

100.2016.91U  
KEP/ZEH/RAP

## Verwaltungsgericht des Kantons Bern Verwaltungsrechtliche Abteilung

**Urteil vom 14. November 2016**

Verwaltungsrichterin Arn De Rosa, Abteilungspräsidentin i.V.  
Verwaltungsrichter Keller und Müller  
Gerichtsschreiberin Zemp

**A.** \_\_\_\_\_  
handelnd durch ... und ...  
vertreten durch Rechtsanwalt ... und Rechtsanwältin ...  
Beschwerdeführerin

gegen

**Einwohnergemeinde Köniz**  
Bauinspektorat, Landorfstrasse 1, 3098 Köniz  
Beschwerdegegnerin

und

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

betreffend Baupolizei; nachträgliche Baubewilligung für drei Dachflächen-  
fenster; Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands (Entscheid der  
Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern vom 1. März 2016;  
RA Nr. 120/2015/42)



## **Sachverhalt:**

### **A.**

Die Kollektivgesellschaft A.\_\_\_\_\_ ist Eigentümerin der in der Wohnzone W, Bauklasse IIa liegenden Parzelle Köniz Gbbl. Nr. 1\_\_\_. Das an der B.\_\_\_\_\_strasse 2\_\_a in Schliern b. Köniz gelegene Grundstück gehört zum kommunalen Ortsbildschutzgebiet Nr. 4.1 (Schwanden) und zur Baugruppe J (kantonal) bzw. Nr. 28 (kommunal). Am 15. Juni 2010 erteilte die Einwohnergemeinde (EG) Köniz den Mitgliedern der Erbgemeinschaft C.\_\_\_\_\_ als damaliger Eigentümerschaft die Baubewilligung unter anderem für den Umbau und die Umnutzung der Scheune in ein Wohnhaus mit sieben Wohnungen. An einer am 2. Oktober 2012 durchgeführten Routinekontrolle stellte die Gemeinde verschiedene Abweichungen von den bewilligten Plänen fest, darunter den Einbau transparenter Dacheindeckungen im unteren Teil sowie einzelner aneinander- und teilweise übereinander gereihter Dachflächenfenster anstelle einer horizontal angeordneten Schrägdachverglasung in der Mitte der nordwestlichen Hauptdachfläche. Von der Gelegenheit, ein nachträgliches Baugesuch zu stellen, machte die Bauherrschaft am 22. März 2013 Gebrauch. Nachdem die EG Köniz bei der Bau- und Planungskommission (BPK) eine Stellungnahme und bei der Kantonalen Denkmalpflege (KDP) einen Fachbericht eingeholt hatte, erteilte sie der A.\_\_\_\_\_ am 1. Juni 2015 die nachträgliche Baubewilligung namentlich für die Mehrheit der Dachflächenfenster und für die transparenten Dacheindeckungen im Vordachbereich. Hingegen verweigerte sie die nachträgliche Baubewilligung für drei aneinandergereihte Dachflächenfenster in der Mitte der nordwestlichen Hauptdachfläche. Gleichzeitig ordnete sie unter Androhung der Ersatzvornahme die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands bis spätestens sechs Monate nach Rechtskraft des Entscheids an (Demontage der drei Dachflächenfenster und Schliessen der Dachfläche mit den Ziegeln der Hauptdachfläche).

**B.**

Gegen die Verfügung der Gemeinde erhob die A.\_\_\_\_\_ am 2. Juli 2015, soweit die drei Dachflächenfenster betreffend (verweigerte nachträgliche Baubewilligung und Wiederherstellung), Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE). Diese führte am 26. Oktober 2015 einen Augenschein mit Instruktionsverhandlung durch. Mit Entscheid vom 1. März 2016 wies die BVE die Beschwerde ab und bestätigte die Verfügung der EG Köniz.

**C.**

Dagegen hat die A.\_\_\_\_\_ am 1. April 2016 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben mit folgenden Anträgen:

«Der Entscheid RA Nr. 120/2015/42 der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion vom 1. März 2016 sei aufzuheben und das nachträgliche Baugesuch der Beschwerdeführerin vom 22. März 2013 sei auch in Bezug auf die drei Dachflächenfenster oberhalb der mittleren Reihe in der nordwestlichen Hauptdachfläche, allenfalls unter Auflagen oder Bedingungen, zu bewilligen.

*Eventuell:* Der Entscheid RA Nr. 120/2015/42 der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion vom 1. März 2016 sei insoweit aufzuheben, als damit die Wiederherstellungsverfügung der Einwohnergemeinde Köniz vom 22. März 2013 [richtig: 1. Juni 2015] bestätigt wurde, und auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands sei, allenfalls unter Auflagen und Bedingungen, zu verzichten;

- unter Kosten- und Entschädigungsfolge ->

Mit Beschwerdeantwort vom 2. Mai 2016 beantragt die EG Köniz, die Beschwerde sei abzuweisen. Die BVE schliesst mit Vernehmlassung vom 21. April 2016 ebenfalls auf Abweisung der Beschwerde.

## **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 (vgl. auch Art. 49 Abs. 2 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 [BauG; BSG 721.0]). Die Beschwerdeführerin 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). Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

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

### **2.**

In der Sache ist zunächst umstritten, ob die Vorinstanz die nachträgliche Baubewilligung für die drei Dachflächenfenster auf der nordwestlichen Hauptdachfläche zu Recht verweigert hat. Die BVE hat den Bauabschlag zum einen mit Blick auf den kommunalen Ortsbildschutz verfügt.

**2.1** Das ehemalige Bauernhaus befindet sich im Ortsbildschutzgebiet Schwanden (Schutzplan mit Objektblatt 4.1 auf dem Geoportal der EG Köniz). – Gemäss Art. 9 BauG dürfen Bauten, Anlagen, Reklamen, Anschriften und Bemalungen 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 (Abs. 1). Die Gemeinden können nähere Vorschriften erlassen (Abs. 3). Von dieser Ermächtigung hat die EG Köniz im Baureglement vom 7. März 1993 (GBR) Gebrauch gemacht, indem sie eine über Art. 9 Abs. 1 BauG hinausgehende sogenannte positive ästhetische Generalklausel und eine Bestimmung über Ortsbildschutz-

gebiete erlassen hat (BVR 2015 S. 541 E. 6.1 f.; zur Zulässigkeit von Gemeindevorschriften zum Ortsbildschutz statt vieler VGE 2015/338 vom 12.9.2016, E. 4.4 [noch nicht rechtskräftig]; Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I, 4. Aufl. 2013, Art. 9/10 N. 4). Diese lauten wie folgt:

Art. 14 Grundsätze

<sup>1</sup> Bauten, Anlagen, Reklamen, Anschriften und Bemalungen sind – unter Beachtung ihrer Zweckbestimmung – so zu gestalten, dass sich zusammen mit ihrem näheren und weiteren Umfeld eine gute Gesamtwirkung ergibt.

[...]

Art. 16 Ortsbildschutzgebiete

<sup>1</sup> Als Ortsbildschutzgebiete sind Siedlungen und Siedlungsteile wie Quartiere, Dörfer, Weiler, Baugruppen von besonders hoher Qualität bezeichnet.

<sup>2</sup> Ihre das Quartier prägende bauliche und aussenräumliche Struktur ist zu erhalten beziehungsweise sinngemäss zu erneuern.

<sup>3</sup> Neu- und Umbauten haben sich bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung ins Ortsbild einzufügen (gute Gesamtwirkung im Sinne von Artikel 14).

**2.2** Diese Vorgaben sind auch bzw. insbesondere in der Bauzone zu beachten, sollen damit die ästhetischen Werte des Raumes doch gerade vor Beeinträchtigungen durch Bauvorhaben geschützt werden und müssen Bauvorhaben an sich wenigstens minimalen Ästhetikansprüchen genügen (Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9/10 N. 1). Daher kann die Beschwerdeführerin aus dem Umstand, dass ihr Grundstück mit drei Nachbargebäuden, anders als die übrigen Liegenschaften im Weiler Schwanden, in der Bauzone liegt, nichts zu ihren Gunsten ableiten (Beschwerde, S. 4 Ziff. 11). Der Wunsch nach einer bestmöglichen Belichtung und Belüftung erlaubt ebenfalls nicht, von den Ästhetikvorschriften abzuweichen. Eine genügende Belichtung und Belüftung gemäss den gesundheitspolizeilichen Bauvorschriften muss unter Einhaltung der ästhetischen Vorgaben sichergestellt werden (VGE 2015/308 vom 5.7.2016, E. 3.6). Ebenso wenig gibt der Wortlaut des Objektblatts Anlass, die Anforderungen an den Ortsbildschutz herabzusetzen, wie die Beschwerdeführerin zu schliessen scheint (Beschwerde, S. 5 Ziff. 14). Das zu beurteilende Gebäude gehört unbestrittenermassen zum Ortsbildschutzgebiet Nr. 4.1, weswegen die kommunalen Ästhetik-

normen gemäss Art. 9 Abs. 3 BauG i.V.m. Art. 16 und 14 Abs. 1 GBR uneingeschränkt zur Anwendung gelangen (vgl. hiervor E. 2.1).

### 3.

**3.1** Zu prüfen ist somit, ob sich das ehemalige Bauernhaus mit der teils unbewilligt ausgeführten Dachgestaltung in das Ortsbild einfügt bzw. ob es so gestaltet ist, dass es zusammen mit dem näheren und weiteren Umfeld eine gute Gesamtwirkung im Sinn von Art. 16 i.V.m. Art. 14 Abs. 1 GBR ergibt. Dabei ist zu beachten, dass die Gemeinden im Bereich ihrer Bau- und Zonenordnung im Rahmen der gesetzlichen Regelungen und der übergeordneten Planung autonom sind (Art. 50 Abs. 1 der Bundesverfassung [BV; SR 101], Art. 109 der Verfassung des Kantons Bern [KV; BSG 101.1] und Art. 65 Abs. 1 BauG). Ihre Autonomie beschränkt sich nicht nur auf den Bereich der Rechtsetzung; insbesondere wo eine Gemeinde zum Erlass von Rechtsnormen berechtigt ist, kommt ihr grundsätzlich auch bei deren Anwendung ein gewisser Beurteilungsspielraum zu. Es ist deshalb vorab Sache der Gemeinde zu bestimmen, wie sie eine eigene Vorschrift verstanden haben will. Wird die Anwendung einer von ihr erlassenen Bestimmung Gegenstand eines Beschwerdeverfahrens, haben die Rechtsmittelinstanzen zu prüfen, ob die von der Gemeinde geltend gemachte Auslegung rechtlich haltbar ist. Sie auferlegen sich mit andern Worten eine gewisse Zurückhaltung gegenüber der Auffassung der Gemeinde, indem sie sich der Prüfung enthalten, ob eine andere Bedeutung der umstrittenen Bestimmung ebenfalls möglich und rechtlich vertretbar wäre (BVR 2015 S. 263 E. 5.1, 2012 S. 20 E. 3.2; VGE 2015/338 vom 12.9.2016, E. 4.6 [noch nicht rechtskräftig]; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9/10 N. 5 mit Hinweisen). Im Rahmen der Rechtskontrolle auferlegt sich das Gericht eine gewisse Zurückhaltung, soweit für die Beurteilung besondere Sach- oder Fachkenntnisse erforderlich sind, über die es nicht gleichermassen verfügt wie die Verwaltungsbehörden mit ihren Fachleuten und -stellen (BVR 2014 S. 451 E. 1.3; Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 80 N. 9). Zurückhaltung ist sodann ebenfalls geboten, wenn die Beurteilung von der Würdigung der örtlichen Verhältnisse abhängt, welche die kantonalen und kommunalen

Behörden besser kennen und überblicken (BVR 2015 S. 518 E. 4; BGE 139 II 145 E. 5 [Urteil rätoromanisch; deutscher Text ab S. 159], 136 II 539 E. 3.2 a.E.; Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 80 N. 3 und 9).

**3.2** Das ehemalige Bauernhaus befindet sich im ländlich geprägten Weiler Schwanden. Das Gebäude ist in südlicher und nordwestlicher Richtung umgeben von weiteren Bauernhäusern mit jeweils grossflächigen, grösstenteils unversehrten Dächern (D. \_\_\_\_\_strasse 3\_\_\_ und 4\_\_\_, B. \_\_\_\_\_strasse 2\_\_\_, E. \_\_\_\_\_strasse 5\_\_\_ [vgl. Fotodossier des vorinstanzlichen Augenscheins vom 26.10.2015, nachfolgend: Fotodossier, Vorakten BVE, pag. 54 ff., Fotos Nrn. 20-22; Google Maps, einsehbar unter: <<http://www.google.ch/maps>>]). Diese gehören ebenfalls zum Ortsbildschutzgebiet Nr. 4.1. Die Beschwerdeführerin hat in Abweichung von der ordentlichen Baubewilligung – ursprünglich bewilligt war eine horizontal über die Mitte der nordwestlichen Hauptdachfläche verlaufende Schrägdachverglasung – im Vordachbereich fast über die ganze Breite des Daches transparente Dacheindeckungen angebracht (Glasziegel abwechselnd mit Schrägdachverglasungen). Auf halber Höhe der Dachfläche hat sie zudem eine Reihe von vier (linkerhand) und elf (mittig) Dachflächenfenstern sowie unmittelbar über letzteren zusätzlich drei und leicht gegen rechts oben versetzt von dieser Doppelreihe vier weitere Dachflächenfenster eingefügt. Die drei Dachflächenfenster sind im Vergleich zu den übrigen Dachflächenfenstern etwas grösser und aus Plastik statt Holz angefertigt (Verfügung der EG Köniz vom 1.6.2015 [nachfolgend: Verfügung EG, Vorakten EG, Dossier 3C, pag. 142 ff.], E. 7.2; Fotodossier, Fotos Nrn. 1 f., 13 f., 16 f. und 19). Allein sie bilden Streitgegenstand, nachdem die Gemeinde die restliche Dachgestaltung nachträglich bewilligt hat (vorne Bst. A).

**3.3** Die Gemeinde hat sich bei der Beurteilung der Ortsbildschutzverträglichkeit auf die Stellungnahme der BPK als Fachkommission zur Beurteilung von ortsbildpflegerischen und ästhetischen Massnahmen gestützt. Letztere hatte sich zum fraglichen Baugesuch negativ geäussert und die Anordnung sämtlicher Dachflächenfenster auf der gleichen Höhe bzw. in einer Reihe verlangt (Vorakten EG, Dossier 3C, pag. 92 f.). Die Gemeinde hat den Bauabschlag bzw. den Rückbau alsdann lediglich für die

drei Dachflächenfenster der Doppelreihe verfügt. Dies hat sie insbesondere damit begründet, dass mit der teilweise doppelreihigen Anordnung der Dachflächenfenster in der Mitte der Hauptdachfläche ein Einschnitt in die Dachfläche entstehe, welcher die Linien der übrigen Dachflächenfenster unterbreche. Diese unruhige Fensteranordnung auf der grossen Dachfläche beeinträchtigt das Ortsbild des Weilers zu stark (Verfügung EG, E. 7.2). Die BVE hat den Bauabschlag unter Bezugnahme auf die Gestaltungsgrundsätze des Amtes für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR) bestätigt (vgl. AGR, Gestaltungsgrundsätze zu Artikel 24c RPG – Änderung von altrechtlichen Bauten und Anlagen, Stand Juni 2015 [nachfolgend: Gestaltungsgrundsätze AGR]). Zur Begründung hat sie namentlich erwogen, das Dach weise im Vergleich zu den umliegenden Dächern mehr Eingriffe in die ursprünglich homogene Dachfläche auf. Die vier verschiedenen Belichtungselemente, welche auf unterschiedlicher Höhe lägen, führten zu einer sehr unruhigen Dachgestaltung. Die Doppelreihe unterbreche die Dachfläche nicht nur in horizontaler, sondern auch in vertikaler Hinsicht und widerspreche den Gestaltungsgrundsätzen des AGR diametral. Das Gebäude hebe sich dadurch deutlich von der im Ortsbildschutzperimeter vorherrschenden Bauweise ab. Obwohl es am Rand liege, wirke sich dessen Dachgestaltung gesamthaft betrachtet negativ auf die Erscheinung des Ortsbilds aus und füge sich nicht gut in die Umgebung ein. Die drei Dachflächenfenster selbst führten als zusätzliches Element und aufgrund ihrer Abweichung in Grösse und Materialisierung von den übrigen Fenstern zu einer weiteren Verschlechterung der Ästhetik der Dachgestaltung (angefochtener Entscheid, E. 3d-3f). – Die Beschwerdeführerin bestreitet die negative Wirkung der Dachgestaltung auf die Gesamterscheinung des Ortsbilds bzw. eine Verletzung der kommunalen Ästhetikvorschriften (Beschwerde, S. 5 f. Ziff. 15).

**3.4** Die Ausführungen der Gemeinde und der BVE sind nachvollziehbar und stützen sich auf sachliche Gründe. Die Gemeinde hat die Ortsbildschutzverträglichkeit der Dachfläche im Rahmen ihrer Autonomie und gestützt auf die Fachmeinung der BPK beurteilt. Ebenso hat die BVE gestützt auf sachliche Überlegungen anschaulich dargelegt, warum die Dachgestaltung für sich alleine betrachtet, aber auch in Bezug auf die umliegenden Bauernhausdächer, nicht mit dem Ortsbildschutz vereinbar ist. Sie hat

eine umfassende Gesamtbetrachtung der Dachfläche vorgenommen und dabei im Vergleich zu den umliegenden Dächern mehr Eingriffe in die ursprünglich homogene Dachfläche festgestellt, welche in Form von vier verschiedenen Belichtungselementen zu einer sehr unruhigen Dachgestaltung führen. Sodann hat die Vorinstanz die drei Dachflächenfenster gesondert betrachtet und ist zum überzeugenden Schluss gelangt, dass diese als weitere Elemente die Ästhetik der Dachlandschaft zusätzlich beeinträchtigen. Der Einwand der Beschwerdeführerin, die angebliche Unruhe auf dem Dach werde nicht durch die drei strittigen Dachflächenfenster verursacht, sondern durch die Anzahl der insgesamt auf dem Dach vorhandenen, grösstenteils bewilligten Elemente, greift daher zu kurz (Beschwerde, S. 6 f. Ziff. 17). Wie sich aus den Fotos zum Augenschein ergibt (Fotodossier, Fotos Nrn. 1 f., 16 f. und 19), finden sich auf der Dachfläche verschiedenste Belichtungselemente (verschiedenartige Dachflächenfenster, Schrägdachverglasungen und Glasziegel) nebst mehreren Heizungs- und Entlüftungskaminen. Nicht nur die Anzahl unterschiedlicher Elemente, sondern auch deren unregelmässige Platzierung über grosse Teile der Hauptdachfläche hinweg und teilweise eine Doppelreihe bildend tragen in Übereinstimmung mit den Vorinstanzen massgebend zum Eindruck der Zerstückelung des Daches bei (vgl. zur unruhigen Wirkung verschiedener Elemente mit asymmetrischer Anordnung VGE 2015/308 vom 5.7.2016, E. 3.5). Unter diesen Umständen würde es nicht zur Beruhigung der Dachfläche beitragen, die drei Dachflächenfenster durch solche zu ersetzen, die bezüglich Grösse und Anordnung den bewilligten Dachflächenfenstern entsprechen, wie dies die Beschwerdeführerin als Auflage vorschlägt (Beschwerde, S. 7 Ziff. 18).

**3.5** Was die Beschwerdeführerin ferner gegen den vorinstanzlichen Entscheid vorbringt, vermag ebenfalls nicht zu überzeugen. So ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz bei der Beurteilung die Gestaltungsgrundsätze des AGR als Orientierungshilfe herangezogen hat (angefochtener Entscheid, E. 3c; Beschwerde, S. 4 f. Ziff. 12). Zwar beziehen sich diese Grundsätze auf Bauten ausserhalb der Bauzone und handelt es sich dabei nicht um gesetzliche Vorschriften. Die darin enthaltenen objektiven Kriterien (regelmässige und horizontale Linienführung, Anzahl verschiedener Belichtungselemente, unzulässige Kumulation von Dachaufbauten bzw.

Dacheinbauten, die eine unruhige Gesamtwirkung des Dachbilds ergeben [Gestaltungsgrundsätze AGR, S. 1]) ermöglichen indes eine sachliche Beurteilung (allgemein zu ästhetischen Generalklauseln vgl. Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9/10 N. 8 f.; VGE 2015/308 vom 5.7.2016, E. 2.6 mit Hinweisen). Hinzu kommt, dass das zu beurteilende Dach Teil eines (ehemaligen) Bauernhauses ist, welches sich in unmittelbarer Umgebung weiterer, in der Landwirtschaftszone liegender Bauernhäuser befindet, weswegen sich die sinngemässe Berücksichtigung der Gestaltungsgrundsätze des AGR anbietet. Dies entspricht der Ansicht der KDP, wonach es stossend wäre, zwei Bauernhäuser hinsichtlich der Anforderungen an die Dachgestaltung völlig unterschiedlich zu beurteilen, weil eines davon in der Bauzone, das andere jedoch in der Landwirtschaftszone steht (vgl. Votum F.\_\_\_\_\_, Protokoll Augenschein 26.10.2015, S. 4 [Vorakten BVE, pag. 42]; Fachbericht KDP vom 5.8.2014, S. 1 [Vorakten EG, Dossier 3C, pag. 126]). Soweit die Beschwerdeführerin schliesslich vorbringt, das strittige Dach werde vom öffentlichen Raum her durch eine unvoreingenommene Person gar nicht wahrgenommen (Beschwerde, S. 6 Ziff. 16), ist dem zu widersprechen. Die umstrittene Dachfläche ist von mehreren Standorten einsehbar (vgl. Fotodossier, Fotos Nrn. 16 f. und 19; Protokoll Augenschein 26.10.2015, S. 10 f. [Vorakten BVE, pag. 48 f.]; Ausschnitt Google Maps [Street View], a.a.O., Standorte D.\_\_\_\_strasse 3\_\_ und 4\_\_, G.\_\_\_\_strasse 6\_\_). Daran ändert nichts, dass die Einsehbarkeit vereinzelt eingeschränkt ist, wie die Beschwerdeführerin zu Recht festhält.

**3.6** Es ist somit insbesondere mit Blick auf die Überprüfungsbefugnis des Verwaltungsgerichts (vorne E. 3.1) nicht zu beanstanden, wenn die Vorinstanz und die Gemeinde zum Schluss gekommen sind, dass die drei Dachflächenfenster massgeblich zur unruhigen Dachgestaltung beitragen, dadurch das Ortsbild beeinträchtigen und nicht nachträglich bewilligt werden können. Ein Augenschein verspricht keine zusätzlichen Erkenntnisse. Der Beweisantrag wird daher abgewiesen (Beschwerde, S. 6 Ziff. 15; vgl. zur antizipierten Beweiswürdigung statt vieler BVR 2012 S. 252 E. 3.3.3; Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 18 N. 9 f.).

#### 4.

Die BVE hat die nachträgliche Baubewilligung zum ändern verweigert, weil das Bauvorhaben die Vorgaben der Denkmalpflege verletzt.

**4.1** Die Liegenschaft der Beschwerdeführerin befindet sich im Weiler Schwanden, Köniz, welcher im kommunalen Bauinventar als Baugruppe Nr. 28 und im kantonalen Bauinventar als Baugruppe J erfasst ist. Im Rahmen der Überarbeitung des kantonalen Bauinventars Ende 2014 wurde die Textpassage betreffend das hier zu beurteilende Gebäude gestrichen. Das Grundstück der Beschwerdeführerin gehört indes nach wie vor zur Baugruppe J (Vorakten EG, Dossier 3C, pag. 134-136; vgl. für die aktuelle Version des Objektblatts <<http://www.be.ch/geoportal>>, Rubriken «Karten», «Bauinventar», Suchbegriff «Köniz, Schwanden» unter «Bau- und Strukturgruppen»). – Gemäss Art. 10a Abs. 1 BauG sind Baudenkmäler herausragende Objekte und Ensembles von kulturellem, historischem oder ästhetischem Wert. Dazu gehören namentlich Ortsbilder, Baugruppen, Bauten, Gärten, Anlagen, innere Bauteile, Raumstrukturen und feste Ausstattungen. Art. 10b Abs. 1 BauG hält fest, dass Baudenkmäler nach den Bedürfnissen des heutigen Lebens und Wohnens für bisherige oder passende neue Zwecke genutzt und unter Berücksichtigung ihres Wertes verändert werden können. Sie dürfen durch Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden. Dieser sogenannte Umgebungsschutz ist Ausdruck eines denkmalpflegerischen Verständnisses, das sich nicht auf den Schutz von Altertümern und einzelner Bauten von überragender Schönheit beschränkt. Vielmehr bezieht sich das Schutzinteresse über das einzelne Objekt hinaus auch auf das Ensemble von Bauten und den Raum um ein Einzelobjekt herum. Die Wirkung einer Baugruppe kann schon durch das Wegfallen oder Verändern eines einzelnen Elements oder das Hinzufügen eines Fremdkörpers, allenfalls auch durch Bauvorhaben in der Umgebung, empfindlich gestört werden. Allfällige Veränderungen innerhalb einer Baugruppe sind deshalb sorgfältig, mit Blick auf das Ganze und unter Beratung der Fachstelle zu planen (BVR 2015 S. 541 E. 6.3 mit Hinweisen; VGE 22651 vom 22.1.2007, E. 5.4; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 10a-10f N. 7 und 11 a.E.).

**4.2** Die Gemeinde hat die nachträgliche Baubewilligung für die drei Dachflächenfenster verweigert, da diese die Baugruppe und die umliegenden Baudenkmäler zu stark beeinträchtigen. Sie hat sich dabei auf den Fachbericht der KDP gestützt (Verfügung EG, E. 7.2). Demnach erfüllt das ausgeführte Projekt die gestalterischen Anforderungen nicht mehr und beeinträchtigt die Baugruppe nachteilig. Die beliebige Anordnung der Dachflächenfenster, Rohr- und Kaminaustritte u.a. sowie die Kombination von Festverglasungen und Glasziegeln im Vordachbereich führen zu einer unerwünschten negativen Gesamtwirkung, die es zu vermeiden gilt (Fachbericht KDP vom 5.8.2014, a.a.O., S. 2). Die BVE hat den Bauabschlag bestätigt mit der Begründung, die Dachgestaltung des gesamten Gebäudes, insbesondere die zusätzlichen drei Dachflächenfenster, gliederten sich nicht gut in das bestehende Ortsbild ein. Mit den vielen verschiedenen Elementen trete die Dachgestaltung innerhalb der Baugruppe deutlich in Erscheinung. Dazu trage jedes zusätzliche Element bei. Damit beeinträchtige die unruhige Dachgestaltung das ansonsten idyllisch anmutende Ortsbild und wirke sich negativ auf das Erscheinungsbild der Baugruppe aus (angefochtener Entscheid, E. 4d).

**4.3** Mit der Vorinstanz, der Gemeinde und der KDP ist darin einig zu gehen, dass die unbewilligt ausgeführte Dachgestaltung mit den verschiedenen Belichtungselementen – namentlich den eine Doppelreihe bildenden drei Dachflächenfenstern – negativ auf die Umgebung wirkt (vgl. bereits vorne E. 3.3 f. und hiavor E. 4.2). Dadurch wird die Baugruppe Schwanden übermässig beeinträchtigt. Was die Beschwerdeführerin dagegen einwendet, vermag nicht zu überzeugen: Dass das hier interessierende Gebäude nicht als schützens- bzw. erhaltenswert eingestuft ist, bedeutet nicht, dass in denkmalpflegerischer Hinsicht keine Vorgaben zu beachten wären. Grundstücke unterstehen dem Umgebungsschutz von Art. 10b Abs. 1 BauG, wenn sie wie hier zu einer Baugruppe gehören. Nicht entscheidend ist dabei, wie die umliegenden Gebäude eingestuft sind und wie der von der Beschwerdeführerin zitierte Kurzbeschrieb des Inventars einst lautete (vgl. vorne E. 4.1; Beschwerde, S. 7 f. Ziff. 19-21). Soweit die Beschwerdeführerin schliesslich vorbringt, die drei strittigen Fenster bewirkten keine rechtserhebliche Verschlechterung des vorbestehenden Zustands, sondern eine allfällige Beeinträchtigung liege in den zahlreichen bewilligten Ge-

staltungselementen begründet (Beschwerde, S. 8 Ziff. 22), ist mit Verweis auf die vorinstanzlichen Erwägungen festzuhalten, dass jedes zusätzliche Element zur Beunruhigung der Dachlandschaft beiträgt, insbesondere die drei fraglichen Dachflächenfenster, die zusammen mit elf bewilligten eine Doppelreihe bilden (vorne E. 3.4 und hiervor E. 4.2). Es ist somit nicht zu beanstanden, dass die BVE die nachträgliche Baubewilligung für die drei Dachflächenfenster auch aus Gründen der Denkmalpflege verweigert hat.

## **5.**

Die Beschwerdeführerin macht im Weiteren einen Anspruch auf rechtsgleiche Behandlung – gegebenenfalls im Unrecht – geltend. Sie nennt mehrere Beispiele, bei welchen die Gemeinde Dachgestaltungen in Ortsbildschutzgebieten und teilweise an Baudenkmalern bewilligt habe, welche weit über das hinausgingen, was hier strittig sei (Beschwerde, S. 9-13 Ziff. 23-28).

**5.1** Nach der Rechtsprechung geht der Grundsatz der Gesetzmässigkeit der Verwaltung im Konfliktfall jenem der Rechtsgleichheit in der Regel vor (Art. 8 Abs. 1 BV; Art. 10 Abs. 1 KV). Wenn eine Behörde in einem Fall eine vom Gesetz abweichende Entscheidung getroffen hat, gibt das den Privaten, die sich in der gleichen Lage befinden, grundsätzlich keinen Anspruch darauf, ebenfalls abweichend von der Norm behandelt zu werden. Dies gilt allerdings nur dann, wenn die abweichende Behandlung lediglich in einem einzigen oder in einigen wenigen Fällen erfolgt ist. Besteht hingegen eine eigentliche gesetzwidrige Praxis und lehnt es die Behörde ab, diese aufzugeben, so können Private unter Umständen verlangen, dass die widerrechtliche Begünstigung, die Dritten zuteil wurde, auch ihnen gewährt werde, soweit dies nicht andere legitime Interessen verletzt. Die Gleichbehandlung im Unrecht setzt unter anderem voraus, dass die zu beurteilenden Sachverhalte in ihren tatbestandsrelevanten Elementen übereinstimmen (BGE 139 II 49 E. 7.1 [Pra 102/2013 Nr. 33], 136 I 65 E. 5.6; BVR 2013 S. 85 E. 8.1 mit Hinweisen; Tschannen/Zimmerli/Müller, Allgemeines Verwaltungsrecht, 4. Aufl. 2014, § 23 N. 11 und 18-20; Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Aufl. 2016, N. 599).

**5.2** Fraglich ist, inwieweit die hier zu beurteilende Dachgestaltung mit den von der Beschwerdeführerin aufgeführten «Vergleichsobjekten» überhaupt vergleichbar ist. Hierzu ergibt sich Folgendes:

**5.2.1** Zunächst fallen jene Liegenschaften als Vergleichsobjekte ausser Betracht, bei denen es sich nicht um (ehemalige) Bauernhäuser mit massiven, den Charakter des Gebäudes massgebend prägenden Dachflächen handelt (H.\_\_\_\_\_strasse 7\_\_\_, 8\_\_\_, 9\_\_\_ und 10\_\_\_, Niederscherli [Beschwerde, S. 12 Ziff. 26g; Beschwerdebeilage BB 8]; vgl. auch Google Maps [Street View], a.a.O.; Nutzungsplan auf dem Geoportal der EG Köniz, Kartenansicht Orthofoto). Kommt hinzu, dass diese Grundstücke nicht wie hier im Ortsbildschutzperimeter liegen. Im Übrigen kann auf die Beurteilung der Gemeinde verwiesen werden, wonach die Eingriffselemente dieser Dächer symmetrisch angeordnet sind, weswegen eine kleinere «Verzettelung» und dadurch eine geringere optische Beeinträchtigung vorliegt als beim Beschwerdeobjekt (Beschwerdeantwort, S. 5 Ziff. 9.7). Als Vergleichsobjekte ungeeignet sind ferner diejenigen Dachgestaltungen, die lediglich Dachflächenfenster und damit nur eine Art von Belichtungselementen aufweisen (D.\_\_\_\_\_strasse 3\_\_\_, Hauptdachfläche Nordost, und I.\_\_\_\_\_strasse 11\_\_\_, beide Köniz [Beschwerde, S. 9 und 11 Ziff. 23a und 26a bzw. 26c; BB 2 und 4; Beilage 4 zur Beschwerde vom 2.7.2015, Vorakten BVE, nach pag. 10]; vgl. auch Fotodossier, Fotos Nrn. 20 f.; Google Maps [Street View], a.a.O.).

**5.2.2** Mit dem hier interessierenden Gebäude eher vergleichbar sind jene Objekte, die mit (Schlepp-)Gaube, Dachflächenfenstern und vereinzelt Glasziegeln zwei oder drei verschiedene Eingriffselemente aufweisen (D.\_\_\_\_\_strasse 3\_\_\_, Hauptdachfläche Südwest, Köniz [die gegen Südosten gerichteten Dachflächen sind als Gehrschild bzw. wegen der eingebauten Solarpanels nicht mit einer Hauptdachfläche wie hier vergleichbar, vgl. hiernach E. 5.2.3] und J.\_\_\_\_\_strasse [richtig: ...] 14\_\_\_, 15\_\_\_ sowie 16\_\_\_, Mengestorf [Beschwerde, S. 9 und 11 f. Ziff. 23a und 26a bzw. 26h-26j; BB 2 bzw. 9-11]). Da es sich im Unterschied zu hier jedoch um eine kleine Anzahl von Dachflächenfenstern (ein, zwei oder vier) bzw. Glasziegel (Höhe von maximal drei Ziegelreihen, Breite von rund vier, sechs, acht und zwanzig Ziegeln) handelt – der über-

wiegende Teil des Daches mithin frei ist von Eingriffen – und die Gauben symmetrisch in der Mitte liegen, werden diese Dachflächen insgesamt nicht übermässig beeinträchtigt (vgl. auch Google Maps [Street View], a.a.O.; Kartenansicht Orthofoto, a.a.O.). Sie wirken bedeutend ruhiger als jene der Liegenschaft der Beschwerdeführerin. Dasselbe gilt für diejenigen Dachgestaltungen, wo sich zwar anzahlmässig mehr Belichtungselemente vorfinden, diese aber immerhin in horizontalen Reihen geordnet sind (K.\_\_\_\_\_strasse 17\_\_\_\_, Oberwangen und L.\_\_\_\_\_weg 18\_\_\_\_, Niederwangen [Beschwerde, S. 11 Ziff. 26b bzw. 26e; BB 3 bzw. 6]; vgl. auch Google Maps [Street View], a.a.O.). Bei diesen Dachflächen ergibt sich zudem eine gewisse Symmetrie in vertikaler Richtung durch die mittige Anordnung der Gauben und die nahezu gleichmässige Verteilung der Dachflächenfenster, Glasziegel und Kamine links und rechts davon. Die beiden Dächer weisen im Vergleich zum hier zu beurteilenden weniger Dachflächenfenster und Glasziegel auf, die Eingriffe betreffen insgesamt eine kleinere Dachfläche und wirken dadurch leichter.

**5.2.3** Bei den folgenden Dachlandschaften ist hingegen eine gewisse Ähnlichkeit mit dem hier strittigen Dach nicht von der Hand zu weisen: So finden sich auf den Hauptdachflächen der Liegenschaften I.\_\_\_\_\_strasse 12\_\_\_\_, Oberwangen (die gegen Südwesten gerichtete Dachfläche ist als Gehrschild nicht mit einer Hauptdachfläche wie hier vergleichbar), und I.\_\_\_\_\_strasse 13\_\_\_\_, Niederwangen, ebenfalls mehrere horizontale Reihen von Belichtungselementen (Dachflächenfenster in unterschiedlicher Grösse und SchlepPGAube bzw. Dachflächenfenster, Schrägdachverglasungen, Glasziegel und Solarpanels; Beschwerde, S. 11 Ziff. 26d bzw. 26f; BB 5 bzw. 7; vgl. auch Google Maps [Street View], a.a.O.; Kartenansicht Orthofoto, a.a.O.). Im Gegensatz zum Gebäude der Beschwerdeführerin handelt es sich beim ersten Beispiel allerdings lediglich um zwei (zumal kürzere) Reihen von Dachflächenfenstern und insgesamt um nur zwei verschiedene Eingriffselemente (Dachflächenfenster und Gaube). Weiter ist die durch die Eingriffe beeinträchtigte Fläche bedeutend kleiner als beim strittigen Dach. Beim zweitgenannten Objekt bestehen drei der fünf Reihen und damit der überwiegende Teil aus Solarpanels, welche grundsätzlich nicht der Baubewilligungspflicht unterstehen bzw. an kantonal geschützten

Kulturdenkmälern einem anderen Beurteilungsmassstab unterliegen als die strittigen Belichtungselemente (Art. 18a des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung [Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700], Art. 32a f. der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 [RPV; SR 700.1], Art. 26a BauG, Art. 6 Abs. 1 Bst. f und Art. 7 Abs. 3 des Dekrets vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren [Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1]; Richtlinien des Regierungsrats des Kantons Bern «Baubewilligungsfreie Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien», Stand Januar 2015, S. 11-29). Davon abgesehen ist die Befensterung klar und symmetrisch angeordnet und beeinträchtigt lediglich einen Drittel der Hauptdachfläche. Weiter sind die Grundstücke M.\_\_\_\_\_strasse 19\_\_\_\_\_ Hauptdachfläche Südwest, und N.\_\_\_\_\_strasse 20\_\_\_\_\_, beide Köniz (Beschwerde, S. 9 f. Ziff. 23b bzw. 23c; Beilagen 5 bzw. 6 zur Beschwerde vom 2.7.2015 [Vorakten BVE, nach pag. 10]), insofern mit dem hier strittigen vergleichbar, als ihre Dachflächen über mehrere verschiedene Belichtungselemente verfügen (Schleppgaube, Solarpanels, verschiedenartige Dachflächenfenster, bei Ersterem in einer Doppelreihe, bei Letzteren zudem eine Hocheinfahrt), die nicht besonders geordnet eingebaut wurden (vgl. auch Fotodossier, Fotos Nrn. 23, 25 und 27 f. bzw. Nrn. 24 und 26; Google Maps, a.a.O.). Die beiden Dächer wirken dadurch relativ beladen und unruhig. So äusserten die Vertreter der Gemeinde und der KDP am vorinstanzlichen Augenschein denn auch Zweifel daran, dass die Dachgestaltung der N.\_\_\_\_\_strasse 20\_\_\_\_ von der KDP bewilligt worden sei (vgl. Voten F.\_\_\_\_\_ und O.\_\_\_\_\_, Protokoll Augenschein 26.10.2015, S. 14 f. [Vorakten BVE, pag. 52 f.]). Hingegen ist beim erstgenannten Objekt durch die Anordnung der Schleppgaube in der Mitte des Wohnraums und der Solarpanels im unteren Teil des Daches immerhin ein gewisser Gestaltungswille erkennbar (vgl. auch Voten F.\_\_\_\_\_ und O.\_\_\_\_\_, a.a.O.). Die beiden Objekte unterscheiden sich vom hier interessierenden allemal dadurch, dass lediglich rund ein Drittel der jeweiligen Dachfläche durch Belichtungselemente beeinträchtigt wird, während die restliche Fläche unberührt bleibt. Zudem sind die Solarpanels wie soeben erwähnt nicht massgebend zu berücksichtigen. Die vier Objekte weisen damit zwar gewisse Ähnlichkeiten mit der hier zu beurteilenden Dachfläche auf, unter-

scheiden sich jedoch bezüglich der Art und des Umfangs der Eingriffe. Dadurch wirken ihre Hauptdachflächen insgesamt weniger unruhig.

**5.2.4** Zusammenfassend ergibt sich somit, dass die von der Beschwerdeführerin angeführten «Vergleichsobjekte» keine mit dem zu beurteilenden Dach vergleichbaren Eingriffe aufweisen: Sie unterscheiden sich dahingehend, dass entweder weniger unterschiedliche bzw. kleinflächigere Belichtungselemente oder Solarpanels eingebaut oder diese symmetrisch bzw. kompakter angeordnet sind. Festzuhalten ist insbesondere, dass keine der angegebenen Liegenschaften über eine asymmetrisch angeordnete Doppelreihe von Dachflächenfenstern verfügt, was bei der zu beurteilenden Dachfläche hauptsächlich zum Bauabschlag geführt hat (vorne E. 3.3 f. und 4.2 f.). Infolgedessen liegen keine tauglichen Vergleichsobjekte bzw. übereinstimmenden Sachverhalte vor.

**5.3** Bei diesem Ergebnis kann offenbleiben, ob überhaupt eine rechtswidrige Praxis der Baubewilligungs- bzw. Baupolizeibehörde vorliegt, weil sie Dachgestaltungen zu grosszügig bewilligt bzw. bei unbewilligten Eingriffen nicht gehandelt habe. Ohnehin begründen einzelne gesetzeswidrige Begünstigungen durch die Behörden noch keine (Bewilligungs- oder Vollstreckungs-)Praxis (vorne E. 5.1). Die Beschwerdeführerin könnte daher weder in Bezug auf eine hinsichtlich denkmalpflegerischer und ästhetischer Vorgaben allenfalls zu grosszügig bewilligte Dachgestaltung beim Grundstück N.\_\_\_\_\_strasse 20\_\_\_ noch auf die sehr entgegenkommende Wiederherstellungsfrist für das an der M.\_\_\_\_\_strasse 19\_\_\_ unbewilligt eingebaute Dachflächenfenster (bei der nächsten Dachsanierung) etwas zu ihren Gunsten ableiten (Beschwerde, S. 9 f. Ziff. 23b f.). Schliesslich ergibt sich auch daraus kein Anspruch auf Gleichbehandlung, dass gemäss ihren Angaben beim Objekt D.\_\_\_\_\_strasse 3\_\_\_ nach der verfügten Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ein unbewilligt eingebautes Dachflächenfenster zunächst entfernt, später jedoch wieder eingebaut worden sei (Beschwerde, S. 9 und 11 Ziff. 23a und 26a). Laut der Gemeinde ist «noch» kein baupolizeiliches Verfahren eingeleitet worden (Beschwerdeantwort, S. 4 Ziff. 9.1). Sie hat jedoch klar zum Ausdruck gebracht, dass sie keine gesetzeswidrige Handhabung der Dachgestaltung duldet (Beschwer-

deantwort, S. 4 f. Ziff. 7 und 9.8 a.E.; Vernehmlassung vom 21.8.2015 im vorinstanzlichen Verfahren, S. 4 Ziff. 7 [Vorakten BVE, pag. 31]). Daher ist davon auszugehen, dass die Gemeinde im Fall von (erneuten) rechtswidrigen Bauausführungen entsprechende Massnahmen ergreift. Die Verweigerung der nachträglichen Baubewilligung für die drei Dachflächenfenster ist nach dem Gesagten nicht zu beanstanden.

## **6.**

Es bleibt folglich die angeordnete Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu überprüfen.

**6.1** 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 Grundeigentümerin oder dem jeweiligen Grundeigentümer eine angemessene Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands unter Androhung der Ersatzvornahme (Art. 46 Abs. 1 und 2 BauG). Die Wiederherstellungsverfügung muss im öffentlichen Interesse liegen, verhältnismässig sein und darf den Vertrauensgrundsatz nicht verletzen, was von Amtes wegen zu prüfen ist (BVR 2013 S. 85 E. 5.1; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9). 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 (BVR 2006 S. 444 E. 6.1, 2003 S. 97 E. 3b; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9c Bst. a, je mit Hinweisen). Auf den Grundsatz der Verhältnismässigkeit kann sich auch eine bösgläubige Bauherrschaft berufen. Sie muss aber in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen, nämlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baulichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands erhöhtes Gewicht beimessen und die der Bauherrschaft allenfalls erwachsenden (wirtschaftlichen) Nachteile nicht oder nur in verringertem Mass berücksichtigen (vgl. BGE 132 II 21 E. 6.4; BVR 2006 S. 444 E. 6.1). Wirtschaftliche Interessen allein haben

deshalb nach der Rechtsprechung kaum je ausschlaggebendes Gewicht, selbst dann nicht, wenn die (nun nutzlosen, aber bösgläubig getätigten) Investitionskosten und die Abbruchkosten zusammen sehr hoch sind. Zu berücksichtigen ist dabei, dass es unterschiedliche Grade der baurechtlichen «Bösgläubigkeit» gibt (vgl. VGE 2014/185/186 vom 19.8.2015, E. 4.3 [insoweit bestätigt durch BGer 1C\_489/2015 vom 25.2.2016]; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9c Bst. c).

**6.2** Die BVE hat die von der Gemeinde angeordnete Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands (Demontage der drei Dachflächenfenster und Schliessen der Dachfläche mit den Ziegeln der Hauptfläche) bestätigt (angefochtener Entscheid, E. 6). – Die Beschwerdeführerin wendet dagegen ein, die Massnahme sei nicht verhältnismässig: Das Entfernen der strittigen Dachflächenfenster habe keineswegs zur Folge, dass der angestrebte Zustand, die Schaffung einer «homogenen», intakten, mit den Liegenschaften der Umgebung in Einklang stehenden Dachlandschaft erreicht werde, weswegen die angeordnete Wiederherstellungsmassnahme ungeeignet sei. Sie sei ferner nicht erforderlich, da das Ziel mit einem weniger schweren Eingriff in Form einer Auflage (Anpassen der drei Dachflächenfenster gegenüber den übrigen Fenstern bezüglich Grösse und Anordnung) zu erreichen sei. Zuletzt sei die Massnahme infolge der damit verbundenen Wertvernichtung der für die Wohnung getätigten Investitionen selbst einer als baurechtlich bösgläubig geltenden Bauherrschaft nicht zumutbar (Beschwerde, S. 14 f. Ziff. 29-35).

**6.3** Die Beschwerdeführerin hat am ehemaligen Bauernhaus in Abweichung von der erteilten Baubewilligung mehrere bauliche Änderungen vornehmen lassen (vgl. vorne Bst. A und E. 3.2). Es darf vorausgesetzt werden, dass die grundsätzliche Bewilligungspflicht für Bauvorhaben allgemein bekannt ist (BVR 2006 S. 444 E. 5.4 mit zahlreichen Hinweisen; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9b Bst. a). Der Beschwerdeführerin musste namentlich mit Blick auf das ordentliche Baubewilligungsverfahren im Jahr 2010, die dabei erfolgte und als Auflage angeordnete Zusammenarbeit mit der KDP und dem nicht mehr unbedeutenden Umfang der Änderungen bewusst sein, dass die zusätzlichen Dachflächenfenster einer Baubewilligung bedürfen; sie stellt dies denn auch nicht in Abrede (vgl. die

stattdessen vorgebrachten Gründe für das unbewilligte Vorgehen Beschwerde, S. 15 Ziff. 33; hinten E. 6.4.3). Mit der Vorinstanz ist demnach darin einig zu gehen, dass die Beschwerdeführerin nicht gutgläubig gehandelt hat (angefochtener Entscheid, E. 6f).

**6.4** Die Wiederherstellungsmassnahme erweist sich aus folgenden Gründen als verhältnismässig:

**6.4.1** Mit dem Entfernen der drei Dachflächenfenster entfällt gleichzeitig die störende Doppelreihe in der Mitte der Dachfläche. Dies trägt massgeblich zur Beruhigung der Dachlandschaft bei (vorne E. 3.3 f. und 4.2 f.). Die dadurch verbesserte ästhetische Wirkung wiederum dient der Einhaltung und Durchsetzung der ortsbildschutzrechtlichen und denkmalpflegerischen Vorgaben und damit der baurechtlichen Ordnung; hierin liegt denn auch das öffentliche Interesse. Dieses ist nicht bloss «bescheiden» oder «relativ gering», da die Dachfläche mit den strittigen Dachflächenfenstern entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin gut einsehbar ist (vorne E. 3.5; Beschwerde, S. 14 f. Ziff. 32-34). Soweit die Beschwerdeführerin weiter vorbringt, das Ziel lasse sich mit dem Entfernen der strittigen Dachflächenfenster nicht (mehr) erreichen, da die beanstandete Unruhe auf dem Dach zu einem überwiegenden Teil auf die vorbestehenden bzw. rechtskräftig bewilligten Dachelemente zurückzuführen sei (Beschwerde, S. 14 Ziff. 31), ist dem entgegenzuhalten, dass es für die Eignung einer Wiederherstellungsmassnahme bereits ausreicht, wenn sie zur Zielerreichung einen nicht zu vernachlässigenden Beitrag leistet. Ungeeignet ist eine Massnahme erst, wenn sie keinerlei Wirkungen hinsichtlich des angestrebten Zwecks entfaltet (Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., N. 522; Tschannen/Zimmerli/Müller, a.a.O., § 21 N. 4, je mit Hinweisen; vgl. auch Beschwerde, S. 14 Ziff. 30). Dies trifft im hier zu beurteilenden Fall, anders als in den in der Beschwerde aufgeführten Urteilen (Beschwerde, S. 14 Ziff. 31), jedoch nicht zu. Das Entfernen der drei Dachflächenfenster trägt zumindest zu einer teilweisen Beruhigung der Dachfläche bei, auch wenn die Dachlandschaft dadurch nicht vollumfänglich wiederhergestellt wird. Die angeordnete Massnahme ist folglich geeignet, dem Ortsbildschutz und der Denkmalpflege und damit der Baugesetzgebung Nachachtung zu verschaffen.

**6.4.2** Weniger weit reichende Massnahmen sind für die beabsichtigte Durchsetzung der baurechtlichen Ordnung nicht genügend; namentlich wäre weder die von der Beschwerdeführerin im verwaltungsgerichtlichen Verfahren vorgeschlagene Auflage noch die vor der BVE eingebrachten Projektänderungen gleichermassen zielführend (vgl. vorne E. 3.4; Beschwerde, S. 15 Ziff. 35; Vorakten BVE, pag. 74). Die verfügte Wiederherstellung der Dachfläche erweist sich somit als erforderlich.

**6.4.3** Hinsichtlich der Zumutbarkeit der Massnahme ist der BVE beizupflichten, dass der Bauabschlag für (lediglich) drei Dachflächenfenster und deren Rückbau angesichts der ohne ordentliche Baubewilligung vorgenommenen, weitreichenden baulichen Änderungen bereits ein grosszügiges Entgegenkommen darstellt (vgl. Vernehmlassung, S. 2; angefochtener Entscheid, E. 5c mit Verweis auf Schreiben der Gemeinde vom 19.6.2013 [Vorakten EG, Dossier 3C, pag. 94]). Die Einwände der Beschwerdeführerin vermögen die Wiederherstellungsmassnahme nicht als für sie unzumutbar erscheinen zu lassen. Namentlich die vorgebrachte Wertvernichtung der für die Wohnung getätigten Investitionen spielt mit Blick auf das bösgläubige Verhalten der Beschwerdeführerin nur eine untergeordnete Rolle, zumal nicht erwiesen ist, dass die Vermietung der Wohnung ohne die drei Dachflächenfenster erheblich erschwert wird (vorne E. 6.1; Beschwerde, S. 15 Ziff. 33 f.). Eine allfällig eingeschränkte Nutzbarkeit hat die Beschwerdeführerin durch das unbewilligte Bauen in Kauf genommen. Der Hinweis auf eine optimale Belichtung, Belüftung und Aussicht greift daher zu kurz (vorne E. 2.2). Wie die Vorinstanz zudem zu Recht festgestellt hat, wiegt das Interesse der Beschwerdeführerin an der Belichtung und Belüftung der Galerie und des «Raucherbalkons» durch die drei zurückzubauenden Dachflächenfenster ohnehin nur sehr leicht, kann der «Raucherbalkon» doch nicht als Wohnraum, auf den die wohnhygienischen Vorgaben Anwendung finden würden, ausgestaltet werden, ohne die zulässige Ausnützungsziffer zu überschreiten (angefochtener Entscheid, E. 6e; zur für die Anrechenbarkeit der Bruttogeschossfläche massgebenden objektiven, tatsächlichen Verwendbarkeit BVR 2015 S. 557 [VGE 2014/304 vom 12.3.2015, bestätigt durch BGer 1C\_205/2015 vom 29.10.2015], nicht publ. E. 4.2; zur Anrechenbarkeit von Räumen, die ohne grossen Aufwand bewohnbar gemacht werden können vgl. VGE 2015/305 vom 20.9.2016,

E. 4.3, 2015/121 vom 21.3.2016, E. 2.3, 2015/350 vom 25.2.2016, E. 4.3 f. [bestätigt durch BGer 1C\_135/2016 vom 1.9.2016]). Insgesamt steht das verfolgte Ziel, die Durchsetzung der baurechtlichen Ordnung, in einem vernünftigen Verhältnis zu den allfälligen Nachteilen für die Beschwerdeführerin. Somit sind die Voraussetzungen für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands erfüllt.

## 7.

Die Beschwerde erweist sich folglich als unbegründet und ist abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird die Beschwerdeführerin kostenpflichtig (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Parteikosten sind keine zu sprechen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 und 4 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.--, werden der Beschwerdeführerin auferlegt.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.
4. Zu eröffnen:
  - der Beschwerdeführerin
  - der Beschwerdegegnerin
  - der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bernund mitzuteilen:
  - der Kantonalen Denkmalpflege

Die Abteilungspräsidentin i.V.:

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.