mit Verweisen nachkommen und sich dabei etwa auf Ausführungen in Amtsberichten, Gutachten oder anderen Beweismitteln beziehen.¹³

c) Die Beschwerdeführerin verkennt, dass sich die Vorinstanz sehr wohl mit ihren Ausführungen in der Stellungnahme vom 15. November 2024 auseinandergesetzt hat: So begründet sie in Ziffer 3.7 auf Seite 5 des angefochtenen Entscheids ausführlich, warum das Bauvorhaben nicht mit Art. 39 GBR vereinbar sei und verweist dabei explizit auf die entsprechende Beurteilung im Protokollauszug des Fachausschusses. Wie oben dargestellt, hat sich die Vorinstanz insbesondere mit der vom Fachausschuss betonten sensiblen Topografie, den Terrainveränderung und der Mächtigkeit der vorgesehenen Baute ausdrücklich auseinandergesetzt. Damit ging sie – wenn auch nur indirekt – genügend auf die erwähnte Stellungnahme der Beschwerdeführerin ein. Dass sie dabei im angefochtenen Entscheid nicht zu allen von Seiten der Beschwerdeführerin vorgebrachten materiellen Kritikpunkten an der Beurteilung des Fachausschusses explizit und ausführlich Stellung genommen hat und sich lediglich mit den wesentlichen Gesichtspunkten auseinandergesetzt hat, ist mit Blick auf die obgenannten Ausführungen nicht zu bemängeln. Aufgrund des erwähnten Verweises lässt sich dem angefochtenen Entscheid ohne Weiteres entnehmen, dass die Vorinstanz vollumfänglich auf die Beurteilung des Fachausschusses abgestellt hat und die Einwände der Beschwerdeführerin in ihrer Stellungnahme vom 15. November 2024 ein Abweichen von dieser fachbehördlichen Einschätzung nicht rechtfertigen konnten. Wie die vorliegend zu behandelnde Beschwerde schliesslich zeigt, war es der Beschwerdeführerin denn auch ohne Weiteres möglich, den Entscheid der Vorinstanz sachgerecht anzufechten. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs liegt daher nicht vor, auch diese Rüge erweist sich als unbegründet und die Beschwerde ist insgesamt abzuweisen.

¹¹ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

¹² BVR 2018 S. 341 E. 3.4.2, 2016 S. 402 E. 6.2; BGE 140 II 262 E. 6.2; Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 52, N. 7.

¹³ Michel Daum, a.a.O., Art. 21, N. 31.

5. Beweismassnahmen und Kosten

a) Aus den vorstehenden Ausführungen erhellt, dass die BVD die vorliegende Beschwerde anhand der vorhandenen Akten beurteilen konnte. Zusätzliche Sachverhaltsabklärungen versprechen keine wesentlichen neuen Erkenntnisse. Dies gilt nach der Lehre und Rechtsprechung selbst dann, wenn noch nicht alle Möglichkeiten der Beweisführung ausgeschöpft sind.¹⁴ Auf den von Seiten der Beschwerdeführerin verlangten Beizug von Baugesuchsakten betreffend die Bauten auf anderen Parzellen konnte somit verzichtet werden und der entsprechende Antrag ist abzuweisen.

b) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt die Beschwerdeführerin. Sie hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 2'200.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV¹⁵).

c) Die unterliegende Partei hat der Gegenpartei die Parteikosten zu ersetzen, sofern nicht deren prozessuales Verhalten oder die besonderen Umstände eine andere Teilung oder Wettschlagung gebieten oder die Auflage der Parteikosten an das Gemeinwesen als gerechtfertigt erscheint (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Beschwerdeführerin hat der Beschwerdegegnerschaft die Parteikosten zu ersetzen. Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Nach Art. 11 Abs. 1 PKV¹⁶ beträgt das Honorar in verwaltungsrechtlichen Beschwerdeverfahren CHF 400.– bis CHF 11'800.– pro Instanz. Innerhalb des Rahmentarifs bemisst sich der Parteikostenersatz nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand sowie der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses (Art. 41 Abs. 3 KAG¹⁷).

Der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerschaft macht in seiner Honorarnote vom 6. November 2025 für das Beschwerdeverfahren vor der BVD Parteikosten von CHF 6'678.65 geltend (Honorar CHF 6'100.00, Auslagen CHF 78.20 und Mehrwertsteuer CHF 500.45). Im vorliegenden Fall ist der gebotene Zeitaufwand allerdings entgegen seinen Ausführungen als unterdurchschnittlich zu werten, da nur ein Schriftenwechsel stattfand und kein Beweisverfahren durchgeführt wurde. Die Bedeutung der Streitsache kann als durchschnittlich eingestuft werden; hingegen die Schwierigkeit des Prozesses höchstens als knapp durchschnittlich. Daher erscheint ein Honorar von CHF 5'000.– als angemessen. Die Beschwerdeführerin hat somit der Beschwerdegegnerschaft Parteikosten im Umfang von CHF 5'489.55 (Honorar CHF 5'000.00, Auslagen CHF 78.20 und Mehrwertsteuer CHF 411.35) zu ersetzen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen. Der Gesamtentscheid der Gemeinde Worb vom 4. Juli 2025 wird bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 2'200.– werden der Beschwerdeführerin zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

¹⁴ Vgl. Michel Daum, a.a.O., Art. 18 N. 27; BVR 2011 S. 97 E. 4.2.1, mit weiteren Hinweisen.

¹⁵ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

¹⁶ Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811).

¹⁷ Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11).

3. Die Beschwerdeführerin hat der Beschwerdegegnerschaft die Parteikosten in der Höhe von CHF 5'489.55 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt D._____, eingeschrieben
- Herrn I._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Worb, Gemeindeverwaltung, Bauabteilung, eingeschrieben

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungspräsident

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.