

ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 120/2016/15

Bern, 17. November 2016

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.** _____
Beschwerdeführer 1

Frau **B.** _____
Beschwerdeführerin 2

und



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

betreffend die Verfügung der Baupolizeibehörde der Gemeinde Köniz vom 10. Februar 2016 (Baugesuch Nr. 17'983; Abbruch und Wiederaufbau Stöckli, Holzschnitzelheizung)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdeführenden reichten am 14. November 2014 bei der Gemeinde Köniz ein Baugesuch ein für den Abbruch und Wiederaufbau des Stöcklis (Gebäude Nr. 71) auf Parzelle Köniz Grundbuchblatt Nr. C. _____, den Anbau einer Holzschnitzelheizung und eines Holzschnitzelbunkers an das Gebäude Nr. 73a sowie das Erstellen eines Nahwärmeverbunds mit den Parzellen Köniz Grundbuchblatt Nrn. D. _____ und E. _____. Die Parzelle Köniz Grundbuchblatt Nr. C. _____ liegt in der Landwirtschaftszone und im kommunalen Ortsbildschutzgebiet Nr. 3.4 F. _____. Das Stöckli ist im kantonalen Bauinventar als erhaltenswert eingestuft. Mit Gesamtentscheid vom 21. Mai 2015 erteilte die Gemeinde Köniz die Baubewilligung.

2. Am 12. Januar 2016 führte die Gemeinde zusammen mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) die Schlussabnahme durch. Dabei stellte sie zahlreiche Abweichungen vom bewilligten Stöckli fest. Mit Wiederherstellungsverfügung vom 10. Februar 2016 forderte die Gemeinde Köniz die Beschwerdeführenden auf, innert 60 Tagen folgende Massnahmen zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands umzusetzen:

Bastelraum Untergeschoss:

- Der Raum ist vom Heizungssystem abzutrennen.
- Das abgetrennte Heizsystem muss plombiert werden.
- Die Fensterfläche an der westlichen Fassade ist auf 5 % der zugehörigen Zimmerfläche zu redimensionieren mittels Ersatz der Glasfläche durch ein lichtundurchlässiges Material oder durch eine fix installierte Blende.
- Die Trennwand zwischen Wohnung und Bastelraum ist in Massivbauweise auszuführen.

Kellerraum Untergeschoss (Nordostecke)

- Der Raum ist vom Heizungssystem abzutrennen.
- Das abgetrennte Heizsystem muss plombiert werden.
- Die Fensterfläche an der nördlichen Fassade ist auf 5 % der zugehörigen Zimmerfläche zu redimensionieren mittels Ersatz der Glasfläche durch ein lichtundurchlässiges Material oder durch eine fix installierte Blende.
- Der Durchgang zwischen Wohnung und Kellerraum ist zu schliessen und der Keller ist neu von der Seite Technik/Waschen/Trocknen her zu erschliessen.

Fassadenveränderungen

- Vor den Dachgeschossfenstern sind fixe Blenden anzubringen.
- Die Holzverkleidungen der Fassaden ist gemäss dem genehmigten Plan Fassaden und Schnitt (Datum Bauinspektorat vom 30.04.2015) anzupassen.

Die Gemeinde wies auf die Möglichkeit, ein nachträgliches Baugesuch einzureichen, hin und drohte gleichzeitig die Ersatzvornahme bei Nichtbefolgung an. Die Beschwerdeführenden reichten kein nachträgliches Baugesuch ein.

3. Gegen diese Verfügung reichten die Beschwerdeführenden am 29. Februar 2016 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Sie beantragen, den direkten Zugang zwischen der Wohnung und dem Kellerraum in der Nordostecke im Untergeschoss beibehalten und die Fassaden des Anbaus im Bereich des Untergeschosses auf allen drei Seiten mit Verputz statt Holzverschalung belassen zu

dürfen. Dies entspreche der Situation vor dem Abbruch und Neubau und den Vorgaben der Baubehörde.

4. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet¹, holte die Vorakten und eine Stellungnahme der Gemeinde ein. Danach führte es im Beisein des Beschwerdeführers 1 und dessen Vaters, je einer Vertretung der Gemeinde und des AGR sowie einer Delegation der kommunalen Bau- und Planungskommission einen Augenschein mit Instruktionsverhandlung durch. Die Verfahrensbeteiligten erhielten Gelegenheit, sich zum Protokoll des Augenscheins zu äussern und Schlussbemerkungen einzureichen. Die Beschwerdeführenden reichten mit Schreiben vom 27. Juni 2016 bei der Gemeinde eine "Projektänderung für die Kleinwohnung im Untergeschoss Gebäude Nr. 71" ein. Aufgrund des Zusammenhangs der nachträglichen Projektänderung mit der angefochtenen Wiederherstellungsverfügung sistierte das Rechtsamt das Beschwerdeverfahren mit dem Einverständnis der Beteiligten bis zum Entscheid über die Projektänderung.

Mit Gesamtentscheid vom 27. September 2016 erteilte die Gemeinde die Baubewilligung für die genannte Projektänderung. Das Rechtsamt nahm das Verfahren wieder auf und gab den Verfahrensbeteiligten Gelegenheit, zum Fortgang des Verfahrens Stellung zu nehmen und erneut Schlussbemerkungen einzureichen.

5. Auf die Rechtsschriften und das Ergebnis des Augenscheins wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

Gemäss Art. 49 Abs. 1 BauG² können baupolizeiliche Verfügungen nach Art. 45 bis 48 BauG innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Beschwerde bei der BVE angefochten werden.

¹ Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion (OrV BVE; BSG 152.221.191)

² Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721)

Die Beschwerdeführenden sind als Adressaten durch die angefochtene Verfügung beschwert und daher zur Beschwerde legitimiert. Auf ihre form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Streitgegenstand

a) Anfechtungsobjekt ist die Verfügung der Vorinstanz. Der Streitgegenstand braucht sich nicht mit dem Anfechtungsobjekt zu decken, kann aber auch nicht über dieses hinausgehen. Die Parteien können den Streitgegenstand im Verlauf des Verfahrens nicht erweitern, sondern nur einschränken.³

b) Anfechtungsobjekt ist die Wiederherstellungsverfügung vom 10. Februar 2016. Von den Beschwerdeführenden angefochten – und damit Streitgegenstand – sind einzig die Anordnungen betreffend Kellerraum im Untergeschoss (Nordostecke) und betreffend Fassadenveränderungen. Die weiteren Anordnungen sind nicht angefochten; insofern ist die Wiederherstellungsverfügung vom 10. Februar 2016 rechtskräftig. Dies betrifft insbesondere die Anordnungen betreffend den Bastelraum im Untergeschoss in der Südwestecke.

3. Kellerraum im Untergeschoss (Nordostecke)

a) Im Untergeschoss des Stöcklis wurden mit Gesamtentscheid vom 21. Mai 2015 u.a. eine Einzimmerwohnung und in der Nordostecke ein Kellerraum mit direktem Zugang aus der Einzimmerwohnung bewilligt. Entgegen der Baubewilligung wurde der Kellerraum in der Nordostecke wärmegeklämmt und an die Heizung angeschlossen. Zur Unterbindung einer möglichen – aber nicht bewilligten und nicht bewilligungsfähigen – Wohnnutzung im Kellerraum ordnete die Gemeinde u.a. das Schliessen des direkten Durchgangs zwischen Wohnung und Kellerraum in der Nordostecke an. Während des Beschwerdeverfahrens reichten die Beschwerdeführenden bei der Gemeinde eine nachträgliche Projektänderung ein, mit der sie die Umnutzung des Kellerraums in der Nordostecke zu einem Zimmer beantragen. Im Gegenzug verringerten sie die Fläche der Einzimmerwohnung im Untergeschoss zugunsten des als unbewohnt geltenden Bastelraums in der Südwestecke

³ Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 72 N. 6 bis 8

des Untergeschosses. Die Gemeinde erteilte mit Gesamtentscheid vom 27. September 2016 die Baubewilligung.

b) Mit der Bewilligung der Umnutzung des ursprünglich als Keller bewilligten Raums in der Nordostecke des Untergeschosses zu einem Zimmer fällt die angefochtene Wiederherstellungsverfügung im entsprechenden Umfang von Gesetzes wegen dahin (Art. 46 Abs. 2 Bst. d BauG). Das Beschwerdeverfahren kann in Bezug auf den Kellerraum in der Nordostecke des Untergeschosses als erledigt vom Geschäftsverzeichnis abgeschrieben werden (Art. 39 VRPG⁴).

Das Stöckli wird erst mit der Umsetzung der Projektänderung baurechtskonform. Sofern die Projektänderung noch nicht umgesetzt ist, ist es an der Gemeinde als Baupolizeibehörde eine Frist zur Umsetzung zu setzen und die Einhaltung zu kontrollieren.

4. Fehlende Holzverschalung am Anbau im Bereich des Untergeschosses

a) Das Stöckli ist ein Ersatzbau für ein als erhaltenswert bezeichnetes Baudenkmal in einem Ortsbildschutzgebiet und in der Landwirtschaftszone. Beim abgebrochenen Stöckli handelte es sich gemäss Beschreibung im Bauinventar um einen einfachen, 4-achsigen Riegbau unter steilem Viertelwalmdach mit Seitenläuben mit säulenförmigen Pfosten. Es ist unbestritten, dass das vorbestehende Stöckli auf der Nordseite einen Holzschopf aufwies. Die Gemeinde und ihre Bau- und Planungskommission verlangten im Baubewilligungsverfahren, dass sich das äussere Erscheinungsbild des Neubaus daran orientiert. In der Folge lehnte die Gemeinde das zunächst projektierte durchgehende Sockelgeschoss bzw. Untergeschoss ab und verlangte ein Gebäude, das sich optisch in einen Haupt- und einen Anbauteil gliedert.⁵ Zudem verlangte sie eine einheitliche Materialisierung.⁶ Gemäss diesen Vorgaben einigten sich Gemeinde und Bauherrschaft anlässlich einer Begehung darauf, dass der nordseitige Gebäudeteil unter dem Pultdach dreiseitig mit einer vertikalen Holzverschalung verkleidet wird.⁷

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

⁵ Vorakten, Plan West-Fassade vom 14. November 2014 (P-1)

⁶ Gesamtentscheid vom 21. Mai 2015, Ziffer 5.3

⁷ Vorakten, pag. 52; Protokoll des Augenscheins vom 10. Juni 2016, S. 2 (Votum Beschwerdeführer 1)

Entsprechend sahen die bewilligten Pläne folgenden Stöcklineubau vor: Das Stöckli weist ein Viertelwalmdach und nordseitig ein quer zum Hauptdach stehendes Pultdach auf. Das Ober- und Dachgeschoss sind als Riegbau ausgeführt, während das Erd- und Untergeschoss hell-braun verputzt sind. Der nordseitige Gebäudeteil unter dem Pultdach ist auf der West-, Nord- und Ostfassade mit einer grau-braunen Holzverschalung bedeckt. Dadurch wirkt dieser nordseitige Teil wie ein Anbau, obwohl es sich aufgrund des durchgehenden Grundrisses konstruktiv und baurechtlich nicht um einen solchen handelt.

b) Bei der Bauausführung wurde die vorgesehene Holzverkleidung im Untergeschoss auf der West-, Nord- und Ostfassade weggelassen. Es ist unbestritten, dass die Fassadengestaltung damit nicht der mit Gesamtentscheid vom 21. Mai 2015 erteilten Baubewilligung entspricht. Es liegt ein formell rechtswidriger Zustand vor.

c) Wird ein Bauvorhaben ohne Baubewilligung oder in Überschreitung einer Baubewilligung ausgeführt oder werden bei der Ausführung eines bewilligten Vorhabens Vorschriften missachtet (sog. formelle Rechtswidrigkeit), so setzt die Baupolizeibehörde eine angemessene Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands unter Androhung der Ersatzvornahme (Art. 46 Abs. 1 und 2 BauG). Mit der Wiederherstellungsverfügung ist dem Betroffenen Gelegenheit zur Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs zu geben.⁸ Aber auch beim Fehlen eines nachträglichen Baugesuchs haben die Rechtsmittelinstanzen wenigstens summarisch zu prüfen, ob das Vorhaben gegen einschlägige Vorschriften verstösst (sog. materielle Rechtswidrigkeit). Nach der Praxis des Verwaltungsgerichts gilt es als unverhältnismässig, eine an sich bewilligungsfähige Baute oder Anlage bloss wegen Fehlens der Baubewilligung beseitigen zu lassen.

d) Die Beschwerdeführenden haben für die von der Baubewilligung abweichende Fassadengestaltung kein nachträgliches Baugesuch eingereicht. Sie beantragen aber, die Holzverkleidung wie ausgeführt belassen zu können und sie machen geltend, die Richtlinien der Baubehörde seien eingehalten. Der untergeordnete Anbau mit Pultdach entspreche demjenigen vor dem Abbruch des alten Stöcklis und setze sich auch so gut vom Stöckli ab. Sinngemäss machen die Beschwerdeführenden damit geltend, die

⁸ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 3 und 14 ff.

tatsächlich ausgeführte Fassadengestaltung sei bewilligungsfähig bzw. materiell nicht rechtswidrig.

e) Für einen Ersatzbau für ein als erhaltenswert bezeichnetes Baudenkmal in einem Ortsbildschutzgebiet und in der Landwirtschaftszone bestehen besondere Anforderungen an die Gestaltung. So ist der Abbruch erhaltenswerter Baudenkmäler nach der kantonalen Baugesetzgebung nur zulässig, wenn die Erhaltung unverhältnismässig ist; im Falle einer Neubaute ist das Baudenkmal durch ein gestalterisch ebenbürtiges Objekt zu ersetzen (Art. 10b Abs. 3 BauG). Das Gemeindebaureglement hält sodann fest, dass Neubauten anstelle von Bauten, die für Ortsbild oder Landschaft besonders bedeutsam waren, entsprechend hohen Anforderungen genügen müssen (Art. 20 Abs. 2 GBR⁹). Für das Ortsbildschutzgebiet gilt ferner, dass die das Quartier prägende bauliche und aussenräumliche Struktur zu erhalten beziehungsweise sinngemäss zu erneuern ist. Neu- und Umbauten haben sich bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung ins Ortsbild einzufügen. Bauten sind so zu gestalten, dass sich zusammen mit ihrem näheren und weiteren Umfeld eine gute Gesamtwirkung ergibt (Art. 16 in Verbindung mit Art. 14 GBR). Zu beachten ist sodann die Lage in der Landwirtschaftszone. Während das AGR für die Wohnung der Eltern und für die Wohnung der Grossmutter des Beschwerdeführers 1 die Zonenkonformität mit der Landwirtschaftszone feststellte, erteilte es für die zonenfremde Mietwohnung im Obergeschoss eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24c RPG^{10,11}. Für Ausnahmegewilligungen nach Art. 24c RPG gilt der Grundsatz der Wesensgleichheit, das heisst es ist die Identität der Baute zu wahren (siehe Art. 42 RPV¹²).¹³

Gefordert ist damit ein dem abgebrochenen Stöckli gestalterisch ebenbürtiges Objekt, das sich in das Ortsbild einfügt und mit dem näheren und weiteren Umfeld eine gute Gesamtwirkung ergibt. Darüber hinaus muss die Identität des abgebrochenen Stöcklis gewahrt bleiben.

f) Anlässlich des Augenscheins vom 10. Juni 2016 erklärten die Vertreter der Bau- und Planungskommission der Gemeinde, ein Verzicht auf die mit der Bewilligung verlangte

⁹ Baureglement der Gemeinde Köniz vom 7. März 1993

¹⁰ Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700)

¹¹ Vorakten, pag. 98

¹² Raumplanungsverordnung des Bundesrates vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1)

¹³ Peter Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 6. Aufl., Bern 2016, S. 207 mit Hinweisen

durchgehende Holzschalung sei ästhetisch nicht akzeptabel. Das Stöckli mit Anbau bestehe in der ausgeführten Form aus einem Satteldach, einem Querdach, einer Verschalung und einer weissen Wand. Es weise damit vier unterschiedliche gestalterische Elemente auf, die nicht zusammen passten. Je mehr das Holz mit der Zeit witterungsbedingt nachdunkle, desto grösser werde der Kontrast zwischen dem weissen Sockelgeschoss und der Holzverschalung. Dadurch würden diese beiden Elemente optisch stark voneinander getrennt, so dass die Holzverschalung wie eine "schwebende Kiste" wirken werde.¹⁴ Zudem werde der Anbau dadurch optisch grösser erscheinen und aus der Distanz und insbesondere von der Strasse her nicht mehr als Schopf, sondern als gewöhnlicher Wohnanbau wahrgenommen.¹⁵ Sei der ehemalige Schopf nicht mehr erkennbar, fehle es an der Wesensgleichheit der Baute zum abgebrochenen Stöckli. Eine Verschalung der gesamten Fassade inklusive des Sockelgeschosses sei zwingend erforderlich.¹⁶ Auch die Vertreterin des AGR sowie der Vertreter der Gemeinde hoben die Bedeutung der Wahrung der Identität des abgebrochenen Stöcklis bzw. die Wesensgleichheit im Zusammenhang mit der Holzverschalung hervor.¹⁷

g) Das Rechtsamt der BVE konnte sich am Augenschein selbst einen Eindruck vom ausgeführten Bauvorhaben verschaffen. Es handelt sich beim Stöckli im Bereich des Dachgeschosses sowie des 1. Obergeschosses um einen Riegbau, während das Erdgeschoss und das Untergeschoss hell verputzt sind. Der nördliche Teil des Stöcklis unter dem Pultdach ist auf der West-, Nord- und Ostseite im Bereich des Erdgeschosses und des 1. Obergeschosses mit Holz verschalt.¹⁸ Das Erscheinungsbild auf der Westfassade ist insbesondere vom hell verputzten Erd- und Untergeschoss und der unvollständig ausgeführten Holzverschalung geprägt. Der mit Holz verschaltete Bereich wird optisch vom Stöckli getrennt, ohne allerdings die gestalterisch geforderte Unterteilung in einen Haupt- und einen Nebanbau zu verwirklichen. Der Unterschied zwischen Holzverschalung und hell verputzter Fassade wird mit zunehmender witterungsbedingter Abdunklung der Holzverschalung stärker. Es ist nachvollziehbar, wenn ein Vertreter der Bau- und Planungskommission der Gemeinde gestalterisch von einer "schwebenden Kiste"

¹⁴ Protokoll des Augenscheins vom 10. Juni 2016, S. 4 (Voten Herr G. _____)

¹⁵ Protokoll des Augenscheins vom 10. Juni 2016, S. 4 (Votum Herr H. _____)

¹⁶ Protokoll des Augenscheins vom 10. Juni 2016, S. 4 (Votum Herr H. _____)

¹⁷ Protokoll des Augenscheins vom 10. Juni 2016, S. 3 (Votum Frau I. _____), S. 5 (Voten Frau I. _____, Herr J. _____)

¹⁸ Fotodokumentation des Augenscheins vom 10. Juni 2016, Fotos 1–5

sprach.¹⁹ Zudem wirkt das Stöckli mit dem durchgehend verputzten Untergeschoss auf der Westfassade lang und mächtig. Diese Wirkung wird dadurch verstärkt, dass das bestehende Terrain entlang der Westfassade weiter abgetragen wurde als bewilligt. Es ist daher ein grösserer Teil der Fassade des Untergeschosses sichtbar und zudem das Fenster des Bastelraums in der Südwestecke des Untergeschosses, welches zudem grösser als bewilligt erstellt wurde.²⁰ Das Gebäude wirkt insgesamt eher wie ein gewöhnliches Wohnhaus als wie ein Stöckli. Es handelt sich nicht um ein dem abgebrochenen Stöckli ebenbürtiges Objekt; die verlangte Wesensgleichheit ist nicht gewahrt. Zudem entsteht keine gute Gesamtwirkung. Es liegt damit auch materiell ein rechtswidriger Zustand vor.

5. Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands

a) Die Beschwerdeführenden bringen vor, auf die Holzverschalung im Bereich des Untergeschosses des Anbaus sei auf Anraten des ausführenden Fachmannes verzichtet worden. Bei bodennäherer Montage würde der untere Teil unter der Witterung stark leiden und müsste innert kurzer Zeitperioden kostenaufwändig saniert werden. Die nachträgliche Montage sei unverhältnismässig. Es sei eine Hecke gepflanzt worden, welche den beanstandeten Teil verdecke und dem öffentlichen Interesse an der Ästhetik genüge. Sie fänden die Holzverschalung unschön und könnten darin keinen Nutzen für das Ortsbild erkennen.

b) Die Wiederherstellungsverfügung muss im öffentlichen Interesse liegen, verhältnismässig sein und darf den Vertrauensgrundsatz nicht verletzen. Eine Wiederherstellungsmassnahme ist verhältnismässig, wenn sie geeignet ist, das angestrebte Ziel zu erreichen, nicht weiter geht, als zur Herstellung des rechtmässigen Zustands nötig ist und die Belastung für die pflichtige Person in einem vernünftigen Verhältnis zum verfolgten Ziel steht.²¹

¹⁹ Protokoll des Augenscheins vom 10. Juni 2016, S. 4 (Voten Herr G. _____)

²⁰ Vorakten, Plan West-Fassade vom 14. November 2014, revidiert am 30. Januar 2015 (P-18); Fotodokumentation des Augenscheins vom 10. Juni 2016, Foto 1

²¹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 46 N. 9; BVR 2013 S. 85 E. 5.1

c) An der Einhaltung der Bauvorschriften besteht allgemein ein erhebliches öffentliches Interesse. Wie oben dargelegt, wirkt das Stöckli aufgrund der fehlenden Holzverschalung wie ein gewöhnliches Wohnhaus. Die Identität mit dem abgebrochenen Stöckli ist nicht gegeben und es wirkt zu mächtig. Diese Wirkung kann mit der gemäss Wiederherstellungsverfügung verlangten Ergänzung der Holzverschalung korrigiert werden. Das Stöckli und der nordseitige Teil unter dem Pultdach werden mit der Holzverschalung optisch klar getrennt. Das Untergeschoss wirkt damit weniger lang und das Stöckli insgesamt weniger mächtig. Dies stellt nicht nur eine Verbesserung für die Gesamtwirkung dar, sondern es wird auch das abgebrochene Stöckli mit dem Holzschopf wiedererkennbar. Die Holzverschalung stellt damit eine geeignete Massnahme zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands dar.

Die vorgenommene Bepflanzung kann das Erscheinungsbild nicht herstellen; es handelt sich – wie die Vertreter der kommunalen Bau- und Planungskommission am Augenschein treffend ausführten – lediglich um Verschleierungsmassnahmen.²² Es sind auch keine anderen für die Beschwerdeführenden günstigeren Massnahmen, wie beispielsweise ein anderer Farbanstrich, zielführend.²³ Ebenso wenig genügt es, die Holzverschalung nur auf der Westfassade zu vervollständigen. Die Holzverschalung ist damit auch erforderlich.

Die zu verschalende Fläche ist nicht gross und zudem leicht zugänglich; die Holzverschalung kann direkt an der Fassade montiert werden. Weder der Arbeits- noch der Materialaufwand sind erheblich. Der Beschwerdeführer 1 bezifferte die Kosten für das Anbringen der Holzverschalung auf Fr. 5'000.00 bis Fr. 7'000.00.²⁴ Ein solcher Betrag ist angesichts des bedeutenden Interesses an der Ästhetik und am Ortsbildschutz ohne weiteres zumutbar. Daran ändert auch nichts, dass die Holzverschalung witterungsbedingt dunkler wird und allenfalls mit der Zeit faul wird. Die Holzverschalung hat einzig eine Funktion in Bezug auf die Ästhetik und eine alters- und witterungsbedingte Veränderung der Holzverschalung und der Farbe ist nicht unerwünscht.²⁵ Für die Bausubstanz des Stöcklis und die Wohnhygiene ist hingegen unerheblich, ob das Holz verwittert. Es ist daher auch nicht erforderlich, dass das Holz in kurzen Zeitintervallen ersetzt wird. Zu beachten ist sodann, dass die Beschwerdeführenden im baurechtlichen Sinn nicht als

²² Protokoll des Augenscheins vom 10. Juni 2016, S. 4 (Voten Herr G._____ und Herr H._____)

²³ Protokoll des Augenscheins vom 10. Juni 2016, S. 6 (Votum Herr G._____)

²⁴ Protokoll des Augenscheins vom 10. Juni 2016, S. 5 (Votum Beschwerdeführer 1)

²⁵ Protokoll des Augenscheins vom 10. Juni 2016, S. 4 (Votum Herr H._____)

gutgläubig gelten. Sie haben die Holzverschalung so ausgeführt, wie sie diese ursprünglich geplant hatten, obwohl sie im Baubewilligungsverfahren mit der Gemeinde eine Holzverschalung bis zum Untergeschoss vereinbart hatten.²⁶ Das Anbringen der Holzverschalung stellt eine verhältnismässige Massnahme dar.

d) Die Gemeinde hat die Frist für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands auf 60 Tage seit Eröffnung der Wiederherstellungsverfügung festgesetzt. Diese Frist ist in der Zwischenzeit abgelaufen und muss neu angesetzt werden. Die Beschwerdeführenden haben die Wiederherstellungsfrist nicht beanstandet und sie scheint für die einfach umzusetzende Holzverschalung angemessen. Die Wiederherstellungsfrist wird daher neu auf den 31. Januar 2017 festgesetzt.

6. Zusammenfassung und Kosten

a) Die Beschwerdeführenden haben mit ihrer nachträglichen Projektänderung dafür gesorgt, dass das Beschwerdeverfahren in Bezug auf den Kellerraum in der Nordostecke abgeschrieben werden kann. Zudem ist die Wiederherstellungsverfügung in Bezug auf die fehlende Holzverschalung zu bestätigen. Damit unterliegen die Beschwerdeführenden. Sie haben die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG).

b) Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr. Für besondere Untersuchungen, Gutachten und dergleichen können zusätzliche Gebühren erhoben werden (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Die Pauschalgebühr wird festgesetzt auf Fr. 1'200.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG in Verbindung mit Art. 19 Abs. 1 und Art. 20 Abs. 1 GebV²⁷). Für den Augenschein vom 10. Juni 2016 wird in Anwendung von Art. 20 Abs. 1 GebV eine zusätzliche Gebühr von Fr. 300.00 erhoben. Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren betragen somit Fr. 1'500.00.

c) Parteikosten werden keine gesprochen (Art. 104 Abs. 1 und 4 VRPG).

III. Entscheid

²⁶ Vorakten, Plan West-Fassade vom 14. November 2014 (P-1); Vorakten, pag. 52

²⁷ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

1. Das Beschwerdeverfahren RA Nr. 120/2016/15 wird als erledigt vom Geschäftsverzeichnis abgeschrieben, soweit es den Kellerraum im Untergeschoss (Nordostecke) betrifft.
2. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen und die Wiederherstellungsverfügung der Gemeinde Köniz vom 10. Februar 2016 betreffend Fassadenveränderung bestätigt. Die Frist für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands für die Fassadenveränderungen wird auf den 31. Januar 2017 festgelegt.
3. Die Verfahrenskosten von Fr. 1'500.00 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.
4. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- Frau B._____ und Herrn A._____, eingeschrieben
- Baupolizeibehörde der Gemeinde Köniz, Bauinspektorat, eingeschrieben
- Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), z.H. Frau Kathrin Berger, per Kurier

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

Barbara Egger-Jenzer
Regierungsrätin

