



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 120/2020/39

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 24. September 2020

in der Beschwerdesache zwischen

C. _____
Beschwerdeführerin

und

Baupolizeibehörde der Einwohnergemeinde Schwadernau, Gemeinderat, Hauptstrasse 52,
2556 Schwadernau

betreffend die Verfügung der Baupolizeibehörde der Gemeinde Schwadernau vom 25. Juni 2020
(Baueinstellung; Anbau)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin der Parzelle Schwadernau Grundbuchblatt Nr. F. _____. Die Parzelle liegt in der Dorfkernzone und im Ortsbildschutzgebiet. Beim Gebäude auf der Parzelle handelt es sich gemäss dem Bauinventar der Gemeinde Schwadernau um einen erhaltenswerten Steinstock aus dem Jahr 1574 mit Umbau und Erweiterung wohl 1928, der Teil der Baugruppe A. _____ ist (K-Objekt).
2. Nach Hinweisen aus der Bevölkerung stellte die Gemeinde Schwadernau fest, dass im östlichen Teil der Liegenschaft ohne Bewilligung Arbeiten am zum Hauptgebäude gehörenden Schopf stattfinden bzw. bereits stattgefunden haben. Mit Baueinstellungsverfügung vom 25. Juni 2020 forderte die Gemeinde die Beschwerdeführerin daher auf, alle Arbeiten an der Liegenschaft sofort einzustellen.
3. Dagegen reichte die Beschwerdeführerin am 28. Juli 2020 (Postaufgabe 29. Juli 2020) Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie verlangt die Aufhebung der Verfügung vom 25. Juni 2020 und die Erteilung der Bewilligung zur Instandstellung der ostseitigen Wand mit neuen Holzbrettern und neuen Holzstützbalken.

4. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, holte die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Ausserdem bat es die Denkmalpflege des Kantons Bern (KDP) um eine Stellungnahme. Zudem gab es den Beteiligten Gelegenheit zum Einreichen von allfälligen Schlussbemerkungen. Es sind keine Schlussbemerkungen eingereicht worden.

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

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

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 BVD angefochten werden. Die BVD ist somit zur Beurteilung der Beschwerde zuständig. Die Beschwerdeführerin ist als Grundeigentümerin und Adressatin der Baueinstellungsverfügung zur Beschwerde befugt (Art. 65 Abs. 1 VRPG³).⁴ Auf die form- und fristgerecht eingereichten Beschwerden wird eingetreten.

2. Baueinstellung

a) Die Beschwerdeführerin macht zusammengefasst geltend, die Arbeiten seien nicht baubewilligungspflichtig. Sie führe bloss Reparaturarbeiten durch. Das Ziegeldach habe einzubrechen gedroht. Daher habe sie die morschen Stützbalken und Holzbretter an der ostseitigen Wand durch neue ersetzt. Material, Technik etc. seien gleich geblieben. Die KDP habe ihr bei den letzten Umbauarbeiten mitgeteilt, dass Reparaturen, die am Gebäude optisch und materialtechnisch nichts verändern würden, nicht baubewilligungspflichtig seien. Daher hätte sie – die Beschwerdeführerin – angenommen, sie dürfe die Arbeiten ohne Bewilligung ausführen. Als nächstes wolle sie die Holzriemenwand mit neuen Nut- und Feldbrettern aus Fichte befestigen.

b) Der Erlass einer Baueinstellungsverfügung setzt voraus, dass die Bautätigkeit rechtswidrig ist. Das ist unter anderem dann der Fall, wenn ein baubewilligungspflichtiges Bauvorhaben ohne Baubewilligung ausgeführt wird (sog. formelle Rechtswidrigkeit). Ob das Bauvorhaben bewilligt werden kann oder nicht (sog. materielle Rechtswidrigkeit), spielt in diesem Fall keine Rolle. Bei der vorsorglichen Baueinstellung handelt es sich um eine vorläufige, jederzeit widerruf- oder änderbare Anordnung, die unter Zeitdruck ergeht. Für deren Erlass genügt es daher, dass aufgrund einer summarischen Prüfung die Rechtswidrigkeit der Bautätigkeit als wahrscheinlich erscheint. Ob der Verdacht begründet ist, hat das jeweilige Hauptverfahren zu zeigen.⁵

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

² Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

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

⁴ Vgl. auch Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 5. Aufl., Band I, Bern 2020, Art. 46 N. 4

⁵ Vgl. zum Ganzen Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 6b; Christian Mäder, Das Baubewilligungsverfahren. Eine Darstellung unter besonderer Berücksichtigung des zürcherischen Rechts und der neueren zürcherischen Rechtsprechung, Zürich 1991, S. 332 N. 633

c) Art. 22 RPG⁶ 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 BewD⁷). Nach Art. 1b BauG sind insbesondere der Unterhalt von Bauten und Anlagen sowie andere geringfügige Bauvorhaben von der Baubewilligungspflicht ausgenommen. Für die Konkretisierung der baubewilligungsfreien Bauvorhaben verweist Art. 1b BauG auf das Bewilligungsdekret. In Art. 6 und 6a BewD findet sich eine abschliessende Aufzählung von baubewilligungsfreien Bauvorhaben. Auch diese sind nach Art. 7 Abs. 2 BewD jedoch baubewilligungspflichtig, wenn das Bauvorhaben ein Ortsbildschutzgebiet oder ein Baudenkmal betrifft und das entsprechende Schutzinteresse betroffen ist. Bei erhaltenswerten Baudenkmalen sind gemäss Art. 10b Abs. 3 BauG sowohl der äussere Bestand als auch die Raumstruktur geschützt. 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).

d) Bei der Liegenschaft Schwadernau Grundbuchblatt Nr. F. _____ handelt es sich um ein Baudenkmal. Sie ist im Bauinventar der Gemeinde Schwadernau als erhaltenswert eingestuft. Zudem liegt sie im Ortsbildschutzgebiet gemäss Art. 511 GBR⁸. Die KDP hält in ihrer Stellungnahme vom 18. August 2020 fest, der Bau sei trotz starker Veränderung Zeuge der spätgotischen Stockhäuser. Der datierte Sturzteil und der Kellertürbogen seien die ältesten Bauteile in Schwadernau. Ihnen komme historische Bedeutung zu. Ein wichtiger Grundsatz besage, dass bei allen Massnahmen die Konservierung der bestehenden Substanz Vorrang habe. Die originale Bausubstanz sei wo immer möglich zu erhalten und zu schonen. Somit würden sowohl die getätigten als auch die noch geplanten Eingriffe am Gebäude dessen Schutzinteresse tangieren.

e) Die Beschwerdeführerin verfügt unbestrittenermassen über keine Baubewilligung für die betroffenen Arbeiten. Sie bringt jedoch vor, sie führe lediglich baubewilligungsfreie Reparaturarbeiten aus und nehme optisch und materialtechnisch keine Veränderungen am Gebäude vor. Damit bestreitet die Beschwerdeführerin sinngemäss, dass durch die Arbeiten das Schutzinteresse des Objekts betroffen ist.

Denkmäler werden durch ihre überlieferte Materie bestimmt. Diese macht die Authentizität der Denkmäler aus. Es entspricht daher den üblichen denkmalpflegerischen Anforderungen, dass beim Erhalt, der Sanierung und der Wiederherstellung von Baudenkmalen nach Möglichkeit die Originalsubstanz zu verwenden ist. Die Bauherrschaft hat die originalen Teile, die wiederverwendet werden können, zusammen mit der KDP zu definieren. Auch die nicht mehr verwendbaren Teile sowie die Art des Ersatzes sind in Absprache mit der KDP zu bestimmen. Vorliegend hat die Beschwerdeführerin ohne Rücksprache mit der KDP alte Stützpfeiler durch neue ersetzt. Sie beabsichtigt zudem, wiederum eigenmächtig die Holzriemenwand mit neuen Nut- und Federbrettern aus Fichte zu befestigen. Diese Arbeiten bewirken einen Eingriff in die von aussen sichtbare Originalsubstanz des denkmalgeschützten Objekts. Dies gilt auch dann, wenn sie lediglich zu Reparaturzwecken vorgenommen werden. Die KDP als Fachbehörde führt entsprechend aus, dass mit den vorgenommenen und noch geplanten Arbeiten die Schutzinteressen des denkmalgeschützten Objekts betroffen sind. Bereits aufgrund dieser denkmalpflegerischen Aspekte liegen deutliche Hinweise für eine Baubewilligungspflicht (vgl. Art. 7 Abs. 2 BewD) und damit für die mindestens formelle Rechtswidrigkeit der betroffenen

⁶ Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700)

⁷ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

⁸ Baureglement der Gemeinde Schwadernau vom 7. Dezember 2016, genehmigt am 27. März 2017

Arbeiten vor. Dies ist für die Anordnung einer vorsorglichen Baueinstellung ohne weiteres ausreichend. Die definitive Baubewilligungspflicht muss nicht feststehen; vielmehr wird über diese im Hauptverfahren abschliessend zu befinden sein. Im vorliegenden Beschwerdeverfahren betreffend die Zulässigkeit der vorsorglichen Massnahme ist dem Entscheid im Hauptverfahren nicht vorzugreifen.

f) Die Beschwerdeführerin bringt weiter vor, die Stützpfeiler an der Ostfassade seien mit den Jahren durch die Witterung morsch geworden. Sie habe lediglich Sofortmassnahmen vorgenommen, damit das Ziegeldach nicht einbrechen und sie die Statik wieder herstellen können. Der rechtmässige Zustand könne auf keinen Fall wiederhergestellt werden. Dadurch würde das Ziegeldach einbrechen und es würde ein grösserer Schaden entstehen.

Die Gemeinde hat bisher lediglich die vorsorgliche Baueinstellung angeordnet. Über die Frage der Wiederherstellung hat sie noch nicht befunden. Die angefochtene Verfügung hat demnach keinen Einfluss auf den Bestand der bereits ausgeführten «Sofortmassnahmen» und damit auf die nach Angaben der Beschwerdeführerin wiederhergestellte Statik. Dass die noch geplanten Arbeiten – die Befestigung der Holzriemenwand mit neuen Nut- und Nagelbrettern – ebenfalls aus Sicherheitsgründen sofort ausgeführt werden müssten, macht die Beschwerdeführerin nicht geltend. Wie die Gemeinde in ihrer Vernehmlassung vom 12. August 2020 zu Recht ausführt, tritt eine witterungsbedingte Verschlechterung der Bausubstanz zudem nicht plötzlich, sondern über einen längeren Zeitraum ein. Die Bauherrschaft kann nicht mit überfälligen Reparaturarbeiten zuwarten und sich anschliessend bei der Ausführung der Arbeiten darauf berufen, für eine Rücksprache mit den Behörden fehle die Zeit.

g) Die Beschwerdeführerin bittet in ihrer Beschwerde sodann darum, «die Bewilligung zu erteilen». Soweit dieses Ersuchen als förmlicher Antrag zu verstehen ist, kann darauf nicht eingetreten werden. Wie dargelegt, geht es im vorliegenden Beschwerdeverfahren einzig um die Überprüfung der vorsorglich verfügten Baueinstellung. Das Begehren um Bewilligungserteilung geht über den Streitgegenstand hinaus. Hinsichtlich eines allfälligen Baubewilligungsverfahrens ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Vorinstanz der Beschwerdeführerin in Ziff. 2 der angefochtenen Verfügung die Möglichkeit gegeben hat, innert Rechtsmittelfrist ein nachträgliches Baugesuch einzureichen. Gelegenheit zum Einreichen eines nachträglichen Baugesuchs muss der Bauherrschaft aber insbesondere bei einer definitiven Wiederherstellungsverfügung gegeben werden (Art. 46 Abs. 2 Bst. b BauG). Eine solche hat die Gemeinde noch nicht erlassen. Die Möglichkeit zum Einreichen eines (teilweise) nachträglichen Baugesuchs steht der Beschwerdeführerin daher nach wie vor offen. Ziff. 2 der Verfügung vom 25. Juni 2020 hat insofern bloss deklaratorischen Charakter.

3. Zusammenfassung und Kosten

a) Die Gemeinde ist dem Gesagten zufolge zu Recht gegen den mutmasslich rechtswidrigen Zustand eingeschritten und hat richtigerweise eine vorsorgliche Baueinstellung verfügt. Die Beschwerde ist demnach abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.

b) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt die Beschwerdeführerin. Sie hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 600.-- (Art. 103 Abs. 1 und 2 VRPG i.V.m. Art. 19 GebV⁹).

⁹ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

- c) Parteikosten sind keine zu sprechen (Art. 104 Abs. 1 und 4 VRPG).

III. Entscheid

- 1 Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann. Die Verfügung der Gemeinde Schwadernau vom 25. Juni 2020 wird bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 600.-- werden der Beschwerdeführerin zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.
4. Die Vorakten gehen zurück an die Gemeinde Schwadernau.

IV. Eröffnung

- C._____, eingeschrieben
- Baupolizeibehörde der Einwohnergemeinde Schwadernau, Gemeinderat, mit Beilagen gemäss Ziffer 4, eingeschrieben
- Denkmalpflege des Kantons Bern (KDP), zur Kenntnis

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 3 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.