

Verwaltungsgericht des Kantons Bern
Verwaltungsrechtliche Abteilung

Urteil vom 8. Juni 2017

Verwaltungsrichter Burkhard, Abteilungspräsident
Verwaltungsrichterin Herzog, Verwaltungsrichter Keller
Gerichtsschreiberin Seiler

A. _____ und B. _____
vertreten durch Rechtsanwalt ...

Beschwerdeführende

gegen

C. _____ und D. _____
vertreten durch Rechtsanwalt ...

Beschwerdegegnerschaft

und

Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern
Reiterstrasse 11, 3011 Bern

sowie

Einwohnergemeinde Köniz
Bauinspektorat, Landorfstrasse 1, 3098 Köniz

betreffend Baubewilligung für Neubau Dreifamilienhaus (Entscheid der
Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern vom 1. Juli 2016;
RA Nr. 110/2016/34)



Sachverhalt:

A.

A._____ und B._____ reichten am 24. April 2015 bei der Einwohnergemeinde (EG) Köniz ein Baugesuch ein für den Neubau eines Dreifamilienhauses mit Einstellhalle und den Abbruch eines Schopfes auf der Parzelle Köniz Gbbl. Nr. 1___ (nach Abparzellierung künftig Nr. 2___). Das Grundstück an der E._____strasse liegt in der Wohnzone W, Bauklasse IIa. Gegen das Bauvorhaben erhoben neben anderen C._____ und D._____, in deren Eigentum sich die Nachbarparzelle Nr. 3___ befindet, sowie der Spiegel-Leist Einsprache. Mit Gesamtentscheid vom 11. Februar 2016 erteilte die EG Köniz die Baubewilligung für das Vorhaben und wies die Einsprachen ab.

B.

Gegen den Gesamtentscheid der EG Köniz erhoben C._____ und D._____ am 14. März 2016 und der Spiegel-Leist am 15. März 2016 Beschwerden bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE), welche die Verfahren vereinigte. Mit Entscheid vom 1. Juli 2016 hiess die BVE die Beschwerden gut, soweit sie darauf eintrat, hob den Gesamtentscheid auf und verweigerte die Baubewilligung für das Vorhaben (Bauabschlag).

C.

Dagegen haben A._____ und B._____ am 3. August 2016 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben. Sie beantragen, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben; eventuell sei die Sache zwecks Prüfung einer Projektänderung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

C._____ und D._____ beantragen mit Beschwerdeantwort vom 1. September 2016, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einge-

treten werden könne. Im Eventualstandpunkt beantragen sie, im Fall der Gutheissung der Beschwerde sei die Sache zu erneuter Prüfung und neuem Entscheid an die Vorinstanz zurückzuweisen. Während die BVE mit Vernehmlassung vom 18. August 2016 auf Abweisung der Beschwerde schliesst, hat die EG Köniz mit Eingabe vom 19. August 2016 auf eine Stellungnahme verzichtet. Der Spiegel-Leist hat keine Beschwerdeantwort eingereicht, weshalb der Abteilungspräsident ihn mit Verfügung vom 14. September 2016 unter Vorbehalt einer allfälligen Änderung der Kostenregelung für das vorinstanzliche Verfahren aus dem Beschwerdeverfahren entlassen hat.

Auf Ersuchen des Instruktionsrichters hat die Kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) einen Fachbericht zur Ästhetik des Bauvorhabens und dessen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild eingereicht. Die Verfahrensbeteiligten haben sich zum Bericht äussern können.

Erwägungen:

1.

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. Die Beschwerdeführenden haben am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, sind als Baugesuchsteller und Baugesuchstellerin durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und haben ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung (Art. 79 Abs. 1 VRPG; vgl. auch Art. 40 Abs. 5 i.V.m. Abs. 2 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 [BauG; BSG 721.0]). Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

1.2 Das Verwaltungsgericht überprüft den angefochtenen Entscheid auf Rechtsverletzungen hin (Art. 80 VRPG).

2.

Die BVE hat die Beschwerde gutgeheissen und dem Vorhaben den Bauabschlag erteilt, weil das Kellergeschoss zum Wohnen geeignet sei und aus diesem Grund die erlaubte Ausnutzungsziffer und die zulässige Geschosshöhe überschritten würden. – Nach Einholung des Fachberichts der OLK steht für das Verwaltungsgericht mit der Ästhetik ein anderer Aspekt im Vordergrund (sog. Substitution der Motive; vgl. BVR 2015 S. 282 E. 5.2.3, 2013 S. 521 E. 2.4, 2012 S. 241 E. 3.4).

3.

3.1 Betreffend Einordnung und Gestaltung von Bauten und Anlagen enthält Art. 9 BauG folgenden Wortlaut:

Ortsbild- und Landschaftsschutz, Denkmalpflege

1 Allgemeiner Ortsbild- und Landschaftsschutz

¹ Bauten, Anlagen, Reklamen, Anschriften und Bemalungen dürfen Landschaften, Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen. Zur Verhinderung einer störenden Baugestaltung (störende Farb- oder Materialwahl, ortsfremde Bau- oder Dachform und dgl.) können im Baubewilligungsverfahren Bedingungen und Auflagen verfügt oder Projektänderungen verlangt werden.

Die Gemeinde kann Vorschriften zum Ortsbild- und Landschaftsschutz erlassen, die über die kantonalen Mindestanforderungen nach Art. 9 Abs. 1 BauG hinausgehen (Art. 9 Abs. 3, Art. 69 Abs. 2 Bst. c und f BauG; Art. 12 Abs. 4 der Bauverordnung vom 6. März 1985 [BauV; BSG 721.1]). Solche Vorschriften müssen, um eine selbständige Bedeutung zu haben, konkreter gefasst sein als die kantonalen und dürfen Letztere nicht nur allgemein anders umschreiben (BVR 2009 S. 328 E. 5.2, 2006 S. 491 E. 6.2, je mit weiteren Hinweisen; Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I/II, 4./3. Aufl. 2013/2010, Art. 9/10 N. 4).

3.2 Die Gemeinde Köniz hat in ihrem Baureglement vom 7. März 1993 (nachfolgend: GBR) von dieser Kompetenz Gebrauch gemacht. Demnach sind Bauten, Anlagen, Reklamen, Anschriften und Bemalungen – unter

Beachtung ihrer Zweckbestimmung – so zu gestalten, dass sich zusammen mit ihrem näheren und weiteren Umfeld eine gute Gesamtwirkung ergibt (Art. 14 Abs. 1 GBR). In baulich unbefriedigend gestalteten Gebieten sollen neue Bauten und Anlagen möglichst zur Verbesserung des Gesamtbilds beitragen (Art. 14 Abs. 2 GBR). – Mit dem positiven Einfügungs- und Verbesserungsgebot geht die Bestimmung in ihrem Regelungsgehalt und in ihrer Regelungsdichte über das Verunstaltungsverbot gemäss Art. 9 Abs. 1 BauG hinaus und hat selbständige Bedeutung (BVR 2009 S. 328 E. 5.2, 2006 S. 491 E. 6.2; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art.9/10 N. 4a). Der Begriff «gute Gesamtwirkung» stellt einen unbestimmten kommunalen Gesetzesbegriff dar, ebenso wie die Begriffe «baulich unbefriedigend gestaltetes Gebiet» und «Verbesserung des Gesamtbilds». Ob die rechtsanwendende Behörde einen unbestimmten Rechtsbegriff richtig ausgelegt hat, ist eine Rechtsfrage, welche das Verwaltungsgericht grundsätzlich frei überprüft. Es räumt den kommunalen Behörden bei der Anwendung kommunaler Vorschriften freilich einen mitunter erheblichen Beurteilungsspielraum ein, da der Gemeinde in diesem Bereich Autonomie zukommt (Art. 109 der Verfassung des Kantons Bern vom 6. Juni 1993 [KV; BSG 101.1]; Art. 65 Abs. 1 und Art. 69 BauG). Wird die Anwendung einer von der Gemeinde erlassenen Bestimmung Gegenstand eines Beschwerdeverfahrens, haben die Rechtsmittelinstanzen sich der Prüfung zu enthalten, ob eine andere Bedeutung der umstrittenen Bestimmung ebenfalls möglich und rechtlich vertretbar wäre. Zu prüfen ist nur, ob die von der Gemeinde geltend gemachte Auslegung rechtlich haltbar ist. Dies gilt insbesondere dann, wenn die Würdigung örtlicher Verhältnisse in Frage steht (BVR 2015 S. 263 E. 5.1, 2012 S. 20 E. 3.2, 2010 S. 113 E. 3.4; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9/10 N. 5; je mit weiteren Hinweisen). Für eine sachgerechte Konkretisierung der erwähnten Begriffe bedarf es oft eines besonderen Fachwissens. Liegen mit Blick auf die ästhetische Beurteilung eines Vorhabens Berichte der OLK vor, räumt ihnen das Verwaltungsgericht regelmässig einen erheblichen Stellenwert ein und auferlegt sich bei deren Überprüfung eine gewisse Zurückhaltung. Es prüft insbesondere, ob die Fachmeinung gefestigt und gut abgestützt ist, und ob sie – nach entsprechenden Erläuterungen – auch Laiinnen und Laien zu überzeugen vermag (BVR 2009 S. 328 E. 5.7, 1998 S. 440 E. 3d; VGE 2016/62 vom 18.8.2016 E. 3.5,

2014/78 vom 24.11.2014 E 4.4; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9/10 N. 9a und 10 Bst. b).

3.3 Bestehen ästhetische Mängel und wiegen diese zu schwer, als dass sie sich durch eine Bedingung oder eine Auflage beheben liessen, ist der Bauabschlag zu erteilen, selbst wenn alle anderen relevanten Bauvorschriften eingehalten sind. Denn Ästhetikvorschriften haben selbständige Bedeutung und sind grundsätzlich gleichrangig wie die übrigen Bauvorschriften (BGer 1C_434/2012 vom 28.3.2013, in ZBI 2014 S. 441 E. 3.3, 1P.709/2004 vom 15.4.2005, in ZBI 2006 S. 422 E. 2.3 f.; VGE 22449 vom 28.11.2006 E. 5.4; zum Ganzen Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9/10 N. 7 und 15 mit vielen Hinweisen).

3.4 Ob eine «gute Gesamtwirkung» erzielt wird, ist weder an geringen noch an besonders hohen architektonischen Qualitäten zu messen. Bei durchschnittlichen örtlichen Gegebenheiten bedeutet dies, dass das Mittelmass der Umgebung nicht gestört werden darf und sich eine Neuüberbauung an den qualitativ hochwertigeren Bauten und Anlagen der Umgebung zu orientieren hat. Dass ein Gebäude von einer neuzeitlichen Architektur geprägt ist, die nicht dem Herkömmlichen entspricht, bedeutet noch nicht, dass keine gute Gesamtwirkung entstünde (BVR 2009 S. 328 E. 5.3, 2006 S. 491 E. 6.3.2 mit Hinweisen). Zu den Begriffen «baulich unbefriedigend gestaltetes Gebiet» und «Verbesserung des Gesamtbilds» besteht keine gefestigte Rechtsprechung. Die Gemeinde hat nicht dargelegt, was sie darunter versteht. Jedoch haben sich auch Vorhaben in unbefriedigend gestalteten Gebieten an hochwertigeren Bauten in der Umgebung zu orientieren und dürfen sie das Mittelmass nicht stören. Ob mit Art. 14 Abs. 2 GBR gar weitergehende Anforderungen verbunden sind, kann mit Blick auf die nachfolgenden Erwägungen offen bleiben.

4.

4.1 Die OLK hat das Bauvorhaben und dessen Umgebung wie folgt beschrieben: An markanter, steiler Hanglage zwischen der E._____ - und F._____strasse soll ein Dreifamilienhaus entstehen mit drei

Wohngeschossen und vier Untergeschossen. Der Hang ist bebaut mit Ein- bis Dreifamilienhäusern, die entlang der E._____strasse oder an der Hangkante entlang der F._____strasse aufgereiht sind. Einzelne dazwischen stehende Häuser sind aufwendig in den Hang hinein gebaut und nur über Fusswege erschlossen. Die Häuser stammen aus verschiedenen Zeitepochen und haben bis auf zwei Flachdachhäuser alle Sattel- oder Walmdächer in unterschiedlicher Ausrichtung. Vor allem die Häuser entlang der E._____strasse sind uneinheitlich in Form- und Farbgebung sowie Materialisierung. Der über die Jahre entstandene Bewuchs ist das verbindende Element, das die heterogene Bebauung zusammenhält und aus der Fernsicht einheitlicher erscheinen lässt. Das geplante Haus liegt etwas zurückversetzt, die Untergeschosse werden nach aufwändigen Aushubarbeiten in den Hang hinein gebaut. Der rechteckige und quer zum Hang liegende Baukörper weist auf der Süd- und Westseite balkonartige Terrassen auf. Er ist, was die Wohngeschosse betrifft, in Holzbauweise konstruiert und mit cremefarbenen Eternitplatten verkleidet. Die Abgrabungen vom bestehenden zum neuen Terrain sind massiv und werden mit hohen Stützmauern aus Beton und Stahl überwunden. Da auf der Nachbarparzelle seinerzeit Sandstein abgebaut wurde, kann auf der Nordseite die bestehende Abbruchwand weitergezogen werden. Die OLK erachtet die Architektur der Baute als beliebig, lieb- und anspruchslos. Das Gebäude sei von der Konzeption her für ein flaches Terrain gedacht und negiere die vorhandene Situation völlig; der Ort werde dem Projekt angepasst statt umgekehrt. Es seien daher aufwändige Eingriffe in den Hang, d.h. grosse Abgrabungen, Stützmauern und Aufschüttungen notwendig, wobei diese Elemente in der Architektur des Gebäudes nicht übernommen würden. Aus der Fernsicht erscheine das Projekt in ähnlich grobem Massstab wie die neue und grosse Überbauung an der E._____strasse 4____. Geprägt sei das Bild des Bauvorhabens von grossen Fensteröffnungen und säulenartigen Balkonabschlüssen. Die OLK ist sodann der Ansicht, es liege ein gestalterisch unbefriedigendes Gebiet vor, weshalb das Bauvorhaben die Situation verbessern müsste, was es aber nicht tue. Da das Vorhaben die Topografie missachte und auf einen sensiblen Umgang mit dem Terrain verzichte, führe es gesamthaft zu einer gestalterischen Verschlechterung des Orts- und Landschaftsbilds.

4.2 Die Bau- und Planungskommission der Gemeinde Köniz (BPK) kam zum selben Ergebnis wie die OLK (act. 3B pag. 38 auch zum Folgenden). Sie stellte fest: «Der Umgang mit der Topographie ist beim vorgeschlagenen Projekt absolut nicht zufriedenstellend.» Der Baukörper stehe quer zum Hang und negiere diesen fast. Um die Grundrisse der Wohnungen, die sich vor allem nach Südwesten ausrichten, zu ermöglichen, seien vor allem auf der Westseite Abgrabungen und Stützwände von über einem Geschoss Höhe nötig. Nach der Fachstelle müsse dem gewachsenen Terrain Sorge getragen werden. Terrainveränderungen und Stützmauern von mehr als 1,20 m seien zu vermeiden. Im Ansatz eine gute Möglichkeit sei die Unterbringung von Kellerräumlichkeiten im nördlichen Teil des Baukörpers (Hangseite), womit sich das Gebäude im Hang einpassen würde. Sinnvoll sei es zu überprüfen, ob nicht ein gestaffelter Baukörper der Situation besser gerecht würde. Die vorgesehenen Veränderungen könnten keinesfalls als sorgfältiger Umgang mit dem bestehenden Terrain bezeichnet werden. Das zeige auch das enorm grosse unterirdische Bauvolumen, welches einen direkten Zugang über die Einstellhalle ermöglichen soll.

4.3 Trotz der kritischen Beurteilung durch die BPK hat der Gemeinderat die Baubewilligung erteilt. In Bezug auf die Ästhetik hat er ausgeführt, die Bauparzelle befinde sich nicht in einem Ortsbild-, Siedlungs- oder Landschaftsschutzgebiet. Das Ortsbild zeige sich in der Umgebung heterogen und das Gelände auf der Bauparzelle sei als ehemaliger Standort einer Sandsteingrube künstlich geschaffen. Der Sandsteinabbau habe zu den schwierigen Terrainverhältnissen mit Höhenunterschieden geführt. Die Höhenentwicklung und die Abstufung der Höhekurven verliefen parallel zur Strasse. Im Bereich der Bauparzelle knicke der Hang rechtwinklig zur Strasse weg. Aufgrund dieser speziellen Situation seien die geplanten Stützmauern notwendig. Zudem bestehe ein grosses öffentliches Interesse, mit moderner Architektur die innere Verdichtung des urbanen Raums auf dem zentrumsnahen Gebiet zu fördern. Die BVE hat sich zur Ästhetik des Vorhabens nicht geäussert, da sie den Bauabschlag mit der Überschreitung der Ausnutzungsziffer und Geschosshöhe begründet hat (vorne E. 2).

4.4 Die Beschwerdeführenden machen vorab geltend, die OLK hätte gar nicht beigezogen werden dürfen, da sie keine Stellung zu einem Vor-

haben nehme, wenn dieses bereits durch eine leistungsfähige örtliche Fachstelle begutachtet worden sei. Weiter sind sie der Meinung, die Stellungnahme der OLK sei unvollständig, verletze die Gemeindeautonomie und das Gleichbehandlungsgebot. Die Stellungnahme beziehe sich nicht auf die Begründung des Bauentscheids des Gemeinderats, mit welcher dieser von der Einschätzung der BPK abgewichen sei (vgl. E. 4.3 hiervor). Sodann sei es an der Gemeinde, ihre kommunalen Ästhetiknormen auszulegen; solange sie ihr Ermessen nicht missbraucht habe, sei die Beurteilung auch für die Beschwerdeinstanz verbindlich. Schliesslich handle es sich bei den Gebäuden an der E._____strasse 4___ und am G._____weg 5___ um vergleichbare Objekte, die offenbar keine ästhetischen Bedenken geweckt hätten und die wohl auch nicht von der BPK beurteilt worden seien. Es fehle an einem sachlichen Grund, um ihr Projekt hinsichtlich der ästhetischen Gesamtwirkung anders zu beurteilen. Die Stellungnahme der OLK sei deshalb bedeutungslos und aus den Akten zu weisen. Die Beschwerdeführenden bringen weiter vor, es sei keine Stützmauer höher als 1,20 m, mit Ausnahme einer Gartenmauer, welche 1,50 m überschreite. Die Fenster hätten in etwa dieselbe Grösse wie im Gebäude an der E._____strasse 4___ und die säulenartigen Balkonabschlüsse seien eine statisch notwendige Konsequenz der Holzkonstruktion. Der OLK-Bericht sei nicht schlüssig und sogar in sich widersprüchlich.

4.5 Die Beschwerdeführenden beantragen Parteibefragungen (Beschwerde S. 3, 5, 7 ff., 11 ff.). Die Anträge erfolgen pauschal und meist im Zusammenhang mit der Darlegung des Sachverhalts, weshalb angenommen werden darf, es gehe den Beschwerdeführenden um den Nachweis ihrer sachverhaltlichen Behauptungen. Dass sie eine publikums- und medienöffentliche Verhandlung wünschen, ist daraus nicht zu schliessen (vgl. BGer 8C_95/2013 vom 19.7.2013 E. 3.2 mit Hinweisen; VGE 2013/196 vom 13.5.2014 E. 3.2). Der Sachverhalt ergibt sich mit genügender Klarheit aus den Akten, weshalb von einer Parteibefragung keine wesentlichen neuen Erkenntnisse zu erwarten sind, zumal auch die Beschwerdeführenden nicht darlegen, was sie mit der Befragung beweisen wollen. Der entsprechende Beweisantrag ist abzuweisen.

5.

5.1 Ob und gegebenenfalls wann die OLK beizuziehen ist, ergibt sich aus der Verordnung vom 27. Oktober 2010 über die Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLKV; BSG 426.221). Am 8. Februar 2017 erfuhr diese einige Änderungen, welche während hängigem Verfahren vor Verwaltungsgericht am 1. April 2017 in Kraft getreten sind (BAG 17-006). Werden Verfahrensvorschriften neu gefasst, werden hängige Baubewilligungsverfahren nach bisherigem Recht zu Ende geführt (Art. 148 Abs. 2 BauG; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 148 N. 3 mit Hinweis auf BVR 1997 S. 97 E. 1b), weshalb aArt. 4 Abs. 1 OLKV in der Fassung vom 27. Oktober 2010 (BAG 10-094) anwendbar ist. Demnach behandelt die OLK alle Bau- oder Planungsgeschäfte, die ihr von Justizbehörden zur Begutachtung unterbreitet werden. Sie hat sich bei ihrer Beurteilung mit allfälligen, durch die Vorinstanz eingeholten, Gutachten der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission, der kantonalen Denkmalpflege oder einer leistungsfähigen örtlichen Fachstelle auseinanderzusetzen (vgl. übereinstimmend Art. 4 Abs. 1 und 1a OLKV in der Fassung vom 8.2.2017). Bereits der Wortlaut macht deutlich, dass die OLK im Rechtsmittelverfahren beigezogen werden kann, selbst wenn ein Gutachten einer anderen Fachstelle vorliegt. Der von den Beschwerdeführenden angerufene aArt. 2 Abs. 2 OLKV bezog sich ausschliesslich auf das erstinstanzliche Baubewilligungsverfahren und wurde im Übrigen mit der Ordnungsrevision aufgehoben (vgl. aber Art. 22a Abs. 2 des Dekrets vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren [Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1] und den Verweis darauf in Art. 2 OLKV). Der Fachbericht der OLK ist sodann auch nicht unvollständig. Die Kommission geht auf die Argumentation des Gemeinderats ein, wenn sie ausführt, es handle sich in der Tat um einen anspruchsvollen Hang und die Gemeinde habe sich zu Gunsten des technisch Möglichen entschieden, womit sie auf einen sensiblen Umgang mit dem Terrain verzichtet habe. Die OLK geht von einem heterogenen Gebiet aus. Dass sie dennoch zum Schluss kommt, das Gebäude sei schlecht eingegliedert, ist entgegen der Darstellung der Beschwerdeführenden nicht widersprüchlich, denn auch in einem heterogenen Gebiet

kann eine Baute unpassend oder gar störend sein. Die Kritik der OLK bezieht sich denn auch nicht auf die Dachform oder Farbgebung, sondern auf die Missachtung der Topografie, worauf die Heterogenität der Überbauung keinen Einfluss hat.

5.2 Inhaltlich ist der Bericht der OLK nachvollziehbar: Schon aus dem Plan Ansicht D-D/Nordost vom 3.2.2015/16.7.2015 (act. 3B1 pag. 5) ergibt sich, dass auf der Nordostseite des geplanten Gebäudes massive Abgrabungen nötig werden (vgl. Linien gewachsenes und neues Terrain). Der Höhenunterschied Richtung Nord-Nordwesten beträgt gut 3 m und soll, falls der Sandstein nicht ausreichen sollte, mit einer Betonmauer überwunden werden (vgl. auch Umgebungsplan vom 28.3.2015/6.11.2015 act. 3B1 pag. 1 auch zum Folgenden). Aus dem Umgebungsplan ergibt sich im Nordosten ein Höhenunterschied von 5 m. Auf der Nordwestseite soll rechtwinklig zum Gebäude eine weitere Abstufung vorgenommen werden, die gut 3 m beträgt und ebenfalls mit einer Betonkonstruktion gestützt werden soll. Auch im Südwesten soll eine deutlich über 1,20 m hohe Betonstützmauer gebaut werden (vgl. Plan Ansicht C-C/Nordwest vom 3.2.2015/6.11.2015 act. 3B1 pag. 6). Entgegen der Darstellung der Beschwerdeführenden sind somit durchaus mehrere Stützmauern von über 1,20 m Höhe geplant. Es leuchtet ein, wenn die OLK ausführt, das Bauvorhaben passe sich nicht in die bestehende Topografie ein und es seien erhebliche Terrainanpassungen notwendig. Selbst wenn die Baute in einem heterogenen und nicht geschützten Gebiet geplant ist, ist nachvollziehbar, dass die OLK zum Schluss kommt, das Gebäude negiere die Topografie und störe damit das Gesamtbild wesentlich. Die Einschätzungen der OLK decken sich mit der Auffassung der BPK. Wie diese bereits dargelegt hat, wäre ein möglicher Ansatz, um das Gebäude dem bestehenden – wenn auch nicht natürlich gewachsenen – Terrain anzupassen, die Kellerräumlichkeiten in den Hang hinein zu bauen. Auch ein gestaffelter Baukörper würde, nach Ansicht der BPK, der Situation besser gerecht. Das Verwaltungsgericht schliesst sich nach dem Gesagten der Beurteilung der kantonalen Fachbehörde an. Wirkt sich das Vorhaben störend aus, entspricht es erst recht nicht dem positiven Einfügungsgebot nach Art. 14 Abs. 1 GBR. Ob hier ein baulich unbefriedigend gestaltetes Gebiet vorliegt – was die OLK in ihrem Fachbericht vorbringt (act. 9A S. 3) – und der Neubau zur

Verbesserung des Gesamtbildes führen müsste (Art. 14 Abs. 2 GBR), ist nicht entscheidend.

5.3 Soweit die Beschwerdeführenden eine Verletzung des Rechtsgleichheitsgebots geltend machen, ist Folgendes festzuhalten: Der in Art. 8 Abs. 1 der Bundesverfassung (BV; SR 101) und Art. 10 Abs. 1 KV enthaltene Grundsatz der Rechtsgleichheit verpflichtet die rechtsanwendenden Behörden, gleiche Sachverhalte mit gleichen relevanten Tatsachen gleich zu behandeln, es sei denn, ein sachlicher Grund rechtfertigt eine unterschiedliche Behandlung (statt vieler BGE 136 I 345 E. 5 mit Hinweisen; BVR 2012 S. 294 E. 4.2.1). Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist das Gebot der rechtsgleichen Rechtsanwendung nur verletzt, wenn die ungleiche Behandlung gleicher Verhältnisse von der gleichen Behörde ausgeht (BGE 121 I 49 E. 3c mit Hinweisen; VGE 2016/175 vom 1.3.2017 E. 5.2, 2011/339 vom 2.7.2012 E. 4.4; Tschannen/Zimmerli/Müller, Allgemeines Verwaltungsrecht, 4. Aufl. 2016, § 23 N. 12; Pierre Tschannen, Gleichheit im Unrecht: Gerichtsstrafe im Grundrechtskleid, in ZBI 2011, S. 57 ff., 67 f.). – Hier hat die BVE als Rechtsmittelinstanz eine von der Gemeinde erteilte Baubewilligung aufgehoben. Sie ist nicht an die Bewilligungspraxis der Baubewilligungsbehörde gebunden. Dass sie das Rechtsgleichheitsgebot verletzt haben könnte, fällt demnach von vornherein ausser Betracht. Dasselbe trifft auf das Verwaltungsgericht zu, wenn es den angefochtenen Entscheid aus ästhetikrechtlichen Gründen bestätigt (Tschannen/Zimmerli/Müller, a.a.O., § 23 N. 12 Beispiel 2). Kommt hinzu, dass hier vergleichbare Fälle nicht erstellt sind. Die ästhetische Beurteilung eines Objekts – zumal hinsichtlich der Einordnung in die Topografie – hängt offenkundig von dessen genauem Standort ab, so dass an sich ähnliche Gebäude an einem anderen Standort durchaus anders eingeschätzt werden können.

5.4 Der Gemeinde kommt bei der Anwendung ihrer eigenen Bestimmungen ein grosser Beurteilungsspielraum zu. Indes ist die Auslegung eines unbestimmten Gesetzesbegriffs nicht eine Ermessens-, sondern eine Rechtsfrage, die vom Verwaltungsgericht zu prüfen ist (vorne E. 3.2; vgl. BVR 2016 S. 318 E. 4.1); die Frage des «Ermessensmissbrauchs» stellt sich nicht (zum Ganzen Tschannen/Zimmerli/Müller, a.a.O., § 26 N. 25 ff.).

– Der Gemeinderat ist dem Bericht der BPK nicht gefolgt, weil die Baute in einem heterogenen und nicht besonders geschützten Gebiet zu stehen komme und es sich bei der künstlich geschaffenen Situation um ein schwer zu überbauendes Gebiet handle. Zudem hat er der inneren Verdichtung ein grosses öffentliches Interesse beigemessen. Ob sich das Vorhaben gut eingliedert bzw. sogar zu einer Verbesserung des Gesamtbilds führt, hat er nicht dargelegt. Damit hat der Gemeinderat nicht mit Blick auf die kommunale Ästhetikbestimmung seinen Beurteilungsspielraum ausgeübt, sondern eine Interessenabwägung vorgenommen und sinngemäss befunden, unabhängig von der ästhetischen Beurteilung sei das Vorhaben wegen der speziellen Situation und dem Interesse an der inneren Verdichtung bewilligungsfähig. Eine solche Interessenabwägung lässt Art. 14 GBR nicht zu. Ästhetikvorschriften haben eigenständige Bedeutung und ihre Verletzung führt grundsätzlich zum Bauabschlag (vorne E. 3.3). Eine umfassende Interessenabwägung käme allenfalls im Rahmen einer Ausnahmegewilligung nach Art. 26 BauG in Betracht (dazu BVR 2006 S. 145 E. 5; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9/10 N. 7, je mit Hinweisen). Das ist hier nicht zu prüfen, da es keine Ausnahmegewilligung von Amtes wegen gibt und kein entsprechendes Ausnahmegesuch eingereicht worden ist (BVR 2009 S. 87 E. 4.3).

5.5 Die dargelegten ästhetikrechtlichen Bedenken sind grundsätzlicher Art und können nicht durch Bedingungen und Auflagen beseitigt werden (vorne E. 3.3); der Bauabschlag ist daher zu bestätigen. Das Projekt bedarf einer vollständigen Überarbeitung. Ob die übrigen relevanten Bauvorschriften eingehalten sind, insbesondere betreffend die Ausnutzungsziffer und Geschosshöhe, kann bei diesem Ausgang offenbleiben.

5.6 Ebenso erübrigt sich eine Rückweisung an die Vorinstanz zur Prüfung einer Projektänderung (vgl. hierzu Art. 43 Abs. 4 BewD). Dies würde voraussetzen, dass die notwendigen Änderungen den Rahmen einer solchen nicht sprengen und das Bauvorhaben nicht in seinen Grundzügen verändern. Davon ist auszugehen, wenn ein Hauptmerkmal, wie Erschliessung, Standort, äussere Masse, Geschosshöhe, Geschosseinteilung, Zweckbestimmung, wesentlich verändert wird oder wenn eine Mehrzahl geringer Änderungen dem Bau oder der Anlage eine gegenüber dem ursprünglichen Projekt veränderte Identität verleiht (BVR 1989 S. 400 E. 2a;

VG 2015/348 vom 24.6.2016 E. 3.2, 2014/76 vom 9.12.2014, E. 3.3; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 32-32d N. 12a mit Hinweisen). Wie dargelegt muss das Vorhaben besser in die steile Hanglage eingepasst werden, was die genaue Stellung der Baute und ihr gesamtes Erscheinungsbild betrifft; eine Projektänderung fällt ausser Betracht.

6.

Die Beschwerde erweist sich als unbegründet und ist abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens haben die Beschwerdeführenden die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Dazu kommen die Kosten für den Fachbericht der OLK in der Höhe von Fr. 1'000.-- (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Die Beschwerdeführenden haben zudem der Beschwerdegegnerschaft die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG). Sie haften für die ihnen auferlegten Kosten solidarisch (Art. 106 VRPG).

Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 3'000.-- sowie Beweiskosten von Fr. 1'000.--, insgesamt ausmachend Fr. 4'000.--, werden den Beschwerdeführenden auferlegt.
3. Die Beschwerdeführenden haben der Beschwerdegegnerschaft für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht die Parteikosten, bestimmt auf Fr. 5'400.-- (inkl. Auslagen und MWSt), zu ersetzen.

4. Zu eröffnen:

- den Beschwerdeführenden
- der Beschwerdegegnerschaft
- der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern
- der Einwohnergemeinde Köniz

und mitzuteilen:

- der Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder

Der Abteilungspräsident:

Die Gerichtsschreiberin:

Rechtsmittelbelehrung

Gegen dieses Urteil kann innert 30 Tagen seit Zustellung der schriftlichen Begründung beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten gemäss Art. 39 ff., 82 ff. und 90 ff. des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht (BGG; SR 173.110) geführt werden.