

BE_VERWALTUNGSGERICHT 100 2020 244 vom 12. November 2021

BE Verwaltungsgericht, 2021-11-12, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/be_verwaltungsgericht_100_2020_244

FR: BE_VERWALTUNGSGERICHT 100 2020 244 du 12 novembre 2021

IT: BE_VERWALTUNGSGERICHT 100 2020 244 del 12 novembre 2021

Regeste

Baupolizei; Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands bezüglich Umgebungsmauer (Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern vom 26. Mai 2020; BVD 120/2020/5) | Baubewilligung/Baupolizei

Erwägungen

E. 1.1

Das Verwaltungsgericht ist zur Beurteilung der Beschwerde als letzte kantonale Instanz gemäss Art. 74 Abs. 1 i.V.m. Art. 76 und 77 des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21) zuständig (vgl. auch Art. 49 Abs. 2 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 [BauG; BSG 721.0]). Der Beschwerdeführer hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, ist durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung (Art. 79 Abs. 1 VRPG). Die Bestimmungen über Form und Frist sind eingehalten (Art. 81 i.V.m. Art. 32 VRPG). Auf die Beschwerde ist grundsätzlich einzutreten (vgl. aber auch hinten E. 4.3 und 4.5).

E. 1.2

Das Verwaltungsgericht überprüft den angefochtenen Entscheid auf Rechtsverletzungen hin (Art. 80 Bst. a und b VRPG).

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 15.11.2021, Nr. 100.2020.244U, Seite 4

E. 2.1

Das im Jahr 1918 erbaute Einfamilienhaus auf dem streitbetroffenen Grundstück wurde in den 90er Jahren des letzten Jahrhunderts als erhaltenswertes Baudenkmal in das Bauinventar der EG Thun aufgenommen (Akten Gemeinde pag. 123). Mit der Revision des Inventars im Jahr 2018 wurde der Schutzstatus erhöht. Es handelt sich nunmehr um ein schützenswertes Baudenkmal («K-Objekt»; Akten Gemeinde pag. 123). Das Grundstück gehört zum B._____quartier in Thun, grenzt nördlich an eine Quartierstrasse (...strasse) und ist von einer Mauer mit Lattenzaun umgeben. Die gartenstadtähnliche Überbauung der B._____ ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Villenquartier (Baugruppe) in der Aufnahmekategorie AB (ursprüngliche Substanz und Struktur) mit dem höchsten Erhaltungsziel A (Erhalten der Substanz) eingetragen (Thun Nr. 0.4; Akten BVD pag. 16 Beilage 2, Inventar auch einsehbar unter: <<https://gisos.bak.admin.ch>>). Zudem ist sie Teil des kommunalen Ortsbildgebiets O Nr. ... «B._____».

E. 2.2

Das Bauinspektorat der Gemeinde stellte im Herbst 2017 fest, dass der Beschwerdeführer auf seinem Grundstück ohne Baubewilligung einen Teil der nördlichen Umgebungsmauer abgebrochen, einen Kiesplatz errichtet und einen Abstellplatz für Motorfahrzeuge mit einem neuen Strassenanschluss erstellt hatte (Akten Gemeinde pag. 241 f.). Die Gemeinde verfügte am 11. Januar 2018 die provisorische Schliessung des Abstellplatzes mit baulichen Massnahmen und forderte den Beschwerdeführer zum Einreichen einer Bauvoranfrage mit der Möglichkeit für ein anschliessendes (nachträgliches) Baugesuch auf. Für den Fall eines ausbleibenden Baugesuchs ordnete sie den «Abbruch» des Abstellplatzes sowie die Wiederherstellung der Mauer an (Akten Gemeinde pag. 232 ff.). Der Beschwerdeführer reichte am 28. Februar 2018 eine Bauvoranfrage ein. Danach sollte die Umgebungsmauer entlang der nördlichen Parzellengrenze (...strasse) auf einer Länge von 14 m bis zur nordwestlichen Grundstücksgrenze abgebrochen und um 2,6 m von der Strasse zurückversetzt wiederaufgebaut werden. Weiter sah er vor, die Fortsetzung der Mauer entlang der westlichen Parzellengrenze (Nachbargrundstück) ebenfalls auf einer Länge von 2,6 m zu entfernen sowie die Ausrundung, die die abzubrechenden nördlichen und westlichen

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 15.11.2021, Nr. 100.2020.244U, Seite 5 Mauerteile miteinander verbindet, zurückzubauen (Akten Gemeinde pag. 205 ff. und 201). Der so entstehende Garteneinschnitt zur ...strasse hin sollte als Abstellplatz für Motorfahrzeuge dienen.

E. 2.3

Die Kantonale Denkmalpflege (KDP) führte in ihrer Stellungnahme vom 4. Mai 2018 zum Projekt aus, die hohe Wohnqualität der gartenstädtischen Überbauung des Quartiers liege in den grosszügigen Gärten und den intakten Einfriedungen. Durch das Entfernen dieser prägenden Elemente gehe der Charakter des Strassenraums und des Quartiers verloren. Die Einfriedung entlang der ...strasse sei unbedingt beizubehalten. In einem allfälligen Baubewilligungsverfahren könnte dem Vorhaben daher nicht zugestimmt werden (Akten Gemeinde pag. 188 f.). Der Beauftragte für Städtebau der Gemeinde hielt ebenfalls fest, die Umfriedung des Grundstücks stelle ein wesentliches qualitatives Merkmal «sowohl der spezifischen Liegenschaft als auch des stadträumlichen Kontexts» dar. In der projektierten Form erfülle das Erstellen einer Parkbucht die Ortsbildschutzziele sowie die Anforderungen an eine gute Gesamtwirkung nicht; die Situation sei wiederherzustellen (Akten Gemeinde pag. 193). In der Folge führten Beschwerdeführer, Gemeinde und KDP eine umfangreiche Korrespondenz und es fand eine Besprechung vor Ort statt, an welcher ein Vertreter der KDP erneut auf die Bedeutung der Einfriedung hinwies (Akten Gemeinde pag. 160-187, zur Ortsbegehung pag. 179). Die Gemeinde unterbreitete den Beteiligten einen Vorschlag, der neben einem Parkplatz den Erhalt eines Grossteils der Mauer vorsah (Akten Gemeinde pag. 164 f.). Die KDP stimmte dieser Projektvariante zu (Akten Gemeinde pag. 169), der Beschwerdeführer lehnte sie hingegen ab (Akten Gemeinde pag. 160 f.). Er überarbeitete schliesslich sein ursprüngliches Projekt und verzichtete darauf, die Ausrundung sowie das westliche Teilstück der Mauer abzubrechen (Akten Gemeinde pag. 154 ff.). Nach weiterer Korrespondenz mit der Gemeinde passte er das Vorhaben leicht an und reichte schliesslich am 20. August 2018 ein Baugesuch mit folgender Umschreibung des Vorhabens ein: «Abbruch der Umgebungsmauer, Erstellen von zwei Autoabstellplätzen parallel zur Strasse. Hinter den Parkplätzen Neuerstellung der Umgebungsmauer im

gleichen Stil wie die bestehende Mauer» (Akten Gemeinde pag. 111 ff.). Die KDP führte im Fachbericht vom 14. September 2018 aus, das überarbeitete Projekt werde dem wertvollen Ortsbild weitgehend gerecht und als vertretbar beurteilt. Es könne

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 15.11.2021, Nr. 100.2020.244U, Seite 6 unter der Auflage bewilligt werden, dass die Wiederherstellung oder Neuerstellung der Umgebungsmauer exakt nach dem Vorbild der bereits bestehenden Mauer mit Zaun zu erfolgen habe (Akten Gemeinde pag. 130 f.). Mit Gesamtentscheid vom 5. November 2018 bewilligte die Gemeinde das Vorhaben, wobei die Auflage nach dem Fachbericht der KDP als Bestandteil des Entscheids gilt (Dispositiv-Ziff. 2.3). Weiter hielt sie fest, von der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands gemäss der Verfügung vom 11. Januar 2018 (E. 2.2 hiervor) könne abgesehen werden, falls das Bauvorhaben gemäss der Baubewilligung bis zum 31. Juli 2019 ausgeführt werde (Dispositiv-Ziff. 2.4). Der Gesamtentscheid blieb unangefochten.

E. 2.4

Der Beschwerdeführer machte in der Folge von der Baubewilligung insoweit Gebrauch, als er die Parkfläche für zwei Abstellplätze erstellte und die hierfür notwendigen Abbrucharbeiten an der Mauer fortsetzte; die teilweise zerstörte Umgebungsmauer baute er jedoch nicht wieder auf. Die Gemeinde erliess daher am 16. Dezember 2019 eine Wiederherstellungsverfügung (Akten Gemeinde pag. 223). Sie verpflichtete den Beschwerdeführer unter Androhung der Ersatzvornahme, das Bauvorhaben und insbesondere die Umgebungsmauer gemäss dem bewilligten Gesuch und den am 5. November 2018 abgestempelten Planunterlagen auszuführen. Dafür setzte sie ihm eine Frist bis zum 31. März 2020. Diese baupolizeilichen Anordnungen hat der Beschwerdeführer bei der BVD angefochten (vorne Bst. B). Sie bilden Gegenstand des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht (vorne Bst. C).

E. 2.5

Die BVD hat im angefochtenen Entscheid zusammenfassend erwo-gen, der Beschwerdeführer sei nach dem Gesamtentscheid der Gemeinde vom 5. November 2018 nicht nur berechtigt, sondern auch verpflichtet, die Umgebungsmauer wie bewilligt zu erstellen. Auf diese rechtskräftige Auflage könne er nicht mehr zurückkommen. Weiter sei nicht zu beanstanden, dass die Gemeinde mit der Wiederherstellungsverfügung vom 16. Dezember 2019 die vollständige Bauausführung verlangt habe. Habe die Behörde die Auflage zu einer Baubewilligung wie hier hinreichend detailliert und klar formuliert, sei diese Anordnung selbständig durchsetzbar (E. 2 und 3).

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 15.11.2021, Nr. 100.2020.244U, Seite 7

E. 3

Wird ein Bauvorhaben ohne Baubewilligung oder in Überschreitung einer Baubewilligung ausgeführt oder werden bei der Ausführung eines bewilligten Vorhabens Vorschriften missachtet, so setzt die Baupolizeibehörde der jeweiligen Grundeigentümerschaft gemäss Art. 46 Abs. 1 und 2 BauG eine angemessene Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands unter Androhung der Ersatzvornahme. Die Verpflichtung zur Wiederherstellung kann auch in der Aufforderung bestehen, den rechtmässigen Zustand (erst-mals) herzustellen. Zu denken ist etwa an die Vollendung eines bewilligten, aber

unvollendeten Baus oder der Gestaltung von dessen Umgebung. Ebenso kann die Erfüllung einer rechtskräftigen Bedingung oder Auflage verlangt werden (Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I,

E. 5

Die Beschwerde erweist sich somit in allen Teilen als offensichtlich unbegründet und ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist (vorne E. 4.3 und 4.5). Das Verwaltungsgericht beurteilt solche Rechtsmittel in Zweierbesetzung (Art. 56 Abs. 3 des Gesetzes vom 11. Juni 2009 über die Organisation der Gerichtsbehörden und der Staatsanwaltschaft [GSOG; BSG 161.1]). Die von der Vorinstanz angesetzte Wiederherstellungsfrist ist verstrichen (vorne Bst. B), weshalb praxismässig eine neue festzulegen ist (Art. 46 Abs. 2 BauG; vgl. statt vieler VGE 2019/392 vom 15.12.2020 E. 7.1). Der Zeitraum von rund drei Monaten, den die Vorinstanz als angemessen erachtet hat (vgl. angefochtener Entscheid E. 3c), wird vom Beschwerdeführer nicht bemängelt; derselbe Zeitraum ist daher auch der neuen Frist zugrunde zu legen. Aufgrund der kommenden Wintermonate erweist es sich allerdings als sachgerecht, die Frist um einen Monat zu verlängern.

E. 6

Bei diesem Prozessausgang hat der Beschwerdeführer die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Parteikosten sind keine zu sprechen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 VRPG).

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 15.11.2021, Nr. 100.2020.244U, Seite 12 Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.