

100.2019.403/408U
KEP/GEU/SRE

Verwaltungsgericht des Kantons Bern
Verwaltungsrechtliche Abteilung

Urteil vom 15. März 2021

Verwaltungsrichter Häberli, Abteilungspräsident
Verwaltungsrichterin Herzog, Verwaltungsrichter Keller
Gerichtsschreiberin Geiser Keller

100.2019.403

A. _____

vertreten durch Rechtsanwalt ...

Beschwerdeführer

gegen

B. _____ **AG**

vertreten durch Rechtsanwalt ...

Beschwerdegegnerin 1

Einwohnergemeinde Büren an der Aare

Baubewilligungsbehörde, Kreuzgasse 32, Postfach 161,
3294 Büren an der Aare

Beschwerdegegnerin 2

und

Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern
Reiterstrasse 11, 3011 Bern



100.2019.408

B. _____ AG
vertreten durch Rechtsanwalt ...
Beschwerdeführerin

gegen

A. _____
vertreten durch Rechtsanwalt ...
Beschwerdegegner

und

Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern
Reiterstrasse 11, 3011 Bern

sowie

Einwohnergemeinde Büren an der Aare
Baubewilligungsbehörde, Kreuzgasse 32, Postfach 161,
3294 Büren an der Aare

betreffend Baupolizei; nachträgliche Baubewilligung für Dachaufbaute und
Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands (Entscheid der Bau-,
Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern vom 6. November 2019;
RA Nr. 110/2019/79)

Sachverhalt:

A.

Die B._____ AG erstellte auf dem Dach ihrer Liegenschaft am ...weg ... in Büren an der Aare (Parzelle Büren an der Aare Gbbl. Nr. 1_____; Wohnzone W2) eine Kältemaschine/Wärmepumpe sowie eine Lüftungsanlage, ohne eine Baubewilligung einzuholen. Auf Aufforderung der Einwohnergemeinde (EG) Büren an der Aare reichte die B._____ AG am 22. Oktober 2018 ein nachträgliches Baugesuch ein. A._____ erhob am 29. November 2018 Einsprache. Die EG Büren an der Aare erteilte am 15. April 2019 die nachträgliche Baubewilligung und wies die Einsprache ab.

B.

Dagegen erhob A._____ am 9. Mai 2019 Beschwerde an die Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE; heute: Bau- und Verkehrsdirektion [BVD]). Er beantragte, die Baubewilligung vom 15. April 2019 sei aufzuheben, dem nachträglichen Baugesuch sei der Bauabschlag zu erteilen und der rechtmässige Zustand sei wiederherzustellen. Die BVE entschied am 6. November 2019 Folgendes:

«1. Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen. Der Gesamtentscheid der Gemeinde Büren an der Aare vom 15. April 2019 wird aufgehoben. Dem Baugesuch vom 22. Oktober 2018 wird der Bauabschlag erteilt.

Auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands wird verzichtet.

2. [Kosten]».

C.

Dagegen hat die B._____ AG am 9. Dezember 2019 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben (Verfahren 100.2019.408). Sie beantragt, der Entscheid der BVE vom 6. November 2019 sei aufzuheben und der Gesamtentscheid der EG Büren an der Aare vom 15. April 2019 zu bestätigen. A._____ beantragt mit Beschwerdeantwort vom 10. Januar 2020, die Be-

schwerde sei abzuweisen, ebenso die BVE mit Vernehmlassung vom 19. Dezember 2019. Die EG Büren an der Aare beantragt am 8. Januar 2020 die Gutheissung der Beschwerde.

Am 6. Dezember 2019 hat A. _____ ebenfalls Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben (Verfahren 100.2019.403). Er beantragt, der Entscheid der BVE vom 6. November 2019 sei soweit den Verzicht auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands betreffend aufzuheben. Die B. _____ AG habe den rechtmässigen Zustand innert gerichtlich zu bestimmender Frist wiederherzustellen, eventuell sei die Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen. Die B. _____ AG beantragt mit Beschwerdeantwort vom 7. Januar 2020, die Beschwerde sei abzuweisen. Die EG Büren an der Aare und die BVE beantragen mit Beschwerdeantwort vom 8. Januar 2020 bzw. Vernehmlassung vom 19. Dezember 2019 ebenfalls je die Abweisung der Beschwerde.

In der Folge haben sich A. _____ und die B. _____ AG mehrfach zur Streitsache geäussert und weitere Beweismittel eingereicht.

Mit Verfügung vom 25. Mai 2020 hat der Instruktionsrichter die Verfahren 100.2019.403 und 100.2019.408 vereinigt.

Auf Ersuchen des Instruktionsrichters hat die kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) am 13. Juli 2020 einen Fachbericht zu den Auswirkungen der Lüftungsanlage auf das Ortsbild abgegeben. Die Parteien haben sich dazu geäussert, die BVE hat nicht Stellung genommen.

Erwägungen:

1.

1.1 Das Verwaltungsgericht ist zur Beurteilung der Beschwerden 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 (Verfahren 100.2019.408) und der Beschwerdeführer (Verfahren 100.2019.403) haben am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, sind durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und haben ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung (Art. 79 Abs. 1 VRPG). Der Beschwerdeführer ist als Eigentümer der Parzellen Büren an der Aare Gbbl. Nrn. 2_____ und 3_____ unmittelbarer Nachbar und hat von seinem Wohnhaus Sichtkontakt zur streitbetroffenen Dachaufbaute (hinten E. 5.3.2); weshalb er kein schutzwürdiges Interesse haben sollte, ist nicht ersichtlich (Beschwerdeantwort vom 7.1.2020 im Verfahren 100.2019.403, Rz. 2 und 13). Die Bestimmungen über Form und Frist sind eingehalten (Art. 81 Abs. 1 i.V.m. Art. 32 VRPG). Auf die Beschwerden ist einzutreten.

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

2.

Der Beschwerdeführer im Verfahren 100.2019.403 macht geltend, die Vorinstanz habe seinen Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt. Die Vorinstanz hätte ihm Gelegenheit geben müssen, sich zum beabsichtigten Verzicht auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu äussern. – Die Behörde hört die Parteien an, bevor sie verfügt oder entscheidet (Art. 21 Abs. 1 VRPG). Da die Behörden das Recht von Amtes wegen anzuwenden haben (Art. 20a Abs. 1 VRPG), besteht im Allgemeinen kein Anspruch der Parteien, sich zur rechtlichen Beurteilung der Sachfragen noch besonders äussern zu können. Nach der Rechtsprechung hat eine Partei lediglich dann Anspruch,

zur rechtlichen Würdigung ihr bekannter Tatsachen Stellung zu nehmen, wenn die Behörde ihren Entscheid auf eine völlig neue rechtliche Basis zu stützen gedenkt, namentlich wenn sie den Entscheid mit einer Rechtsnorm oder einem Rechtsgrund zu begründen beabsichtigt, welche im bisherigen Verfahren weder erwähnt noch von einer der beteiligten Parteien geltend gemacht worden sind und mit deren Heranziehen sie auch nicht rechnen musste (BVR 2018 S. 139 E. 5.1.1). Der Beschwerdeführer beantragte vor der Vorinstanz nebst der Verweigerung der Baubewilligung, der rechtmässige Zustand sei wiederherzustellen (vorne Bst. B). Prozessthema war demnach auch die Wiederherstellung gemäss Art. 46 BauG und die einschlägigen Rechtsnormen waren bekannt. Die Vorinstanz musste den Beschwerdeführer nicht zu einer Stellungnahme einladen, bevor sie auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands verzichtete.

3.

3.1 Die Beschwerdeführerin im Verfahren 100.2019.408 stellt ... für verschiedene technische Einsatzgebiete her (Beschwerdeantwort im Verfahren 100.2019.403 Rz. 8). Ihr Gebäude besteht aus einem länglichen Gebäudeteil mit Satteldach und einem länglichen Flachdachbau, die in einem Winkel von etwas über 90° zueinanderstehen und an der östlichen bzw. nördlichen Schmalseite verbunden sind. Am nördlichen Ende des Flachdachbaus befindet sich ein Liftaufbau auf dem Dach. Westlich daneben erstellte die Beschwerdeführerin die Kältemaschine/Wärmepumpe (Länge 1,34 m, Breite 0,33 m, Höhe 1,05 m). Auf dem Flachdach des leicht tiefer liegenden Verbindungsbaus zwischen dem Gebäude mit Satteldach und dem Flachdachbau steht der Monoblock der Lüftungsanlage. Er ist 5,4 m lang, 2,15 m breit und 1,2 m hoch. Zwei Kanäle führen vom Monoblock nach unten zu den Produktionsräumen, die sich im Obergeschoss des Gebäudes mit Satteldach befinden. Ein weiterer Kanalbogen befindet sich am anderen Ende des Monoblocks. Die Kanäle überragen den Monoblock, so dass die Anlage gemessen ab der 15 cm erhöhten Dachkante an ihrer höchsten Stelle insgesamt 2,1 m misst (vgl. Plan Dachaufsicht, Obergeschoss Schnitt & Fassade sowie Situationsplan, beide vom 22.10.2018, in act. 3C1; Fotografien in act. 3A hinter pag. 24; angefochtener Entscheid E. 3a).

3.2 Wird ein Bauvorhaben ohne Baubewilligung oder in Überschreitung einer Baubewilligung ausgeführt oder werden bei der Ausführung eines bewilligten Vorhabens Vorschriften missachtet, setzt die Baupolizeibehörde der Grundeigentümerin bzw. dem Grundeigentümer eine angemessene Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands unter Androhung der Ersatzvornahme (Art. 46 Abs. 1 und 2 BauG). Die Wiederherstellungsverfügung wird aufgeschoben, wenn die oder der Pflichtige innert 30 Tagen seit ihrer Eröffnung ein Gesuch um nachträgliche Baubewilligung einreicht. Im nachträglichen Baubewilligungsverfahren ist gegebenenfalls zu prüfen, ob das Bauvorhaben wenigstens teilweise bewilligt werden kann (Art. 46 Abs. 2 Bst. b und c BauG). Bei vollständiger oder teilweiser Bewilligung des Bauvorhabens fällt die Wiederherstellungsverfügung im entsprechenden Umfang dahin. Im Fall des Bauabschlags entscheidet die Baubewilligungsbehörde zugleich darüber, ob und inwieweit der rechtmässige Zustand wiederherzustellen ist; sie setzt dafür gegebenenfalls eine neue Frist (Art. 46 Abs. 2 Bst. d und e BauG).

4.

Zu prüfen ist zunächst, ob die Vorinstanz zu Recht den Gesamtentscheid der Gemeinde aufgehoben und die nachträgliche Baubewilligung verweigert hat (Verfahren 100.2019.408).

4.1 Umstritten ist, ob die Kältemaschine/Wärmepumpe und die Lüftungsanlage Dachaufbauten im Sinn von Art. 23 Abs. 6 des Baureglements vom 19. Februar 1991 der EG Büren an der Aare (GBR) sind. Diese Bestimmung lautet soweit interessierend wie folgt (Satz 1):

«Auf der Attika und auf Flachdächern sind nur folgende Dachaufbauten gestattet: Rauch- und Lüftungskamine; Oberlichter, Liftaufbauten, Sonnenkollektoren und Antennenanlagen bis höchstens 2,5 m über Oberkant Attikageschoss resp. Flachdach. [...]»

Art. 23 GBR befasst sich gemäss dem Randtitel mit Flachdachbauten, sein Abs. 6 mit Dachaufbauten auf denselben.

4.2 Die Vorinstanz hat erwogen, die Aufzählung der zulässigen Dachaufbauten sei abschliessend. Zwar wäre es rechtlich haltbar, die Kanäle als Lüf-

tungskamine zu bewilligen. Monoblock und Kältemaschine/Wärmepumpe seien aber nicht aufgezählt und folglich nicht bewilligungsfähig. Eine Teilbau-bewilligung der Kanäle scheidet aus, weil sie mit dem Monoblock eine Einheit bilden (angefochtener Entscheid E. 3a und e).

4.3 Die Gemeinde und die Beschwerdeführerin sind der Ansicht, dass die Aufzählung nicht abschliessend sei. Im Zeitpunkt des Erlasses des GBR im Jahr 1991 seien technische Anlagen wie die Streitbetroffenen nicht bekannt gewesen. Nach der Gemeinde ist Sinn und Zweck der Bestimmung, technische Dachaufbauten im Allgemeinen zu reglementieren. In erster Linie soll die Ortsbildverträglichkeit von Dachaufbauten gewährleistet werden (Dossier 100.2019.408 act. 4 S. 3 Ziff. 2). Dazu führt die Beschwerdeführerin aus, dass mit der Beschränkung der vertikalen Höhe die Ortsbildverträglichkeit sichergestellt werden solle. Welcher Art die Dachaufbaute sei, spiele im Ergebnis keine Rolle (Beschwerde Rz. 9 f.).

4.4 Bei der Auslegung von kommunalen Erlassen ist zu beachten, dass die Gemeinden im Bereich ihrer Bau- und Zonenordnung im Rahmen der gesetzlichen Regelungen und der übergeordneten Planung autonom sind (vgl. Art. 109 der Verfassung des Kantons Bern [KV; BSG 101.1] und Art. 65 Abs. 1 BauG). Ihnen kommt deshalb bei der Anwendung ihrer eigenen Normen ein gewisser Beurteilungsspielraum zu und die Rechtsmittelinstanzen auferlegen sich entsprechend gegenüber der Auffassung der Gemeinde eine gewisse Zurückhaltung. Beurteilungsspielraum geniessen die Gemeinden allerdings nur bei der Wahl zwischen mehreren rechtlich haltbaren Auslegungen einer Norm. Dabei ist auch von Belang, wie die Gemeinde die zur Diskussion stehende Vorschrift bisher in der Praxis verstanden und gehandhabt hat (statt vieler BVR 2019 S. 51 E. 6.2 mit Hinweisen).

4.5 Der Wortlaut von Art. 23 Abs. 6 GBR ist klar. Das Wort «nur» macht deutlich, dass keine anderen als die aufgezählten Dachaufbauten zulässig sein sollen; die Aufzählung ist abschliessend (vgl. auch VGE 2010/430 vom 29.3.2012, in ZBI 2012 S. 378 E. 4.1; VGE 23257 vom 18.8.2008 E. 3.3.2, 22922 vom 30.6.2008 [bestätigt durch BGer 1C_378/2008 vom 27.1.2009] E. 3.6.1, 22942 vom 11.6.2008 E. 3.5). Hätte der kommunale Gesetzgeber dem technischen Fortschritt Rechnung tragen wollen, hätte er die Bestimmung entsprechend formulieren können und müssen. Es bestehen keine

Hinweise darauf, dass die Aufzählung nur beispielhaft sein sollte. Sodann hat nicht nur die Gestaltung bzw. die Höhe der Dachaufbauten, sondern auch deren Anzahl Einfluss auf die Dachgestaltung und damit das Ortsbild (vgl. BVR 2007 S. 58 E. 4.6.2). Sind nur bestimmte Dachaufbauten zulässig, wird deren Anzahl wirkungsvoll beschränkt. Es dient folglich dem Ortsbildschutz, wenn eine Dachaufbaute nicht zugelassen wird, obwohl sie mit einer der in Art. 23 Abs. 6 GBR aufgezählten Typen von Höhe und Form her vergleichbar ist. Die Beschwerdeführerin und die Gemeinde zeigen keine triftigen Gründe auf, die ein Abweichen vom klaren Wortlaut der Bestimmung rechtfertigen könnten (statt vieler BVR 2018 S. 341 E. 3.5.2 mit Hinweisen). Solche sind auch nicht ersichtlich. Die Auslegung der Gemeinde ist deshalb auch unter Berücksichtigung des ihr zustehenden Beurteilungsspielraums rechtlich nicht haltbar, wie die Vorinstanz zutreffend erwogen hat (angefochtener Entscheid E. 3e). Bei diesem Ergebnis ist nicht zu klären, ob Art. 22 Abs. 3 GBR anwendbar ist, der sich ebenfalls mit Dachaufbauten befasst, nach der Vorinstanz und der Gemeinde aber nicht für solche auf Flachdächern gelten soll (vgl. angefochtener Entscheid E. 3d).

4.6 In Art. 23 Abs. 6 GBR werden Lüftungsanlagen nicht erwähnt. Der Monoblock und die Kältemaschine/Wärmepumpe sind folglich nicht bewilligungsfähig. Ob die Kanäle als Lüftungskamine bewilligt werden könnten, kann offenbleiben. Die Vorinstanz hat überzeugend dargelegt, dass sich die Anlageteile gegenseitig bedingen und die Bewilligung nur der Kanäle deshalb nicht in Betracht zu ziehen ist. Eine solche Lösung hat die Beschwerdeführerin auch nicht vorgebracht.

4.7 Im Übrigen sprechen auch Gründe des Ortsbildschutzes gegen eine Bewilligung der Dachaufbauten:

4.7.1 Bauten, Anlagen, Reklamen, Anschriften und Bemalungen dürfen Landschaften, Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen (Art. 9 Abs. 1 Satz 1 BauG). Gemäss Art. 7 Abs. 1 GBR sind bezüglich Einordnung und Gestaltung von Bauten und Anlagen grundsätzlich Art. 9 und 10 BauG anwendbar. Besondere Rücksichtnahme – zusätzlich zu den Schutzgebieten – ist bei stark exponierten Bauten (am Hang, entlang Hauptstrassen und in Strassenfluchten, am Siedlungsrand, in der Landwirtschaftszone usw.) erforderlich. Nach Art. 7 Abs. 2 Satz 1 GBR sind Bauten und Anlagen inkl. Ver-

kehrflächen und Aussenraumbereiche hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung und ihrer Einzelheiten so auszubilden, dass zusammen mit den bestehenden Bauten eine gute, einheitliche Gesamtwirkung entsteht. Diese Bestimmungen gehen über die Generalklausel von Art. 9 Abs. 1 BauG hinaus; ihnen kommt daher selbständige Bedeutung zu. Sie enthalten nicht bloss ein Beeinträchtigungsverbot, sondern ein positives Einordnungsgebot. Der Begriff «gute Gesamtwirkung» stellt einen unbestimmten kommunalen Gesetzesbegriff dar, bezüglich dessen Auslegung das Verwaltungsgericht den kommunalen Behörden einen gewissen Beurteilungsspielraum einräumt. Nach der Rechtsprechung ist die «gute Gesamtwirkung» weder an geringen noch an besonders hohen architektonischen Qualitäten zu messen. Das Erfordernis bedeutet bei durchschnittlichen örtlichen Gegebenheiten nur, dass das Mittelmass der Umgebung nicht gestört werden darf und sich eine Überbauung an den qualitativ hochwertigeren Bauten und Anlagen der Umgebung zu orientieren hat (statt vieler BVR 2009 S. 328 E. 5.3; Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I, 5. Aufl. 2020, Art. 9-10 N. 4a).

4.7.2 Die vom Verwaltungsgericht beigezogene OLK hat ausgeführt, die Lüftungsanlage sei von der ...strasse über den ...weg gut ersichtlich. Der Gebäudekomplex mit Gewerbenutzung stelle innerhalb des Wohnquartiers eine Ausnahme dar. Die Standortwahl für die Lüftungsanlage sei nachvollziehbar. Die Kanäle und der Monoblock seien aber wegen der reflektierenden Oberfläche gut ersichtlich und gliederten sich deshalb mässig in das Gesamtbild des Ortes ein. Die Führung und Anordnung der Kanäle zum Monoblock seien zu pragmatisch umgesetzt worden, der Kanal über dem Monoblock sei zu stark sichtbar. Technisch bedingte Installationen müssten sorgfältig geplant und ausgeführt werden. Im besten Fall würden sie im Gebäude integriert (Neubau). Hier wäre die Einkleidung des Monoblocks oder eine bessere Leitungsführung (seitlich und nicht über den Monoblock) anzustreben. Gestützt auf diese Beurteilung empfiehlt die OLK die Dachaufbauten nicht wie gebaut zu belassen. Der Monoblock könne am gleichen Standort bleiben. Hingegen sei die Leitungsführung zu verbessern. Sofern die Kanäle den Monoblock nicht überragten, könne auf eine Verkleidung der Installation verzichtet werden (Bericht vom 13.7.2020, Dossier 100.2019.403 act. 17A).

4.7.3 Die OLK nimmt unter anderem in Rechtsmittelverfahren Stellung zu Fragen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes (Art. 10 Abs. 1 und 3 BauG; Art. 4 Abs. 1 der Verordnung vom 27. Oktober 2010 über die Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder [OLKV; BSG 426.221]). Das Verwaltungsgericht räumt den Berichten der OLK regelmässig einen erheblichen Stellenwert ein, indem es sich bei deren Überprüfung eine gewisse Zurückhaltung auferlegt und nur aus triftigen Gründen von ihnen abweicht. Insbesondere prüft das Verwaltungsgericht, ob die Fachmeinung gefestigt und gut abgestützt ist, und ob sie – nach entsprechenden Erläuterungen – auch Laiinnen und Laien zu überzeugen vermag (statt vieler BVR 2009 S. 328 E. 5.7; VGE 2019/280 vom 28.9.2020 E. 2.4; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 9b und 9e).

4.7.4 Die Gemeinde erkennt keine Ortsbildunverträglichkeit, da die Dachaufbauten ausser aus der Vogelperspektive kaum einsehbar seien, eine geringe Höhe aufwiesen und von der bestehenden Liftaufbaute überragt würden. Sie unterstützt aber die Verbesserungsvorschläge der OLK (Stellungnahme vom 18.8.2020, Dossier 100.2019.403 act. 20). Die Beschwerdeführerin nimmt die Ausführungen der OLK zur Kenntnis und schliesst sich der Stellungnahme der Gemeinde an (vgl. Eingaben im Dossier 100.2019.403 vom 20.8.2020 [act. 21] und vom 14.10.2020 [act. 28]). – Den Ausführungen der OLK zufolge sind die Dachaufbauten von der ...strasse her über den ...weg, d.h. von Norden her einsehbar. Das ist aufgrund der Lage des Gebäudes, des Standorts der Dachaufbauten auf dem Gebäude und der Topografie nachvollziehbar. Trotz der Hanglage trifft das zu (vgl. Fotografie in Beilage 3 zur Einsprache vom 29.11.2020, in act. 3C Register 6). Ausserdem ist die Anlage immerhin 2,1 m hoch. Schliesslich verdeckt die bestehende Liftaufbaute (vorne E. 3.1) nur von Süden her den Blick auf die streitbetroffenen Dachaufbauten. Die Feststellung der OLK zur Einsehbarkeit ist deshalb nicht in Frage zu stellen. Triftige Gründe, um von der Beurteilung der OLK abzuweichen, sind nicht ersichtlich. Auch anhand der von den Parteien eingereichten Fotografien ist die Beurteilung nachvollziehbar. Obwohl auf dem Flachdachbau eine Liftaufbaute vorhanden ist, die nach der Vorinstanz eine gewisse Unruhe in die Dachlandschaft bringt und von Süden her den Blick auf die streitbetroffenen Dachaufbauten verdeckt (angefochtener Entscheid E. 4c), bestehen ästhetische

Mängel, die zu beheben sind. Daran ändert nichts, dass das Gebäude selber nicht denkmalgeschützt ist und nicht in einem Ortsbildschutzgebiet liegt, wie die Vorinstanz ausgeführt hat und von keiner Seite bestritten wird (angefochtener Entscheid E. 4c; vgl. auch hinten E. 5.3.1). Wie es sich insoweit nach der Ortsplanungsrevision verhält, ist nicht von Bedeutung; der Antrag der Beschwerdeführerin im Verfahren 100.2019.403 (hinten E. 5), es seien die Auflageakten der Ortsplanungsrevision Büren an der Aare einzuholen, wird deshalb abgewiesen (Beschwerdeantwort im Verfahren 100.2019.403 Rz. 11). Die Dachaufbauten sind mit Art. 7 Abs. 2 nicht vereinbar, zumal gemäss Art. 7 Abs. 1 Satz 2 GBR bei Bauten am Hang besondere Rücksichtnahme erforderlich ist. Eine Bewilligung der streitbetroffenen Dachaufbauten kommt auch deshalb nicht in Frage.

4.8 Zu prüfen bleibt, ob die Ortsplanungsrevision Auswirkungen auf die Bewilligungsfähigkeit der Dachaufbauten haben könnte.

4.8.1 Die Stimmberechtigten der EG Büren an der Aare haben am 3. September 2019 ein neues Baureglement beschlossen (Stand 29.9.2020 [Aufgabe III] einsehbar unter: <www.bueren.ch>, Rubriken «Aktuelles/Mitteilungen», Mitteilung vom 8.10.2020; nachfolgend nGBR). Die Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern steht noch aus. Der hier interessierende Art. 41-6 nGBR trägt den Randtitel Attikageschosse und lautet wie folgt:

- 1 Flachdächer und Attikageschosse sind gestattet, sofern sie sich gut ins Orts- und Landschaftsbild integrieren.
- 2 Flachdächer sind nach Möglichkeit als Terrassen nutzbar zu machen oder zu begrünen, sofern sie nicht für die Sonnenenergienutzung verwendet werden.
- 3 Das Attikageschoss ist auf mind. einer ganzen Längsseite um 4.0 m des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen. Die Fassade der Attika darf, von Oberkant Flachdach bis Oberkant Attikageschoss nicht höher als 3.0 m sein.
- 4 Dachaufbauten: Nur technisch notwendige Dachaufbauten wie Kamine, Oberlichter, Liftaufbauten bis zu 1.5 m über Oberkant Attika.

Die Vorinstanz ging davon aus, dass die Kältemaschine/Wärmepumpe und die Lüftungsanlage nach Art. 41-6 Abs. 4 nGBR grundsätzlich zulässige Dachaufbauten wären, jedoch die Maximalhöhe von 1,5 m überschritten werde (angefochtener Entscheid E. 3e zweiter Abschnitt). Es rechtfertige

sich daher mit Blick auf die künftige Regelung weder eine Auslegung gegen den Wortlaut von Art. 23 Abs. 6 GBR noch eine Sistierung des Verfahrens. Inwiefern die neue Regelung eine Auslegung entgegen dem Wortlaut rechtfertigen könnte, ist nicht erkennbar (vorne E. 4.5 f.). Nach der Rechtsprechung kann die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands aber unverhältnismässig sein bzw. ein öffentliches Interesse daran fehlen, wenn in absehbarer Zeit mit einer Rechtsänderung zu rechnen ist, die das umstrittene Bauvorhaben abdecken würde, mit der Folge, dass es nachträglich bewilligt und von einer Wiederherstellung abgesehen werden könnte (vgl. BGer 1C_187/2011 vom 15.3.2012, in ZBI 2012 S. 610 E. 2.3; BVR 1994 S. 431 E. 2b; VGE 2013/134 vom 16.12.2014 E. 7.5; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9c Bst. d und N. 14a). Denkbar wäre demnach eine Sistierung des Verfahrens mit Blick auf das neue Recht (vgl. auch BGer 1C_187/2011 vom 15.3.2012, in ZBI 2012 S. 610 E. 3.4 a.E. und Bemerkungen dazu von Arnold Marti, S. 615 f.).

4.8.2 Die Vorinstanz hat eine Sistierung des Verfahrens zu Recht verworfen: Zunächst trifft es zu, dass die Lüftungsanlage höher ist als 1,5 m. Zwar ist in Art. 41-6 Abs. 4 nGBR nur von «oberkant Attika» die Rede und ist nicht geklärt, ob es sich beim Dach, auf dem die streitbetroffene Anlage steht, um ein Attikadach handelt. Fest steht aber, dass es die oberste Begrenzung des Verbindungsbaus bildet. Es ist rechtlich haltbar, dass sich die Höhenbegrenzung darauf bezieht, eine an sich zulässige Dachaufbaute also die oberste Begrenzung des Verbindungsbaus nicht um mehr als 1,5 m überragen darf (angefochtener Entscheid E. 3e). Die Gemeinde hat sich nicht dazu geäußert, bestreitet aber auch nicht, dass die streitbetroffene Dachaufbaute bzw. die Kanäle das gemäss Art. 41-6 Abs. 4 nGBR zulässige Mass überschreiten (vgl. auch Art. 21-2 Abs. 1 Fn. 3 nGBR und Erläuterungsbericht vom 3.9.2019 zur Revision der Ortsplanung [Auflage II; einsehbar unter: <www.bueren.ch>, Rubriken «Aktuelles/Mitteilungen», Mitteilung vom 18.9.2019], S. 91). Hinzu kommt, dass auch das neue GBR eine gute Gesamtwirkung verlangt, welche nach dem Gesagten nicht gegeben ist (vgl. Art. 41-1 nGBR; vorne E. 4.7.4). Wie es sich mit der Kältemaschine/Wärmepumpe verhält, kann offenbleiben. Sie bildet eine Einheit mit der Lüftungsanlage, indem sie für diese Kälte und Wärme produziert (angefochtener Entscheid E. 3a). Eine Teilbaubewilligung scheidet deshalb aus, zumal auch

kein entsprechender Antrag vorliegt (vgl. auch vorne E. 4.6). Ob es sich um technisch notwendige Dachaufbauten im Sinn von Art. 41-6 Abs. 4 nGBR handelt, spielt folglich keine Rolle.

4.9 Die Vorinstanz hat die nachträgliche Baubewilligung zu Recht verweigert. Die Beschwerde im Verfahren 100.2019.408 ist abzuweisen.

5.

Weiter zu prüfen ist, ob die Vorinstanz auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands verzichten durfte (Verfahren 100.2019.403).

5.1 Die Vorinstanz hat dazu erwogen, die Beschwerdegegnerin 1 im Verfahren 100.2019.403 sei nicht gutgläubig im baurechtlichen Sinn. Sie habe aber ihr privates Interesse an der Lüftungsanlage nachvollziehbar dargelegt. Weiter könnten die Kanäle nach geltendem und der Monoblock und die Kältemaschine/Wärmepumpe voraussichtlich nach neuem Recht bewilligt werden. Das Gebäude sei bestehend und die zu belüftenden Räume befänden sich im oberen Teil, nicht im Keller. Diese Ausgangslage spreche für den Standort auf dem Dach. Auf der anderen Seite bestehe ein allgemeines Interesse an der Durchsetzung der Bauvorschriften. Hier sei auch die Frage der Ästhetik massgebend: Die bestehende Liftaufbaute bringe bereits eine gewisse Unruhe in die Dachlandschaft und verdecke von Süden her den Blick auf die Lüftungsanlage. Wegen der beiden leicht höheren Hauptgebäude sei sie auch von Westen her schlecht einsehbar. Die vom Beschwerdeführer eingereichten Fotos zeigten eine durch Laubbäume und die Hanglage beeinträchtigte Sicht aus einiger Distanz. Die Dachaufbauten seien vom öffentlichen Raum nur beschränkt einsehbar und das öffentliche Interesse am Rückbau sei deshalb gering, zumal das Gebäude nicht denkmalgeschützt sei und nicht in einem Ortsbildschutzgebiet liege. Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands sei deshalb unverhältnismässig (angefochtener Entscheid E. 4c).

5.2 Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands muss im öffentlichen Interesse liegen, verhältnismässig sein und darf den Vertrauensgrundsatz nicht verletzen, was von Amtes wegen zu prüfen ist (Art. 47 Abs. 6

BewD; statt vieler BVR 2020 S. 380 E. 2.1; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9). Unbestritten ist, dass die Beschwerdegegnerin 1 nicht gutgläubig im baurechtlichen Sinn ist (vgl. dazu Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9b; Schreiben der Beschwerdegegnerin 1 vom 15.10.2018 an die Gemeinde, act. 3C Register 8 pag. 2).

5.3 Zum öffentlichen Interesse ergibt sich Folgendes:

5.3.1 An der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands besteht im Allgemeinen ein öffentliches Interesse, da der Einhaltung der baurechtlichen Bestimmungen und der konsequenten Verhinderung von Bauten und Anlagen, die der baurechtlichen Ordnung widersprechen, grosses Gewicht beizumessen ist. Ausnahmsweise kann dieses Interesse im konkreten Fall jedoch fehlen, z.B. wenn das angestrebte Ziel gar nicht zu erreichen ist oder der rechtswidrige Zustand besser oder jedenfalls nicht schlechter ist als der rechtmässige (Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9a mit Hinweisen). Ein solcher Fall liegt hier nicht vor: Es hat sich gezeigt, dass die Dachaufbauten vom öffentlichen Raum her einsehbar sind und gegen die kommunale Ästhetikvorschrift verstossen (vorne E. 4.7). Hinzu kommt, dass Büren an der Aare im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Kleinstadt mit besonderen Lage-, räumlichen und architekturhistorischen Qualitäten verzeichnet ist (ISOS, Kanton Bern, Band 2 Seeland, einsehbar unter: <www.map.geo.admin.ch>, Karte «Bundesinventar ISOS»). Das Gebäude mit den streitbetroffenen Dachaufbauten befindet sich in der Umgebungsrichtung (U-Ri) VIII (Aufnahmekategorie und Erhaltungsziel b), mit der Benennung «Ungeordnet überbauter Hang hinter dem Städtchen, 20 Jh.». Direkt an die U-Ri VIII grenzt die Baugruppe (B) 4.1 (Aufnahmekategorie und Erhaltungsziel A) mit Villen des Historismus und Heimatstils in baumreichen Parks, welche auch die Liegenschaft des Beschwerdeführers umfasst. Diese ist zudem als schützenswert im kantonalen Bauinventar verzeichnet (einsehbar unter: <www.erz.be.ch>, Rubriken «Kultur/Denkmalpflege/Bauinventar/Bauinventar online»). Es besteht demnach ein konkretes öffentliches Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands (für ein gegenteiliges Beispiel VGE 2016/62 vom 18.8.2016 E. 3; vgl. auch VGE 2014/197 vom 27.5.2015 E. 3).

5.3.2 Auch nachbarliche Interessen können gegen den Verzicht auf die Wiederherstellung sprechen (Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9a a.E. und 9b Bst. a; vgl. VGE 2014/197 vom 27.5.2015 E. 3). Dachaufbauten sind geeignet, sich auf die Gebäudemasse auszuwirken (vgl. VGE 2019/273/275 vom 12.1.2021 E. 3.5.1 mit Hinweisen). Diese dienen auch dem Schutz der Nachbarschaft und damit wichtigen Anliegen der Baugesetzgebung (vgl. BVR 2020 S. 502 E. 4.5; vgl. auch BVR 2000 S. 268 E. 3b/aa 2. Abschnitt). Der Beschwerdeführer bringt vor Verwaltungsgericht zudem neu vor (vgl. Art. 25 VRPG), die Lüftungsanlage wirke insbesondere im Winter je nach Sonneneinstrahlung wie ein Spiegel (Eingabe im Dossier 100.2019.403 vom 16.3.2020 mit Fotografien in act. 7A; Beschwerde Rz. 7). Die Lüftungsanlage ist vom Grundstück des Beschwerdeführers aus sichtbar, was die Beschwerdegegnerin 1 nicht (mehr) bestreitet (Fotografien in Beilagen 10-12 zur Stellungnahme des Beschwerdeführers vom 1.5.2020, Dossier 100.2019.403 act. 13A; Stellungnahme der Beschwerdegegnerin 1 vom 13.5.2020 S. 2, Dossier 100.2019.403 act. 14). Eine Blendwirkung ist somit nicht ausgeschlossen, zumal auch die OLK festgehalten hat, die Dachaufbaute habe eine reflektierende Oberfläche (vorne E. 4.7.2). Lichtreflexionen, die von einer Baute ausgehen, können – als eine vom Menschen (mit)verursachte Einwirkung – Strahlen nach Art. 7 Abs. 1 und Art. 11 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG; SR 814.01) darstellen (BVR 2006 S. 116 E. 5.5). Ferner dürfen nach Art. 24 Abs. 1 BauG Bauten und Anlagen nicht zu Einwirkungen auf die Nachbarschaft führen, die der Zonenordnung widersprechen. Darunter fallen auch negative Immissionen, die sich aus der blossen Existenz von Bauten und Anlagen ergeben (z.B. Lichtentzug, Schattenwurf, Beeinträchtigung der Aussicht und dergleichen; vgl. dazu auch BVR 1992 S. 303 E. 4a; zum Ganzen VGE 2015/338 vom 12.9.2016 [bestätigt durch BGer 1C_484/2016 vom 28.6.2017] E. 5.6 und 6.2).

5.3.3 Damit ergibt sich, dass die Einhaltung von Art. 23 Abs. 6 GBR hier dem Ortsbildschutz dient (vorne E. 4.7) und folglich nicht reiner Selbstzweck ist, wie die Beschwerdegegnerin 1 sinngemäss geltend macht (vgl. Beschwerdeantwort Rz. 12). Auch ist der Mehrwert der Wiederherstellung namentlich mit Blick auf den Bericht der OLK nicht als gering zu bezeichnen,

wie die Vorinstanz festgehalten hat. Zudem ist nicht ausgeschlossen, dass auch nachbarliche Interessen betroffen sind (dazu auch hinten E. 5.4.2).

5.4 Was die Verhältnismässigkeit anbelangt, ergibt sich was folgt:

5.4.1 Das Verhältnismässigkeitsprinzip verlangt, dass die angeordnete Massnahme geeignet ist, den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen. Sie darf nicht weitergehen, als für diesen Zweck notwendig ist (Erforderlichkeit). Zudem muss die mit der Wiederherstellung verbundene Belastung des oder der Pflichtigen durch ein genügendes öffentliches Interesse gerechtfertigt sein (Zumutbarkeit; zur Verhältnismässigkeit von Wiederherstellungsmassnahmen statt vieler Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9c; VGE 2018/243 vom 27.1.2020 E. 6.1). Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands kann unverhältnismässig sein, wenn die Abweichung vom Erlaubten nur unbedeutend ist oder die Wiederherstellung nicht im öffentlichen Interesse liegt, ebenso, wenn die pflichtige Person in gutem Glauben angenommen hat, die von ihr ausgeübte Nutzung stehe mit der Baubewilligung im Einklang, und ihre Fortsetzung nicht schwerwiegenden öffentlichen Interessen widerspricht. Auf den Grundsatz der Verhältnismässigkeit kann sich auch eine Bauherrschaft berufen, die nicht gutgläubig gehandelt hat. 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 Nachteile nicht oder nur in verringertem Masse berücksichtigen (BGE 132 II 21 E. 6 und 6.4; BGer 1C_578/2019 vom 25.5.2020 E. 6.1 [betrifft VGE 2018/189 vom 2.10.2019]; BVR 2006 S. 444 E. 6.1).

5.4.2 Die Vorinstanz hat nach dem Gesagten das öffentliche Interesse an der Wiederherstellung auf ungenügenden Grundlagen als gering bezeichnet. Zum nachbarlichen Interesse hat sie sich nicht geäussert bzw. ist sie zu Unrecht davon ausgegangen, die Dachaufbauten seien vom Grundstück des Beschwerdeführers aus nur schlecht einsehbar (vorne E. 5.3). Weiter hat sie zum privaten Interesse der Beschwerdegegnerin 1 ausgeführt, dass diese auf die Lüftungsanlage angewiesen sei. Sie habe nachvollziehbar dargelegt, dass die Lüftungsanlage notwendig sei, um den hohen Qualitätsanforderungen bei der Produktion von ... zu genügen (vgl. vorne E. 5.1; ferner

Stellungnahme der Beschwerdegegnerin 1 vom 20.12.2018 zur Einsprache, act. 3C Register 6 pag. 5 Rz. 3). Die Beschwerdegegnerin 1 macht sodann insbesondere geltend, im Gebäudeinnern sei kein Platz vorhanden für die Lüftungsanlage (Beschwerdeantwort Rz. 9; Eingabe der Beschwerdegegnerin 1 vom 14.10.2020 S. 2 letzter Absatz und S. 3, Dossier 100.2019.403 act. 28). Die Vorinstanz hat aber nicht geprüft, ob andere, mit dem GBR vereinbare Standorte denkbar wären, und hat zu den finanziellen Auswirkungen einer vollständigen Entfernung der Lüftungsanlage vom Dach und deren Verschiebung an einen anderen Standort, z.B. ins Gebäudeinnere, keine Feststellungen getroffen. Auch wenn es sich um ein bestehendes Gebäude handelt, ist eine solche Lösung nicht von vornherein ausgeschlossen. Insgesamt fehlten der Vorinstanz die nötigen Grundlagen, um zu beurteilen, ob die Entfernung der Lüftungsanlage unzumutbar und damit unverhältnismässig ist. Sie durfte folglich nicht ohne weitere Abklärungen vollständig auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands verzichten. Der angefochtene Entscheid hält insoweit der Rechtskontrolle nicht stand.

5.5 Es ist nicht Aufgabe des Verwaltungsgerichts, die erforderliche Zumutbarkeitsprüfung unter Vervollständigung des Sachverhalts als erste Instanz vorzunehmen (BVR 2020 S. 455 E. 4.3; Ruth Herzog, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 84 N. 6 f. und 9). Ein Augenschein des Verwaltungsgerichts, wie ihn der Beschwerdeführer beantragt, ist demnach nicht durchzuführen; der Beweisantrag wird abgewiesen. Ebenso abgewiesen wird der Beweisantrag der Beschwerdegegnerin 1, es sei eine Parteibefragung durchzuführen. Nach dem Gesagten ist die Beschwerde im Verfahren 100.2019.403 teilweise gutzuheissen, bleibt es doch möglich, dass die Dachaufbauten nicht vollständig entfernt werden müssen. Der angefochtene Entscheid ist insoweit aufzuheben, als auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands verzichtet wird und die Sache ist zur Vornahme weiterer Abklärungen und neuem Entscheid an die Vorinstanz zurückzuweisen; sollten aufwendigere Abklärungen nötig sein, ist es der Vorinstanz unbenommen, die Sache ihrerseits an die Gemeinde zurückzuweisen (Ruth Herzog, a.a.O., Art. 72 N. 9). Es ist eine umfassende Abwägung der betroffenen Interessen vorzunehmen (vgl. vorne E. 5.4.2). Sollte sich die vollständige Entfernung der Lüftungsanlage für die Beschwerdegegnerin 1 als unzumutbar erweisen, wären insbesondere Massnahmen

zu prüfen, die den ästhetischen Bedenken der OLK Rechnung tragen (Einkleidung, Verschieben der Kanäle), wiederum unter Beachtung des Verhältnismässigkeitsprinzips (zu den voraussichtlichen Kosten einer angepassten Leitungsführung vgl. Eingabe der Beschwerdegegnerin 1 im Dossier 100.2019.403 vom 20.8.2020 S. 2 f. [act. 21] und act. 21A). Insbesondere wäre zu prüfen, ob die von der OLK vorgeschlagene Verlegung der Kanäle eine geeignete mildere Massnahme darstellt, zumal die Dachaufbaute diesfalls voraussichtlich die Höhenbegrenzung gemäss neuem Recht einhalten würde (vorne E. 4.8.2; vgl. Plan Dachaufsicht, Obergeschoss Schnitt & Fassade vom 22.10.2018, in act. 3C1).

6.

6.1 Auch bei vereinigten Verfahren sind die Kosten so zu verlegen, wie wenn die verschiedenen Eingaben getrennt behandelt worden wären. Verringert sich durch die gemeinsame Behandlung wie hier der Bearbeitungsaufwand, so ist diesem Umstand bei der Festsetzung der Verfahrenskosten Rechnung zu tragen (Michel Daum, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 17 N. 10 mit Hinweisen).

6.2 Im Verfahren 100.2019.408 unterliegt die Beschwerdeführerin. Sie hat die Verfahrenskosten zu tragen und dem obsiegenden Beschwerdegegner die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 1 und Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG).

6.3 Im Verfahren 100.2019.403 dringt der Beschwerdeführer mit seinem Rechtsmittel nur teilweise durch (vorne E. 5.5). Nach der Praxis des Verwaltungsgerichts ist indes im Kostenpunkt von einem vollumfänglichen Obsiegen auszugehen, sofern bei Vorliegen eines reformatorischen (Haupt-)Antrags ein Rückweisungsentscheid ergeht und die infolge Rückweisung vorzunehmende Neuurteilung – wie hier – noch zu einer vollständigen Gutheissung des Begehrens führen kann (BVR 2020 S. 455 E. 5.1, 2016 S. 222 E. 4.1). Der Beschwerdeführer gilt demnach als obsiegend, die Beschwerdegegnerin 1 und die Gemeinde unterliegen. Die Beschwerdegegnerin 1 hat die ganzen Verfahrenskosten zu tragen, da der Gemeinde keine Verfahrens-

kosten auferlegt werden können (Art. 108 Abs. 1 und 2 VRPG; BVR 2015 S. 541 E. 8.1; Ruth Herzog, a.a.O., Art. 108 N. 33). Die Parteikosten des Beschwerdeführers haben die Beschwerdegegnerin 1 und die Gemeinde je zur Hälfte zu tragen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG).

6.4 Die Kosten des vorinstanzlichen Verfahrens sind im Rahmen des Rückweisungsentscheids nicht zu liquidieren; das ist Sache der BVD (vgl. Ruth Herzog, a.a.O., Art. 108 N. 7).

7.

Gegen das vorliegende Urteil steht grundsätzlich die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht offen (Art. 82 ff. des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht [Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110]). Jedenfalls soweit die Sache an die Vorinstanz zur Fortsetzung des Verfahrens zurückgewiesen wird (Verfahren 100.2019.403), handelt es sich um einen Zwischenentscheid im Sinn von Art. 93 BGG (vgl. BGE 138 I 143 E. 1.2; BGer 1C_500/2016 vom 30.5.2017 E. 1.2), weshalb die Beschwerde insoweit nur zulässig ist, wenn eine der zusätzlichen Voraussetzungen von Art. 93 Abs. 1 BGG erfüllt ist.

Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde im Verfahren 100.2019.408 wird abgewiesen.
2. Die Beschwerde im Verfahren 100.2019.403 wird teilweise gutgeheissen. Der Entscheid der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern vom 6. November 2019 wird insoweit aufgehoben, als auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands verzichtet wird. Die Sache

wird zur Fortsetzung des Verfahrens im Sinn der Erwägungen an die Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern zurückgewiesen.

3. a) Die Kosten des Verfahrens 100.2019.408 vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 2'000.--, und die Hälfte der Kosten für den Fachbericht der kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder, ausmachend Fr. 175.--, insgesamt Fr. 2'175.--, werden der Beschwerdeführerin auferlegt.
- b) Die Beschwerdeführerin hat dem Beschwerdegegner die Parteikosten für das Verfahren 100.2019.408, festgesetzt auf Fr. 3'271.80 (inkl. Auslagen und MWSt), zu ersetzen.
4. a) Die Kosten des Verfahrens 100.2019.403 vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 2'000.--, und die Hälfte der Kosten für den Fachbericht der kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder, ausmachend Fr. 175.--, insgesamt Fr. 2'175.--, werden der Beschwerdegegnerin 1 auferlegt.
- b) Die Beschwerdegegnerinnen 1 und 2 haben dem Beschwerdeführer die Parteikosten für das Verfahren 100.2019.403, festgesetzt auf Fr. 3'634.45 (inkl. Auslagen und MWSt), je zur Hälfte, ausmachend je Fr. 1'817.20, zu ersetzen.
5. Zu eröffnen:
 - Beschwerdeführerin im Verfahren 100.2019.408
 - Beschwerdeführer im Verfahren 100.2019.403
 - Einwohnergemeinde Büren an der Aare
 - Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern

und mitzuteilen:

- kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder

Der Abteilungspräsident:

Die Gerichtsschreiberin:

Rechtsmittelbelehrung

Gegen dieses Urteil kann innert 30 Tagen seit Eröffnung 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.