



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2022/20

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 18. Juli 2022

in der Beschwerdesache zwischen

Beschwerdeführende 1 - 6

alle vertreten durch Herrn Rechtsanwalt A. _____

und

Herrn D. _____
Beschwerdegegner

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt E. _____

sowie

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

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Köniz vom
23. Dezember 2021 (Geschäftsnummer: 19551-P1v; Einfamilienhaus)

I. Sachverhalt

1. Der Beschwerdegegner reichte am 8. März 2021 bei der Gemeinde Köniz ein Baugesuch ein für den Neubau eines Einfamilienhauses auf der Parzelle Köniz Grundbuchblatt Nr. G. _____. Die Parzelle liegt in der Wohnzone und ist der Bauklasse I zugewiesen. Gegen das Bauvorhaben erhoben die Beschwerdeführenden Einsprache. Am 22. September 2021 ging bei der Gemeinde Köniz eine Projektänderung ein, welche erneut publiziert wurde. Die Beschwerdeführenden hielten an ihrer Einsprache fest. Mit Gesamtbauentscheid vom 23. Dezember 2021 erteilte die Gemeinde Köniz die Baubewilligung.

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 24. Januar 2022 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie stellen folgende Rechtsbegehren:

1. Der Gesamtbauentscheid der Gemeinde Köniz, Direktion Planung und Verkehr, vom 23. Dezember 2021 (Baugesuch Nr. 19551-P1v) sei aufzuheben und dem Baugesuch Nr. 19551-P1v vom 22. September 2021 sei der Bauabschlag zu erteilen.

2. Eventualiter: Die Baubewilligung sei nur unter geeigneten Auflagen und Bedingungen zu erteilen, namentlich so, dass das nebenstehende, erhaltenswerte Gebäude nicht beeinträchtigt wird, sowie dass zusammen mit der Umgebung sowie den prägenden Elementen und Merkmalen des Orts- und Landschaftsbildes eine gute Gesamtwirkung entsteht (z. B. durch Reduktion der Gebäudehöhe, Absenken des Gebäudes, Abgraben des Baugrunds, veränderte Architektur und Dimensionen, veränderte Dachform etc.).
3. Subeventualiter: Der Standort der Baute im Sinne des Baugesuchs des Beschwerdegegners vom 22. September 2021 betreffend das Bauvorhaben Nr. 19551-P1v sei örtlich Richtung Wald oder an einen anderen Ort auf der Parzelle zu verlegen (unter Einhaltung der vorgeschriebenen Abstände).
4. Subsubeventualiter: Die Gemeinde Köniz sei im Fall der Erteilung der Baubewilligung anzuweisen, vor Umsetzung des Bauvorhabens geeignete Massnahmen zu treffen, namentlich, zur Vermeidung einer Beeinträchtigung des nebenstehenden, erhaltenswerten Gebäudes und zur Erreichung einer guten Gesamtwirkung des Bauvorhabens mit der Umgebung sowie den prägenden Elementen und Merkmalen des Orts- und Landschaftsbildes (z. B. durch Reduktion der Gebäudehöhe, Abgraben des Baugrunds, veränderte Architektur und Dimensionen, veränderte Dachform etc.).

– Unter Kosten- und Entschädigungsfolge (zzgl. MWST auf den Parteikosten) –

Zusätzlich stellen die Beschwerdeführenden folgende Verfahrensanträge:

1. Aktenedition: Es seien die Vorakten betreffend das Baugesuch Nr. 19551-P1v bei der Gemeinde Köniz, Direktion Planung und Verkehr, Bauinspektorat, zu edieren.
2. Fachbericht: Es sei ein Bericht der zuständigen kantonalen Fachstelle (Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder [OLK]) zur Beurteilung des gesamten Orts- und Landschaftsbildes unter Berücksichtigung des Bauvorhabens sowie dessen Wirkung auf das erhaltenswerte Baudenkmal auf der Parzelle Köniz Gbbl.-Nr. G. _____ einzuholen.
3. Augenschein: Es sei ein Augenschein vor Ort (l. _____ strasse 63, Köniz) – eventuell unter Beizug der OLK – durchzuführen.
4. Instruktionsverhandlung: Es sei eine Instruktionsverhandlung (ev. anlässlich eines Augenscheins) – eventuell mit Einigungsverhandlung – durchzuführen.

Die Beschwerdeführenden rügen eine Verletzung des Ortsbild- und Denkmalschutzes. Im Wesentlichen bringen sie dabei vor, mit dem vorgesehenen Bauvorhaben entstehe nicht die zusammen mit der Umgebung sowie den prägenden Elementen und Merkmalen des Orts- und Landschaftsbildes geforderte gute Gesamtwirkung. Zudem beeinträchtige der geplante Neubau das bereits auf der Parzelle Köniz Grundbuchblatt Nr. G. _____ bestehende und nur wenige Meter davon entfernte erhaltenswerte Baudenkmal übermässig.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, führte den Schriftenwechsel durch und holte bei der Gemeinde Köniz die Vorakten ein. In der Beschwerdeantwort vom 23. Februar 2022 beantragt der Beschwerdegegner unter Kosten- und Entschädigungsfolge die Abweisung der Beschwerde, soweit überhaupt darauf eingetreten werden könne. Bezüglich der Verfahrensanträge macht er geltend, sowohl ein zusätzlicher

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).

Fachbericht der OLK als auch ein Augenschein und eine Instruktionsverhandlung seien weder notwendig noch machen diese Sinn. Zusammengefasst bringt er vor, das Bauprojekt erziele durchaus eine gute Gesamtwirkung mit der Umgebung und den prägenden Elementen und Merkmalen des Orts- und Landschaftsbilds. Weiter sei eine Beeinträchtigung des erhaltenswerten, benachbarten Einfamilienhauses nicht ersichtlich. Auch die Gemeinde Köniz beantragt in ihrer Stellungnahme vom 24. Februar 2022 die Beschwerdeabweisung, soweit darauf eingetreten werden könne. Sie verweist insbesondere auf die Beurteilung der örtlichen Bau- und Planungskommission (BPK), welche das Bauprojekt wie auch die Projektänderung geprüft habe. Gleichzeitig führt sie aus, den Beschwerdeführenden sei irrtümlicherweise der Protokollauszug der BPK bezüglich der ersten Beurteilung des Bauprojekts nicht zugestellt worden resp. im Bauentscheid habe der Hinweis auf die erste interne Abklärung gefehlt. In diesem Zusammenhang hat die Gemeinde deshalb die BVD um Zustellung einer Kopie der Protokollauszüge vom 6. Mai 2021 und vom 9. September 2021 an die Beschwerdeführenden gebeten samt Heilung der Verletzung des rechtlichen Gehörs im Beschwerdeverfahren.

4. Mit Verfügung vom 9. März 2022 hat das Rechtsamt den Verfahrensbeteiligten die Eingaben samt den Protokollauszügen vom 6. Mai 2021 und vom 9. September 2021 zugestellt und ihnen gleichzeitig Frist zur Einreichung einer Stellungnahme sowie Schlussbemerkungen und der Kostennote gesetzt. Der Beschwerdegegner reichte am 30. März 2022 seine Schlussbemerkungen samt Kostennote ein. Die Stellungnahme der Beschwerdeführenden datiert vom 31. März 2022 und enthielt diverse formelle Vorbringen betr. die BPK. In der Folge bat das Rechtsamt die Gemeinde Köniz mit Verfügung vom 14. April 2022 zu diesen Vorbringen Stellung zu nehmen sowie allfällige weitere sachdienliche Dokumente einzureichen. Die Gemeinde Köniz reichte diese Stellungnahme samt weiteren Beilagen am 26. April 2022 ein. Daraufhin gab das Rechtsamt mit Verfügung vom 2. Mai 2022 den Verfahrensbeteiligten erneut die Gelegenheit zur Einreichung einer Stellungnahme sowie Schlussbemerkungen samt Kostennote. Während der Beschwerdegegner mit Schreiben vom 23. Mai 2022 den Verzicht auf Einreichung von Schlussbemerkungen mitteilte, reichten die Beschwerdeführenden am 24. Mai 2022 eine Stellungnahme sowie Schlussbemerkungen ein.

5. Auf die Rechtsschriften und Beilagen sowie 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 Beschwerdeführenden, deren Einsprache abgewiesen wurde, sind

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

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

durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Rechtliches Gehör: Begründung des Entscheids und Zustellung von Aktenstücken

a) Die Beschwerdeführenden bringen vor, die Gemeinde habe die Ortsbildthematik im angefochtenen Entscheid ungenügend begründet, indem sie lediglich den Protokollauszug der örtlichen Bau- und Planungskommission erwähnt habe. Zudem befasse sie sich nicht ansatzweise mit der Wirkung des Bauprojekts auf die erhaltenswerte Baute auf derselben Parzelle. Damit verletze sie das rechtliche Gehör.

Der Beschwerdegegner hält fest, es liege kein Fall einer ungenügenden Begründung vor. Die Beschwerdeführenden hätten zudem weder eine konkrete Beeinträchtigung des erhaltenswerten Gebäudes noch eine Prüfung der Wirkung des Bauprojekts auf dieses gerügt, weshalb der Denkmalschutz kein Einsprachegrund darstelle.

Die Gemeinde verweist in ihrer Stellungnahme bezüglich Ortsbildschutz auf die Ausführungen im Gesamtbauentcheid. In Bezug auf den Denkmalschutz führt sie aus, sie habe die Bau- und Planungskommission vor der Publikation des Baugesuchs um eine interne Abklärung zur Frage nach der Wirkung des Neubaus auf das erhaltenswerte Gebäude gefragt. Gemäss Protokollauszug vom 6. Mai 2021 komme die Bau- und Planungskommission zum Schluss, das erhaltenswerte Gebäude werde durch die Volumetrie des Neubaus nicht nachteilig beeinflusst. Irrtümlicherweise habe das Bauinspektorat Köniz den Protokollauszug bezüglich der ersten Beurteilung des Bauprojekts den Beschwerdeführenden nicht zugestellt resp. im Bauentcheid habe der Hinweis auf die erste interne Abklärung gefehlt. Im angefochtenen Entscheid sei jedoch erwähnt worden, dass die Stellungnahmen der Bau- und Planungskommission vom 9. September 2021 und vom 18. November 2021 integrierender Bestandteil der Gesamtbewilligung bilde. Auf diesen Protokollen wäre die interne Abklärung vom 6. Mai 2021 erkennbar gewesen.

Auf Ersuchen der Gemeinde stellte das Rechtsamt den Verfahrensbeteiligten die Protokollauszüge vom 6. Mai 2021 und vom 9. September 2021 zu. Daraufhin rügen die Beschwerdeführenden in ihrer Stellungnahme vom 31. März 2022, auch die fehlende Zustellung der Protokollauszüge stelle eine Verletzung des rechtlichen Gehörs dar. Daran ändere auch der integrale Verweis der Stellungnahme im angefochtenen Entscheid nichts. Ein solcher pauschaler Verweis auf andere sowie weder beigelegte noch zugestellte Dokumente verletze die Begründungspflicht.

b) Der Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 21 ff. VRPG⁴ 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. Er verlangt, 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

⁴ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

⁵ 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.

c) Die Beschwerdeführenden erachten den vorinstanzlichen Entscheid in Bezug auf den Ortsbildschutz als ungenügend begründet, da die Vorinstanz darin lediglich den Protokollauszug der örtlichen Bau- und Planungskommission erwähnt hat. Es trifft zwar zu, dass die Gemeinde die Beurteilung ihrer Fachbehörde im angefochtenen Entscheid vollständig wiedergegeben und keine eigene materielle Beurteilung vorgenommen hat (vgl. Ziffer 10.4.6). Indem sie den Ausführungen und dem Antrag auf Abweisung der Einsprache und Erteilung der Baubewilligung folgt und keine weitere Beurteilung vornimmt, hat sie zum Ausdruck gebracht, dass sie sich der Beurteilung der Bau- und Planungskommission bezüglich des Ortsbildschutzes anschliesst. Aus dem Gesamtentscheid kann somit auch entnommen werden, weshalb die Gemeinde das Bauvorhaben als bewilligungsfähig erachtet. Der Entscheid ist somit genügend begründet und gestützt darauf konnten die Beschwerdeführenden den Gesamtentscheid der Gemeinde sachgerecht anfechten. Eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör liegt somit nicht vor.

d) Unbestritten ist, dass neben dem projektierten Neubau auf derselben Parzelle Köniz Grundbuchblatt Nr. G._____ ein erhaltenswertes Gebäude steht. Sind erhaltenswerte Baudenkmäler ausserhalb einer inventarisierten Baugruppe betroffen, ist der Einbezug einer Fachstelle der Gemeinde oder des Kantons erforderlich, wenn Bedenken oder Einwände der Beeinträchtigung bestehen (Art. 10c Satz 2 BauG i.V.m. Art. 22 BewD⁶). Zwar haben die Beschwerdeführenden in ihrer Einsprache zum ursprünglichen Bauprojekt den Denkmalschutz nicht explizit gerügt, jedoch haben sie in den Schlussbemerkungen auf das erhaltenswerte Objekt hingewiesen und ausgeführt, aus architektonischer Sicht trage das geplante Projekt dieser Tatsache kaum Rechnung.⁷ Die Gemeinde hat aufgezeigt, dass sie bereits vor der Publikation des Baugesuchs von Amtes wegen die Bau- und Planungskommission der Gemeinde Köniz für eine interne Abklärung zur Frage nach der Wirkung des Neubaus auf das erhaltenswerte Gebäude beigezogen hat. Indem die Gemeinde im Gesamtbauentscheid weder den Beizug der Bau- und Planungskommission bezüglich Denkmalpflege erwähnt noch das Resultat dieser Abklärung wiedergegeben und sich auch nicht mit möglichen Beeinträchtigung des Neubaus auf das erhaltenswerte Gebäude auseinandergesetzt hat, hat sie die Begründungspflicht verletzt.

Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist 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 wäre.⁸ Die Heilung des rechtlichen Gehörs ist allenfalls bei der Kostenverlegung zu berücksichtigen.⁹

Gemäss Art. 40 Abs. 3 kommt der BVD als Beschwerdeinstanz die volle Überprüfungsbefugnis zu. Die Gemeinde hat mit ihrer Stellungnahme die Protokollauszüge vom 6. Mai 2021 und vom 9. September 2021 eingereicht, die sich auch in den amtlichen Akten finden.¹⁰ Diese wurden den Beschwerdeführenden sodann mit Verfügung vom 9. März 2021 zugestellt, wobei sie Gelegenheit erhielten, sich hierzu zu äussern. Damit haben die Beschwerdeführenden ihre Rechte im Beschwerdeverfahren vollumfänglich wahrnehmen können und konnte die Gehörsverletzung im

⁶ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1).

⁷ Vgl. Schlussbemerkungen vom 23. Juli 2021 (Vorakten, pag. 52).

⁸ BGE 142 II 218 E. 2.8.1; Michel Daum, a.a.O., Art. 21 N. 9 bis 11.

⁹ Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 108 N. 21 und 39.

¹⁰ Vorakten, pag. 29 (Protokollauszug vom 6. Mai 2021) sowie pag. 31 (Protokollauszug vom 9. September 2021).

Beschwerdeverfahren geheilt werden. Die Gehörsverletzung ist aber bei der Kostenverlegung zu berücksichtigen.

3. Bau- und Planungskommission der Gemeinde Köniz

a) Im Baubewilligungsverfahren hat die Gemeinde Köniz die BPK zur Beurteilung des Bauvorhabens beigezogen. Die Beschwerdeführenden rügen vorab, aus formeller Sicht scheine die BPK nicht für die Beurteilung von Einwänden der Beeinträchtigung des Ortsbildes vorgesehen und erfülle die BPK die Anforderungen an eine «leistungsfähige» und «unabhängige» örtliche Fachstelle» zur Beurteilung des Ortsbildes und des Denkmalschutzes nicht. Bereits deshalb sei eine Begutachtung durch die Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) unabdingbar.

Ob ein Bauvorhaben den Vorschriften über den Ortsbild-, Landschafts- und Baudenkmalschutz entspricht, hat die Baubewilligungsbehörde zu entscheiden. Sie hat die zuständige kantonale Fachstelle zu konsultieren, wenn gegen ein Vorhaben Bedenken oder Einwände wegen Beeinträchtigung des Ortsbildes oder der Landschaft bestehen, die nicht offensichtlich unbegründet sind (Art. 22 Abs. 1 Bst. a BewD). Wo leistungsfähige örtliche Fachstellen bestehen, können diese konsultiert werden (Art. 22 Abs. 2 BewD). Die OLK ist im Baubewilligungsverfahren nur bei prägenden Bauvorhaben beizuziehen (vgl. Art. 10 Abs. 4 BauG und Art. 22a BewD). Der Beizug der Kantonalen Denkmalpflege (KDP) als zuständige kantonale Fachstelle ist obligatorisch bei schützenswerten Baudenkmalern sowie bei erhaltenswerten Baudenkmalern, die Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind. Bei den übrigen erhaltenswerten Baudenkmalern genügt der Einbezug der Gemeinde (vgl. Art. 10c BauG, Art. 22 Abs. 3 BewD).

Gemäss Art. 95 Abs. 1 GBR¹¹ setzt der Gemeinderat von Köniz eine ständige Bau- und Planungskommission (BPK) ein, die ihn und die zuständige Direktion als örtliche Fachstelle in Bau- und Planungsfragen berät. Sie begutachtet als Fachbehörde unter anderem alle ihr von den zuständigen Behörden zur Begutachtung vorgelegten Geschäfte (Art. 95 Abs. 2 Bst. d GBR). Die Kommission ist eine dauernde Spezialkommission und setzt sich aus 11 Mitgliedern zusammen, die sich über Fachkenntnisse in einem der Gebiete Raumplanung, Architektur, Bauausführung, Architektur- bzw. Kunstgeschichte, Denkmalpflege, Ortsbild- und Landschaftspflege, Umwelt und Ökologie ausweisen (vgl. Art. 1 und Art. 3 Abs. 1 des Reglements für die Bau- und Planungskommission¹² [nachfolgend: Reglement BPK]). In der Regel muss die Hälfte der nicht von Amtes wegen gewählten Mitglieder ihr Tätigkeitsgebiet hauptsächlich ausserhalb der Gemeinde haben (Art. 3 Abs. 2 Reglement BPK). Der Vorsteher / die Vorsteherin der Direktion Planung und Verkehr, der Bauinspektor / die Bauinspektorin und der Gemeindeplaner / die Gemeindeplanerin sind von Amtes wegen Mitglieder der Kommission, wobei der Bauinspektor / die Bauinspektorin und der Gemeindeplaner / die Gemeindeplanerin nicht stimmberechtigt sind. Der Gemeinderat wählt die übrigen Mitglieder für eine Legislaturperiode gestützt auf die Wahlvorschläge der Direktion Planung und Verkehr (Art. 3 Abs. 3 Reglement BPK). Gemäss Art. 3 Abs. 4 Reglement BPK können bei Bedarf Experten und Expertinnen beigezogen werden. Die Mitglieder der Bau- und Planungskommission werden im Behördenverzeichnis der Gemeinde Köniz unter Angabe ihres Berufstitels aufgeführt.¹³

Nach Art. 2 Abs. a erstes Lemma Reglement BPK berät die BPK die Direktion bei Baugesuchen, die Schutzgebiete betreffen. Sie wäre also zuständig, wenn das Bauvorhaben in einem

¹¹ Baureglement der Gemeinde Köniz vom 23. September 2018, genehmigt vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) am 18. Mai 2020.

¹² Reglement der Gemeinde Köniz für die Bau- und Planungskommission vom 15. Dezember 1993 (Reglement BPK).

¹³ <<https://www.koeniz.ch/politik/behoerdenverzeichnis/bau-und-planungskommission.page/762>>.

Ortsbilschutzgebiet liegen würde. Vorliegend liegt das Bauvorhaben nicht in einem Ortsbilschutzgebiet, sondern es geht um die Anwendung der allgemeinen Ortsbilschutzbestimmungen. Es erscheint daher ohne weiteres zulässig, dass das Vorhaben der BPK gemäss Art. 1 Bst. e Reglement BPK vorgelegt wurde.

Neben dem Vorsteher, dem Bauinspektor und dem Gemeindeplaner besteht die BPK aus Fachleuten. Gemäss dem Behördenverzeichnis haben sie folgende Titel: Dipl. Arch. ETH/SIA (3 Mitglieder); Landschaftsarchitektin, Dipl Ing. FH/BSLA/SWB; PD Dr. / FH für Architektur, Holz und Bau; Architekt FH, NDS FH/HSB, Raumplaner FSU; Arch. EPF ETS SIA FSAI. Die beruflichen Kompetenzen bzw. Fähigkeiten der einzelnen Mitglieder wird denn auch von den Beschwerdeführenden nicht angezweifelt. Aufgrund der Zusammensetzung der Kommission sind die Anforderungen an eine leistungsfähige örtliche Fachstelle ohne weiteres gegeben. In langjähriger Praxis stellen dann auch die BVD und das Verwaltungsgericht auf die Fachmeinung der BPK ab.¹⁴ Beim von den Beschwerdeführenden beigezogenen Entscheid des Verwaltungsgerichts ging es um die Frage, ob die gemeindeeigenen Fachbehörde eine Beurteilung zu einem Gemeindegrundstück abgeben kann oder ob diese befangen ist.¹⁵ Daraus können die Beschwerdeführenden nichts zu ihren Gunsten ableiten.

Die BPK handelt nicht weisungsgebunden. Auch die Organisation und die Zusammensetzung gemäss Reglement BPK lassen in keiner Weise darauf schliessen, dass die BPK nicht unabhängig handeln würde.

Ebenfalls unbegründet ist die Ansicht der Beschwerdeführenden, es hätten im Baubewilligungsverfahren inoffizielle Absprachen stattgefunden. Aus den Akten und dem Gesamtbauentscheid geht hervor, dass der Beschwerdegegner sein Bauvorhaben nach der ersten Beurteilung durch die BPK überarbeitet hat. Bevor er das angepasste Bauvorhaben erneut beim Bauinspektorat eingereicht hat, legte er einen Vorabzug der Projektänderung der BPK vor. Im Protokollauszug vom 9. September 2021 wird festgehalten, die BPK erachte die Projektänderung als bessere Variante. Das Bauvorhaben wurde zur Überarbeitung zurückgewiesen. Hinweise auf inoffizielle Absprachen liegen keine vor. Es ist gängige Praxis, dass eine Fachkommission auf Voranfragen einer Bauherrschaft unverbindlich, also unpräjudiziell für spätere Beurteilungen, einzelne Aspekte eines Bauvorhabens prüft. Indem der Beschwerdegegner nach der Beratung die Projektänderung mit den revidierten Plänen und einem neuen Baugesuchsformular erneut eingereicht und die BPK diese Projektänderung anschliessend nochmals separat beurteilt sowie einen Augenschein vor Ort durchgeführt hat und gestützt darauf die formelle Zustimmung durch die Gesamtkommission erfolgt ist, bleibt die Unabhängigkeit der BPK gewahrt.

b) Weiter rügen die Beschwerdeführenden, entgegen dem Reglement bestehe die BPK zurzeit lediglich aus 10 statt 11 Mitglieder.

Gemäss Behördenverzeichnis der Gemeinde Köniz setzt sich die BPK heute aus 10 Mitglieder zusammen. Neben dem zuständigen Gemeinderat der Direktion Planung und Verkehr (Vorsitz) sind dies sieben externe sowie zwei gemeindeinterne Mitglieder. Die Gemeinde hat in ihrer Stellungnahme vom 26. April 2022 die Mitglieder der BPK aufgeführt. Nebst den 10 Mitgliedern gemäss dem Behördenverzeichnis führt die Gemeinde auch noch Frau B. _____ (Protokollführerin, ohne Stimmrecht) als 11. Mitglied der BPK auf.

¹⁴ Vgl. z.B. BDE 110/2012/153 vom 12. September 2013, E. 7c, 110/2016/149 vom 22. Dezember 2016, E. 3d, 110/2016/170 vom 11. April 2017, E. 2f/g, 110/2018/11 vom 8. Mai 2018, E. 4c, 110/2018/118 vom 22. Januar 2019, E. 4f; VGE 2016/91 vom 14. November 2016, E. 3.3 und 3.4; BVR 2006 S. 491 E. 6.5.1.

¹⁵ VGE 2014/141 vom 26. Februar 2018, E. 3.

Die Praxis der Gemeinde, wonach die Protokollführerin als 11. Mitglied der BPK zählt, ergibt sich nicht direkt aus dem Reglement, ist aber mit Blick auf die Gemeindeautonomie rechtlich haltbar. Die Vorgabe gemäss Art. 3 Reglement BPK, wonach in der Regel die Hälfte der nicht von Amtes wegen gewählten Mitglieder ihr Tätigkeitsgebiet hauptsächlich ausserhalb der Gemeinde haben muss, ist nach wie vor eingehalten.

c) Zudem rügen die Beschwerdeführenden eine ungenügende Protokollierung. Auf den Protokollauszügen seien ausser dem Namen des Bauinspektors keine Namen aufgeführt und die Auszüge würden keine Unterschriften enthalten. Auch mangle es an Genehmigungen der Protokollauszüge. Folglich sei nicht ersichtlich, ob und welche Mitglieder der BPK anwesend gewesen seien und ob Fachpersonen aus dem Bereich der Ästhetik an der Beurteilung des Bauprojekts mitgewirkt hätten.

Mit ihrer Stellungnahme vom 26. April 2022 reichte die Gemeinde je einen Auszug aus den Protokollen der Gesamtkommissionssitzungen vom 9. September 2021 sowie vom 9. Dezember 2021 ein und führte aus, die Baugesuche würden immer zuerst an den Ausschusssitzungen von zwei Kommissionsmitglieder vorbeurteilt. Im weiteren Verlauf würden diese Beurteilungen der Gesamtkommission zum formellen Beschluss vorgelegt. Es sei Praxis der Gemeinde Köniz, dass den Gesuchstellenden nicht das gesamte Protokoll der Gesamtkommissionssitzung zugestellt werde. Sie stelle den Parteien jeweils nur die Protokollauszüge der jeweiligen Geschäfte aus. Ebenfalls sei es Praxis, dass den Parteien die Ausschussteilnehmenden nicht mitgeteilt würden.

Über die Verhandlungen werden Beschlussprotokolle geführt, wenn die Kommission nicht im Einzelfall ausführlichere Protokollierung anordnet (Art. 6 Abs. 2 Reglement BPK). Die BPK bzw. deren Ausschuss hat sich mehrmals mit dem Bauvorhaben auseinandergesetzt. In den Akten finden sich drei Protokollauszüge (6. Mai 2021¹⁶, 9. September 2021¹⁷ sowie 18. November 2021¹⁸). Es ist nachvollziehbar und zulässig, dass den Parteien nicht das gesamte Protokoll der Kommissionssitzung zugestellt wird, sondern lediglich den spezifischen Auszug. Bezüglich des hier umstrittenen Bauprojekts hat die BPK anlässlich ihrer Gesamtkommissionssitzung vom 9. Dezember 2021 die Beurteilung des Ausschusses formell beschlossen und der Gemeinde die Genehmigung des Bauvorhabens empfohlen. In dem im Beschwerdeverfahren eingereichten Protokoll der Gesamtkommissionssitzung vom 9. Dezember 2021 ist auf Seite 1 der Teilnehmerkreis der BPK-Sitzung ersichtlich. Gleichzeitig finden sich darauf auch die Unterschriften des Vorsitzenden und der Protokollführerin. Der Beschluss ist somit rechtsgenügend protokolliert. Im Gesamtbauentscheid vom 23. Dezember 2021 wird unter Ziffer 14.13.1 darauf hingewiesen, dass der Protokollauszug an der Gesamtkommissionssitzung vom 9. Dezember 2021 formell beschlossen wurde. Die Behauptung der Beschwerdeführenden in ihrer Stellungnahme vom 24. Mai 2022, dass die Beschwerdeführenden davon keine Kenntnis hatten, trifft daher so nicht zu.

4. Ortsbildschutz

a) Geplant ist der Neubau eines Einfamilienhauses auf der Parzelle Köniz Grundbuchblatt Nr. G._____. Es handelt sich um eine langgezogene Parzelle in der Wohnzone, die von West nach Ost aufsteigt und ungefähr in der Mitte des Aufstiegs über ein Zwischenplateau verfügt, auf

¹⁶ Vorakten, pag. 29.

¹⁷ Vorakten, pag. 31.

¹⁸ Vorakten, pag. 137.

dem der Neubau projektiert ist.¹⁹ Auf derselben Parzelle steht 5.50 m östlich vom geplanten Neubau das erhaltenswerte Gebäude I. _____strasse 63.²⁰ Dieses hat einen rechteckigen Grundriss von rund 14.50 m Länge und 12.00 m Breite (gemessen ab Plan), wobei die Südostecke rückversetzt ist. Gemäss der Beschreibung im Bauinventar²¹ hat das erhaltenswerte Gebäude im Obergeschoss eine nach Südwesten ausgerichtete Frontfassade mit Vollverglasung. Das Erdgeschoss sowie die seitlichen Fassaden bestehen aus hellem Kalksandstein-Sichtmauerwerk, das zum Teil verschalt ist. Die südöstlich der Parzelle liegenden Gebäuden Nrn. 69, 73 und 75 befinden sich ebenfalls in der Wohnzone. Gemäss den im Beschwerdeverfahren eingereichten Drohnenbildern sind diese Gebäude im Höhenverlauf ähnlich angeordnet wie das Gebäude Nr. 63, wobei die talseitigen Frontausrichtungen entsprechend der Geländeform südlicher ausgerichtet sind.²² Während die Gebäude Nrn. 69 und 73 eine (dunkel)braune holzverkleidete Fassade und ein Flachdach haben, hat das Gebäude Nr. 75 eine helle Fassade und ein Pultdach.²³ Entlang der nördlichen Parzellengrenze verläuft ein Fussweg und direkt dahinter liegt die Überbauung «F. _____», für welche die Überbauungsordnung «F. _____» besteht.²⁴ Die nördlich der Parzelle Köniz Grundbuchblatt Nr. G. _____ bestehende Terrassenüberbauung, welche Teil der Überbauung «F. _____» ist, besteht aus Beton- und Mauerelemente in grauen Tönen und die einzelnen Terrassenhäuser sind entsprechend dem Gelände- und Höhenverlauf versetzt platziert.²⁵ Südwestlich der Parzellengrenze – und somit unterhalb des Gebäudes Nr. 63 – befindet sich eine Grünfläche mit dem Reservoir H. _____, das in einer Zone für öffentliche Nutzungen liegt.²⁶ Im östlichen Bereich der Parzelle befindet sich ein Wald.

Das projektierte Gebäude verfügt über ein Erdgeschoss sowie ein Obergeschoss und weist eine Dreiecksform auf, wobei die nordöstliche Spitze einen unvollendeten und unregelmässigen Abschluss hat.²⁷ Diese Grundform weist eine Südfassadenlänge von 18.03 m, eine einfach rückversetzte Nordfassadenbreite von 18.04 m, eine zweifach rückversetzte Nordostfassadenbreite von 4.50 m und eine zweifach rückversetzte Südostfassadenbreite von 11.56 m auf. Der Eingang zum Gebäude liegt auf der Südwestseite des Gebäudes. Dort vorgelagert ist ein Sitzplatz mit einer Pergola. Das Erdgeschoss wird insbesondere über vier raumhohe Fenster an der Südwestfassade belichtet. Im Obergeschoss ist die ganze Südwestfassade – zum Teil durch die Terrasse rückversetzt – raumhoch vollverglast. Die Fassade besteht gemäss Baugesuch aus Faserzement in hellgrauer Farbe.²⁸ Das Gebäude hat aufgrund der Hanglage eine Firsthöhe von max. 7.305 m in der Südwestecke sowie 5.455 m an der nördlichsten Ecke und weist ein nicht begehbares begrüntes Flachdach auf, wobei die Dachkante etwa gleich hoch ist wie der tiefste Punkt der Dachkante des erhaltenswerten Hauses I. _____strasse 63.²⁹

b) Die Beschwerdeführenden rügen eine Verletzung des Orts- und Landschaftsbildes. Ihrer Ansicht nach fehlt es vorliegend an einer guten Gesamtwirkung, da das Bauvorhaben einen

¹⁹ Vgl. Situationsplan 1:500 (Vorakten, P8 sowie Beilage zum vorliegenden Entscheid) sowie Foto des Models des Überbauungs- und Gestaltungsplans «F. _____» (Vorakten, pag. 46).

²⁰ Vgl. zum Ganzen den bewilligten Bauplan vom 17. September 2021 (Vorakten, P3).

²¹ Beschwerdebeilage 10.

²² Beschwerdebeilagen 11 und 16.

²³ Beschwerdebeilagen 11 und 16.

²⁴ Überbauungsordnung Nr. 20/02 «F. _____»: Überbauungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften «F. _____» Niederscherli vom 22. September 1985.

²⁵ Beschwerdebeilage 11.

²⁶ Zone für öffentliche Nutzungen Nr. 20/36.

²⁷ Vgl. Situationsplan 1:500 (Vorakten, P8 sowie Beilage zum vorliegenden Entscheid).

²⁸ Vorakten, pag. 131.

²⁹ Vgl. Südwest- sowie Südostansicht auf dem bewilligten Bauplan vom 17. September 2021 (Vorakten, P3); vgl. Darstellung der verschiedenen Höhenangaben als Beilage 30 zur Stellungnahme der Beschwerdeführenden vom 31. März 2022.

Gegensatz zur bestehenden homogenen Überbauung schafft, der erheblich stört. Die Vorinstanz habe in ihrer Beurteilung nicht alle Ortsbildrelevanten Kriterien berücksichtigt. Insbesondere seien die umliegenden Bauten, deren Architektur, deren Formen und Proportionen sowie der Übergang zu den Nachbargrundstücken kaum in die Beurteilung miteingeflossen. Zudem habe die Vorinstanz die besondere Gestaltung der Überbauung «F. _____» in ihrer Beurteilung gänzlich unberücksichtigt. Mit Verweis auf die örtlichen Verhältnisse bringen die Beschwerdeführenden vor, das in der Umgebung bestehende Gestaltungsmerkmal seien die am Hang ausgerichteten rechteckigen Gebäudeformen. Der Neubau mit nur wenigen Metern Abstand sowohl zur Überbauung «F. _____» wie auch zum erhaltenswerten Wohnhaus füge sich durch seine eigenwillige, dominante Architektur mit der untypischen Dreiecksform sowie seiner Gebäudehöhe und der Ausrichtung im Hang keinesfalls in seine Umgebung ein. Zudem stelle dieser einen starken Gegensatz sowohl zum angrenzenden erhaltenswerten Wohnhaus wie auch zu der Überbauung «F. _____» dar. Bisher bestehe insbesondere durch die Grünfläche zwischen der Terrassenüberbauung «F. _____» und dem erhaltenswerten Wohnhaus eine natürliche, homogene und auflockernde Abgrenzung, welche die unterschiedlichen Bebauungsstrukturen deutlich voneinander trenne und insbesondere die Überbauung «F. _____» als geschlossene Bebauungsstruktur dastehen lasse. Mit dem geplanten Neubau käme es optisch zu einer störenden Kollision heterogener Baukörper. Es sei daher unabdingbar, die Ausgestaltung der Überbauung «F. _____» in die gestalterische Beurteilung miteinzubeziehen, was von der Vorinstanz sowie der BPK nicht bzw. ungenügend berücksichtigt worden sei. Für eine umfassende Beurteilung des Ortsbilds müssten auch die Vorschriften der Überbauungsordnung und das damit angestrebte Ortsbild – wenn auch nicht unmittelbar anwendbar – zumindest mittelbar im Zuge einer Gesamtbetrachtung des Ortsbilds mitberücksichtigt werden. Während sich die Terrassensiedlung durch ihrer hanggerichtete Bauweise und die Abstufung durch mehrere Terrassen förmlich in den Hang integriere, anschmiege und auf eine gewisse Distanz kaum mehr wahrnehmbar sei, störe die geplante Baute das gegenwärtige harmonische Landschaftsbild mit seiner dominanten, überhöhten und weitherum sichtbaren Struktur, was die Visualisierung der geplanten Baute deutlich zeige. Das Bauprojekt trage der besonderen Lage und dem Landschaftsbild des «F. _____» – im Gegensatz zur bestehenden gleichnamigen Überbauungsordnung – in keiner Weise Rechnung. Dem Stimmvolk habe viel daran gelegen, die besondere Lage und das Landschaftsbild des «F. _____» zu schützen, weshalb für die damals unbebauten Parzellen ein Gestaltungsplan und Sonderbauvorschriften ausgearbeitet und 1985 vom Stimmvolk genehmigt worden seien. Mit der Überbauungsordnung sollte ein ganz bestimmtes Ortsbild geschaffen werden und für die Terrassenhäuser seien selbst Geschosshöhen sowie Einsetzpunkte verbindlich vorgeschrieben und geregelt worden. Somit würde die Überbauung «F. _____» einer besonderen Gestaltung folgen, welche der für diesen Ortsteil prägenden Landschaft Rechnung trage. Zudem sei der Abstimmungsbotschaft zum Gestaltungsplan und den Sonderbauvorschriften des «F. _____» zu entnehmen, dass die höhere Baudichte der Terrassenhäuser dank den benachbarten Freihalteflächen für das Ortsbild als nicht störend empfunden werden. Mit der geplanten Baute werde diese natürliche Abgrenzung mit der vorhandenen Grünfläche bzw. Freihaltefläche durchbrochen.

Der Beschwerdegegner bringt in seiner Beschwerdeantwort vor, es sei keine negative Wirkung der projektierten Baute auf das Ortsbild ersichtlich. Der moderne Gebäudekörper im hellen Grauton passe bestens in den Hang, der durch die Überbauung «F. _____» dominiert werde. Eine Störung der Überbauung «F. _____» sei nicht ersichtlich. Diese stehe für sich und habe eine klare Zäsur zu den vorbestehenden Bauten geschaffen. Eine Freihaltefläche sei dem Zonenplan sowie dem GBR nicht zu entnehmen. Die Beschwerdeführenden würden sich mutmasslich auf Freiflächen beziehen, die innerhalb des Perimeters der Überbauungsordnung «F. _____» geschaffen worden seien. Die Überbauung «F. _____» weise klar grössere Bauvolumen auf und die Gebäude-/Firsthöhen seien auch nicht vergleichbar. Das geplante Einfamilienhaus wirke im Vergleich zur massiven Überbauung «F. _____» direkt bescheiden

und klein. Die Stellung der geplanten Baute im Gelände führe zu einer klaren Abgrenzung von der nördlich gelegenen Überbauung, welche mit wuchtigen Gebäudevolumen und geringen Bauabstände deutlich hervortrete. Eine störende Kollision heterogener Baukörper sei nicht ersichtlich. Nicht haltbar sei die Darstellung einer natürlichen Abgrenzung durch die Grünfläche zwischen der Terrassenüberbauung und der erhaltenswerten Bestandesbaute. Bereits heute stehe die nördliche Ecke der erhaltenswerten Bestandesbaute nahe der Grundstücksgrenze zum «F. _____». Von einer natürlichen Abgrenzung könne keine Rede sein. Viel mehr führe die Gestaltung des Überbauungsperimeters für sich alleine bereits zu einer deutlichen Abgrenzung von der umliegenden Bebauungsstruktur. Auch ändere die geplante Baute nichts an der übrigen Bebauungsstruktur ausserhalb des Überbauungsperimeters. Der Bestand einer UeO könne nicht zu einem über den Perimeter hinausgehenden Wirkungsbereich führen. Die gestalterischen Vorgaben der UeO würden ausserhalb des Perimeters nicht gelten. Aus der heterogenen Bebauungsstruktur des «F. _____» könne deshalb nichts abgeleitet werden.

Die Gemeinde verweist in ihrer Stellungnahme auf die Ausführungen im Gesamtbauentscheid. Dort hat sie unter Ziffer 10.4.6. die Beurteilung der BPK vom 18. November 2021³⁰ wiedergegeben:

Die BPK kommt in ihrer Beurteilung zum Schluss, dass sich die Projektänderung gut in die bestehende Situation einfügt. Mit der Reduktion der Gebäudehöhe der Projektänderung in Gegensatz zur Baueingabe um 55 cm erscheint das Volumen der Baute nicht mehr so dominant und wichtig, dass hier ein negativer Einfluss auf die bestehende Situation zu erkennen wäre. Das Volumen wird gut in den bestehenden Geländeverlauf gesetzt und es sind nur noch geringfügige Terrainveränderungen und Stützmauern notwendig. In der eingereichten Projektänderung wird auf das Retentionsbecken, die Brücke und den Grillplatz verzichtet. Dies führt zu einer Beruhigung der Situation und der Umgebung. Das Gelände läuft – mit kleinen Korrekturen – flussend um das neue Gebäudevolumen. Die BPK vermag hier keine störende Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild und die bestehende Situation zu erkennen. Bezüglich der Materialisierung der Baute ist eine Faserzementfassade in einem hellen Grauton vorgesehen. Die Gebäude der dahinterliegenden Terrassenhäuser des «F. _____'s» weisen allesamt Beton- und Mauerelemente in grauen Tönen auf. Die geplante Materialisierung wirkt sich hier nicht störend auf die Gebäude der Umgebung aus. Im Gegenteil, ein moderner Gebäudekörper in einem hellen Grauton erachtet die BPK hier als richtige Reaktion auf die bestehende Situation und das bestehende Umfeld.

c) Wie eingangs erwähnt, ist das Einfamilienhaus in der Wohnzone geplant. Es liegt nicht in einem Ortsbildschutzgebiet oder in einem Gebiet der «Bauklasse E». Es kommen somit die allgemeinen Ästhetikvorschriften zur Anwendung:

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.³¹

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

³⁰ Vorakten, pag. 137.

³¹ 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 mit Hinweisen.

Art. 6 Grundsatz

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 der Gemeinde Köniz geht weiter als Art. 9 Abs. 1 BauG; ihr kommt daher selbständige Bedeutung zu. Der Begriff „gute Gesamtwirkung“ stellt einen unbestimmten kommunalen Gesetzesbegriff dar, bei dessen Auslegung die kommunalen Behörden 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.³²

Der Gemeinde kommt bei der Anwendung dieser Rechtsnormen ein gewisser Beurteilungsspielraum zu. Wird die Anwendung einer von der Gemeinde erlassenen Bestimmung Gegenstand eines Beschwerdeverfahrens, haben die Rechtsmittelinstanzen zu prüfen, ob die von der Gemeinde geltend gemachte Auslegung rechtlich haltbar ist. Sie auferlegen sich bei der Auslegung von unbestimmten Rechtsbegriffen in eigenständigen kommunalen Vorschriften eine gewisse Zurückhaltung gegenüber der Auffassung der Gemeinde.³³

d) Das Bauvorhaben ist nicht Teil der Überbauung «F. _____». Es ist auf einem Grundstück unterhalb der in sich geschlossenen Überbauung geplant und die Bauparzelle ist durch einen Weg von der Überbauung abgegrenzt (vgl. nachstehend E. 4e). Es muss daher nicht die Form und Stellung der Überbauung «F. _____» übernehmen, sondern es ist so zu gestalten, dass zusammen mit der Umgebung sowie den prägenden Elementen und Merkmalen des Orts- und Landschaftsbildes, eine gute Gesamtwirkung entsteht. Der projektierte Neubau passt sich von der Lage und Stellung den südöstlich gelegenen Bauten an. Zwar weist er mit dem dreieckigen Grundriss eine eigenwillige Form auf. Die Dreiecksform ist primär aus der nicht entscheidenden Vogelperspektive wahrnehmbar. Sie fügt sich passend in die bestehende Situation zwischen dem Gebäude I. _____ strasse 63 und dem aufsteigenden Fussweg resp. der parallel verlaufenden Parzellengrenze ein. Die prägende Südwestfassade ist gleich ausgerichtet wie jene des Gebäudes I. _____ strasse 63, womit ein wichtiges Element der unmittelbaren Nachbarschaft aufgenommen wurde. Es ist nicht ersichtlich, weshalb die Dreiecksform entgegen der Einschätzung der Gemeinde einer guten Gesamtwirkung entgegenstehen soll. Das Volumen des geplanten Neubaus hat nach Einschätzung der Gemeinde keinen negativen Einfluss auf die bestehende Situation, es sei gut in den bestehenden Geländeverlauf gesetzt, wodurch nur geringfügigen Terrainveränderungen und Stützmauern notwendig seien. Diese Beurteilung lässt sich aufgrund der eingereichten Visualisierung und den Drohnenbildern nachvollziehen und

³² 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.

³³ VGE 22887 vom 21. August 2007, E. 4.3, mit Hinweisen.

überzeugt.³⁴ Das projektierte Einfamilienhaus verfügt neben einem Erdgeschoss lediglich über ein Obergeschoss. Aufgrund der Hanglage wird das Vorhaben als unterhalb der Überbauung «F._____» wahrgenommen. Die Dachkante ist etwa gleich hoch wie der tiefste Punkt der Dachkante des erhaltenswerten Hauses I._____strasse 63. Das Vorhaben passt sich daher auch in Bezug auf die Höhe gut in die Umgebung ein. Daran ändert auch die von den Beschwerdeführenden angepasste Visualisierung nichts, welche das umstrittene Bauvorhaben aus einem anderen Aufnahmewinkel darstellt als die Visualisierung des Beschwerdegegners.³⁵ Auch das Flachdach orientiert sich an den quartierüblichen Dachformen und fügt sich somit ebenfalls gut in die Umgebung ein. Gleichzeitig nimmt der Neubau auch bezüglich Materialisierung und Farbe die vorherrschenden Elemente aus der Nachbarschaft auf. Wie die BPK zutreffend ausführt, wirkt sich die Faserzementfassade in hellem Grauton nicht störend auf die Gebäude der Umgebung aus. Dies zeigt sich auch aus der vom Beschwerdegegner eingereichten Fotomontage, welche das umstrittene Bauvorhaben gemäss den im Baugesuch aufgeführten Materialien und Farben im projektierten Endzustand darstellt.³⁶ Die gewählte Materialisierung und Farbe korrespondiert sowohl mit der dahinterliegenden Terrassenüberbauung als auch mit dem erhaltenswerten Gebäude I._____strasse 63 und passt sich gut in diese Umgebung ein.

e) Dass für die Beurteilung des Ortsbilds nicht auch noch die Vorschriften der Überbauungsordnung «F._____» und das damit angestrebte Ortsbild mitberücksichtigt wurde, wie es die Beschwerdeführenden zumindest mittelbar im Zuge einer Gesamtbetrachtung verlangen, ist nicht zu beanstanden.

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung «F._____» geht aus dem Überbauungsplan hervor.³⁷ Für die sich nördlich der Parzelle Köniz Grundbuchblatt Nr. G._____ befindenden Terrassenhäuser – welche ebenfalls innerhalb des Wirkungsbereichs dieser Überbauungsordnung liegen – besteht zudem ein Gestaltungsplan.³⁸ Auf dem gesamten vom Überbauungs- und Gestaltungsplan erfassten Gebiet finden die Sonderbauvorschriften «F._____» Niederscherli Anwendung (vgl. Art. 1 Sonderbauvorschriften «F._____» Niederscherli³⁹). Die Sonderbauvorschriften sehen unter anderem verbindliche Regeln zu Lage und Abmessung sowie Höhen der Bauten vor und enthalten Vorgaben zu Architektur, Materialien und Farbgebung.⁴⁰ Aus dem Überbauungs- und Gestaltungsplan und den Sonderbauvorschriften lässt sich jedoch nichts für die benachbarte Parzelle des Beschwerdegegners ableiten. Diese liegt in der Wohnzone und somit ausserhalb des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung. Die Sonderbauvorschriften sind auf den geplanten Neubau somit nicht anwendbar.

Auch aus den Abstimmungsunterlagen zur Überbauungsordnung können die Beschwerdeführenden nichts zu ihren Gunsten ableiten. Aus diesen geht hervor, dass für den ausgeschiedenen Perimeter des «F._____» ein eigenes Ortsbild geschaffen werden soll, das sich vom umliegenden Gebiet abhebt und der Topographie sowie der landschaftlichen Eigenart des «F._____» weitgehend Rechnung trägt.⁴¹

Die hintere Häuserzeile der Überbauung «F._____» besteht aus Reihenhäusern und der vordere Bereich wird mit Terrassenhäusern abgeschlossen. Auf die von den

³⁴ Beschwerdeantwort Beilage 2, Beschwerdebeilage 11.

³⁵ Beilage 31 zur Stellungnahme der Beschwerdeführenden vom 31. März 2022.

³⁶ Beschwerdeantwort Beilage 2.

³⁷ Überbauungsplan «F._____» Niederscherli vom 22. September 1985.

³⁸ Gestaltungsplan «F._____» Niederscherli vom 22. September 1985.

³⁹ Sonderbauvorschriften «F._____» Niederscherli zu Überbauungs- und Gestaltungsplan vom 22. September 1985.

⁴⁰ Vgl. Art. 4 und 9 Sonderbauvorschriften «F._____» Niederscherli.

⁴¹ Vgl. Ziff. 2 und 2.1 der Abstimmungsbotschaft (Beschwerdebeilage 21).

Beschwerdeführenden aufgezeigte Grünfläche zwischen der Terrassenüberbauung und dem erhaltenswerten Gebäude auf der Parzelle Köniz Grundbuchblatt Nr. G. _____ als natürliche und auflockernde Abgrenzung kann nicht abgestellt werden. Eine Abgrenzung ergibt sich vielmehr bereits durch die strukturelle Einheit der Überbauung «F. _____» und dem aufsteigenden Fussweg entlang der nördlichen Parzellengrenze Köniz Grundbuchblatt Nr. G. _____, welcher optisch den obersten Bereich des Hangs abschliesst. Die Bebauungsstruktur der Überbauung «F. _____» findet denn auch im weiteren Hangverlauf in südöstlicher Richtung keine Fortsetzung, sondern hebt sich von den in der Wohnzone liegenden Gebäuden I. _____ strasse 63, 69, 73 und 75 deutlich ab. Daran ändert auch der projektierte Neubau nichts. Auch der Verweis in der Abstimmungsbotschaft auf Freihalteflächen zeitigt lediglich Wirkung innerhalb des Perimeters der Überbauungsordnung, sofern sich solche Freihalteflächen überhaupt aus dem Überbauungs- und Gestaltungsplan und den Sonderbauvorschriften ergeben. Eine Freihaltefläche ausserhalb der Überbauungsordnung müsste eigentümerverbindlich festgesetzt sein, was sich vorliegend weder aus dem Zonenplan noch aus dem Grundbuch ergibt.

Wie die vorstehenden Ausführungen zeigen, ist die Überbauung «F. _____» für sich genommen solitär zu betrachten. Das zeigt sich auch an der Geländeform, steht doch das gesamte Quartier auf einem abgerundeten und erhöhten Hügel. Es macht denn auch durchaus Sinn und ist nachvollziehbar, dass die Gemeinde dieses Gebiet schützen wollte und mittels einer Überbauungsordnung einer einheitlichen Entwicklung unterworfen hat. Für die Beurteilung der guten Gesamtwirkung ist denn auch nicht das angestrebte Ortsbild der Überbauungsordnung als Massstab beizuziehen. Vielmehr erfolgt die Beurteilung des Gesamteindrucks – wie vorliegend erfolgt – aufgrund der Umgebung sowie der prägenden Elemente und Merkmale, welche sich am Hang südwestlich des Neubaus befinden.

Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass die Beurteilung der ästhetischen Wirkung eines Bauvorhabens auf das Ortsbild aus öffentlich zugänglichen Perspektiven erfolgt. Dass die Überbauung «F. _____» und insbesondere die Terrassenhäuser von öffentlichen Bereichen gut sichtbar wären, wird zu Recht nicht behauptet. Exemplarisch hierfür steht, dass sämtliche von den Beschwerdeführenden im vorliegenden Verfahren eingereichten Fotos nicht öffentlich zugängliche Perspektiven zeigen.⁴²

f) Nach dem Gesagten liegt keine Verletzung des Ortsbildes vor. Der Neubau passt sich sowohl im Volumen als auch der Stellung gut in die bestehende Umgebung ein. Auch die gewählte Materialisierung und Farbe des Gebäudes orientiert sich an den umliegenden Bauten. Damit entsteht eine gute Gesamtwirkung. Die Würdigung des Vorhabens durch die Gemeinde ist somit plausibel und nachvollziehbar. Zu Recht hat sie die gute Gesamtwirkung bejaht. Es besteht für die BVD kein Anlass, einen Fachbericht bei der OLK einzuholen. Auch die Durchführung eines Augenscheins ist nicht erforderlich. Die gestellten Beweisanträge werden abgewiesen. Die vorgebrachten Rügen in Bezug auf die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes sind unbegründet.

5. Denkmalschutz

a) Die Beschwerdeführenden rügen eine übermässige Beeinträchtigung des erhaltenswerten Gebäudes. Der Neubau stelle in seiner eigenwilligen Ausgestaltung und seinem Volumen einen krassen Kontrast zum bestehenden erhaltenswerten Wohnhaus dar und lasse dieses sowie dessen architektonische Charakteristik vollkommen in den Hintergrund rücken. Der projektierte

⁴² Beschwerdebeilagen 11 und 13 sowie Beilagen 25 und 28 zur Stellungnahme der Beschwerdeführenden vom 31. März 2022.

Neubau stelle einen krassen Kontrast zum Baudenkmal dar und übertreffe diesen trotz tieferem Einsatzpunkt in der Gesamthöhe nahezu. Durch das projektierte Vorhaben sei die Sicht vom öffentlichen Gemeindeweg auf das erhaltenswerte Wohnhaus samt dessen charakteristischen Pultdach versperrt. Weiter bringen sie vor, weder aus den Protokollauszügen der Ausschusssitzungen noch aus den Protokollen der Gesamtkommissionssitzungen sei ersichtlich, gestützt auf welche Grundlagen und Pläne die BPK die Einwirkung des Bauprojekts auf die erhaltenswerte Baute beurteilt habe. Es seien auch keine Alternativen geprüft worden. Zudem fehle eine Beurteilung der Projektänderung in Bezug auf das erhaltenswerte Gebäude. Die Einholung eines Berichts bei der OLK zur Beurteilung des Bauvorhabens auf das gesamte Orts- und Landschaftsbild und dessen Wirkung auf das erhaltenswerte Baudenkmal scheine unabdingbar.

Der Beschwerdegegner führt in seiner Stellungnahme aus, das erhaltenswerte Baudenkmäler sei nicht absolut durch Veränderungen in der Umgebung geschützt. Es müsse immer das Baudenkmal selber geprüft werden. Vorliegend sei dieses gegen Südwest und Südosten ausgerichtet. Der geplante Neubau werde im Westen der bestehenden Baute realisiert und könne schon aufgrund seiner Lage nicht zu einer Beeinträchtigung führen. Dieser übernehme die Ausrichtung des bestehenden Einfamilienhauses. Zudem überrage die geplante Baute das bestehende Gebäude nicht, sie sei gut in den bestehenden Geländeverlauf gesetzt und es seien kaum Terrainveränderungen und/oder Stützmauern nötig. Mit der Projektänderung seien diverse Anpassungen vorgenommen und den ästhetischen Bedenken der Gemeindefachkommission Rechnung getragen worden. Gerade deshalb sei keine störende Wirkung auf das erhaltenswerte Gebäude erkennbar. Das geplante Bauprojekt tangiere die beschriebenen Details der bestehenden Baute nicht und die für die Denkmalpflege gemäss Bauinventarblatt überhaupt massgebliche südliche Ansicht lasse sich vom öffentlichen Gemeindeweg im Norden ohnehin nicht erkennen. Dem Protokollauszug der BPK sei zu entnehmen, dass ein Ausschuss die Situation am 25. November 2021 vor Ort beurteilt habe. Die BPK erachte den Gebäudekörper als richtige Reaktion auf die bestehende Situation und auf das bestehende Umfeld und ein negativer Einfluss sei nicht erkennbar.

Die Gemeinde bringt in ihrer Stellungnahme vor, die örtliche BPK habe die Wirkung des Bauprojekts auf das erhaltenswerte Baudenkmal geprüft. Hierzu verweist sie auf den Protokollauszug der BPK vom 6. Mai 2021. Weiter hält sie fest, mit der Projektänderung habe der Beschwerdegegner die Kritik der BPK an der Aussenraumgestaltung umgesetzt. Die BPK erachtet die Projektänderung als bessere Variante.

b) Besondere Bestimmungen gelten, wenn Bauvorhaben Baudenkmäler im Sinne von Art. 10a BauG betreffen. Der Schutz eines Baudenkmals beschränkt sich nicht nur auf das Objekt selber, sondern erstreckt sich auch auf dessen Umgebung: Schützenswerte und erhaltenswerte Baudenkmäler dürfen durch Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden (Art. 10b Abs. 1 Satz 2 BauG). Das ist nicht absolut zu verstehen und heisst nicht, dass die Umgebung nicht verändert werden darf. Jedoch soll eine Veränderung auf das Baudenkmal grösstmögliche Rücksicht nehmen und dieses nicht wesentlich beeinträchtigen. Was das im konkreten Fall heisst, hängt vom Schutzbedarf des Baudenkmals und seiner Stellung in der Umgebung einerseits und dem Interesse der Veränderung dieser Umgebung andererseits ab.⁴³

c) Das erhaltenswerte Gebäude I. _____ strasse 63 wird im Bauinventar des Kantons Bern wie folgt charakterisiert:

⁴³ VGE 2018/202 vom 20. März 2019, E. 2; Aldo Zaugg/PeterLudwig, a.a.O., Art. 10a-f N. 7 mit Hinweisen.

Im ansteigenden Terrain errichtetes Einfamilienhaus mit rechteckigem Grundriss u. eher seltenem Pultdach. Nach SW ausgerichtete Frontfassade mit Vollverglasung im OG. EG u. seittl. Fassaden aus hellem Kalksandstein-Sichtmauerwerk, z.T. verschalt. An Dach abgehängte Veranda, die im SO auf die Terrasse führt, ausserdem Dacheinschnitt über Terrasse. Die inszenierte u. begrünte Treppenanlage führt von hier aus in den terrassierten Garten u. zum Pool.

Zusätzlich zur Beschreibung im Bauinventar findet sich ein Foto des erhaltenswerten Gebäudes. Dieses wurde im Bereich der südöstlich Parzellengrenze aufgenommen und zeigt insbesondere den Pool samt dem terrassierten Garten sowie die am Dach abgehängte Veranda. Das eigentliche Gebäude steht dabei im Hintergrund.⁴⁴

d) Der Beschwerdegegner hat sein Bauvorhaben erstmals am 8. März 2021 eingereicht.⁴⁵ In der Folge hat das Bauinspektorat das Bauprojekt der BPK zur internen Beurteilung betr. der Wirkung des Neubaus auf das bestehende Gebäude vorgelegt. Dem Protokollauszug des Ausschusses der BPK vom 6. Mai 2021⁴⁶ ist folgendes zu entnehmen:

Beurteilung der Bau- und Planungskommission:

Die Platzierung des Gebäudes auf der Parzelle erachtet die Bau- und Planungskommission als möglich. Die Gebäudeform folgt der Parzellengeometrie. Das als erhaltenswert eingestufte Gebäude wird durch die geplante Volumetrie des Neubaus nicht nachteilig beeinflusst. Die Gebäudebrüstung liegt zwar leicht höher als die des Bestandesgebäudes.

Der Neubau ist als Holzbaukonstruktion im Hang geplant, um dieses Konzept umsetzen zu können wird das Vorland aufgeschüttet und dreiseitig werden Blocksteinmauern abgelöst rückwärtig von der Fassade erstellt, damit die Aussenwände nicht hangseitig im Erdreich versinken.

Die allseitigen Terrainverschiebungen ergeben keine gute Gestaltung des Aussenraumes in der direkten Nachbarschaft zum erhaltenswerten Objekt.

Das Terrain ist auf der Gebäuderückseite an das Gebäude heranzuführen und im Vorland ist auf die grössere Aufschüttung zu verzichten.

Entscheid der Bau- und Planungskommission:

Die Umgebungsgestaltung und die Terrainanschlüsse an das Gebäude sind zu überarbeiten.

e) Wie die vorstehenden Ausführungen zeigen, hat die Vorinstanz die BPK bezüglich denkmalpflegerischen Fragen im Baubewilligungsverfahren beigezogen. Dabei hat sich der Ausschuss der BPK in seiner Beurteilung vom 6. Mai 2021 in Bezug auf die Beeinträchtigung des Neubaus auf das erhaltenswerte Objekt negativ geäußert. Die Kritik bezog sich auf die Umgebungsgestaltung sowie die Terrainanschlüsse und bewog den Beschwerdegegner in der Folge dazu, Alternativen zu prüfen und sein Bauvorhaben zu überarbeiten. Einen Vorabzug der Projektänderung hat er der BPK unterbreitet, welche die Projektänderung gemäss Protokollauszug vom 9. September 2021 als bessere Variante beurteilt und zur Überarbeitung zurückgewiesen hat.⁴⁷ Der Beschwerdegegner hat anschliessend die Projektänderung mit den angepassten Planunterlagen und einem neuen Baugesuch bei der Baubewilligungsbehörde eingereicht.⁴⁸ Diese Projektänderung wurde in der Folge vom Ausschuss der BPK beurteilt, welcher ebenfalls einen Augenschein vor Ort vornahm.⁴⁹ Im angefochtenen Entscheid wird diese Beurteilung unter Ziffer 10.4.6 wiedergegeben (vgl. vorstehend E. 4b). Zwar wird darin die Beeinträchtigung des Neubaus auf das erhaltenswerte Gebäude nicht mehr explizit thematisiert.

⁴⁴ Vgl. Auszug aus Bauinventar zu Haltenstrasse 63, Beschwerdebeilage 10.

⁴⁵ Vorakten, pag. 1-27.

⁴⁶ Vorakten, pag. 29.

⁴⁷ Vorakten, pag. 31.

⁴⁸ Vorakten, pag. 120-131.

⁴⁹ Vgl. angefochtener Gesamtentscheid, Ziffer 10.4.4.

Indem die BPK jedoch die mit der Projektänderung vorgenommenen Anpassungen (Verzicht auf Retentionsbecken, Brücke und Grillplatz) als eine Beruhigung der Situation und der Umgebung positiv bewertet und die Gesamtkommission die Erteilung der Baubewilligung beantragt hat, hat sich die BPK – wenn auch nur indirekt – mit den denkmalpflegerischen Aspekten befasst. Da die Kritikpunkte der ersten Beurteilung mit der Projektänderung vollumfänglich umgesetzt wurden, erübrigte sich eine erneute explizite Auseinandersetzung. Der Vorwurf der Beschwerdeführenden, es fehle eine Beurteilung der Projektänderung in Bezug auf das erhaltenswerte Gebäude, ist daher unbegründet.

f) Der Neubau kommt westlich des erhaltenswerten Gebäudes zu liegen. Dabei ist die Südwestfassade gleich ausgerichtet wie jene des Baudenkmals. Die gewählte Dreiecksform des Neubaus passt sich der Parzellenform an und stellt keine Beeinträchtigung des erhaltenswerten Gebäudes dar. Bezüglich Materialisierung und Farbwahl orientiert sich der Neubau am erhaltenswerten Gebäude. Indem der Neubau das benachbarte Gebäude nicht überragt, wurde auch die Volumetrie berücksichtigt. Auch die geplante Umgebung und die Terrainanschlüsse sind so ausgestaltet, dass sie nicht störend auf das erhaltenswerte Bauwerk wirken. Der Beschwerdegegner nimmt somit grösstmögliche Rücksicht auf das Baudenkmal. Eine wesentliche Beeinträchtigung liegt nicht vor. Die Ansicht der Beschwerdeführenden, dass mit dem Neubau die Sicht auf das erhaltenswerte Wohnhaus samt den im Bauinventar beschriebenen Elementen versperrt wird, trifft nicht zu: Im Objektblatt des Bauinventars wird im Wesentlichen auf das Pultdach, die Veranda und Terrasse samt der inszenierten und begrünten Treppenanlage sowie den terrassierten Garten und Pool verwiesen. Dass bereits heute nur einzelne Teile dieser Beschreibung auch von der öffentlichen Perspektive einsehbar sind, haben die Beschwerdeführenden mit dem Einreichen einer Foto selbst dargelegt.⁵⁰ So sind vom entlang der nördlichen Parzellengrenze verlaufenden Fussweg aus lediglich das Pultdach und die Veranda teilweise einsehbar, die Terrasse samt Treppenanlagen sowie der Garten und der Pool hingegen nicht. An der nicht öffentlich einsehbaren Ansicht aus Südosten auf die Treppenanlage und den Garten ändert der Neubau nichts. Teile des Pultdachs werden auch weiterhin vom obersten Abschnitt des Fusswegs öffentlich einsehbar sein. Unabhängig von der Einsehbarkeit führt der Neubau weder zu einer Veränderung am bestehenden Gebäude noch zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Umgebung, weshalb der Schutz des erhaltenswerten Denkmals gewahrt bleibt.

g) Zusammenfassend verstösst das Bauvorhaben nicht gegen Vorgaben des Denkmalschutzes, da es das erhaltenswerte Baudenkmal I. _____strasse 63 nicht wesentlich beeinträchtigt. Die BPK hat das ursprüngliche Bauvorhaben in Bezug auf den Denkmalschutz geprüft. Die BVD sieht keinen Grund, von der schlüssigen und nachvollziehbaren Beurteilung der BPK abzuweichen. Der Beschwerdegegner hat die von der BPK als störend festgestellten Punkte mit der Projektänderung angepasst. Mit dieser Umsetzung wurde dem Schutz des Baudenkmals Rechnung getragen. Eine erneute Prüfung des Bauvorhabens durch die OLK wie auch der beantragte Augenschein ist für die vorliegende Beurteilung nicht notwendig. Die beantragten Beweise sind zusammen mit der Rüge bezüglich Denkmalschutz abzuweisen.

6. Zusammenfassung und Kosten

a) Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der Neubau weder das Ortsbild noch das erhaltenswerte Baudenkmal I. _____strasse 63 beeinträchtigt. Zudem sind den Beschwerdeführenden durch das kurzfristige, vorübergehende Entfernen der Profile keine wesentlichen Nachteile erwachsen. Sie konnten bereits im vorinstanzlichen Verfahren Fotos und

⁵⁰ Beschwerdebeilage 13.

Visualisierungen von der Situation vor Ort anfertigen und ihrer Beschwerde beilegen.⁵¹ Da das Bauvorhaben bewilligungsfähig und die Beschwerde demnach abzuweisen ist, müssen die Eventualanträge nicht geprüft werden. Die von der Gemeinde Köniz mit Gesamtentscheid vom 23. Dezember 2021 erteilte Baubewilligung wird bestätigt.

b) Das Bauvorhaben wurde von der leistungsfähigen örtlichen Fachstelle geprüft. Die massgeblichen Sachverhaltselemente konnten anhand der zur Verfügung stehenden Akten und der vorhandenen Fotodokumentationen und Visualisierungen genügend überprüft bzw. festgestellt werden. Auf die weiteren Verfahrensanhänge der Beschwerdeführenden (Fachbericht OLK, Augenschein vor Ort und Instruktionsverhandlung) konnte deshalb verzichtet werden, da von diesen Beweismitteln keine neuen relevanten Erkenntnisse zu erwarten sind. Diese sogenannte antizipierte Beweiswürdigung verletzt den Anspruch auf rechtliches Gehör nicht.⁵²

c) Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Diese wird festgesetzt auf CHF 2800.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV⁵³). Die Verfahrenskosten werden der unterliegenden Partei auferlegt, es sei denn, das prozessuale Verhalten einer Partei gebiete eine andere Verlegung oder die besonderen Umstände rechtfertigen, keine Verfahrenskosten zu erheben.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegen die Beschwerdeführenden. Die Heilung der Gehörsverletzung (Nichtzustellen der Protokollauszüge der BPK vom 6. Mai 2021 und vom 9. September 2021) im vorliegenden Verfahren ist als besonderer Umstand im Sinne von Art. 108 Abs. 1 VRPG zu berücksichtigen.⁵⁴ Es rechtfertigt sich, dafür 1/8 der Verfahrenskosten, ausmachend CHF 350.– auszuscheiden. Da die Gemeinde nicht in ihren Vermögensinteressen betroffen ist, können ihr keine Verfahrenskosten auferlegt werden (Art. 108 Abs. 2 Satz 2 VRPG). Diesen Anteil der Verfahrenskosten trägt deshalb der Kanton. Den Beschwerdeführenden sind somit die restlichen Verfahrenskosten, ausmachend CHF 2450.– aufzuerlegen.

d) Die unterliegende Partei hat der Gegenpartei die Parteikosten zu ersetzen, sofern nicht deren prozessuales Verhalten oder die besonderen Umstände eine andere Teilung oder Wett-schlagung gebieten oder die Auflage der Parteikosten an das Gemeinwesen als gerechtfertigt erscheint (Art. 108 Abs. 3 VRPG).

Die Gehörsverletzung durch die Gemeinde ist als besonderer Umstand bei den Parteikosten der Beschwerdeführenden im Umfang von 1/8 zu berücksichtigen. Auf die Parteikosten des Beschwerdegegners wirkt sie sich nicht aus.

Die Kostennote des Rechtsvertreters der Beschwerdeführenden im Umfang von CHF 7367.20 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Demnach hat die Gemeinde den Beschwerdeführenden einen Parteikostenersatz von 1/8 zu leisten, ausmachend CHF 920.90.

Auch die Kostennote des Rechtsvertreters des Beschwerdegegners gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Beschwerdeführenden haben somit dem Beschwerdegegner die Parteikosten von CHF 6660.50 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

⁵¹ Vorakten, pag. 45 ff.; Beschwerdebeilage 13.

⁵² BVR 2017 S. 255 E. 5.1, 2012 S. 252 E. 3.3.3, je mit Hinweisen.

⁵³ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

⁵⁴ Ruth Herzog, a.a.O., Art. 108 N. 21.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen. Der Gesamtentscheid der Gemeinde Köniz vom 23. Dezember 2021 wird bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 2450.– werden den Beschwerdeführenden zur Bezahlung auferlegt. Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für den gesamten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Die Gemeinde Köniz hat den Beschwerdeführenden Parteikosten im Betrag von CHF 920.90 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu ersetzen.
4. Die Beschwerdeführenden haben dem Beschwerdegegner die Parteikosten im Betrag von CHF 6660.50 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu ersetzen. Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für den gesamten Betrag.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt A._____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt E._____, 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.

Beilage: Kopie des Situationsplans vom 17. Februar 2021