

100.2020.244U
DAM/GRS/SPR

Verwaltungsgericht des Kantons Bern
Verwaltungsrechtliche Abteilung

Urteil vom 12. November 2021

Verwaltungsrichter Häberli, Abteilungspräsident
Verwaltungsrichter Daum
Gerichtsschreiber Grossrieder

A. _____
vertreten durch Rechtsanwalt ...
Beschwerdeführer

gegen

Einwohnergemeinde Thun
Bauinspektorat, Industriestrasse 2, Postfach 145, 3602 Thun
Beschwerdegegnerin

und

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

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



Sachverhalt:

A.

A._____ ist Eigentümer der Parzelle Thun 2 (Thun) Gbbl. Nr. 1_____. Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus überbaut, das unter Denkmalschutz steht. Um einen Baustellenzugang für Sanierungsarbeiten am Dach des Wohnhauses zu schaffen, brach A._____ einen Teil der bestehenden Umgebungsmauer entlang der Parzellengrenze ab. Nach Beendigung der Dachsanierung wollte er den bereits bestehenden Mauereinschnitt vergrössern und einen Abstellplatz für Motorfahrzeuge errichten. Die hier interessierenden Abbrucharbeiten an der Mauer sowie das Erstellen des Autoabstellplatzes nahm er ohne Baubewilligung vor. Nach Aufforderung der Einwohnergemeinde (EG) Thun reichte er am 20. August 2018 ein (nachträgliches) Baugesuch für das Fertigstellen der Parkfläche und den zurückversetzten Wiederaufbau der abgebrochenen Umgebungsmauer ein. Mit Gesamtentscheid vom 5. November 2018 bewilligte die EG Thun das Vorhaben. Da A._____ zwar die Parkfläche fertig erstellt, die teilweise abgebrochene Umgebungsmauer aber nicht wieder errichtet hatte, verpflichtete ihn die EG Thun mit Wiederherstellungsverfügung vom 16. Dezember 2019 unter Androhung der Ersatzvornahme zur Bauausführung gemäss den bewilligten Baugesuchsunterlagen. Dafür setzte sie ihm eine Frist.

B.

Gegen diese Verfügung führte A._____ am 16. Januar 2020 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD). Diese wies die Beschwerde mit Entscheid vom 26. Mai 2020 ab, soweit sie darauf eintrat. Die Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands setzte sie neu auf den 31. August 2020 an.

C.

Gegen diesen Entscheid hat A. _____ am 26. Juni 2020 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben mit den Rechtsbegehren, der Entscheid der BVD sei aufzuheben; eventuell sei die Sache zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Die EG Thun beantragt mit Beschwerdeantwort vom 22. Juli 2020 die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Die BVD schliesst mit Vernehmlassung vom 9. Juli 2020 auf Beschwerdeabweisung.

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]). Der Beschwerdeführer hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, ist durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung (Art. 79 Abs. 1 VRPG). Die Bestimmungen über Form und Frist sind eingehalten (Art. 81 i.V.m. Art. 32 VRPG). Auf die Beschwerde ist grundsätzlich einzutreten (vgl. aber auch hinten E. 4.3 und 4.5).

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

2.

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

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

Mauerteile miteinander verbindet, zurückzubauen (Akten Gemeinde pag. 205 ff. und 201). Der so entstehende Garteneinschnitt zur ...strasse hin sollte als Abstellplatz für Motorfahrzeuge dienen.

2.3 Die Kantonale Denkmalpflege (KDP) führte in ihrer Stellungnahme vom 4. Mai 2018 zum Projekt aus, die hohe Wohnqualität der gartenstädtischen Überbauung des Quartiers liege in den grosszügigen Gärten und den intakten Einfriedungen. Durch das Entfernen dieser prägenden Elemente gehe der Charakter des Strassenraums und des Quartiers verloren. Die Einfriedung entlang der ...strasse sei unbedingt beizubehalten. In einem allfälligen Baubewilligungsverfahren könnte dem Vorhaben daher nicht zugestimmt werden (Akten Gemeinde pag. 188 f.). Der Beauftragte für Städtebau der Gemeinde hielt ebenfalls fest, die Umfriedung des Grundstücks stelle ein wesentliches qualitatives Merkmal «sowohl der spezifischen Liegenschaft als auch des stadträumlichen Kontexts» dar. In der projektierten Form erfülle das Erstellen einer Parkbucht die Ortsbildschutzziele sowie die Anforderungen an eine gute Gesamtwirkung nicht; die Situation sei wiederherzustellen (Akten Gemeinde pag. 193). In der Folge führten Beschwerdeführer, Gemeinde und KDP eine umfangreiche Korrespondenz und es fand eine Besprechung vor Ort statt, an welcher ein Vertreter der KDP erneut auf die Bedeutung der Einfriedung hinwies (Akten Gemeinde pag. 160-187, zur Ortsbegehung pag. 179). Die Gemeinde unterbreitete den Beteiligten einen Vorschlag, der neben einem Parkplatz den Erhalt eines Grossteils der Mauer vorsah (Akten Gemeinde pag. 164 f.). Die KDP stimmte dieser Projektvariante zu (Akten Gemeinde pag. 169), der Beschwerdeführer lehnte sie hingegen ab (Akten Gemeinde pag. 160 f.). Er überarbeitete schliesslich sein ursprüngliches Projekt und verzichtete darauf, die Ausrundung sowie das westliche Teilstück der Mauer abzurechen (Akten Gemeinde pag. 154 ff.). Nach weiterer Korrespondenz mit der Gemeinde passte er das Vorhaben leicht an und reichte schliesslich am 20. August 2018 ein Baugesuch mit folgender Umschreibung des Vorhabens ein: «Abbruch der Umgebungsmauer, Erstellen von zwei Autoabstellplätzen parallel zur Strasse. Hinter den Parkplätzen Neuerstellung der Umgebungsmauer im gleichen Stil wie die bestehende Mauer» (Akten Gemeinde pag. 111 ff.). Die KDP führte im Fachbericht vom 14. September 2018 aus, das überarbeitete Projekt werde dem wertvollen Ortsbild weitgehend gerecht und als vertretbar beurteilt. Es könne

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

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

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

3.

Wird ein Bauvorhaben ohne Baubewilligung oder in Überschreitung einer Baubewilligung ausgeführt oder werden bei der Ausführung eines bewilligten Vorhabens Vorschriften missachtet, so setzt die Baupolizeibehörde der jeweiligen Grundeigentümerschaft gemäss Art. 46 Abs. 1 und 2 BauG eine angemessene Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands unter Androhung der Ersatzvornahme. Die Verpflichtung zur Wiederherstellung kann auch in der Aufforderung bestehen, den rechtmässigen Zustand (erst-mals) herzustellen. Zu denken ist etwa an die Vollendung eines bewilligten, aber unvollendeten Baus oder der Gestaltung von dessen Umgebung. Ebenso kann die Erfüllung einer rechtskräftigen Bedingung oder Auflage verlangt werden (Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I, 5. Aufl. 2020, Art. 46 N. 8 mit weiteren Hinweisen), beispielsweise einen Grünstreifen nach den bewilligten Plänen anzulegen (vgl. VGE 2014/296 vom 17.8.2015 E. 3, bestätigt durch BGer 1C_495/2015 vom 1.2.2016, insb. E. 6). Nach allgemeinen staats- und verwaltungsrechtlichen Grundsätzen muss die Wiederherstellung im öffentlichen Interesse liegen, verhältnismässig sein und darf den Vertrauensgrundsatz nicht verletzen (vgl. auch Art. 47 Abs. 6 des Dekrets vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren [Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1]; dazu statt vieler BVR 2020 S. 380 E. 2.1; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9).

4.

4.1 Der Beschwerdeführer ist zunächst der Ansicht, die Bewilligung der Gemeinde vom 5. November 2018 (Gesamtentscheid) zwingt ihn nicht zum Wiederaufbau der Mauer. Die darin enthaltene, allerdings missverständlich formulierte Auflage schreibe einzig vor, dass ein allfälliger Wiederaufbau – sollte er denn stattfinden – nach dem Vorbild der bereits bestehenden Umgebungsmauer zu erfolgen habe. Sie betreffe lediglich die Optik einer allenfalls wiederherzustellenden oder neu zu bauenden Mauer. Eine Baubewilligung beinhalte sodann nie eine Pflicht, sondern eine Berechtigung zum Bauen; bei Nichtausübung innert Frist falle sie ohne Folgen dahin. Solange die «Gesamtheit des Bauvorhabens» gewahrt werde, stehe es folglich in der

alleinigen Kompetenz des Baugesuchstellers, ob er einzelne Punkte der erteilten Baubewilligung umsetzen wolle oder nicht. Die ästhetisch wenig bedeutsame Umgebungsmauer könne im Rahmen des Umbauprojekts problemlos vernachlässigt werden (Beschwerde S. 5-7). – Es ist unbestritten, dass der Beschwerdeführer die abgebrochene Mauer nicht wiederaufgebaut und damit das Vorhaben nicht wie rechtskräftig bewilligt ausgeführt hat. Aus dem Gesamtentscheid vom 5. November 2018 geht eindeutig hervor, dass der Beschwerdeführer verpflichtet ist, die Umgebungsmauer wieder aufzubauen. Die Gemeinde hielt ausdrücklich fest, auf die früher verfügte Wiederherstellung werde nur verzichtet, wenn er das bewilligte Vorhaben innert Frist ausführe (Dispositiv-Ziff. 2.4; vorne E. 2.3). Es liegt damit nicht im Gutdünken des Beschwerdeführers, auf die hier zur Diskussion stehenden Arbeiten zu verzichten. In Verbindung mit der klar formulierten Auflage der KDP im Fachbericht vom 14. September 2018, die ausdrücklich Bestandteil des kommunalen Gesamtentscheids ist (Dispositiv-Ziff. 2.3), besteht kein Zweifel über die Wiederaufbaupflicht des Beschwerdeführers. Angesichts des intensiven Kontakts zwischen ihm und den Behörden nach Einreichen der Bauvoranfrage musste ihm auch aus Sicht eines Laien die zentrale Bedeutung der Umgebungsmauer für die Bewilligungsfähigkeit des gesamten Vorhabens bewusst sein. Entsprechend detailliert hat er in seiner eigenen Projektumschreibung auf die «Neuerstellung der Umgebungsmauer im gleichen Stil wie die bestehende Mauer» hingewiesen (vorne E. 2.3). Es erscheint geradezu treuwidrig, wenn er nun nachträglich geltend macht, die Umgebungsmauer sei «von untergeordneter Bedeutung und ohne besondere Relevanz» (Beschwerde S. 6) und er habe die Bewilligung so verstanden, dass kein Wiederaufbau notwendig sei. Ein derart widersprüchliches Verhalten verdient von vornherein keinen Schutz (vgl. statt vieler BGE 136 I 254 E. 5.2 [Pra 100/2011 Nr. 13]; Tschannen/Zimmerli/Müller, Allgemeines Verwaltungsrecht, 4. Aufl. 2014, § 22 N. 1 und 24 f.). Es erübrigt sich unter diesen Umständen, näher zu diskutieren, inwiefern dem Beschwerdeführer die «angeblich historisch relevante Bedeutung» der Mauer bewusst war.

4.2 Der Beschwerdeführer ist weiter der Ansicht, die Verpflichtung der Behörden, wonach er den Zaun auf der Umgebungsmauer mit Holzschindeln erstellen solle, liege nicht im öffentlichen Interesse und sei unverhältnismässig, zumal es sich bei den ursprünglichen Schindeln um einfache Plastiklat-

ten gehandelt habe. Für das Ortsbild sei das Material nicht von Bedeutung (Beschwerde S. 8 f.). – Die Vorinstanzen haben den Beschwerdeführer verpflichtet, die Mauer gemäss den am 5. November 2018 abgestempelten Planunterlagen wiederaufzubauen (vorne E. 2.4). Im bewilligten Plan «Grundriss/Ansicht» ist ein Zaun aus Holzschindeln vorgesehen; die Kunststoffschindeln sind zu entfernen («Front- Westansicht»; Akten Gemeinde pag. 3). Der Beschwerdeführer hat im Baubewilligungsverfahren somit selber Zaunlatten aus Holzschindeln vorgesehen. Er verhält sich widersprüchlich, wenn er nun ausführt, das Verwenden von Holzschindeln für den Wiederaufbau sei unverhältnismässig. Selbst wenn der Wiederaufbau des Zauns mit Holzschindeln aus Gründen des Denkmal- und Ortsbildschutzes nicht notwendig sein sollte (was kaum anzunehmen ist), kann der Beschwerdeführer seine diesbezüglichen Einwände im nachgelagerten Wiederherstellungsverfahren grundsätzlich nicht mehr vorbringen. Etwas anderes würde nur gelten, wenn die Auflage zum Wiederaufbau nach den Vorgaben der rechtskräftigen Baubewilligung geradezu nichtig wäre, wenn sie unverzichtbare oder unverjährbare verfassungsmässige Rechte verletzen würde oder wenn der Beschwerdeführer Anspruch auf Wiederaufnahme des Verfahrens hätte (BVR 2013 S. 85 [VGE 2011/388 vom 26.7.2012] nicht publ. E. 4.3 mit Hinweis auf BVE 23.3.1993, in BVR 1994 S. 116 und Baudirektion 23.6.1992, in BVR 1992 S. 449; JTA 2018/66 vom 24.9.2018 E. 2.2; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 49 N. 4; ferner Herzog/Sieber, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 116 N. 16 ff.). Solches wird vom Beschwerdeführer nicht geltend gemacht und ist auch nicht ersichtlich (vgl. zur Frage der Nichtigkeit auch angefochtener Entscheid E. 3b).

4.3 Der Beschwerdeführer macht weiter einen Verstoss gegen das Gesetz vom 8. September 1999 über die Denkmalpflege (Denkmalpflegegesetz, DPG; BSG 426.41) geltend, weil der «mit vergilbten Plastiklatten behangene Zaun» seines Erachtens nicht hätte unter Schutz gestellt werden dürfen (Beschwerde S. 10 f.). – Zunächst scheint der Beschwerdeführer zu übersehen, dass die Aufnahme eines Objekts in das Bauinventar nach den Vorschriften der Baugesetzgebung von der hier nicht interessierenden Unterschutzstellung gemäss Art. 13 ff. DPG zu unterscheiden ist (vgl. dazu Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 10a-10f N. 16). Die Vorinstanz hat erwogen, über

den Schutzstatus der streitbetroffenen Liegenschaft (einschliesslich des Zauns) sei im Wiederherstellungsverfahren nicht zu befinden. Insoweit ist sie auf die Beschwerde nicht eingetreten (angefochtener Entscheid E. 1b). Der Beschwerdeführer legt nicht ansatzweise dar, weshalb das Nichteintreten rechtsfehlerhaft sein soll, was den gesetzlichen Begründungsanforderungen für Parteieingaben grundsätzlich nicht genügt (vgl. Michel Daum, a.a.O., Art. 32 N. 27 mit Hinweisen). Ungeachtet dessen ist die Auffassung der BVD jedenfalls korrekt. Die Vorbringen des Beschwerdeführers zur Denkmalpflege zielen nicht auf eine Überprüfung der Wiederherstellungsanordnungen ab, sondern auf eine (erneute) Beurteilung der Bewilligung vom 5. November 2018. Im vorliegenden baupolizeilichen Verfahren kann sich einzig die Frage stellen, ob der rechtskräftige Gesamtentscheid der Gemeinde nicht nur die Berechtigung, sondern auch die Verpflichtung beinhaltet, das Vorhaben wie seinerzeit bewilligt auszuführen. Dies ist wie dargelegt der Fall.

4.4 Der Beschwerdeführer bringt schliesslich vor, er habe sich per E-Mail an den Bauinspektor der Gemeinde gewandt und beantragt, anstelle der Mauer eine Hecke zu pflanzen. Dies stelle einen «Antrag zu einer Projektänderung» dar. Anstatt diesen pflichtgemäss zu prüfen, habe die Gemeinde die Wiederherstellung verfügt (Beschwerde S. 9 f.). – Der Beschwerdeführer gelangte mit E-Mail vom 4. Dezember 2019 an die Gemeinde mit der Bitte, die Frist zur Erstellung des Parkplatzes bis zum 31. März 2020 zu verlängern (Akten Gemeinde pag. 226; zur angesetzten Frist Wiederherstellungsverfügung der Gemeinde vom 16.12.2019 Sachverhalt Ziff. 6, Akten Gemeinde pag. 222). In der Folge erliess die Gemeinde am 16. Dezember 2019 eine Wiederherstellungsverfügung, in der sie die Ausführung der Arbeiten bis zum 31. März 2020 anordnete (vorne E. 2.4). Damit entsprach sie dem Ersuchen betreffend die Frist (vgl. E-Mail des Verfahrensleiters vom 13.1.2020, Akten Gemeinde pag. 216). Anders als der Beschwerdeführer geltend macht, hat er im Rahmen dieses E-Mailverkehrs keine Projektänderung in Aussicht gestellt. Ebenso wenig finden sich in den amtlichen Akten Unterlagen für eine Zusatzbewilligung, wie sie erforderlich wäre, um ein rechtskräftig bewilligtes Projekt vor oder während der Bauausführung zu ändern (vgl. Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 32-32d N. 14). Die Gemeinde war demnach nicht gehalten, vor

Erlass der Wiederherstellungsverfügung eine Zusatzbewilligung zu prüfen oder Abklärungen in diesem Zusammenhang vorzunehmen.

4.5 Zum Eventualbegehren (Antrag auf Rückweisung zur Neuurteilung; vorne Bst. C) äussert sich der Beschwerdeführer nicht. Es ist daher fraglich, ob seine Beschwerde insoweit den Anforderungen an eine hinreichende Begründung genügt (Art. 32 Abs. 2 VRPG; vgl. dazu auch Michel Daum, a.a.O., Art. 32 N. 26). Gründe für eine Rückweisung sind aber jedenfalls keine ersichtlich.

5.

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

6.

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

Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
2. Die Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands wird neu auf den **31. März 2022** festgesetzt.
3. Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 2'000.--, werden dem Beschwerdeführer auferlegt.
4. Es werden keine Parteikosten gesprochen.
5. Zu eröffnen:
 - Beschwerdeführer
 - Beschwerdegegnerin
 - Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bernund mitzuteilen:
 - Denkmalpflege des Kantons Bern

Der Abteilungspräsident:

Der Gerichtsschreiber:

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.