



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2022/10

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 23. Juni 2022

in der Beschwerdesache zwischen

C._____
Beschwerdeführerin

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt A._____ und Herrn Rechtsanwalt B._____

und

E._____
Beschwerdegegnerin 1

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt F._____

Beschwerdegegnerschaft 2 – 10

Beschwerdegegnerschaft 11 bis 13, per Adresse Frau G._____

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Köniz, Bauinspektorat, Landorfstrasse 1,
3098 Köniz

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Köniz vom 22. Dezember 2021 (Geschäftsnummer: 19'332; 2 Mehrfamilienhäuser mit 6 Wohnungen, Tiefgarage, Erdwärmesonden)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdeführerin reichte bei der Gemeinde Köniz am 19. Juni 2020 ein Baugesuch bzw. am 11. November 2020 ein verbessertes Gesuch ein für den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt sechs Wohnungen, einer Tiefgarage und drei Erdwärmesonden sowie den Abbruch des bestehenden Gebäudes auf Parzelle Köniz Grundbuchblatt Nr. I._____. Die Parzelle liegt in der Wohnzone W / Bauklasse I. Gegen das Bauvorhaben erhoben unter anderen die Beschwerdeführenden Einsprache. Mit Entscheid vom 22. Dezember 2021 erteilte die Gemeinde Köniz dem Vorhaben der Beschwerdeführerin aus gestalterischen Gründen den Bauabschlag.

2. Dagegen reichte die Beschwerdeführerin am 20. Januar 2022 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragt die Aufhebung des Entscheids vom 22. Dezember 2021 und die Erteilung der Baubewilligung sowie die Neuverlegung der vorinstanzlichen Kosten. Eventualiter sei der vorinstanzliche Entscheid aufzuheben und die Sache zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen sowie die Vorinstanz anzuweisen, die Kosten für den angeblichen Augenschein bei der Rechnungsstellung nicht zu berücksichtigen. Subeventualiter seien die vorinstanzlichen Kosten im Falle der Abweisung der übrigen Rechtsbegehren neu zu verlegen. Die Beschwerdeführerin macht im Wesentlichen geltend, das Bauvorhaben gliedere sich genügend in die Umgebung ein und erfülle auch die übrigen Vorschriften, weshalb es bewilligungsfähig sei. Ferner habe die Vorinstanz das rechtliche Gehör der Beschwerdeführerin verletzt.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet,¹ führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Dabei gab es auch den Einsprechenden Gelegenheit, sich am Beschwerdeverfahren zu beteiligen. Die Beschwerdegegnerinnen und Beschwerdegegner sowie die Gemeinde beantragen in ihren Beschwerdeantworten bzw. in ihrer Stellungnahme die Abweisung der Beschwerde.

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

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

a) Bauentscheide können nach Art. 40 Abs. 1 BauG² innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit für die Beurteilung der Beschwerde zuständig.

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

2. Rechtliches Gehör

a) Die Beschwerdeführerin rügt, einerseits habe es die Vorinstanz unterlassen, ihr die Schlussbemerkungen sämtlicher Einsprechenden zuzustellen. Andererseits stütze sich die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid auf einen Augenschein der kommunalen Bau- und Planungskommission (BPK), welcher gar nie durchgeführt worden sei. Damit habe die Vorinstanz das rechtliche Gehör der Beschwerdeführerin gleich doppelt verletzt.

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

b) Der Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 21 ff. VRPG³ umfasst insbesondere das Recht der Parteien, von jedem eingereichten Aktenstück bzw. jeder Stellungnahme von Parteien und Behörden Kenntnis zu nehmen und sich dazu äussern zu können. Das gilt unabhängig davon, ob diese neue Tatsachen oder Argumente enthalten und ob sie die Entscheidbehörde tatsächlich zu beeinflussen vermögen. Die Beteiligten sind deshalb über jede Eingabe zu informieren, damit sie Gelegenheit haben, sich dazu zu äussern, wenn sie dies als notwendig erachten. Daher sind den Parteien im Baubewilligungsverfahren sämtliche Amts- und Fachberichte sowie die Stellungnahmen der Gegenpartei zuzustellen.⁴

Der Anspruch auf rechtliches Gehör verlangt ferner, 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.⁵

Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist schliesslich ein formeller Anspruch; die Verletzung des rechtlichen Gehörs führt deshalb grundsätzlich zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids. Eine Gehörsverletzung kann aber dann geheilt werden, wenn die Rechtsmittelinstanz dieselbe Kognition hat wie die Vorinstanz und der beschwerdeführenden Person aus der Heilung kein Nachteil erwächst. Eine Heilung kommt in erster Linie bei nicht besonders schwerwiegenden Gehörsverletzungen in Frage. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist aber auch bei schwerwiegenden Gehörsverletzungen eine Heilung nicht ausgeschlossen, wenn und soweit die Rückweisung zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem Interesse der betroffenen Partei an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren wären.⁶ Die Heilung des rechtlichen Gehörs ist allenfalls aber bei der Kostenverlegung zu berücksichtigen.⁷

c) Es ist unbestritten, dass die Vorinstanz der Beschwerdeführerin nicht sämtliche Schlussbemerkungen der Einsprechenden zugestellt hat. Die Beschwerdeführerin konnte sich daher im vorinstanzlichen Verfahren nicht zu sämtlichen Schlussbemerkungen der Einsprechenden äussern. Gleiches dürfte hinsichtlich des Protokollauszugs der Sitzung des BPK-Ausschusses vom 24. Juni 2021⁸ gelten. Zwar hat die Vorinstanz den Inhalt des betreffenden Dokuments der Beschwerdeführerin auszugsweise mit Verfügung vom 22. Juli 2021 mitgeteilt.⁹ Der Protokollauszug selbst wurde der Beschwerdeführerin offenbar aber erst zusammen mit dem angefochtenen Entscheid zugestellt.¹⁰ Dadurch verletzte die Vorinstanz den Anspruch der Beschwerdeführerin auf rechtliches Gehör. Es gilt jedoch zu beachten, dass die Beschwerdeführerin spätestens seit Eröffnung des vorliegend angefochtenen Entscheids nicht nur Einsicht in den Protokollauszug vom 24. Juni 2021 hatte, sondern auch Kenntnis von der Existenz der fraglichen Schlussbemerkungen der Einsprechenden haben musste; diese werden – wie die

³ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

⁴ BGE 138 I 484 E. 2.1 und 133 I 100 E. 4.3 ff.; BVR 2009 S. 328 E. 2.4; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 38-39 N. 9b; Urs Eymann, Das rechtliche Gehör im erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahren, in KPG-Bulletin 2/2006 S. 47 ff.

⁵ BVR 2018 S. 341 E. 3.4.2 und 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.

⁶ BGE 142 II 218 E. 2.8.1; Michel Daum, a.a.O., Art. 21 N. 9 und 11.

⁷ Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 108 N. 21 und 39.

⁸ Vgl. Vorakten, pag. 42.

⁹ Vgl. Vorakten, pag. 435 ff.

¹⁰ Vgl. Beschwerde, Rz. 23.

Beschwerdeführerin selbst ausführt – im besagten Entscheid nämlich ausdrücklich erwähnt. Die Beschwerdeführerin hätte also ausreichend Gelegenheit gehabt, ein Gesuch um Akteneinsicht zu stellen und sich nach dessen Gewährung in der Beschwerde bzw. im Beschwerdeverfahren mit den betreffenden Ausführungen der Einsprechenden auseinanderzusetzen bzw. sich dazu zu äussern. Dies gilt umso mehr, als die Beschwerdeführerin bereits im vorinstanzlichen Verfahren anwaltlich vertreten war. Inzwischen wurden der Beschwerdeführerin sämtliche Schlussbemerkungen der Einsprechenden zugestellt. Als erste Rechtsmittelinstanz kann die BVD das Bauvorhaben schliesslich frei prüfen (Art. 40 Abs. 3 BauG); sie hat mit anderen Worten dieselbe Kognition wie die Vorinstanz. Damit hat die Beschwerdeführerin ihre Rechte im Beschwerdeverfahren umfassend wahrnehmen können. Da es sich vorliegend auch nicht um eine besonders schwerwiegende Gehörsverletzung handelt, gilt diese somit als geheilt. Der Gehörsverletzung ist jedoch im Rahmen der Kostenverlegung Rechnung zu tragen.

d) Soweit die Beschwerdeführerin geltend macht, die Vorinstanz habe durch die Vorspiegelung der Durchführung eines Augenscheins seitens BPK ihre Begründungspflicht bzw. das rechtliche Gehör der Beschwerdeführerin verletzt, kann ihr nicht gefolgt werden. Es trifft zwar zu, dass im vorinstanzlichen Verfahren kein Augenschein stattgefunden hat, weder von Seiten der BPK noch von Seiten der Vorinstanz selbst. Die Vorinstanz stützt sich im angefochtenen Entscheid jedoch auch nicht auf einen (fiktiven) Augenschein der BPK, sondern auf deren Beurteilung gemäss Protokollauszug vom 24. Juni 2021. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass in der Rechnung zum Baubewilligungsverfahren unter Position 17.0 von einer einmaligen Behandlung des BPK-Ausschusses sowie einer Besichtigung vor Ort gesprochen wird.¹¹ Wie die Vorinstanz in ihrer Stellungnahme vom 23. Februar 2022 nachvollziehbar und überzeugend ausführt, dürfte es sich dabei lediglich um eine Standardformulierung handeln, die jeweils nicht individuell angepasst bzw. auch bei einer Behandlung durch den BPK-Ausschuss ohne Besichtigung vor Ort verwendet wird. Ferner führt die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid aus, weshalb sie das Bauvorhaben als nicht ortsbildverträglich erachtet. So lasse das Bauvorhaben gemäss Vorinstanz die vorliegend nötige gestalterische Sorgfalt vermissen und es scheine sich ausschliesslich an einer maximalen baulichen Ausnutzung des Grundstücks zu orientieren. Zudem wirkten die vorgesehenen Baukörper – angesichts des Umstands, dass sich das Baugrundstück an einer starken Hanglage befinde – zu voluminös. Schliesslich seien auch die Proportionen des Aussenraums, dessen Gestaltung ebenfalls zentral sei, nicht ortsbildverträglich. Dass sich die Vorinstanz bei ihren Ausführungen auf die Einschätzung der BPK bezieht bzw. auf den Protokollauszug vom 24. Juni 2021 verweist, ist nicht zu beanstanden. Denn die Begründung eines Entscheids kann auch in einem Verweis bestehen.¹² Der Beschwerdeführerin war es schliesslich ohne Weiteres möglich, den Entscheid der Vorinstanz sachgerecht anzufechten. In Bezug auf die Begründungspflicht der Vorinstanz liegt also keine Verletzung des Anspruchs der Beschwerdeführerin auf rechtliches Gehör vor.

e) Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin war die Vorinstanz im Übrigen auch nicht verpflichtet, einen Augenschein durchzuführen. Die Behörden stellen den Sachverhalt von Amtes wegen fest; sie sind nicht an die Beweisanträge der Parteien gebunden (Art. 18 VRPG). Der Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 21 ff. VRPG) verpflichtet aber die Behörden, die von den Parteien angebotenen Beweise abzunehmen, sofern diese nötig sind für die Klärung des Sachverhalts. Wenn die Behörde bei freier, pflichtgemässer Beweiswürdigung zur Überzeugung gelangt, die vorhandenen Akten erlaubten die richtige und vollständige Feststellung des Sachverhalts oder die behauptete Tatsache sei für die Entscheidung der Streitsache nicht von Bedeutung, so kann sie auf das Erheben weiterer Beweise verzichten. Diese sogenannte

¹¹ Vgl. Rechnung der Gemeinde Köniz vom 23. Dezember 2021 (Vorakten, pag. 65 f.).

¹² Vgl. Michel Daum, a.a.O., Art. 52 N. 6.

antizipierte Beweiswürdigung verletzt den Anspruch auf rechtliches Gehör nicht.¹³ Vorliegend konnte bzw. kann auf die Durchführung eines Augenscheins verzichtet werden (vgl. dazu E. 3i a.E.).

3. Ästhetik / Ortsbild

a) Die Vorinstanz erteilte dem Vorhaben der Beschwerdeführerin aus gestalterischen Gründen den Bauabschlag. Zusammengefasst kam die Vorinstanz zum Schluss, das Bauvorhaben sei nicht so gestaltet, dass es zu einer guten Gesamtwirkung im Sinne von Art. 6 GBR¹⁴ beitrage. Die Vorinstanz stützt ihren Entscheid auf die Beurteilung der von ihr beigezogenen BPK.

b) Die Beschwerdeführerin macht im Wesentlichen geltend, das Bauvorhaben integriere sich tadellos ins Ortsbild. Es beachte die umgebenden Bauten sowie den Ortsteil Grünenboden. Das Bauvorhaben ergänze gemeinsam mit den bereits nach den neuen Möglichkeiten der Nutzungsplanung erstellten Neubauten die gute Gesamtwirkung. Entgegen der Vorinstanz bestehe keine Missachtung des Quartiers. Das Bauvorhaben folge konsequent den Vorgaben und dem Beispiel der direkten Nachbarschaft. So folge dieses, wie auch die Bauten der Nachbarschaft, mehrheitlich der Gebäudeabstandslinie. Das Bauvorhaben wirke im Hang zudem im gleichen Masse dreigeschossig, wie die Bauten auf den umliegenden Parzellen Nrn. D._____, H._____, U._____, V._____ und W._____; dies sei gemäss der Zonenplanung auch so vorgesehen. Einen deutlichen Massstabssprung, welcher gemäss Vorinstanz im Vergleich zur Nachbarschaft angeblich der Integration abträglich sei, sei anhand der Bauprofile nicht festzustellen. Ohne die Durchführung eines Augenscheins seien die vorinstanzlichen Feststellungen, wonach sich das Bauprojekt schlecht in die Umgebung integriere und nicht der Ausrichtung der Gebäude der Nachbarschaft folge, sodann geradezu willkürlich.

Weiter bringt die Beschwerdeführerin vor, die vorinstanzliche Feststellung, wonach sich das Bauvorhaben ausschliesslich an einer maximalen baulichen Ausnutzung des Grundstücks zu orientieren scheine, treffe nicht zu. So betrage die Gebäudehöhe vorliegend maximal 9.5 m; aufgrund der Hanglage wären jedoch 10.5 m zulässig. Zwischen den Gebäuden sei zudem eine grosszügige Grünfläche geplant.

Die Beschwerdeführerin macht schliesslich geltend, die Vorinstanz habe ihr Ermessen in doppelter Weise überschritten. Einerseits schränke die Vorinstanz mit ihrer Auslegung der Ästhetiknorm in Art. 6 GBR die Zonenordnung unzulässig ein und verletze dabei auch das Rechtsgleichheitsgebot. Andererseits verletze die Vorinstanz mit ihrer Auslegung von Art. 6 GBR den Grundsatz der Verhältnismässigkeit und die Eigentumsgarantie gemäss Art. 26 BV¹⁵, indem sie entgegen dem Sinn und Zweck der betreffenden Norm die überkommunalen Zielsetzungen der Raumplanung, mithin die Siedlungsentwicklung nach innen bzw. die verdichtete Bauweise, umgehe. Die Begründung des Bauabschlags sei zusammengefasst rechtlich nicht haltbar.

c) 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 (Art. 9 Abs. 3 BauG). Derartige Vorschriften

¹³ BVR 2017 S. 255 E. 5.1 und 2012 S. 252 E. 3.3.3, je mit Hinweisen.

¹⁴ Baureglement der Gemeinde Köniz vom 23. September 2018 (GBR).

¹⁵ Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101).

müssen, um selbständige Bedeutung zu erlangen, konkreter gefasst sein als die Anordnungen des kantonalen Rechts, sie dürfen Letztere nicht bloss allgemein anders formulieren.¹⁶

Wo eine Gemeinde eigene, selbständige Ästhetiknormen erlassen hat, steht ihr aufgrund der Gemeindeautonomie auch bei der Auslegung und Anwendung der Norm ein gewisser Beurteilungsspielraum zu. Es ist deshalb vorab Sache der Gemeinde zu bestimmen, wie sie eine eigene Vorschrift verstanden haben will. Wird die Anwendung einer von ihr erlassenen Bestimmung Gegenstand eines Beschwerdeverfahrens, haben die Rechtsmittelinstanzen lediglich zu prüfen, ob die Auslegung der Gemeinde rechtlich haltbar ist. Sie auferlegen sich mit anderen Worten eine gewisse Zurückhaltung gegenüber der Auffassung der Gemeinde, indem sie sich der Prüfung enthalten, ob eine andere Bedeutung der umstrittenen Bestimmung ebenfalls möglich und rechtlich vertretbar wäre.¹⁷

d) Das Baureglement der Gemeinde Köniz enthält insbesondere folgende Bestimmung zur Gestaltung von Bauten und Anlagen:

Art. 6

¹ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung sowie den prägenden Elementen und Merkmalen des Orts- und Landschaftsbildes, eine gute Gesamtwirkung entsteht; dies betrifft insbesondere:

- a) Lage, Volumen, Typologie, Stellung, Form und Proportionen von Bauten und Anlagen,
- b) Gestaltung, Strukturierung, Materialisierung und Farbgebung von Fassaden und Dächern,
- c) Gestaltung, Strukturierung und Materialisierung von Aussenräumen, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
- d) Gebäudeabstände, Grundstückerschliessungen, Geländeverlauf, Terrainveränderungen und ihr Übergang zu Nachbargrundstücken.

² [...]

Diese Bestimmung geht weiter als Art. 9 Abs. 1 BauG; ihr kommt daher selbständige Bedeutung zu. An das Erfordernis der «guten Gesamtwirkung» dürfen jedoch nicht unverhältnismässig hohe Ansprüche gestellt werden. Nach der Rechtsprechung ist die gute Gesamtwirkung 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. Aber auch in einem heterogenen Gebiet kann eine Baute störend wirken.¹⁸

e) Bauvorhaben, die den Ästhetikvorschriften nicht entsprechen, sind nicht bewilligungsfähig, auch wenn sie den übrigen Bauvorschriften entsprechen. Denn Ästhetikvorschriften haben selbständige Bedeutung und sind grundsätzlich gleichrangig wie die übrigen Bauvorschriften.¹⁹ Allerdings darf die Anwendung einer positiven Ästhetikklausel nicht dazu führen, dass die nach der Zonenordnung zulässige Nutzung wesentlich und/oder in genereller Art eingeschränkt und damit die geltende Zonenordnung ausser Kraft gesetzt würde. Lässt die Zonenordnung

¹⁶ BVR 2009 S. 328 E. 5.2; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 4 und 13 mit weiteren Hinweisen.

¹⁷ BVR 2012 S. 20 E. 3.2; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 5 mit weiteren Hinweisen.

¹⁸ Vgl. zum Ganzen: BVR 2009 S. 328 E. 5.3 und 2006 S. 491 E. 6.3.1 f.; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 4a zweites Lemma mit weiteren Hinweisen (insbesondere auf VGE 2016/242 vom 8. Juni 2017, E. 5.1).

¹⁹ BGer 1C_434/2012 vom 28. März 2013, E. 3.3 (in ZBI 2014 S. 441); VGE 2016/242 vom 8. Juni 2017, E. 3.3.

beispielsweise in einer ganzen Dorfkernzone eine bestimmte Geschosszahl zu, darf nicht generell in der ganzen Dorfkernzone ein Geschoss weniger bewilligt werden, um eine gute Gesamtwirkung zu erreichen.²⁰ Eine wesentliche und damit unzulässige Einschränkung ist in der Regel eine Beschränkung der Gebäudedimensionen, die eine stark ins Gewicht fallende Mindernutzung zur Folge hätte.

Der Grundsatz, wonach die Anwendung einer positiven Ästhetikklausel nicht dazu führen darf, dass die nach der Zonenordnung zulässige Nutzung wesentlich eingeschränkt wird, gilt allerdings nur dann, wenn eine mangelhafte Einordnung bzw. Gesamtwirkung ausschliesslich mit den Dimensionen eines Gebäudes begründet wird. So dürfen Bauten, die den geltenden Zonenvorschriften entsprechen, nicht schon dann als mit dem Erfordernis der guten Gesamtwirkung unvereinbar bezeichnet werden, wenn sie grössere Ausmasse und eine grössere Nutzungsdichte als die vorhandenen Gebäude aufweisen.²¹ Wird eine gute Gesamtwirkung aber nicht allein wegen des Volumens der geplanten Baukörper verneint, sondern verhindern andere Aspekte des Bauprojekts eine gute Einordnung, ist der Bauabschlag zu erteilen; diesfalls muss weder eine besonders schützenswerte Umgebung vorhanden sein, noch ist eine Interessenabwägung erforderlich.²² Käme man zu einem anderen Schluss, würden die Ästhetikvorschriften der Gemeinden kaum mehr Wirkung entfalten. Die meisten Gemeinden nennen in ihren Vorschriften als wesentliche Elemente, die bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung zu beurteilen sind, den Standort, die Stellung, die Proportionen, die Form und die Dimensionen der Gebäude sowie die Gestaltung der Aussenräume. Werden bei Bauvorhaben, welche die nach der Zonenordnung zulässige Nutzung bzw. Bauweise maximal ausnutzen, Stellung, Proportion, Dimension oder Einbettung in die Topografie kritisiert, ist eine bessere Ausgestaltung hinsichtlich dieser Kriterien meist nur mit einer Reduktion des Nutzungsmasses möglich. Wenn nur aus diesem Grund die Ästhetikvorschriften nicht mehr angewendet werden dürften, würden die Gestaltungsvorschriften der Gemeinden ihres Sinnes entleert, da Bauvorhaben hinsichtlich Stellung, Einbettung in die Topografie, Körnung etc. nicht mehr auf ihre Umgebung Rücksicht nehmen müssten.

f) Nach Art. 22 Abs. 1 Bst. a BewD²³ konsultiert die Baubewilligungsbehörde die zuständigen kantonalen Fachstellen, wenn gegen ein Vorhaben Bedenken oder Einwände wegen Beeinträchtigung des Ortsbildes oder der Landschaft bestehen, die nicht offensichtlich unbegründet sind. Wo leistungsfähige örtliche Fachstellen bestehen, können diese konsultiert werden (Art. 22 Abs. 2 BewD).

Die Gemeinde Köniz hat vorliegend die BPK beigezogen. Bei dieser handelt es sich um eine örtliche Fachkommission zur Begutachtung von Bau- und Planungsvorhaben, insbesondere hinsichtlich des Ortsbild- und Landschaftsschutzes (vgl. Art. 95 GBR i.V.m. Art. 2 und 3 BPK-Reglement²⁴). Sie verfügt damit über das notwendige Fachwissen, um das Bauvorhaben auf seine Verträglichkeit mit dem Ortsbild zu beurteilen.²⁵

g) Die BPK vermisst beim Bauvorhaben der Beschwerdeführerin eine Analyse des Quartiers sowie eine architektonisch konsequente Umsetzung. Die Anordnung der Neubauten entspreche nicht der Ausrichtung der Gebäude in der direkten Nachbarschaft. Es werde versucht in zwei

²⁰ BGE 145 I 52 E. 4.4; BGer 1C_42/2018 vom 8. August 2018, E. 3.4, 1C_138/2014 vom 3. Oktober 2014, E. 8.1 und 1C_434/2012 vom 28. März 2013, E. 3.3; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 15 mit weiteren Hinweisen.

²¹ BGer 1P.678/2004 vom 21. Juni 2005, E. 4.3; VGE 2019/414 vom 15. Dezember 2020, E. 5.6 und 2018/101 vom 19. März 2019, E. 4.2.

²² Vgl. dazu auch VGE 2018/101 vom 19. März 2019, E. 4.5.2 und 4.6.

²³ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1).

²⁴ Reglement für die Bau- und Planungskommission der Gemeinde Köniz vom 15. Dezember 1993 (BPK-Reglement).

²⁵ Vgl. BVR 2006 S. 491 E. 6.5.1; BVD 110/2016/149 vom 22. Dezember 2016, E. 3d.

Gebäudekörpern das maximal zulässige Nutzungsmass zu realisieren. Die Gebäudeseiten folgten jeweils der Gebäudeabstandslinie. Die Gebäude erschienen zu sehr als Abbild des Baulinienplanes denn als bewusst entwickelte Gebäude. Durch die Anordnung im steilen Hang wirke die Frontfassade dreigeschossig, was einen deutlichen Massstabssprung zu den Bauten der Nachbarschaft bedeute und einer guten Integration abträglich sei. Die zwei Gebäudevolumen erschienen in der vorgefundenen Situation als überdimensioniert. Im Grundsatz werde eine Überbauung mit zwei Gebäuden als möglich erachtet. Die Gebäude sollten aber über eine klare Geometrie verfügen und die entstehenden Aussenräume sollten eine ausgewogene Proportion aufweisen und nicht nur als Resträume wahrgenommen werden. Das vorliegende Bauprojekt integriere sich schlecht und erfülle die Anforderungen des Baureglements an eine gute Gesamtwirkung nicht. Die BPK empfahl das Projekt zur Überarbeitung zurückzuweisen.²⁶

Nachdem die Beschwerdeführerin trotz der abschlägigen Beurteilung seitens BPK an ihrem Bauvorhaben festgehalten hat, erteilte die Vorinstanz gestützt auf die Beurteilung der BPK vom 24. Juni 2021 dem Bauvorhaben der Beschwerdeführerin den Bauabschlag. Dabei führte die Vorinstanz im Wesentlichen aus, auch wenn eine innere Verdichtung zulässig und erwünscht sei, sei diese nur dann möglich, wenn sie auch ortsbildverträglich ausgeführt werde; dies sei beim Bauvorhaben der Beschwerdeführerin nicht der Fall. So lasse dieses die vorliegend nötige gestalterische Sorgfalt vermissen. Vielmehr scheine es sich ausschliesslich an einer maximalen baulichen Ausnutzung des Grundstücks zu orientieren. Ferner befinde sich das Baugrundstück an einer starken Hanglage, was es bei der Gestaltung des Volumens zu berücksichtigen gelte; die von der Beschwerdeführerin geplanten Baukörper wirkten zu voluminös. Schliesslich seien auch die Proportionen des Aussenraums – dessen Gestaltung ebenfalls zentral sei, insbesondere im vorliegend betroffenen Ortsbild – nicht ortsbildverträglich. Das Bauvorhaben sei zusammengefasst nicht so gestaltet, dass es zu einer guten Gesamtwirkung im Sinne von Art. 6 GBR beitrage.

h) Das Bauvorhaben der Beschwerdeführerin umfasst zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt sechs Wohnungen. Der westliche Baukörper hat eine rechteckige Grundform, wobei dessen Südfassade einen Knick in südwestliche Richtung aufweist. Der östliche Gebäudekörper hat die Form eines unregelmässigen Fünfecks. So ist dessen Ostfassade kürzer als dessen Westfassade. Die Nordfassade weist sodann einen starken Knick in nordöstliche Richtung auf. Die Südfassade ist schliesslich auf knapp drei Viertel der Fassadenlänge um 0.5 m zurückversetzt. Die Längsrichtung des westlichen Gebäudekörpers ist Nord-Süd orientiert, diejenige des östlichen Gebäudekörpers hingegen Ost-West; der westliche Gebäudekörper steht folglich quer zum östlichen Gebäudekörper. Beide Gebäude haben ein Flachdach. Die Bauparzelle befindet sich am oberen Siedlungsrand des Spiegelquartiers am Gurten an einer ausgeprägten Hanglage. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich hauptsächlich ältere Einfamilienhäuser mit Satteldächern. Südwestlich des Baugrundstücks, auf der gegenüberliegenden Strassenseite, befindet sich ein (im Endausbau befindliches) Gespann aus zwei Flachdachbauten mit jeweils zwei Wohnungen (Parzellen Nrn. D._____ und H._____). Noch weiter hangaufwärts, ebenfalls in südwestlicher Richtung des Baugrundstücks, befindet sich schliesslich ein Gespann aus zwei neueren Zweifamilienhäusern mit Flachdächern (Parzellen Nrn. V._____ und W._____).

Im Gegensatz zum Bauvorhaben der Beschwerdeführerin folgen die bestehenden Bauten dem Geländeverlauf. Dies gilt insbesondere auch für die beiden (im Endausbau befindlichen) Flachdachbauten auf den Parzellen Nr. D._____ und H._____. So stehen diese parallel zum Geländeverlauf und orientieren sich damit an der Ausrichtung bzw. Stellung der bestehenden Bauten. Der westliche Gebäudekörper im Projekt der Beschwerdeführerin mit seiner Nord-Süd orientierten Längsrichtung negiert diese vorherrschende Stellung der Bauten und steht quer zum

²⁶ Vgl. zum Ganzen: Protokollauszug der Sitzung des BPK-Ausschusses vom 24. Juni 2021 (Vorakten, pag. 42).

Hang. Ferner verläuft der Dachrand des östlichen Gebäudekörpers auf der gleichen Höhe wie derjenige des westlichen Gebäudekörpers, obwohl sich Letzterer weiter oben am Hang befindet als der östliche Gebäudekörper. Das ist untypisch für diese Umgebung, wo sich die ansteigende Topografie für gewöhnlich in der Einbettung der Gebäude ins Gelände widerspiegelt, und führt dazu, dass auf dem J. _____ weg im Bereich der Südfassade des östlichen Gebäudekörpers der Eindruck einer «Gebäudeschlucht» entsteht.²⁷ Das Bauvorhaben der Beschwerdeführerin negiert also die Topografie bzw. berücksichtigt nicht den Geländeverlauf und stellt damit einen Fremdkörper in seiner Umgebung dar.

Es trifft zwar zu, dass die neueren Bauten auf den Nachbarparzellen Nrn. D. _____, H. _____, U. _____, V. _____ und W. _____ teilweise ebenfalls den Baulinien folgen und/oder zum Teil architektonisch und volumetrisch eine ähnliche Bauweise aufweisen, wie die von der Beschwerdeführerin geplanten Baukörper.²⁸ Wie die Vorinstanz und die BPK zu Recht ausführen, mangelt es dem Bauvorhaben der Beschwerdeführerin jedoch an der vorliegend nötigen gestalterischen Sorgfalt bzw. an einer klaren Geometrie. Die beiden Baukörper scheinen einzig und allein anhand des Baulinienplanes und der Grenzabstandsvorschriften entwickelt worden zu sein.²⁹ Der westliche Baukörper im Projekt der Beschwerdeführerin wirkt aufgrund der Erker an der Ostfassade und dem Vorspringen der «Attika» entlang der Westfassade zudem deutlich unruhiger als die umliegenden Neubauten.³⁰

Entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführerin wirken die Bauten auf den umliegenden Parzellen Nrn. D. _____, H. _____, U. _____, V. _____ und W. _____ sodann nicht dreigeschossig; jedenfalls nicht in der gleichen Masse wie das Bauvorhaben der Beschwerdeführerin (in der Bauklasse I, in der die Bauparzelle liegt, sind bei Flachdachbauten gemäss Art. 53 Abs. 1 GBR zwei Vollgeschosse zulässig). Beim Gebäudegespann auf den Parzellen Nrn. D. _____ und H. _____ tritt lediglich die nordwestliche Ecke des westlichen Baukörpers als dreigeschossig in Erscheinung. Ansonsten wird das Gebäudegespann als zweigeschossig wahrgenommen.³¹ Beim Gebäude auf der Parzelle Nr. U. _____ handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit Satteldach, welches durch einen Anbau bzw. Vorbau mit Flachdach erweitert worden ist. Weder das ursprüngliche Einfamilienhaus noch der Anbau bzw. Vorbau wirken dreigeschossig.³² Die zwei Zweifamilienhäuser auf den Parzellen Nrn. V. _____ und W. _____ treten schliesslich ebenfalls nicht dreigeschossig in Erscheinung, da deren Attiken jeweils auf zwei Seiten deutlich von der Hauptfassade zurückversetzt sind und die untersten Ebenen der beiden Gebäude eindeutig als Erschliessungstrakte wahrgenommen werden.³³ Die beiden Gebäudekörper im Projekt der Beschwerdeführerin treten gemäss den Fassadenplänen demgegenüber in weiten Teilen dreigeschossig in Erscheinung. Insbesondere die Nordfassaden des östlichen Gebäudekörpers wirken mangels eines (wahrnehmbaren) Rücksprungs der «Attika» durchwegs dreigeschossig; durch die ausgeprägte Hanglage der Bauparzelle dürfte dieser Eindruck noch verstärkt werden.³⁴ Wie die BPK in ihrem Protokoll vom 24. Juni 2021 ausführt, weist das Bauvorhaben der Beschwerdeführerin also einen deutlichen Massstabssprung zu den Bauten der Nachbarschaft auf.

Die Aussenräume beim Bauvorhaben der Beschwerdeführerin wirken schliesslich nicht bewusst entwickelt, sondern eher zufällig bzw. «aus der Not heraus» angeordnet und gestaltet. Dies gilt

²⁷ Vgl. zum Ganzen: Fassadenpläne (Vorakten, pag. P3, P9, P22 und P23).

²⁸ Vgl. Auszug aus dem Baulinienplan der Gemeinde Köniz (Vorakten, pag. 438) sowie Beschwerdebeilagen 7 bis 12.

²⁹ Vgl. Situationspläne (Vorakten, pag. P6, P28 und P30).

³⁰ Vgl. Fassadenpläne (Vorakten, pag. P3 und P22).

³¹ Vgl. Beschwerdebeilagen 7 und 8.

³² Vgl. Beschwerdebeilagen 9 und 10.

³³ Vgl. Beschwerdebeilagen 11 und 12.

³⁴ Vgl. zum Ganzen: Fassadenpläne (Vorakten, pag. P3, P9, P22 und P23).

sowohl für die Grünflächen (die – soweit nutzbar und nicht Böschungsbereich – praktisch vollständig als Kinderspielflächen und Aufenthaltsbereich dienen) als auch für die zahlreichen Terrassen, die rund um die beiden Gebäudekörper angeordnet sind.³⁵ Die Terrassen sind zudem mit teilweise erheblichen Eingriffen ins bestehende Terrain verbunden, was wiederum diverse Stützmauern nötig macht.³⁶ Es ist folglich nachvollziehbar, wenn die BPK davon spricht, dass die Aussenräume im Projekt der Beschwerdeführerin nur als «Resträume» wahrgenommen würden.

Zusammengefasst trägt das umstrittene Bauvorhaben also nicht zu einer guten Gesamtwirkung bei, sondern integriert sich schlecht in seine Umgebung. Zu gross sind die Abweichungen von den prägenden Elementen und Merkmalen der bestehenden Bauten. Insbesondere die Ausrichtung und Setzung der Gebäudekörper, mithin die Negierung des Geländeverlaufs, sowie die mangelnde gestalterische Sorgfalt bzw. das Fehlen einer klaren Geometrie stören das umliegende Ortsbild. Wie die BPK richtigerweise ausführt, fehlt es beim Bauvorhaben der Beschwerdeführerin mit anderen Worten an einer Analyse des Quartiers bzw. an einer architektonisch konsequenten Umsetzung.

i) Nach dem Gesagten erweist sich der von der Vorinstanz aus gestalterischen Gründen erteilte Bauabschlag, gestützt auf die Einschätzung der BPK sowie Art. 6 Abs. 1 GBR bzw. der bei dessen Anwendung zu beachtenden Gemeindeautonomie, als rechtlich haltbar. Die betreffende Rüge der Beschwerdeführerin erweist sich folglich als unbegründet. Der Vorinstanz ist insbesondere auch keine Ermessensüberschreitung vorzuwerfen. Einerseits hat der Bauabschlag bzw. die Auslegung von Art. 6 Abs. 1 GBR seitens der Vorinstanz weder eine generelle noch eine wesentliche Nutzungseinschränkung zur Folge; sowohl die Vorinstanz als auch die BPK erachten vorliegend eine verdichtete Bauweise bzw. eine Überbauung mit zwei Gebäuden grundsätzlich als möglich. Andererseits ist vorliegend nicht die maximale Ausnutzung an sich das Problem, sondern der Umstand, dass sich das Bauvorhaben einzig und allein an einer maximalen Ausnutzung des Baugrundstücks zu orientieren scheint (zumindest was die Grundflächen angeht) und es keine Rücksicht auf die prägenden Elemente und Merkmale des Ortsbilds – wie insbesondere die Ausrichtung und Setzung der bestehenden Bauten bzw. den Geländeverlauf – nimmt; in diesem Sinne sind auch die Ausführungen der BPK bzw. Vorinstanz zu verstehen. Die mangelnde gute Gesamtwirkung ist vorliegend also nicht bloss auf die maximale Ausnutzung des Baugrundstücks, sondern auf verschiedene Aspekte zurückzuführen. Dass eine bessere Ausgestaltung des Bauvorhabens, insbesondere hinsichtlich der Stellung und Einbettung in die Topografie, eine Reduktion des Nutzungsmasses zur Folge haben dürfte, macht den Bauabschlag weder unverhältnismässig noch sonst wie unzulässig. Käme man zu einem anderen Schluss, würde die Gestaltungsvorschrift von Art. 6 Abs. 1 GBR ihres Sinnes entleert.

Die Bundesgesetzgebung zum Raumplanungsrecht verfolgt zwar das wichtige Ziel, den Boden haushälterisch zu nutzen (Art. 1 Abs. 1 RPG³⁷) und kompakte Siedlungen zu schaffen (Art. 1 Abs. 2 Bst. b RPG). Angestrebt wird dabei aber nicht generell eine maximale Ausnutzung und auch nicht eine Verdichtung am Siedlungsrand, sondern eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen (Art. 1 Abs. 2 Bst. a^{bis} RPG sowie Art. 8a Bst. c RPG). Das Raumplanungsrecht des Bundes misst zudem auch dem Schutz der Landschaft hohes Gewicht bei. So erwähnt nicht nur Art. 1 Abs. 2 Bst. a RPG den Landschaftsschutz als Ziel, sondern Art. 3 Abs. 2 RPG hält explizit fest, die Landschaft sei zu schonen, dies insbesondere indem sich Siedlung, Bauten und Anlagen in die Landschaft einordnen sollen (Art. 3 Abs. 2 Bst. b RPG). Wie sich aus den obigen Ausführungen ergibt (vgl. E. 3h), integriert sich das Bauvorhaben der Beschwerdeführerin

³⁵ Vgl. Umgebungspläne (Vorakten, pag. P1 und P24).

³⁶ Vgl. Fassadenpläne (Vorakten, pag. P3, P9, P22 und P23).

³⁷ Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700).

schlecht in seine Umgebung, weshalb dieses auch keine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen verkörpert.

Schliesslich ist auch nicht ersichtlich, inwiefern der Bauabschlag bzw. die Auslegung von Art. 6 Abs. 1 GBR seitens der Vorinstanz das Rechtsgleichheitsgebot und die Eigentumsгарantie verletzen sollte. Einerseits kann das Bauvorhaben der Beschwerdeführerin den beiden Gebäudegespannen auf den Parzellen Nrn. D._____ und H._____ sowie V._____ und W._____ nicht gleichgestellt werden. So umfasst das Bauvorhaben der Beschwerdeführerin insgesamt nicht bloss vier, sondern sechs Wohnungen. Der in Art. 8 Abs. 1 BV und Art. 10 Abs. 1 KV³⁸ enthaltene Grundsatz der Rechtsgleichheit verpflichtet die rechtsanwendenden Behörden jedoch nur, gleiche Sachverhalte mit gleichen relevanten Tatsachen gleich zu behandeln.³⁹ Hinzu kommt, dass die ästhetische Beurteilung eines Objekts – zumal hinsichtlich der Einordnung in die Topografie – offenkundig von dessen genauem Standort abhängt, so dass an sich ähnliche Gebäude an einem anderen Standort durchaus anders eingeschätzt werden können.⁴⁰ Andererseits hat die Beschwerdeführerin die Möglichkeit, ihr Baugesuch anzupassen bzw. ein neues Baugesuch für ihr Baugrundstück einzureichen. Wie bereits erwähnt, erachtet sowohl die Vorinstanz als auch die BPK vorliegend eine verdichtete Bauweise bzw. eine Überbauung mit zwei Gebäuden grundsätzlich als möglich.

Entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführerin konnten bzw. können die ästhetischen Auswirkungen des Bauvorhabens auf das umliegende Ortsbild im Übrigen auch ohne Durchführung eines Augenscheins beurteilt werden. So ergeben sich die massgeblichen Sachverhaltselemente (insbesondere auch bezüglich der umliegenden Nachbarbauten) bereits aus den Plänen, aus den in den Akten befindlichen Fotoaufnahmen der Umgebung bzw. umliegenden Bauten sowie aus dem Geoportal der Gemeinde Köniz (insbesondere aus dem 3D-Stadtmodell). Es ist zudem davon auszugehen, dass die Vorinstanz und die BPK mit der Umgebung bzw. den Örtlichkeiten des Bauvorhabens vertraut sind. Auf den von der Beschwerdeführerin beantragten Augenschein kann daher verzichtet werden. Folglich ist es auch nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz und die BPK keinen Augenschein bzw. keine Besichtigung vor Ort durchgeführt haben.

j) Da der von der Vorinstanz aus gestalterischen Gründen erteilte Bauabschlag nicht zu beanstanden ist, erübrigt es sich auf die weiteren, zwischen den Parteien ebenfalls umstrittenen Aspekte des Bauvorhabens einzugehen. Das Bauvorhaben der Beschwerdeführerin ist mit anderen Worten bereits aus ästhetischen Gründen nicht bewilligungsfähig.

4. Kosten des vorinstanzlichen Verfahrens

a) Soweit die Beschwerdeführerin eine Neuverlegung der vorinstanzlichen Kosten beantragt, gilt Folgendes: Gemäss Art. 51 Abs. 1 BewD können die Gemeinden für ihre Tätigkeiten im Baubewilligungsverfahren Gebühren und Auslagen (Verfahrenskosten bzw. amtliche Kosten) erheben. Diese sind von den Baugesuchstellenden zu tragen (Art. 52 Abs. 1 BewD).

b) Es ist nicht ersichtlich und wird von der Beschwerdeführerin auch nicht näher ausgeführt, weshalb vorliegend die vorinstanzlichen Kosten in der Höhe von CHF 4403.– neu verlegt bzw. nicht vollumfänglich der Beschwerdeführerin auferlegt werden sollten. Dies gilt insbesondere auch

³⁸ Verfassung des Kantons Bern vom 6. Juni 1993 (KV; BSG 101.1).

³⁹ 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.

⁴⁰ VGE 2016/242 vom 8. Juni 2017, E. 5.3 a.E.

für die Kosten der BPK in der Höhe von CHF 300.–.⁴¹ Dieser Betrag umfasst angesichts des Kostenrahmens für die Behandlung von Baugesuchen durch die BPK von CHF 50.– bis CHF 2000.– (vgl. Art. 17 GebR⁴²) offenkundig keine Aufwendungen für einen (nicht durchgeführten) Augenschein, sondern lediglich die Kosten der einmaligen Behandlung durch den Ausschuss der BPK am 24. Juni 2021. Daran ändert auch die gegenteilige Umschreibung des betreffenden Kostenpunkts in der Rechnung der Gemeinde Köniz vom 23. Dezember 2021 («17.0 Bau- und Planungskommission; einmalige Behandlung Ausschuss und Besichtigung vor Ort») nichts. Vielmehr handelt es sich dabei, wie bereits erwähnt (E. 2d), um eine Standardformulierung.

c) Der angefochtene Entscheid ist also auch in Bezug auf die Kostenverlegung nicht zu beanstanden.

5. Zusammenfassung und Kosten des Beschwerdeverfahrens

a) Die Beschwerdeführerin unterliegt mit ihren Anträgen. Die Beschwerde erweist sich insofern als unbegründet und ist daher abzuweisen. Der Entscheid der Gemeinde Köniz vom 22. Dezember 2021 ist zu bestätigen.

b) Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr (Art. 103 Abs. 1 erster Satz VRPG). Diese wird festgesetzt auf CHF 3000.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV⁴³).

Gemäss Art. 108 Abs. 1 VRPG werden die Verfahrenskosten der unterliegenden Partei auferlegt, es sei denn, das prozessuale Verhalten einer Partei gebiete eine andere Verlegung oder die besonderen Umstände rechtfertigten, keine Verfahrenskosten zu erheben. Die Beschwerdeführerin unterliegt mit ihren Anträgen und gilt daher als unterliegend. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass die Gemeinde das rechtliche Gehör der Beschwerdeführerin verletzt hat und dies im vorliegenden Verfahren geheilt werden musste. Dies stellt einen besonderen Umstand im Sinne von Art. 108 Abs. 1 VRPG dar, welcher es rechtfertigt, der Beschwerdeführerin lediglich vier Fünftel der Verfahrenskosten, ausmachend CHF 2400.–, aufzuerlegen.⁴⁴ Die Gemeinde ist nicht in ihren Vermögensinteressen betroffen, weshalb ihr keine Verfahrenskosten auferlegt werden können (Art. 108 Abs. 2 zweiter Satz VRPG). Die restlichen Verfahrenskosten in der Höhe von CHF 600.– trägt deshalb der Kanton.

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 als unterliegende Partei der anwaltlich vertretenen Beschwerdegegnerin 1 die Parteikosten zu ersetzen. Die Kostennote des Rechtsvertreters der Beschwerdegegnerin 1 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Beschwerdeführerin hat somit der Beschwerdegegnerin 1 die Parteikosten von CHF 4579.25 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

⁴¹ Vgl. Rechnung der Gemeinde Köniz vom 23. Dezember 2021 (Vorakten, pag. 65 f.).

⁴² Reglement der Gemeinde Köniz vom 11. Dezember 1995 mit Ausführungs- und Gebührenbestimmungen zum Baureglement und über die Inanspruchnahme des öffentlichen Grundes (GebR).

⁴³ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

⁴⁴ Vgl. VGE 2014/198 vom 6. August 2015, E. 4.3; Ruth Herzog, a.a.O., Art. 108 N. 20 f. mit weiteren Hinweisen.

Wegen der Gehörsverletzung hat die Gemeinde der Beschwerdeführerin ein Fünftel der Parteikosten zu ersetzen.⁴⁵ Die Kostennote der Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin beläuft sich auf CHF 12'629.20 (Honorar von CHF 12'261.35 und Auslagen von CHF 367.85). Nach Art. 11 Abs. 1 PKV⁴⁶ 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 KAG⁴⁷). Im vorliegenden Fall sind die drei Kriterien insgesamt als eher unterdurchschnittlich einzustufen. Daher erscheint ein Honorar von CHF 4400.– als angemessen. Zuzüglich der Auslagen von CHF 367.85 ergibt dies Parteikosten von insgesamt CHF 4767.85. Die Gemeinde hat somit der Beschwerdeführerin Parteikosten in der Höhe von CHF 953.55 (inkl. Auslagen) zu ersetzen.

Soweit der Beschwerdegegner 6 eine Parteientschädigung geltend macht, gilt schliesslich Folgendes: Nicht anwaltlich vertretene Privatpersonen haben grundsätzlich keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung (vgl. Art. 104 Abs. 1 erster Satz VRPG). Der Beschwerdegegner 6 ist bzw. war jedenfalls bis zur Einreichung der Kostennote vom 8. Mai 2022 nicht anwaltlich vertreten. So führt er in seiner von ihm selbst unterzeichneten Beschwerdeantwort vom 4. Februar 2022 zwar aus, dass er als Laie in Baurechtsfragen zwingend auf eine fachmännische Beratung angewiesen gewesen sei. Gemäss seinen darauffolgenden Ausführungen hat er dafür jedoch nicht eine Anwältin oder einen Anwalt beigezogen, sondern zwei Architekten. In seiner Beschwerdeantwort vom 4. Februar 2022 macht der Beschwerdegegner 6 denn auch nur eine «angemessene Umtriebsentschädigung nach Ermessen der Beschwerdeinstanz» geltend und behält sich den Beizug eines «Fachanwaltes» noch ausdrücklich vor.⁴⁸ Hinzu kommt, dass Herr Fürsprecher O. _____, der die Kostennote vom 8. Mai 2022 für die (angebliche) Beratung und Ausarbeitung der Beschwerdeantwort des Beschwerdegegners 6 eingereicht und unterzeichnet hat, weder im Anwaltsregister des Kantons Bern noch im Anwaltsregister des Kantons Solothurn eingetragen ist (im Kanton Solothurn ist Herr Fürsprecher O. _____ gemäss seiner Kostennote domiziliert). Gemäss Art. 15 Abs. 4 VRPG sind zur Prozessvertretung vor Verwaltungsjustizbehörden, mit Ausnahme hier nicht vorliegender Spezialfälle, jedoch nur Anwältinnen und Anwälte zugelassen, die nach der Anwaltsgesetzgebung zur Parteivertretung im Kanton Bern berechtigt sind. Dazu gehört ein Eintrag in ein kantonales Anwaltsregister (vgl. Art. 7 Abs. 1 KAG sowie Art. 4 und Art. 6 Abs. 1 BGFA⁴⁹). Eine Parteientschädigung gestützt auf Art. 104 Abs. 2 VRPG wird nicht anwaltlich vertretenen Privatpersonen praxisgemäss sodann nur ausnahmsweise und mit grosser Zurückhaltung zugesprochen. Ein solcher Ersatz ist auf aufwendige Verfahren beschränkt, in denen die beteiligten Privatpersonen durch sorgfältige Auseinandersetzung mit den sich stellenden Fragen und durch erheblichen persönlichen Arbeitsaufwand wesentlich zur Entscheidungsfindung beigetragen haben. War die Angelegenheit nicht besonders komplex und überstieg der gerechtfertigte Arbeitsaufwand nicht den Rahmen dessen, was dem Einzelnen zur Besorgung seiner persönlichen Angelegenheiten zugemutet werden kann, wird keine Entschädigung zugesprochen.⁵⁰ Der Beschwerdegegner 6 hat sich in seiner Beschwerdeantwort vom 4. Februar 2022 zwar sorgfältig mit den sich stellenden Fragen auseinandergesetzt. Die übrigen Voraussetzungen sind vorliegend jedoch nicht erfüllt, weshalb er auch keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung nach Art. 104 Abs. 2 VRPG hat.

⁴⁵ Vgl. VGE 2014/198 vom 6. August 2015, E. 4.4; Ruth Herzog, a.a.O., Art. 108 N. 39.

⁴⁶ Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811).

⁴⁷ Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11).

⁴⁸ Vgl. Beschwerdeantwort des Beschwerdegegners 6 vom 4. Februar 2022, S. 1, 2 und 9.

⁴⁹ Bundesgesetz vom 23. Juni 2000 über die Freizügigkeit der Anwältinnen und Anwälte (Anwaltsgesetz, BGFA; SR 935.61).

⁵⁰ Ruth Herzog, a.a.O., Art. 104 N. 29 mit Hinweisen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen. Der Bauentscheid der Gemeinde Köniz vom 22. Dezember 2021 wird bestätigt.
2. Der Beschwerdeführerin werden Verfahrenskosten im Betrag von CHF 2400.– zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3.
 - a) Die Beschwerdeführerin hat der Beschwerdegegnerin 1 die Parteikosten im Betrag von CHF 4579.25 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu ersetzen.
 - b) Die Gemeinde Köniz hat der Beschwerdeführerin Parteikosten im Betrag von CHF 953.55 (inkl. Auslagen) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt A._____, und Herrn Rechtsanwalt B._____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt F._____, eingeschrieben
- Beschwerdegegnerschaft 2 – 10, eingeschrieben
- Beschwerdegegnerschaft 11 bis 13, p.A. Frau G._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Köniz, Bauinspektorat, eingeschrieben

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungsrat

Rechtsmittelbelehrung

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