

ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 120/2018/7

Bern, 10. April 2018

in der Beschwerdesache zwischen

A. _____
Beschwerdeführerin

und

**Baupolizeibehörde der Gemeinde Unterlangenegg, Gemeindeverwaltung, Kreuzweg
118 F, 3614 Unterlangenegg**



betreffend die Verfügung der Baupolizeibehörde der Gemeinde Unterlangenegg vom
7. Februar 2018 (Gemeinde-Nr. 945/2016.17; Baueinstellung)

I. Sachverhalt

1. Im Mai 2015 hat die Beschwerdeführerin die sanierungsbedürftige Liegenschaft Grundbuchblatt Unterlangenegg Nr. B. _____ gekauft. Dabei handelt es sich um ein Bauernhaus (ehemaliger Gasthof "C. _____"), welches im Bauinventar als schützenswertes K-Objekt und Teil der Baugruppe D. _____ erfasst ist. Im Sommer 2015 bewilligte die Gemeinde der Beschwerdeführerin insbesondere die Dachsanierung mit Einbau eines neuen Unterdachs, die Reparatur der Bühneneinfahrt, den Abbruch der Schweinestallüberdachung und die Demontage der Trinklaube. In Absprache mit der Denkmalpflege liess die Beschwerdeführerin danach zur statischen Stabilisierung diverse Arbeiten ausführen. Beim Regierungsstatthalteramt ist zudem ein Baugesuch hängig für den Einbau von drei Wohnungen im bestehenden Gaden-, Heu-, Garagen- und Ladenteil und der Sanierung der Ostlaube. Mit Verfügung vom 7. Februar 2018 stellte die Gemeinde fest, dass seit längerer Zeit bewilligungspflichtige Arbeiten ausgeführt würden, obwohl die

erforderliche Baubewilligung noch nicht vorliege. Sie verfügte daher einen sofortigen Baustopp.

2. Gegen diese Verfügung reichte die Beschwerdeführerin am 13. Februar 2018 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Sie stellte sinngemäss den Antrag, die Verfügung betreffend die Baueinstellung sei aufzuheben.

3. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet¹, holte die Vorakten sowie Stellungnahmen bei der Gemeinde und der Kantonalen Denkmalpflege ein. Zudem reichte die Gemeinde auf Bitte des Rechtsamtes Fotos des aktuellen Zustandes der Liegenschaft sowie die Vorakten zur Baubewilligung vom 28. Juli 2015 ein. Auf die Rechtsschriften wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Prozessvoraussetzungen

Angefochten ist eine Baueinstellungsverfügung im Sinne von Art. 46 Abs. 1 BauG². Eine solche Verfügung kann gemäss Art. 49 Abs. 1 BauG innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Beschwerde bei der BVE angefochten werden. Die Beschwerdeführerin ist als Adressatin durch die angefochtene Verfügung beschwert und daher zur Beschwerde legitimiert. Auf ihre form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

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 721.0)

2. Baueinstellung

a) Die Beschwerdeführerin bringt vor, es handle sich vorliegend um ein K-Objekt mit besonderem Schutzstatus in sehr schlechtem baulichem Zustand mit akuter Einsturzgefahr. Sie habe daher versucht, mit den jeweils zuständigen Ämtern noch erhaltenswerte Gebäudeteile vor weiteren Schäden zu bewahren. Sie habe deshalb diverse Massnahmen getroffen, die jeweils per Protokoll den Beteiligten mitgeteilt worden seien. Auch die getroffenen Sofortmassnahmen, die zur angefochtenen Verfügung geführt hätten, seien mit Protokoll den zuständigen Behörden zur Prüfung und Stellungnahme zugestellt worden. Es sei daher nicht ersichtlich, weshalb eine sofortige Arbeitseinstellung verfügt worden sei. Ihr seien aus dieser ungerechtfertigten Handlung diverse Kosten für die mehrmalige Baustelleneinrichtung und weitere Unannehmlichkeiten entstanden.

b) Gemäss dem angefochtenen Entscheid hat die Gemeinde seit längerer Zeit festgestellt, dass baubewilligungspflichtige Arbeiten ausgeführt werden, obwohl die dazu erforderliche Baubewilligung nicht vorliegt. Gemäss Rücksprache mit dem Regierungsstatthalteramt könne die Baubewilligung noch nicht erteilt werden. Deshalb habe sie die Baueinstellung verfügt. In ihrer Stellungnahme führt die Gemeinde aus, die Beschwerdeführerin habe Mühe, sich an ordentliche Verfahrensabläufe zu halten. Stattdessen schreibe sie eigene Protokolle und erachte alles darin Geschriebene als genehmigt, sofern die Baupolizeibehörde nicht umgehend reagiere. Auch die Kantonale Denkmalpflege habe die Befürchtung geäussert, dass die Bauherrschaft schrittweise und schleichend weitere Bauarbeiten ausführe. Die Gemeinde habe die Beschwerdeführerin schon im Oktober 2015 schriftlich darauf hingewiesen, dass sämtliche Bauarbeiten künftig vorgängig zu bewilligen seien, um einen Baustopp zu verhindern. Es sei festgestellt worden, dass auf der Nord- und Südostseite Fassadenveränderungen stattfinden und südseitig eine Söllerverglasung ausgeführt wird. Weiter würden im Gebäudeinnern und im Kellergeschoss Tragwände erstellt, im Erdgeschoss teilweise Betondecken eingezogen und der gesamte Bühnenboden sei mit neuen Holzbrettern verlegt worden. Die Beschwerdeführerin habe massiv und wiederholt gegen Art. 7 Abs. 2 BewD³ verstossen, unter dem Vorwand der Einsturzgefahr sowie der Erhaltung von wiederverwendbaren Gebäudeteilen. Aus Sicht der Baupolizeibehörde sei das unbewohnte Haus nicht akut einsturzgefährdet.

³ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

c) Die Kantonale Denkmalpflege führte in ihrer Stellungnahme aus, das Gebäude habe statische Stabilisierung gebraucht. Daher seien folgende Arbeiten notwendig und mit der Denkmalpflege abgesprochen worden:

- Statische Sicherungsmassnahmen wie eine Bodenplatte im EG (Verbund zu Aussenmauer erstellen) und statische Sofortmassnahmen im Bereich des Holzbaus und tragenden Innenwänden;
- Stabilisierung und Verputzen des Mauerwerks an der Ostfassade;
- Stabilisierung und Verputzen des Sockels für die Tenneinfahrt.

Zudem sei eine Pflasterung des Vorbereichs der Tenneinfahrt vorgenommen worden. Parallel zu diesen Arbeiten habe die Denkmalpflege die Eigentümerin bei der Erarbeitung eines bewilligungsfähigen Projekts unterstützt. Aktuelle Aufnahmen des Gebäudes würden zeigen, dass bereits mit Ausbauarbeiten begonnen worden sei, für welche noch keine Baubewilligung vorliege. Diese Arbeiten seien weder in Absprache noch mit der Zustimmung der Denkmalpflege erfolgt.

d) Art. 22 RPG⁴ bestimmt, dass Bauten und Anlagen nur mit einer behördlichen Bewilligung errichtet oder geändert werden dürfen. Mit der Ausführung von Bauvorhaben, die eine Baubewilligung benötigen, darf erst begonnen werden, wenn sie rechtskräftig bewilligt sind oder der Baubeginn vorzeitig gestattet worden ist (Art. 1a Abs. 3 BauG, Art. 2 Abs. 1 BewD). Wird ein Bauvorhaben ohne Baubewilligung oder in Überschreitung einer Baubewilligung ausgeführt, so verfügt die zuständige Baupolizeibehörde die Einstellung der Bauarbeiten (Art. 46 Abs. 1 BauG). Wird ein baubewilligungspflichtiges Bauvorhaben ohne Baubewilligung ausgeführt, ist die Baupolizeibehörde verpflichtet, die sofortige Einstellung laufender Bauarbeiten anzuordnen. Sie verfügt über keinen Beurteilungsspielraum und hat keine Interessenabwägung vorzunehmen. Ob das Bauvorhaben allenfalls bewilligt werden kann, spielt keine Rolle. Bei der Baueinstellung handelt es sich um eine vorsorgliche Massnahme. Es ist daher ausreichend, dass die Rechtswidrigkeit der Bautätigkeit aufgrund einer summarischen Prüfung als wahrscheinlich erscheint. Ein schlüssiger Beweis ist erst im Wiederherstellungsverfahren nötig.⁵

⁴ Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700).

⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 46 N. 6 und 6b.

e) Ein Vergleich der Dokumentation mit Fotos, welche sich in den Vorakten der Baubewilligung vom 28. Juli 2015 befindet, und der von der Gemeinde in diesem Verfahren eingereichten Fotos zeigt, dass die Beschwerdeführerin an der Süd- und Nordfassade einschneidende bauliche Veränderungen vorgenommen hat: Sie baute in die vormals geschlossene Holzfassade der Nordseite 17 längliche Belichtungselemente im Bühnenbereich ein und erneuerte sämtliche Holzelemente. An der Südfassade liess sie die Laube im Obergeschoss verglasen. Dahinter befand sich früher eine hohe Bühnenwand mit einer Türöffnung und wenigen Zierausschnitten. Heute ist durch die Bühne eine Durchsicht durch das ganze Gebäude möglich.⁶ Zudem liess sie an der Nordfassade nicht nur den bewilligten Abbruch der Überdachung des Schweinestalls durchführen, sondern auch den Anbau mit Unterstand vollständig abreißen. Beim Wiederaufbau hat sie andere Materialien verwendet: Die Beschwerdeführerin hat die Schindelfassade durch eine Holzfassade ersetzt. Zudem hat sie begonnen, anstelle des einstigen Unterstands mit Steinmauer und schlanken Holzpfeilern eine Konstruktion aus Beton zu erstellen.⁷

Wesentliche bauliche Veränderungen an der Fassade wie der Einbau von Fenstern oder die Verwendung anderer Materialien oder Fenster sind bewilligungspflichtig.⁸ Dies gilt erst recht bei einem K-Objekt. Bei den auf den Fotos ersichtlichen Änderungen an der Gebäudehülle handelt es sich nach dem Gesagten um wesentliche bauliche Veränderungen, die baubewilligungspflichtig sind. Eine entsprechende Baubewilligung liegt nicht vor. Zudem ist nicht ersichtlich, inwieweit diese Arbeiten notwendige Schutzvorkehrungen im Sinne von Art. 8 DPG⁹ betreffen sollten. Bei den dokumentierten Änderungen an den Fassaden handelt es sich jedenfalls nicht um statische Massnahmen. Die Rechtswidrigkeit der Bautätigkeit erscheint daher als wahrscheinlich, weshalb die Gemeinde zu Recht die Baueinstellung verfügt hat.

f) Im angefochtenen Entscheid begründet die Gemeinde nicht im Einzelnen, welche Arbeiten einzustellen seien. In ihrer Stellungnahme führt die Gemeinde aus, im Gebäudeinnern und im Kellergeschoss seien Tragwände erstellt, im Erdgeschoss teilweise Betondecken eingezogen und der gesamte Bühnenboden sei mit neuen Holzbrettern

⁶ Vgl. dazu insbesondere Vorakten Bewilligung vom 28. Juli 2015, pag. 31 Abbildung 3 und 8 f. sowie letzte Seite dieser Vorakten, Bauinventar

⁷ Vgl. insbesondere Vorakten Bewilligung vom 28. Juli 2015, Abbildungen pag. 35 und 39

⁸ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 1a N. 22

⁹ Gesetz vom 8. September 1999 über die Denkmalpflege (Denkmalpflegegesetz, DPG; BSG 426.41)

verlegt worden. Bei schützenswerten Baudenkmälern sind innere Bauteile, Raumstrukturen und feste Ausstattungen ihrer Bedeutung entsprechend zu erhalten, sofern dies für den Schutzzweck erforderlich und für die Eigentümerin oder den Eigentümer zumutbar ist (Art. 10b Abs. 2 BauG). Die von der Gemeinde erwähnten baulichen Veränderungen im Innern des schützenswerten Baudenkmals sind daher bewilligungspflichtig (Art. 7 Abs. 2 BewD).¹⁰ Der Baustopp bezieht sich damit auch auf diese Arbeiten im Innern des denkmalgeschützten Gebäudes.

Die Beschwerdeführerin bringt dagegen zusammengefasst vor, die Arbeiten, welche zur Baueinstellung geführt hätten, seien zum Schutz des Baudenkmals notwendig gewesen. Sie verweist in ihrer Beschwerdeschrift auf zwei der von ihr verfassten und der Beschwerde beigelegten Protokolle. Demnach musste im UG als Sofortmassnahme der Obergeschossbalken mit Grossstützen abgestützt werden. Diese Massnahme wurde gemäss Protokoll der Beschwerdeführerin vom 14. Dezember 2017 bereits ausgeführt.¹¹ Gemäss demselben Protokoll war die Kantonale Denkmalpflege zudem mit dem Abbruch einer alten Backsteinmauer und der kurzfristigen Demontage der alten Holzwand einverstanden.¹² Die von der Gemeinde angesprochenen Änderungen (Tragwände, Betondecken im EG und neue Holzbretter beim Bühnenboden) betreffen nicht die von der Beschwerdeführerin angesprochenen Massnahmen. Zudem obliegt der Entscheid, ob Schutzvorkehrungen bei drohendem Zerfall oder Beschädigung eines Denkmals getroffen werden müssen den kantonalen Fachstellen und den Gemeinden (Art. 8 Abs. 1 DPG). Die Behörden ordnen Schutzvorkehrungen von Amtes wegen oder auf Gesuch hin mittels Verfügung an (Art. 49 Abs. 1 VRPG¹³). Die Zustellung eines von der Beschwerdeführerin verfassten Protokolls reicht daher nicht als Grundlage für baubewilligungspflichtige Massnahmen. Zulässig sind zudem einzig provisorische Massnahmen, die den Entscheid über das Schicksal des Denkmals nur für beschränkte Zeit hinausschieben.¹⁴ Daher nennt Art. 8 Abs. 1 DPG beispielhaft statische Sicherungen, Notdächer und Abschränkungen. Bei den von der Gemeinde genannten baulichen Änderungen handelt es sich nicht um solche zeitlich beschränkten Notmassnahmen, sondern um definitive bauliche Lösungen. Die

¹⁰ Vgl. dazu auch Bernische Systematische Information Gemeinden (BSIG) Nr. 7/725.1/1.1, Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen nach Art. 1b BauG, Ziff. 1d (abrufbar unter: <www.bsig.jgk.be.ch>)

¹¹ Protokoll 12 vom 8. Dezember 2016, Abs. 7 und Protokoll 13 vom 16. Dezember 2017, S. 7

¹² Protokoll 13 vom 16. Dezember 2017, Abs. 3

¹³ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

¹⁴ Vortrag des Regierungsrates an den Grossen Rat zum Gesetz über die Denkmalpflege, S. 9 zu Art. 8

Beschwerdeführerin legt nicht dar, dass im jetzigen Zeitpunkt effektiv noch Schutzmassnahmen nötig sind. Auch gemäss der Kantonalen Denkmalpflege erfolgten die Ausbauarbeiten weder in Absprache noch mit Zustimmung der Denkmalpflege. Damit erscheint auch hier die Rechtswidrigkeit der Bautätigkeit als wahrscheinlich und die verfügte Baueinstellung rechtmässig.

g) Nach dem Gesagten hat die Gemeinde zu Recht die Baueinstellung verfügt. Die Beschwerde ist abzuweisen.

3. Kosten

a) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt die Beschwerdeführerin. Sie hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 800.-- (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV¹⁵).

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

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen. Die Verfügung der Gemeinde Unterlangenegg vom 7. Februar 2018 wird bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 800.-- werden der Beschwerdeführerin zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

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

IV. Eröffnung

- A._____, eingeschrieben
- Baupolizeibehörde der Gemeinde Unterlangenegg, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben
- Kantonale Denkmalpflege, mit B-Post
- Regierungsstatthalteramt Thun, mit B-Post

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

Barbara Egger-Jenzer