

Verwaltungsgericht des Kantons Bern Verwaltungsrechtliche Abteilung

Urteil vom 24. März 2025

Verwaltungsrichter Daum, Abteilungspräsident
Verwaltungsrichter Häberli, a.o. Verwaltungsrichter Seiler
Gerichtsschreiberin Nuspliger

1. **A.** _____
 2. **B.** _____
- beide vertreten durch Rechtsanwalt ...

Beschwerdeführende

gegen

Einwohnergemeinde Twann-Tüscherz
Departement Bau, Moos 11, Postfach 16, 2513 Twann
Beschwerdegegnerin 1

Stiftung Landschaftsschutz Schweiz
handelnd durch die statutarischen Organe, Schwarzenburgstrasse 11,
3007 Bern
Beschwerdegegnerin 2

und

Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern
Rechtsamt, Reiterstrasse 11, 3013 Bern

betreffend Baupolizei; Schleifung eines Ferienhauses in Schutzgebiet
(Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern vom 15. No-
vember 2021; BVD 110/2021/67)



Prozessgeschichte:

A.

A._____ und B._____ sind Gesamteigentümer und -eigentümerin des Grundstücks Twann-Tüscherz Gbbl. Nr. 1_____. Die Parzelle ist mit einem im Jahr 1966 erstellten Ferienhaus bebaut. Mit an B._____ adressierter Wiederherstellungsverfügung vom 1. Juni 2018 erwog die Einwohnergemeinde (EG) Twann-Tüscherz, auf der Parzelle seien diverse Arbeiten ohne die hierfür erforderlichen Baubewilligungen erfolgt. Sie verfügte daher, die ausgeführten Bauarbeiten seien rückgängig zu machen; die Wiederherstellungsverfügung werde aufgeschoben, wenn innert der Rechtsmittelfrist ein nachträgliches Baugesuch eingereicht werde. Am 5. Juli/17. August 2018 reichte A._____, vertreten durch B._____, bei der EG Twann-Tüscherz ein Baugesuch ein für

- 1) Neueindeckung Dach/Wiederherstellung Blitzschutz
- 2) Wiederaufschichten der obersten Reihe Steine Unterkant Seemauer nach Hochwasser 2015
- 3) Schutz zweier Pappeln vor Wellenschlag mittels Steine und Pfählen
- 4) Flicker der bestehenden Meteorwasserleitung auf einer Länge von ca. 7 m (neues Gesuch)

Die Gemeinde leitete das Gesuch zuständigkeitshalber an das Regierungsstatthalteramt (RSA) Biel/Bienne weiter, welches das Vorhaben publizierte. Dagegen erhob unter anderen die Stiftung Landschaftsschutz Schweiz am 15. März 2019 Einsprache. Mit Verfügung vom 18. Juni 2019 verweigerte das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR) die Ausnahmegewilligung nach Art. 24 ff. des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700). Das Regierungsstatthalteramt liess bei einem Architekten zu Lebenszyklus/Lebensdauer des Hauses bzw. des Daches ein Gutachten erstellen, welches am 30. Oktober 2020 einging (nachfolgend: Gutachten). Mit «Bauabschlag und Wiederherstellungsverfügung» vom 2. März 2021 verweigerte die Regierungsstatthalterin dem Vorhaben die nachträgliche Baubewilligung (Bauabschlag) und ordnete die vollständige Entfernung des Ferienhauses sowie der Uferverbauungen an, wofür eine Frist von zwei Jahren nach Rechtskraft der Verfügung angesetzt wurde.

B.

A. _____ erhob dagegen am 7. April 2021 Beschwerde an die Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD). Diese beteiligte mit Verfügung vom 12. April 2021 B. _____ als Gesamteigentümerin von Amtes wegen am Verfahren. Die Stiftung Landschaftsschutz Schweiz beteiligte sich am Verfahren und beantragte die Abweisung der Beschwerde. Die BVD edierte sodann die Akten des Baubewilligungsverfahrens 99/2001 betreffend Sanierung des Seeufers auf der Parzelle Nr. 1 _____ im Jahr 2001. Mit Entscheid vom 15. November 2021 wies die BVD die Beschwerde ab, soweit sie darauf eintrat. Sie präzisierte Ziffer 2.2 der Wiederherstellungsverfügung vom 2. März 2021 dahin, dass «Die Uferverbauungen bei den Pappeln aus Steinen und Pfählen sowie die Palisadenreihe im Flachufer» vollständig zu entfernen sind, und ergänzte die Wiederherstellungsanordnung um einen Passus, wonach der Eigentümer und die Eigentümerin der Parzelle Nr. 1 _____ innert dreier Monate ab Rechtskraft der Verfügung ein Projekt mit verbindlichem Zeitplan für den Rückbau zu unterbreiten haben. Im Übrigen bestätigte sie den Bauentscheid der Regierungsrätin vom 2. März 2021 sowie die Verfügung des AGR vom 18. Juni 2019.

C.

A. _____ und B. _____ haben am 15. Dezember 2021 gemeinsam Beschwerde an das Verwaltungsgericht erhoben mit dem Antrag, der angefochtene Entscheid, der Gesamtentscheid vom 2. März 2021 und die Verfügung des AGR vom 18. Juni 2019 seien aufzuheben; es sei festzustellen, dass die Unterhaltsarbeiten am Dach (samt Blitzschutz), an der Steinreihe Unterkant Seemauer, an Teilen der Fassade, am Flachufer mit Palisadenreihe und an der Meteorwasserleitung auf dem Grundstück Nr. 1 _____ keiner Baubewilligung bedürfen; es sei weiter festzustellen, dass das Flachufer mit Palisadenreihe rechtmässig erstellt wurde. Eventuell sei das Baugesuch vom 21. August 2018 zu bewilligen. Subeventuell sei auf die Wiederherstellungsmassnahmen zu verzichten. Subsubeventuell sei die Wiederherstellungsfrist auf mindestens 47,5 Jahre ab Rechtskraft des Entscheids anzusetzen.

Die EG Twann-Tüscherz und die Stiftung Landschaftsschutz Schweiz schliessen mit Beschwerdeantworten vom 14. bzw. 18. Januar 2022 je auf Abweisung der Beschwerde. Die BVD beantragt mit Vernehmlassung vom 6. Januar 2022 ebenfalls die Abweisung der Beschwerde. Das Verwaltungsgericht stellte im Hinblick auf ein ähnlich gelagertes anderes Verfahren betreffend die St. Petersinsel das Verfahren ohne förmliche Sistierung zurück bis zum Entscheid des Bundesgerichts in jenem Verfahren (BGer 1C_601/2022 vom 9.7.2024, in URP 2024 S. 640).

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 Beschwerdeführenden haben am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, sind als Eigentümer und Eigentümerin der durch den angefochtenen Wiederherstellungsentscheid betroffenen Liegenschaft besonders berührt und haben ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung (Art. 79 Abs. 1 VRPG; vgl. auch Art. 40 Abs. 5 i.V.m. Abs. 2 BauG). Die Bestimmungen über Form und Frist sind eingehalten (Art. 81 Abs. 1 i.V.m. Art. 32 VRPG). Auf die Beschwerde ist unter Vorbehalt des Nachfolgenden einzutreten.

1.2 Die Beschwerdeführenden beantragen die Feststellung der Baubewilligungsfreiheit für die vorgenommenen Arbeiten und der Rechtmässigkeit der Palisadenreihe (vorne Bst. C). Feststellungsbegehren sind subsidiär zu Gestaltungsbegehren (Markus Müller, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 49 N. 72 ff.). Im Wiederherstellungsverfahren oder im Verfahren um nachträgliche Baubewilligung kann vorfrageweise die Baubewilligungspflicht überprüft werden (BVR 2016

S. 273 E. 2.2-2.5). Wird die Wiederherstellung angeordnet, fehlt es an einem Rechtsschutzinteresse an einer besonderen Feststellung. Wird hingegen die Wiederherstellungsanordnung aufgehoben, kann es für die Zukunft einen rechtlichen Unterschied machen, ob die Arbeiten bewilligungsfrei oder bewilligungsfähig sind oder ob auf die Wiederherstellung aus anderen Gründen verzichtet wurde (VGE 2015/106 vom 8.10.2015 E. 1.2). Insoweit besteht ein Feststellungsinteresse und ist auf die Anträge einzutreten.

1.3 Die Beschwerdeführenden beantragen neben der Aufhebung des Entscheids der BVD vom 15. November 2021 auch die Aufhebung des Entscheids der Regierungsstatthalterin vom 2. März 2021 und der Verfügung des AGR vom 18. Juni 2019. Insoweit ist auf die Beschwerde nicht einzutreten. Denn der Entscheid der BVD ist an deren Stelle getreten (sog. Devolutiveffekt der Beschwerde; statt vieler BVR 2022 S. 515 E. 1.7; vgl. Ruth Herzog, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 72 N. 4, Art. 84 N. 3 und 19 mit Hinweisen).

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

2.

Die Parzelle Nr. 1_____ befindet sich auf der St. Petersinsel. Die Halbinsel ist im Bundesinventar der Moorlandschaften von besonderer Schönheit und von nationaler Bedeutung verzeichnet (Anhang 1 der Moorlandschaftsverordnung vom 1. Mai 1996 [SR 451.35; im Folgenden: MoorLV], Objekt Nr. 275). Sie figuriert zudem als Objekt Nr. 1301 (St. Petersinsel-Heidenweg) im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (Anhang 1 der Verordnung vom 29. März 2017 [VBLN; SR 451.11]) und ist als Objekt Nr. 222 (Heidenweg/St. Petersinsel) grösstenteils in Anhang 1 der Verordnung vom 28. Oktober 1992 über den Schutz der Auengebiete von nationaler Bedeutung (Auenverordnung; SR 451.31) aufgenommen. Die gesamte Halbinsel liegt auch im Wasser- und Zugvogelreservat von nationaler Bedeutung Nr. 111 Hagneckdelta und St. Petersinsel (Anhang 1 der gleichnamigen Verordnung vom 21. Januar 1991 [WZVV; SR 922.32]).

Die Insel ist zudem ein kantonales Naturschutzgebiet (Naturschutzgebiet St. Petersinsel und Heidenweg, Regierungsratsbeschluss 3100 vom 5.7.1989, im Folgenden: RRB 3100). Die Parzelle liegt schliesslich im Perimeter des Uferschutzplans Nr. 9 «St. Petersinsel», bestehend aus dem Überbauungsplan, den Überbauungsvorschriften (nachfolgend: ÜV) und dem Realisierungsprogramm, den die Gemeinde am 19. Mai 2003 gestützt auf das Gesetz vom 6. Juni 1982 über See- und Flussufer (SFG; BSG 704.1) erlassen hat (Sektor 1 «Ferienhäuser»). Der Wirkungsbereich dieser Sondernutzungsplanung ist identisch mit dem (kantonalen) Naturschutzgebiet «St. Petersinsel/Heidenweg» (Art. 2 ÜV).

3.

Zu klären ist zunächst der rechtserhebliche Sachverhalt.

3.1 In Bezug auf das Dach ergibt sich Folgendes:

3.1.1 Fest steht, dass die Beschwerdeführenden die bestehenden, teilweise defekten asbesthaltigen Eternitschieferplatten durch asbestfreie Eternitschieferplatten ersetzt haben. Gemäss Gutachten, das das Regierungsstatthalteramt eingeholt hat (Akten RSA hinter pag. 1, Antwort auf Frage 4), wurden auch die Ort- und Stirnbretter erneuert, die bestehenden Dachrinnen wieder verwendet und die übrigen Spenglerarbeiten erneuert. Dies entspricht auch den Rechnungen des Dachdeckerunternehmens (Beilagen zum Gutachten). Aus diesen geht zudem hervor, dass Konterlattungen und Lattungen in Rechnung gestellt wurden, woraus die BVD ableitet, dass sie ersetzt worden seien (angefochtener Entscheid E. 4d). Gemäss Darstellung der Beschwerdeführenden (Beschwerde Rz. 25) ist die bisherige Lattung nach wie vor vorhanden, musste aber durch einige zusätzliche Latten ergänzt werden. Wie es sich damit verhält, kann mangels Rechtserheblichkeit offenbleiben (vgl. hinten E. 5.5). Unbestritten ist, dass die tragenden Teile des Daches (Stützkonstruktion, Dachbalken, Sparren, Pfetten) nicht verändert oder erneuert wurden.

3.1.2 Die Blitzschutzanlage wurde gemäss Baugesuch wiederhergestellt, gemäss Gutachten (S. 3) neu erstellt. Die BVD geht sodann unter Hinweis

auf zwei Fotos vor und nach der Eindeckung (Akten RSA pag. 66) davon aus, dass auch der Kamin erneuert wurde (angefochtener Entscheid E. 2c). Im Baugesuch wurde beantragt «Kamin nach aktuellen Vorschriften». In der Beschwerdeschrift (Rz. 32) führen die Beschwerdeführenden aus, der alte Betonkamin bestehe nach wie vor und sei nicht neu erstellt worden. Aufgrund der genannten Fotos ist davon auszugehen, dass der Kamin als solcher unverändert blieb, jedoch ein neuer Kaminhut aufgesetzt wurde.

3.1.3 Weiter ist die Lebensdauer des Daches umstritten. Die BVD ist davon ausgegangen, dass einige der asbesthaltigen Eternitschieferplatten beschädigt waren und dass das Dach zwar vorläufig noch dicht, aber reparaturbedürftig gewesen sei (angefochtener Entscheid E. 4d). Insoweit beanstanden die Beschwerdeführenden die vorinstanzlichen Feststellungen nicht. Diese entsprechen auch der von den Beschwerdeführenden eingereichten Bestätigung des Dachdeckerunternehmens vom 5. Februar 2019 (Beilage 10 zur Baubeschwerde an die BVD), wonach das Dach mit Ausnahme von Moosbewachungen und einigen verschobenen und defekten angebrochenen Platten «gut in Schuss und dicht» war. Die BVD hat sich sodann zur Lebensdauer des Dachs geäussert: Sie ist auf die Ausführungen des Gutachtens eingegangen und hat erwogen, dass es aufgrund des mittlerweile geltenden Verbots der Verwendung asbesthaltiger Erzeugnisse nicht möglich gewesen sei, die beschädigten Dachplatten mit identischen Elementen zu ersetzen. Sie hat gefolgert, es sei plausibel, dass als Optionen nur die vollständige Neueindeckung des Dachs oder aber der gänzliche Verzicht auf Massnahmen zur Behebung der festgestellten Schäden in Frage gekommen seien. Aufgrund dieser Umstände hätten die festgestellten Schäden trotz ihres vordergründig geringfügigen Umfangs einen wesentlichen Einfluss auf die Lebensdauer des Dachs. Das Dach und damit auch das Bauwerk als Ganzes hätten sich dem normalen Lebensende genähert. Die Neueindeckung des Dachs habe damit zu einer Verlängerung der Lebensdauer geführt (angefochtener Entscheid E. 4e-g). Die Beschwerdeführenden kritisieren diese Ausführungen mit Hinweis auf das Gutachten als unrichtige Sachverhaltsfeststellung (Beschwerde Rz. 27-31). Indessen betreffen sowohl die beanstandeten Erwägungen im angefochtenen Entscheid als auch die entsprechende Kritik der Beschwerdeführenden nicht reine Sachverhaltsfragen, sondern teilweise auch Rechts-

fragen. Auf diese Aspekte wird daher, soweit überhaupt rechtserheblich, im Zusammenhang mit der rechtlichen Beurteilung eingegangen (hinten E. 6). Rein sachverhaltlich ist festzuhalten, dass die seit 1966 für das Haus (bzw. seit 1975 für den Schopfanbau und seit 1983 für das Vordach) bestehende Dacheindeckung mit asbesthaltigem Eternit mehrheitlich noch intakt und als gesamtes nicht reparaturbedürftig war, dass aber einzelne Platten verschoben und defekt waren.

3.2 In Bezug auf die Fassade ergibt sich Folgendes:

3.2.1 Umstritten ist das Ausmass der an der Fassade vorgenommenen Arbeiten. Das AGR ging in seiner Verfügung vom 18. Juni 2019 (Akten RSA pag. 102 S. 1 und 4) davon aus, die ganze Fassade sei umfassend erneuert worden. Im Gesamtentscheid vom 2. März 2021 (Akten RSA pag. 291 S. 3 Bst. B) wurde erwähnt, es müsse eine «Fassadenerneuerung: Umfassende Erneuerung der Holzfassade (ca. 52 % ohne Schuppen an der Ostfassade)» beurteilt werden. In der Baubeschwerde (Akten BVD pag. 1 Rz. 14) brachten die Beschwerdeführenden vor, es seien nur auf zwei Fassadenseiten je ca. 14 m² (von total 220 m²) ersetzt worden, ausmachend 12,6 % der Gesamtfassadenflache. Die BVD hat in ihrem Entscheid unter «Sachverhalt» (E. 2d) die unterschiedlichen Positionen (52 % oder 12,6 % der Fassade) wiedergegeben und erwogen, ob das Ausmass der Erneuerung mit oder ohne Einbezug des Schuppens ausgedrückt werde, ändere am Sachverhalt nichts. Der anteilmässige Umfang könne sich auf die Frage auswirken, ob der Rahmen der zulässigen Bautätigkeit gesprengt werde. Dabei handle es sich nicht um eine sachverhaltliche, sondern um eine materielle Frage. In der materiellen Beurteilung hat die BVD ausgeführt (E. 7c), die streitigen Fassadenarbeiten hätten mehr umfasst als nur die Reparatur von schadhaften Einzelteilen. Eine zahlenmässige Feststellung, wie umfangreich die Fassadenarbeiten waren, findet sich im angefochtenen Entscheid nicht.

3.2.2 Das baupolizeiliche Verfahren vor der Gemeinde ging auf ein Schreiben des AGR vom 2. März 2018 an die Gemeinde zurück (Akten RSA pag. 225). Darin führte das AGR aus, am Augenschein vor Ort sei festgestellt worden, dass auf der Parzelle diverse Arbeiten ausgeführt worden seien (Dacheindeckung, Schutzmassnahmen im Uferbereich). Arbeiten

an der Fassade wurden nicht erwähnt. Nachdem die Gemeinde den Beschwerdeführenden das rechtliche Gehör zur Anzeige gewährt hatte, teilte das AGR der Gemeinde mit Schreiben vom 14. Mai 2018 mit, es gelte zu prüfen, inwiefern andere Elemente (z.B. Fassade) erneuert worden seien (Akten RSA pag. 237). Dasselbe forderte das Amt für Landwirtschaft und Natur des Kantons Bern (LANAT), Abteilung Naturförderung (ANF), in seinem Schreiben an die Gemeinde vom 29. Mai 2018 (Akten RSA pag. 239). Es ist nicht aktenkundig, dass diese Schreiben der Bauherrschaft zugestellt wurden. Die Wiederherstellungsverfügung der Gemeinde vom 1. Juni 2018 erwähnte «diverse Erneuerungsarbeiten», ohne diese im Einzelnen zu bezeichnen. Fassaden wurden nicht genannt. Das Baugesuch vom 21. August 2018 nannte keine Fassadenarbeiten, sondern erwähnte vielmehr unter «Fassaden» sowohl bei «Material» als auch bei «Farbe»: «bestehend». In der im Baubewilligungsverfahren eingeholten Stellungnahme führte das AGR am 26. November 2018 (Akten RSA pag. 71) aus, ein Augenschein am 21. Februar 2018 in Anwesenheit der ANF lasse vermuten, dass die ganze Fassade umfassend renoviert respektive erneuert worden sei. Die Aussage wird nicht mit Hinweis auf Akten (Augenscheinsprotokoll oder dergleichen) belegt. Im Fachbericht Natur- und Wildschutz vom 18. März 2019 (Akten RSA pag. 83) führte die ANF aus, aufgrund eines Augenscheins vor Ort zur Beurteilung des Baugesuchs sei festgestellt worden, dass die Bauherrschaft zusätzlich zu den im Gesuch enthaltenen Arbeiten noch eine umfassende Erneuerung der Fassade realisiert habe; die dem Baugesuch beigelegten Bilder, ein Vergleich mit ANF-internen Fotos vom 29. November 2017 sowie ein Augenschein vor Ort zeigten jedoch deutlich, dass es beim zu beurteilenden Vorhaben nicht mehr um Substanzerhaltung mittels Unterhaltsarbeiten handeln könne; mit der umfassenden Fassadengestaltung sei (neben der Erneuerung der Dacheindeckung) das Gebäude in einen dem ursprünglichen Neubau vergleichbaren Zustand versetzt worden; das alte Dach und die alte Fassade seien dafür entfernt und neu gebaut worden. Dem Fachbericht sind weder die erwähnten Fotos vom 29. November 2017 noch ein Protokoll des erwähnten Augenscheins beigelegt. Die Bauherrschaft führte dazu mit Stellungnahme vom 24. April 2019 (Akten RSA pag. 140) aus, die Fassade sei infolge gebrochener Stromleitungen teilweise entfernt und wieder angebracht worden, was auf der südlichen und westlichen Seite je 14 m² (von einer totalen

Fassadenfläche von 220 m²) betroffen habe. Beigelegt waren Fotos, welche diese Arbeiten zeigten (Akten RSA pag. 125, 126), sowie eine Bestätigung des Holzbauunternehmens vom 15. April 2019 (Akten RSA pag. 120). Daraus geht hervor, dass auf einer Fläche von je rund 14 m² auf der West- und Südseite eine neue Schalung erfolgen musste, weil die alte Schalung, die wieder hätte montiert werden sollen, von den Mitarbeitern entsorgt worden sei. Auch aus der Rechnung des Holzbauunternehmens vom 27. November 2017 (Akten RSA pag. 170) geht hervor, dass auf einer Fläche von 28,35 m² die bestehende Chaletschalung samt Wärmedämmung demontiert und ersetzt wurde. Mit verfahrensleitender Verfügung vom 3. Mai 2019 (Akten RSA pag. 252) forderte das Regierungsstatthalteramt das LANAT auf, vorhandene relevante Fotos, insbesondere die Fotos vom 29. November 2017 («sog. ANF-interne Fotos») einzureichen. Eine entsprechende Eingabe des LANAT liegt nicht in den Akten. Das AGR ging in seiner Verfügung vom 18. Juni 2019 weiterhin davon aus, die ganze Fassade sei umfassend erneuert worden (S. 1 und 4), ohne dies auf Belege zu stützen und ohne auf die Vorbringen der Bauherrschaft einzugehen. Der Verfügung beigelegt war ein Foto mit dem Vermerk «Foto 21.02.2018, ANF», welche jedoch nicht die Hausfassade, sondern die dem Ufer vorgelagerte Palisadenreihe (dazu hinten E. 3.4) zeigte (Akten RSA pag. 97). In ihrer Eingabe vom 21. Juni 2019 (Akten RSA pag. 179) sowie in der Stellungnahme vom 8. Dezember 2020 (Akten RSA pag. 217, Rz. 19 f.) zur Verfügung des AGR bekräftigte die Bauherrschaft ihre früheren Ausführungen. In ihrer Stellungnahme vom 8. Februar 2021 hierzu (Akten RSA pag. 261) ging das AGR erneut davon aus, die «umfassende Fassadenneugestaltung» bilde zusammen mit der Erneuerung der Dacheindeckung und der Einrichtung einer Blitzschutzanlage einen unzulässigen Wiederaufbau, wiederum ohne sich zu den diesbezüglichen Ausführungen der Bauherrschaft zu äussern. Im Entscheid vom 2. März 2021 führte das Regierungsstatthalteramt (S. 3 Bst. B) aus, aufgrund eines Augenscheins vor Ort sei festgestellt worden, dass zusätzlich zu den im Baugesuch enthaltenen Arbeiten auch noch eine umfassende Erneuerung der Fassade realisiert worden sei (ca. 52 % ohne Schuppen an der Ostfassade), ohne diese Feststellung mit Hinweis auf ein Aktenstück zu belegen. Sodann erwähnt der Entscheid die Stellungnahme der Bauherrschaft vom 24. April 2019 (S. 5 Ziff. 7), zitiert die Beurteilung des AGR («umfassenden Fassadengestaltung») und erachtet diese als

bindend (S. 8), ohne weiter zur Thematik Stellung zu nehmen. In der Baubeschwerde wiederholten die Beschwerdeführenden ihre bisherigen Ausführungen (Akten BVD pag. 5 Rz. 14). Weder das Regierungsstatthalteramt noch das AGR gingen in ihren Stellungnahmen zur Beschwerde darauf ein.

3.2.3 Nach dem Gesagten ist beweismässig davon auszugehen, dass die Bauherrschaft tatsächlich, wie sie geltend macht und mit Unterlagen belegt hat, einzig auf einer Fläche von ca. 28 m² die alte Fassadenschalung ersetzte. Für eine darüber hinaus gehende Fassadenerneuerung gibt es keine Hinweise und keinen aktenmässigen Beleg. Selbst wenn an der Darstellung der Beschwerdeführenden Zweifel bestünden, ist zu beachten, dass nach der allgemeinen Beweislastregel von Art. 8 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210), die auch im öffentlichen Recht Anwendung findet (BGE 148 II 285 E. 3.1.3, 147 II 338 E. 3.2, 144 II 332 E. 4.1.3), derjenige das Vorhandensein einer behaupteten Tatsache zu beweisen hat, der aus ihr Rechte ableitet. Im vorliegenden Fall sind das die Behörden, die aus der angeblichen umfassenden Fassadenneugestaltung (nebst der Dachneueindeckung) eine Baubewilligungs- und Wiederherstellungspflicht ableiten. Der Beweis dafür, dass die Fassade in grösserem Umfang erneuert wurde als sich aus der Darstellung der Beschwerdeführenden ergibt, ist jedenfalls nicht erbracht. Es ist daher sachverhältnissmässig davon auszugehen, dass sich die Fassadenerneuerung darauf beschränkte, auf der West- und Südseite auf einer Fläche von je ca. 14 m², ausmachend total ca. 12,6 % der gesamten Fassadenfläche, anlässlich der Reparatur der unter der Fassade liegenden Stromleitungen die Schalung zu ersetzen. Aus den zahlreichen bei den Akten liegenden Fotos geht sodann hervor, dass sich die neuen Fassadenteile in Farbe und Material nicht vom Rest der Fassade unterscheiden.

3.3 In Bezug auf die Steinaufschichtung wurde im Baugesuch «Wiederaufschichten der obersten Reihe Steine Unterkant Seemauer nach Hochwasser 2015» beantragt. Aus dem Plan (Akten RSA pag. 273) geht hervor, dass der Wiederaufschichtungsbereich im südlichen Teil des Ufers liegt. Die Beschwerdeführenden hatten im Wiederherstellungsverfahren geltend gemacht (Schreiben vom 17.4.2018, Akten RSA pag. 234), die Mauer samt den davorgelegten Steinen bestehe seit 1957. Die Steine hätten sich durch

den Wellenschlag und das Hochwasser bewegt, weshalb sie wieder vor der Mauer aufgeschichtet worden seien. In der Baubeschwerde wiederholten die Beschwerdeführenden diese Darstellung (Akten BVD pag. 4 Rz. 12). Davon geht auch die BVD im angefochtenen Entscheid aus (E. 5a). Sie betrachtet dies jedoch als teilweisen Wiederaufbau, der nicht zulässig sei, weil damit die bestehende Beeinträchtigung der Moorlandschaft weitergeführt werde (E. 5c). Die Beschwerdeführenden bringen einerseits vor, die angebliche Beeinträchtigung der Moorlandschaft sei nicht begründet (Beschwerde Rz. 60), und andererseits, das Wiederaufschichten der Steine sei kein Wiederaufbau, sondern zulässiger Unterhalt (Beschwerde Rz. 52, 87-89). Dies sind jedoch nicht Sachverhalts-, sondern Rechtsfragen. Sachverhaltlich ist davon auszugehen, dass Steine wieder aufgeschichtet wurden. Aus den bei den Akten liegenden Fotos geht hervor, dass die obersten Steine knapp auf Oberkante der bestehenden Ufermauer liegen. Aus den Akten ergibt sich aber nicht, wieviele Steine weggespült und wieder aufgeschichtet wurden. Die Bauherrschaft hat im Begleitschreiben vom 8. Juli 2018 zum Baugesuch (Akten Gemeinde 4A pag. 202) ausgeführt, es seien keine neuen Steine herbeigeschafft worden, sondern bloss nach dem Hochwasser 2015 die oberste Steinreihe aus dem Wasser gehoben und wieder aufgeschichtet worden. Gegenteiliges wird im ganzen Verfahren nicht behauptet, geschweige denn belegt. Da die Arbeiten bereits ausgeführt sind, liesse sich das auch nicht mehr nachträglich feststellen. Es ist daher davon auszugehen, dass nur die oberste Steinreihe wiederaufgeschichtet wurde (zur Beweislast s. E. 3.2.3 hiervor).

3.4 Betreffend Pappelschutz und Palisadenreihe ist Folgendes festzustellen:

3.4.1 Im Baugesuch wurde «Schutz zweier Pappeln vor Wellenschlag mittels Steinen und Pfählen» beantragt, die im nördlichen Teil des Ufers stehen (s. Plan, Akten RSA pag. 273, sowie Fotos, Akten RSA pag. 20-24). Die Regierungsstatthalterin ging im Entscheid vom 2. März 2021 davon aus, zusätzlich sei ein «Erstellen Palisadenreihe zur Sicherung der Vorschüttung am Ufer» zu beurteilen, was offensichtlich die vor den Pappeln im See stehende Palisadenreihe im nördlichen Teil des Ufers betrifft (Foto Akten RSA pag. 224 Rückseite und pag. 97). Die Beschwerdeführenden

hatten im Wiederherstellungsverfahren geltend gemacht (Schreiben vom 17.4.2018, Akten RSA pag. 234), das Flachufer (also der nördliche Teil des Ufers) sei am 20. August 2001 baubewilligt worden. In der Baubeschwerde wiederholten die Beschwerdeführenden diese Darstellung und führten aus, das Flachufer samt Palisadenreihe sei entsprechend der Baubewilligung von 2001 erstellt worden und seither unverändert geblieben (Akten BVD pag. 1 Rz. 16). Die BVD holte die Akten betreffend die Baubewilligung vom 30. August 2001 ein (act. 4B). Im angefochtenen Entscheid ist sie mit den Beschwerdeführenden davon ausgegangen, dass die Palisadenreihe vor rund 20 Jahren bei der Umsetzung des Flachufers erstellt worden sei (E. 2e und 8a), hat jedoch erwogen, mit der Bewilligung von 2001 sei keine Palisadenreihe bewilligt worden. Diese sei somit ohne Baubewilligung erstellt worden (E. 2e und 8b).

3.4.2 Die Beschwerdeführenden beanstanden als unvollständige Sachverhaltsfeststellung (Beschwerde Rz. 36), die Vorinstanz habe dem Umstand nicht Rechnung getragen, dass die bewilligte Sanierung von der Gemeinde begleitet und überwacht worden sei; insofern seien die Arbeiten mit Wissen und Zustimmung der Gemeinde erfolgt, weshalb es treuwidrig sei, sich jetzt hinter angeblich fehlenden Förmlichkeiten zu verstecken. Mit diesen Vorbringen beanstanden die Beschwerdeführenden nicht die Feststellung der Vorinstanz, dass die Baubewilligung von 2001 keine Palisade enthalten habe, was sich auch mit Blick auf die Bewilligung bestätigt (Beilage 16 und 17 zur Baubeschwerde vor der BVD). Unabhängig von der formalen Frage, ob die Zustimmung der Gemeinde eine Abweichung von der Baubewilligung rechtfertigen könnte, tragen aber die Beschwerdeführenden die Beweislast dafür, dass eine solche Zustimmung vorliegt (Art. 8 ZGB). Ein entsprechender Nachweis liegt jedoch nicht vor. Es ist somit sachverhätlich davon auszugehen, dass die streitige Palisadenreihe nicht baubewilligt wurde.

3.4.3 Unbestritten ist, dass es sich bei den direkt vor den Pappeln befindlichen Steinen und Pfählen um neue Anlagen handelt.

3.5 Im Baugesuch wurde schliesslich beantragt «Flicken der bestehenden Meteorwasserleitung auf einer Länge von ca. 7 m», was im Unterschied zu den übrigen Arbeiten nicht als nachträgliches, sondern als neues

Gesuch gestellt wurde. In der Wiederherstellungsverfügung der Regierungsstatthalterin vom 2. März 2021 wurde in Dispositiv-Ziffer 2.1 auch die Entfernung der Meteorwasserleitung angeordnet. Die Beschwerdeführenden brachten in der Baubeschwerde (Akten BVD pag. 1 Rz. 15) vor, Teile der bisherigen Meteorwasserleitung seien eingebrochen (vgl. Foto in Beilage 15 zur Baubeschwerde). Es hätten noch keine Reparaturen oder sonstigen Arbeiten stattgefunden, das Provisorium bestehe weiterhin. Die BVD hat im angefochtenen Entscheid erwogen (E. 1d), diese Leitung sei nicht identisch mit der gemäss Baugesuch geplanten, sondern es handle sich um die offenbar schon bestehende, aber defekte und provisorisch ausgebesserte Leitung, die nun mit der neuen ersetzt werden soll. Die Beschwerdeführenden bringen vor, für die Meteorwasserleitung würden nur Unterhaltsarbeiten vorliegen (Beschwerde Rz. 66). Allerdings scheint der im Baubewilligungsgesuch eingezeichnete Verlauf der geplanten Meteorwasserleitung (Akten RSA pag. 273) nicht übereinzustimmen mit dem Verlauf der bestehenden Leitung (Beilage 15 zur Baubeschwerde). Insgesamt ist unklar, wie die aktuelle Situation ist und was genau Thema des Baugesuchs ist. Darauf ist weiter hinten einzugehen (E. 9.3).

3.6 Insgesamt ist damit der rechtserhebliche Sachverhalt hinreichend geklärt oder liesse sich auch nachträglich nicht klären (vorne E. 3.3 am Ende), so dass sich der von den Beschwerdeführenden beantragte Augenschein erübrigt; der entsprechende Beweisantrag wird abgewiesen (vgl. Beschwerde Rz. 13 f., 19). Aus dem gleichen Grund wird auch der Beweisantrag auf Einholung eines Gutachtens zur Frage der Erosionsverzögerung bei der Steinmauer abgewiesen (vgl. Beschwerde nach Rz. 93).

4.

4.1 Vorfrageweise ist die Bewilligungspflicht der streitigen Vorhaben zu prüfen (vorne E. 1.2).

4.1.1 Gemäss Art. 22 Abs. 1 RPG dürfen Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. Das kantonale Recht konkretisiert den Umfang der Bewilligungspflicht in Art. 1a und 1b

BauG sowie in den Art. 4-7 des Dekrets vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1), wobei einschränkend zu bemerken ist, dass das kantonale Recht nicht Vorhaben als bewilligungsfrei erklären darf, welche das Bundesrecht als bewilligungspflichtig erklärt (Art. 49 Abs. 1 der Bundesverfassung [BV; SR 101]; Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I, 5. Aufl. 2020, Art. 1a N. 10, mit Hinweisen). Der bundesrechtliche Massstab dafür, ob eine bauliche Massnahme erheblich genug ist, um sie dem Baubewilligungsverfahren zu unterwerfen, ist die Frage, ob damit im Allgemeinen, nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge, so wichtige räumliche Folgen verbunden sind, dass ein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarinnen und Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle besteht. Die Baubewilligungspflicht soll es mithin der Behörde ermöglichen, das Bauprojekt in Bezug auf seine räumlichen Folgen vor seiner Ausführung auf die Übereinstimmung mit der raumplanerischen Nutzungsordnung und der übrigen einschlägigen Gesetzgebung zu überprüfen (BGE 139 II 134 E. 5.2; BVR 2020 S. 380 E. 3.1). Zudem kann auch die bundesrechtliche Spezialgesetzgebung Bewilligungspflichten für bestimmte Aktivitäten oder Vorhaben vorsehen.

4.1.2 Nach Art. 1b Abs. 1 BauG bedürfen insbesondere der Unterhalt von Bauten und Anlagen keiner Baubewilligung. Dies wird konkretisiert durch Art. 6 Abs. 1 Bst. c BewD, wonach unter Vorbehalt von Art. 7 BewD das Unterhalten und Ändern (einschliesslich Umnutzen) von Bauten und Anlagen keiner Baubewilligung bedarf, wenn keine bau- oder umweltrechtlich relevanten Tatbestände betroffen sind. Der blosser Unterhalt, Sanierungen oder kleinere Reparaturen, die das übliche Mass einer Renovation nicht überschreiten, sind auch nach Art. 22 RPG nicht bewilligungspflichtig (BGer 1C_558/2018 vom 9.7.2019 E. 5.3, 1C_131/2018 vom 27.8.2018 E. 3.2, 1C_157/2011 vom 21.7.2011 E. 3; Alexander Ruch, in Praxiskommentar RPG: Baubewilligung, Rechtsschutz und Verfahren, 2020, Art. 22 N. 43; Waldmann/Hänni, Handkommentar RPG, 2006, Art. 22 N. 18). Bewilligungsfrei sind Massnahmen zur Substanzerhaltung. In der Substanz erhalten ist eine Baute dann, wenn die tragenden Konstruktionsteile intakt sind oder lediglich einer leichten Renovation bedürfen (BGer 1C_131/2018 vom 27.8.2018 E. 6.1). Bei Auswirkungen auf die Statik sowie bei Ände-

rungen an der baulichen Substanz, namentlich beim Ersatz von tragenden Balken ist eine Bewilligungspflicht hingegen grundsätzlich zu bejahen (BGer 1C_558/2018 vom 9.7.2019 E. 5.3 und 5.4, 1C_131/2018 vom 27.8.2018 E. 5.2).

4.1.3 Betrifft ein an sich bewilligungsfreies Bauvorhaben jedoch den Gewässerraum, den Wald, ein Naturschutz- oder Ortsbildschutzgebiet, ein Naturschutzobjekt, ein Baudenkmal oder dessen Umgebung und ist das entsprechende Schutzinteresse betroffen, ist es baubewilligungspflichtig (Art. 7 Abs. 2 BewD). Nach der Rechtsprechung müssen die Auswirkungen auf die Nutzungsordnung feststehen oder zumindest hinreichend wahrscheinlich sein, damit die Baubewilligungspflicht zu bejahen ist. Dies ist bei Sachverhalten der Fall, bei denen typischerweise oder regelmässig Vorschriften tangiert werden, nicht aber dort, wo solche Beeinträchtigungen mit kleiner Wahrscheinlichkeit oder nur gelegentlich vorkommen können. Dass eine Beeinträchtigung nicht mit Gewissheit bzw. Sicherheit ausgeschlossen werden kann, genügt hingegen nicht, um die Bewilligungspflicht auszulösen. Das Verwaltungsgericht hat in diesem Zusammenhang festgehalten, dass die Frage nach der Bewilligungsfähigkeit nicht mit derjenigen nach der Bewilligungspflicht zu vermischen ist. Die Baubewilligungspflicht hat eine präventive Funktion; sie soll vorsorglich verhindern, dass die massgebenden Vorschriften verletzt werden, und muss daher greifen, bevor feststeht, dass dies der Fall ist (BVR 2020 S. 380 E. 6.2, 2015 S. 541 E. 3.3). Eine Baubewilligungspflicht besteht nach Art. 7 Abs. 2 BewD bereits dann, wenn ein Naturschutz- oder Ortsbildschutzgebiet sowie das entsprechende Schutzinteresse durch ein Bauvorhaben betroffen sind (vgl. BVR 2015 S. 541 E. 3.4; VGE 2021/206 vom 21.9.2022 E. 4.3 [bestätigt durch BGer 1C_601/2022 vom 9.7.2024, in URP 2024 S. 640]). In Moorlandschaften erfordern bauliche Erneuerungsmassnahmen in der Regel eine Baubewilligung, während für reine Unterhaltsarbeiten keine solche nötig ist. Mit «Unterhalt» sind Arbeiten zur Erhaltung der Substanz und der Funktionsfähigkeit gemeint, wie beispielsweise die regelmässige Pflege oder der Ersatz einzelner baulicher Bestandteile (BVR 2024 S. 423 E. 4.7). Die verschiedenen Schutzinteressen, die sich auf der St. Petersinsel überlagern, haben allgemein zusammengefasst das Ziel, die Landschaft und Tierwelt zu erhalten bzw. zu fördern. Aufgrund dieser besonderen Lage besteht ein

Interesse an vorgängiger Kontrolle, jedenfalls wenn die Arbeiten nicht mehr von untergeordneter Bedeutung sind und begründete Zweifel bestehen, ob sie sich noch im Rahmen des reinen Unterhalts bewegen. Als bewilligungspflichtig beurteilt wurde z.B. der Ersatz sämtlicher Terrassendielen auf einer Fläche von rund 35 m², da er grundsätzlich geeignet ist, die Schutzinteressen des Gebiets zu beeinträchtigen (VGE 2021/206 vom 21.9.2022 E. 4.4-4.6 [bestätigt durch BGer 1C_601/2022 vom 9.7.2024, in URP 2024 S. 640]).

4.2 Nach diesen Grundsätzen ist der Ersatz sämtlicher Dachziegel hier bewilligungspflichtig. Zwar ist das Neueindecken eines Daches grundsätzlich bewilligungsfreier Unterhalt (BVR 2014 S. 65 E. 5.5). Anders verhält es sich, wenn sich durch eine neue Dacheindeckung das äussere Erscheinungsbild einer Baute erheblich verändert, insbesondere wenn das neue Dach in Bezug auf Material und Farbton nicht identisch mit dem ursprünglich bewilligten ist (VGE 2021/317 vom 19.9.2023 E. 2.4). Hier erfolgte zwar die Neueindeckung mit Platten desselben Materials und derselben Farbe, so dass insoweit keine über den früheren Zustand hinausgehende Auswirkungen auf Raum und Umwelt zu erwarten sind. Ausschlaggebend ist aber, dass sich die Anlage in einem Moorlandschaftsgebiet befindet, worin grundsätzlich durch Erneuerungen Schutzinteressen betroffen sein können (E. 4.1 hiervor), namentlich weil sich die Frage stellen könnte, ob ein unzulässiger (teilweiser) Wiederaufbau (vgl. hinten E. 5.5) vorliegt, so dass bau- oder umweltrechtlich relevante Tatbestände betroffen sein könnten. Diese Frage hat sich in Bezug auf die erwähnte Erneuerung der Terrassendielen gestellt (vgl. hinten E. 5.7.2). Sie stellt sich analog auch für die Neueindeckung des Dachs (vgl. hinten E. 6). Die Bewilligungspflicht ist daher zu bejahen.

4.3 Anders verhält es sich mit der Fassade: Bei einer Erneuerung von Fassadenelementen von ca. 28 m² bzw. rund 12,6 % der Gesamtfassade (vorne E. 3.2.3) kann von vornherein von einem (teilweisen) Wiederaufbau nicht die Rede sein. Da die neuen Elemente in Farbe und Material mit der bestehenden Fassade übereinstimmen (vorne E. 3.2.3), ist ausgeschlossen, dass mit den neuen Elementen so wichtige räumliche Folgen verbunden sind, dass ein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn an einer

vorgängigen Kontrolle besteht. Es besteht daher keine Baubewilligungspflicht, auch nicht nach Art. 22 RPG (vorne E. 4.1.1).

4.4 Ein bewilligungsfreier Unterhalt liegt nicht mehr vor, wenn eine Baute oder Anlage ganz oder teilweise abgebrochen und wiederaufgebaut wird. Dies gilt selbst dann, wenn für den Aufbau abgebrochene Bauteile wiederverwendet werden und die Baute oder Anlage bezüglich ihrer Abmessungen, Gestaltung sowie Nutzung nicht verändert wird (VGE 2022/303 vom 22.11.2024 E. 6.3.2; vgl. auch BGer 1C_303/2022 vom 12.6.2023 E. 5.5). Die (Wieder-)Aufschichtung der Steine kann daher nicht mehr als bewilligungsfreier Unterhalt im Sinn von Art. 6 Abs. 1 Bst. c BewD betrachtet werden. Sie könnte allenfalls unter Bst. i fallen (bis zu 1,2 m hohe Einfriedungen, Stützmauern, Schrägrampen und Terrainveränderungen zur Umgebungsgestaltung bis zu 100 m³ Inhalt). Die genauen Dimensionen der Steinaufschüttung sind nicht aktenkundig. Gemäss dem mit dem Baugesuch eingereichten Plan (Akten RSA pag. 273) ist die Aufschichtung ca. 15 m lang und gemäss den bei den Akten liegenden Fotos (Akten RSA pag. 22-24) mehrere Blockreihen hoch, wobei aber davon auszugehen ist, dass nur die oberste Steinreihe wieder aufgeschichtet wurde (vorne E. 3.3). Es scheint sehr wahrscheinlich, dass dies weniger als 100 m³ ausmacht. Die BVD hat aber die Bewilligungspflicht nach Art. 7 Abs. 2 BewD bejaht, da die Anlage die Schutzinteressen betreffe, weil der natürlichen Erosion (offensichtlich gemeint: der bestehenden Ufermauer, die hinter der Steinaufschichtung steht) durch Wiederaufschichten der weggespülten Steine entgegengewirkt werde. Die Beschwerdeführenden bestreiten, dass die bestehende Mauer die Schutzziele beeinträchtigt und dass das Wegschwemmen von Steinen zu einer Beseitigung der angeblichen Beeinträchtigung führen würde (Beschwerde Rz. 60). Dies kann jedoch offenbleiben, da Bauten und Anlagen im oder am Gewässer ohnehin einer wasserbaupolizeilichen Bewilligung (Art. 48 des Gesetzes vom 14. Februar 1989 über Gewässerunterhalt und Wasserbau [Wasserbaugesetz, WBG; BSG 751.11]) und einer fischereirechtlichen Bewilligung (Art. 8 des Bundesgesetzes vom 21. Juni 1991 über die Fischerei [BGF; SR 923.0]) bedürfen. Was von Bundesrechts wegen bewilligungspflichtig ist, kann nicht durch kantonales Recht von der Bewilligungspflicht befreit werden (Art. 49 Abs. 1 BV; vgl. auch VGE 2022/163 vom 7.11.2023 E. 5.1.2

[bestätigt durch BGer 1C_667/2023 vom 3.6.2024]). Zudem setzen die bundesrechtlichen Einschränkungen für Anlagen im Gewässerraum (Art. 41c der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 [GSchV; SR 814.201]), die gemäss Art. 11 Abs. 3 BauG auch für Bauvorhaben in Gewässern gelten, voraus, dass eine kantonale Bewilligung erteilt wird.

4.5 Analoges gilt für die Palisadenreihe bzw. den Schutz der Pappeln. Sie wären zwar aufgrund von Art. 6 Abs. 1 Bst. i BewD grundsätzlich bewilligungsfrei, können aber Auswirkungen auf den Gewässerraum, die Fischerei oder die Ufervegetation haben, so dass auch hier die Bewilligungspflicht zu bejahen ist. Unbegründet ist das Argument der Beschwerdeführenden, im Zeitpunkt der Vornahme der Arbeiten seien diese nicht bewilligungspflichtig gewesen. Es mag zwar zutreffen, dass nach der ursprünglichen Fassung des BewD vom 22. März 1994 (BAG 94-077) keine Bewilligungspflicht bestanden hätte, zumal eine dem heutigen Art. 7 Abs. 2 entsprechende Bestimmung damals noch nicht enthalten war. Die Bewilligungspflichten nach Art. 48 WBG und Art. 8 BGF bestanden aber damals bereits.

5.

Zu prüfen ist somit, ob die Bauten, soweit bewilligungspflichtig, bewilligungsfähig sind. Zunächst sind die Rechtsgrundlagen für diese Beurteilung darzulegen.

5.1 Das Baugrundstück liegt in einer Moorlandschaft von nationaler Bedeutung (vorne E. 2) und unterliegt daher den Vorschriften der Art. 23a ff. des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451). Diese Bestimmungen konkretisieren Art. 78 Abs. 5 BV, welcher den gleichlautenden Art. 24^{sexies} Abs. 5 der alten Bundesverfassung von 1874 (aBV; BS 1 S. 3) ersetzt. Danach sind Moore und Moorlandschaften von besonderer Schönheit und gesamtschweizerischer Bedeutung geschützt. Es dürfen darin weder Anlagen gebaut noch Bodenveränderungen vorgenommen werden; ausgenommen sind Einrichtungen, die dem Schutz oder der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung der Moore und Moorlandschaften dienen. Eine Moorlandschaft ist eine in besonderem

Masse durch Moore geprägte, naturnahe Landschaft. Ihr moorfreier Teil steht zu den Mooren in enger ökologischer, visueller, kultureller oder geschichtlicher Beziehung (Art. 23b Abs. 1 NHG). Als allgemeines Schutzziel gilt die Erhaltung jener natürlichen und kulturellen Eigenheiten der Moorlandschaften, die ihre besondere Schönheit und nationale Bedeutung ausmachen. Der Bundesrat legt Schutzziele fest, die der Eigenart der Moorlandschaften angepasst sind (Art. 23c Abs. 1 NHG). Er hat dies in Art. 4 MoorLV gemacht. Gemäss Art. 23d Abs. 1 NHG sind die Gestaltung und die Nutzung der Moorlandschaften zulässig, soweit sie der Erhaltung der für die Moorlandschaften typischen Eigenheiten nicht widersprechen. Unter dieser Voraussetzung sind insbesondere unter anderem der Unterhalt und die Erneuerung rechtmässig erstellter Bauten und Anlagen zulässig (Art. 23d Abs. 2 Bst. b NHG). Art. 23d NHG ersetzt somit für Moorlandschaften das Kriterium der Schutzzieldienlichkeit durch die Schutzzielverträglichkeit. Dieser Regelung liegt die Überlegung zugrunde, dass es sich bei Moorlandschaften – im Gegensatz zu den Moorbiotopen – um Kulturlandschaften handelt, die durch Menschen gestaltet wurden und die weiterhin von Menschen bewohnt und genutzt werden (BGE 138 II 281 E. 6.2). Sie ist für die rechtsanwendenden Behörden verbindlich (Art. 190 BV). Dabei ist eine Auslegung zu wählen, die sich vom Wortlaut und Sinn der Verfassungsbestimmung möglichst wenig entfernt (BGE 138 II 281 E. 6.3, 138 II 23 E. 3.3, 123 II 248 E. 3a/cc). Allerdings besagt Art. 78 Abs. 5 BV nur, dass in den Mooren und Moorlandschaften «weder Anlagen gebaut noch Bodenveränderungen vorgenommen werden» dürfen (Bau- und Veränderungsverbot, vgl. z.B. BGE 143 II 241 E. 5, 138 II 23 E. 3.3, 138 II 281 E. 6.2). Hingegen verbietet die Verfassung nicht den Weiterbestand rechtmässig bestehender Anlagen. Eine verfassungskonforme Auslegung des Gesetzes führt demnach nicht dazu, den Weiterbestand bisheriger Anlagen als solchen nur restriktiv zuzulassen. Die bisweilen vertretene Auffassung, die Perpetuierung der Lebensdauer einer Baute in einer Moorlandschaft sei verfassungswidrig (so etwa Dorothea Herren, Problematische Signalwirkung der Rechtsprechung – Bevorzugung von Bausündern, in KPG-Bulletin 4/2024 Ziff. 5.2), findet in der Verfassung keine Grundlage. Im Gegenteil würde eine solche Konzeption der Eigentumsgarantie (Art. 26 BV) widersprechen, welche nach dem Grundsatz der praktischen Konkordanz (BGE 139 I 16 E. 4.2.2) auch bei der Auslegung von Art. 78 Abs. 5 BV mit-

zuberücksichtigen ist. Indem das Gesetz Unterhalt und Erneuerung von Bauten in Moorlandschaften zulässt, legt es nur fest, was ohnehin von Verfassungen wegen gilt (BGer 1C_601/2022 vom 9.7.2024, in URP 2024 S. 640 E. 4.2 und 5.3; BVR 2024 S. 423 E. 4.3). Das AGR (Verfügung vom 18.6.2019, Akten RSA pag. 102) und unter Bezugnahme darauf auch die Regierungsstatthalterin im Gesamtentscheid (Akten RSA pag. 291 Rz. 10 und 13) berufen sich auf Art. 8 MoorLV, wonach die Kantone dafür sorgen, dass bestehende Beeinträchtigungen von Objekten bei jeder sich bietenden Gelegenheit soweit als möglich behoben werden. Würde diese Bestimmung so interpretiert, dass sie Unterhalt und Erneuerung rechtmässig bestehender Bauten verhindern und deren vorzeitigen Abbruch anordnen will, würde sie gegen Verfassung (Art. 26, Art. 36 Abs. 1 und Art. 164 BV) und Gesetz (Art. 23d NHG) verstossen (vgl. BVR 2024 S. 423 E. 4.6).

5.2 Zusammen mit Art. 24^{sexies} Abs. 5 aBV wurde eine Übergangsbestimmung in die Verfassung aufgenommen, wonach Anlagen, Bauten und Bodenveränderungen, welche dem Zweck der Schutzgebiete widersprechen und nach dem 1. Juni 1983 erstellt wurden, zu Lasten der Erstellerinnen bzw. Ersteller abgebrochen und rückgängig gemacht werden müssen und der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen ist. Diese Übergangsbestimmung ist in der geltenden BV nicht mehr enthalten. Die Regelung wird jedoch weitergeführt durch Art. 25b NHG: Demnach bezeichnen die Kantone die Anlagen, Bauten und Bodenveränderungen, die nach dem 1. Juni 1983 innerhalb von Mooren und Moorlandschaften von besonderer Schönheit und von nationaler Bedeutung erstellt wurden, den Schutzziele widersprechen und nicht gestützt auf Nutzungszonen, welche dem RPG entsprechen, rechtskräftig bewilligt worden sind (Abs. 1). Die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes wird von derjenigen kantonalen oder eidgenössischen Behörde verfügt, die für den Entscheid über die Bewilligung oder die Ausführung entsprechender Vorhaben zuständig wäre. Bei der Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes ist das Prinzip der Verhältnismässigkeit zu beachten (Abs. 3). Daraus ergibt sich im Umkehrschluss, dass zumindest bei denjenigen Bauten, die vor dem 1. Juni 1983 rechtmässig erstellt wurden, eine Wiederherstellung nicht mit dem Argument angeordnet werden kann, sie stünden den Schutzziele der Moorlandschaft entgegen (Peter M. Keller, in Kommentar NHG, 2. Aufl. 2019,

Art. 25b N. 9; vgl. zur Verhältnismässigkeitsprüfung bei den *nach* dem 1. Juni 1983 erstellten Bauten BGE 123 II 248 E. 4b).

5.3 Nach Art. 5.1 Abs. 2 ÜV dürfen im Sektor 1 «Ferienhäuser» bestehende Bauten und Anlagen, die rechtmässig erstellt wurden, unterhalten, aber nicht ausgebaut und erweitert werden. Die Erneuerung ist nicht ausdrücklich genannt. Aufgrund der Entstehungsgeschichte ist aber davon auszugehen, dass die Erneuerung – wie im NHG – ebenfalls zulässig ist: Die Gemeinde wollte ursprünglich in ihrem Reglement auch den Wiederaufbau im Falle einer Zerstörung zulassen, was aber im Genehmigungsverfahren als unvereinbar mit Art. 23d NHG aufgehoben wurde (VGE 2011/337/338 vom 4.9.2012 E. 4 und 5 [bestätigt durch BGer 1C_515/2012 und 1C_517/2012 vom 17.9.2013, in URP 2013 S. 707 E. 5]). Wenn die Gemeinde sogar den Wiederaufbau zulassen wollte, ist nahe liegend, dass sie auch die weniger weit gehende Erneuerung zulassen wollte. Art. 5.1 ÜV hat somit neben Art. 23d NHG keine eigenständige Bedeutung (BVR 2024 S. 423 E. 4.4).

5.4 Als Ergebnis ist festzuhalten, dass Unterhalt und Erneuerung bestehender Bauten nach NHG zulässig sind (BGE 123 II 248 E. 3a/cc). Jedenfalls bei vor dem 1. Juni 1983 rechtmässig erstellten Gebäuden kann das blosses Weiterbestehen der Baute nicht als Schutzzielwidrigkeit betrachtet werden, die dazu führen könnte, eine nach Art. 23d Abs. 2 Bst. b zulässige Unterhalts- oder Erneuerungstätigkeit mit dem Hinweis auf Art. 23d Abs. 1 NHG zu untersagen. Der Eigentümerin oder dem Eigentümer, deren oder dessen Baute rechtmässig erstellt wurde, kann daher nach der geltenden Rechtslage nicht verwehrt werden, diese laufend zu unterhalten und dadurch deren Nutzungsdauer bis zum Ablauf der normalen Lebensdauer zu erstrecken. Eine laufende Erneuerung, die auf eine Ausnutzung der «normalen Lebensdauer» abzielt, ist zulässig (BGer 1C_601/2022 vom 9.7.2024, in URP 2024 S. 640 E. 5.4). Unzulässig ist jedoch – anders als etwa im Rahmen von Art. 24c RPG – eine Erweiterung oder der Wiederaufbau von Gebäuden (BGer 1C_515/2012 und 1C_517/2012 vom 17.9.2013, in URP 2013 S. 707 E. 5.6, 6.1 und 7; BVR 2024 S. 423 E. 4.2 und 4.3), ebenso ein Umbau oder eine völlige Zweckänderung (BGE 123 II 248 E. 3a/aa und 3a/cc). Diese Rechtslage

entspricht der kantonalrechtlichen Besitzstandsgarantie gemäss Art. 3 Abs. 2 BauG. Nichts anderes ergibt sich aus dem kommunalen Recht (E. 5.3 hiervor) und aus den kantonalen Bestimmungen über das Naturschutzgebiet St. Petersinsel und Heidenweg: Der RRB 3100 besagt, soweit hier von Interesse:

6. Gewährleistet sind:
 - a-h) [...]
 - i) Der Unterhalt und die Benützung bestehender Bauten, Werke und Anlagen. Bei den nach Baugesetzgebung bewilligungspflichtigen Massnahmen ist zusätzlich eine Stellungnahme des Naturschutzinspektorates einzuholen.
 - k) [...]
8. Ferienhaussiedlung
Für Bestimmungen über diesen Bereich ist die Baugesetzgebung massgebend. Die Siedlung darf weder nach Umfang noch Ausnützung erweitert werden. Sie ist soweit notwendig mit einheimischen Büschen und Bäumen einzugrünen.

Massgebend ist somit gemäss Ziffer 8 auch Art. 3 BauG. Diese eingeschränkte Besitzstandsgarantie entspricht derjenigen für Anlagen im Gewässerraum gemäss Art. 41c Abs. 2 GSchV: Auch diese erlaubt nach bundesgerichtlicher Praxis jedenfalls ausserhalb der Bauzone im Unterschied zu Art. 24c Abs. 2 RPG nur den Bestand, die Weiternutzung und den Unterhalt von Bauten sowie allenfalls Umbauten, welche die Funktionen des Gewässerraums nicht berühren, nicht aber Änderung, Erweiterung oder Wiederaufbau (BGE 146 II 304 E. 9.2).

5.5 Es ist somit zu unterscheiden zwischen (zulässigem) Unterhalt und Erneuerung einerseits und (unzulässigem) Wiederaufbau oder Neubau andererseits. Unterhalt und Erneuerung im Sinn von Art. 23d Abs. 2 NHG bezweckt die Substanzerhaltung im Rahmen der normalen Lebensdauer einer Baute (BGer 1C_515/2012 und 1C_517/2012 vom 17.9.2013, in URP 2013 S. 707 E. 5.6 und 6.1; BVR 2024 S. 423 E. 4.2). Darunter fallen sämtliche Arbeiten zur Instandhaltung (Reparaturen) und Modernisierung (Renovationen), soweit Umfang, Erscheinung, Bestimmung und Wert der Anlage unverändert bleiben (BGer 1C_601/2022 vom 9.7.2024, in URP 2024 S. 640 E. 5.3, 1C_283/2017 vom 23.8.2017 E. 3.1). Nicht unter Unterhalt und Erneuerung fallen dagegen namentlich Massnahmen zur Zweckänderung, zur Steigerung des Komforts bzw. der Verschönerung der Räume

(BGer 1C_601/2022 vom 9.7.2024, in URP 2024 S. 640 E. 5.3, 1C_283/2017 vom 23.8.2017 E. 3.1). Zulässig sind somit bestandeserhaltende Massnahmen. Renovationen sind ebenfalls gewährleistet; entscheidend ist dabei, dass sie der Werterhaltung dienen, d.h. die Baute davor schützen, vorzeitig zu verfallen oder vor Ablauf der Lebensdauer ihrer Substanz unbenutzbar zu werden (BVR 2024 S. 423 E. 4.5). Dagegen entsteht durch den Wiederaufbau eine neue Baute, deren Lebensdauer (anders als beim Vorgängerbau) noch nicht (auch nicht teilweise) abgelaufen ist. Insofern wird nicht der vorherige Zustand wieder hergestellt, sondern die Schutzzielbeeinträchtigung wird in zeitlicher Hinsicht massgeblich verlängert (BGer 1C_515/2012 und 1C_517/2012 vom 17.9.2013, in URP 2013 S. 707 E. 6.1). Unterhalt und Erneuerung finden insbesondere dort ihre Grenzen, wo die tragenden Teile eines Hauses oder das Dach insgesamt oder gezielt in mehreren Etappen erneuert werden, um dadurch die Nutzbarkeit der Baute über die normale Lebensdauer hinaus zu erreichen (BGer 1C_601/2022 vom 9.7.2024, in URP 2024 S. 640 E. 5.4).

5.6 Entscheidend für die Zulässigkeit von Unterhalt und Erneuerung ist somit die normale Lebensdauer der Baute. Die effektive Lebensdauer einer Baute hängt ihrerseits wesentlich davon ab, ob und wie gut diese unterhalten wird. Eine nicht unterhaltene Baute wird in wenigen Jahrzehnten unbenützt werden, während die Lebensdauer mit geeigneten Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten verlängert werden kann; das macht diese Arbeiten nicht unzulässig (vgl. BGer 1C_515/2012 und 1C_517/2012 vom 17.9.2013, in URP 2013 S. 707 E. 6.1). Gerichts- und allgemeinnotorisch werden normal unterhaltene Häuser in der Schweiz in aller Regel weit über hundert Jahre alt, wenn sie nicht vorzeitig aktiv zurückgebaut werden oder ausserordentlichen Ereignissen zum Opfer fallen. Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten tragen somit begriffsnotwendig zur Verlängerung der Lebensdauer einer Baute bei. Wenn das Gesetz Unterhalt und Erneuerung zulässt, kann die Zulässigkeit solcher Vorkehren daher nicht mit dem Argument verneint werden, dass dadurch die Lebensdauer der Baute verlängert wird. Es wäre widersprüchlich, einerseits den Anspruch auf Unterhalt und Erneuerung anzuerkennen, der Eigentümerschaft andererseits aber zu untersagen, Vorkehren zu treffen, die zur Erhaltung der Baute und ihrer Nutzung erforderlich sind. Letzteres würde die Besitzstandsgarantie ihres

Gehalts berauben (BVR 2024 S. 423 E. 4.6). Es ist somit auch nicht rechtserheblich, wie die Lebensdauer einzelner Teile einer Baute ist. Als «normale Lebensdauer» ist vielmehr diejenige Lebensdauer zu betrachten, die ein Haus als gesamtes erreicht, wenn es in normalem Umfang regelmässig unterhalten und erneuert wird.

5.7 Das Verwaltungsgericht hat sich vor kurzem in zwei Fällen zu Bauvorhaben in der Ferienhaussiedlung auf der St. Petersinsel zur Tragweite von Art. 23d Abs. 2 Bst. b NHG geäussert (vgl. dazu auch URP 2024 S. 646 ff. mit Bemerkungen von Peter M. Keller).

5.7.1 In BVR 2024 S. 423 wurde bei einem rund 90-jährigen Bootshaus in gutem Unterhaltszustand die Behebung von Sturmschäden als zulässige Unterhalts- oder Erneuerungsarbeit beurteilt. Das Haus war durch einen umstürzenden Baum beschädigt worden, indem auf der Südwestseite ein Sparren und eine Traufpfette, die Dachlattung sowie Ziegel beschädigt wurden bzw. herunterfielen. Dadurch wurden ungefähr 6,7 % der Dachfläche und auf rund einem Viertel der Gesamtlänge auf einer Seite die Tragkonstruktion des Daches beschädigt. Ferner wurde die westliche Fassade teilweise eingedrückt. Im nicht betroffenen Teil blieb die tragende Konstruktion erhalten. Das Haus blieb trotz der Beschädigungen funktionstüchtig (E. 5.5). Die Reparatur wurde als zulässige Unterhalts- oder Erneuerungsarbeit im Sinn von Art. 23d Abs. 2 Bst. b NHG qualifiziert (E. 6.2 und 6.3). Ausschlaggebend war, dass das Haus trotz der Beschädigung seine Funktion nach wie vor erfüllen konnte. Die Bauarbeiten am Dach betrafen nur knapp 7 % der Dachfläche. Eine Fusspfette und ein Sparren waren beeinträchtigt, sie wurden aber nicht (teilweise) ausgetauscht, sondern verleimt, verschraubt oder geschient. Es wurde nicht in die Grundstruktur und Substanz der Baute eingegriffen. Die Arbeiten führten nicht dazu, dass das Bootshaus in einen mit dem ursprünglichen Neubau vergleichbaren Zustand versetzt wurde, auch nicht in Teilen. Es handelte sich um untergeordnete Arbeiten, um den Verfall des Gebäudes vor Ablauf seiner Lebensdauer zu verhindern. Der wesentlich grössere Teil des Gebäudes war intakt und in gutem Unterhaltszustand. Da sich die Arbeiten weitestgehend auf bestehende Bausubstanz bezogen, handelte es sich

nicht um (teilweisen) Wiederaufbau, sondern um zulässigen Unterhalt bzw. werterhaltende Erneuerung.

5.7.2 Analog verhielt es sich gemäss VGE 2021/206 vom 21. September 2022 bei einem Ferienhaus, bei welchem auf der Holzterrasse von ca. 35 m², welche die Südfassade des Hauses umschliesst, sämtliche Dielen ausgewechselt wurden, nachdem mehrere Dielen witterungsbedingt schadhaft geworden waren. Der Ersatz der Dielen griff nicht in die Grundstruktur und Substanz der Terrasse und des Ferienhauses insgesamt ein. Umfang, Erscheinungsbild und Zweck des Ferienhauses einschliesslich der Terrasse bleiben gleich. Die Arbeiten zielten darauf ab, die noch vorhandene Gebrauchstauglichkeit der Liegenschaft zu bewahren. Die Terrasse konnte nicht als selbständiger (unabhängiger) Teil des Ferienhauses betrachtet werden; sie bildete funktional und konstruktiv eine Einheit mit diesem. Der Dielenersatz bewirkte damit keine durchgreifende, im Ergebnis einem Abbruch und Wiederaufbau nahekommende Veränderung der Terrasse und erst recht nicht des Gebäudes in seiner Gesamtheit. Er war ohne Auswirkungen auf die Lebensdauer des Ferienhauses insgesamt, sondern eine Massnahme, die ergriffen wurde, um zu verhindern, dass das Gebäude vor Ablauf der Lebensdauer in seiner Substanz unbenutzbar wird. Es handelte sich daher um eine zulässige Erneuerung im Sinn von Art. 23d Abs. 2 Bst. b NHG (E. 6). Das Urteil wurde durch das Bundesgericht bestätigt mit Urteil 1C_601/2022 vom 9. Juli 2024 (URP 2024 S. 640): Es handle sich beim Ersatz von Terrassendielen nicht um eine Erneuerungsmassnahme, welche in die eigentliche Substanz der Baute eingreife und deren Fortbestand über die normale Lebensdauer hinaus verlängere (E. 5.4). Dieser Entscheid wurde in der Literatur kritisiert (Dorothea Herren, a.a.O., Ziff. 5), allerdings auf der Grundlage einer Rechtsauffassung, der nicht gefolgt werden kann (vgl. vorne E. 5.1 und 5.2).

5.8 Die einzelnen hier zur Diskussion stehenden Bauteile sind nach diesen Kriterien zu beurteilen.

6.

Zu prüfen ist zunächst das Haus.

6.1 Das AGR hatte in seiner Verfügung vom 18. Juni 2019, auf welche sich der Entscheid der Regierungsstatthalterin stützte, unter Bezugnahme auf die Norm 469 «Erhaltung von Bauwerken» vom Juni 1997 des Schweizerischen Ingenieurs- und Architektenvereins (SIA) differenziert zwischen Instandhaltung einerseits und Instandsetzung/Erneuerung andererseits, und erwogen, im vorliegenden Fall gehe es nicht um eine Instandhaltungsarbeiten, sondern um eine Instandsetzung bzw. Erneuerung, wodurch unumgänglich ein neuer Lebenszyklus initiiert werde. Mit der Erneuerung der Dacheindeckung sowie der umfassenden Fassadenneugestaltung sei das Gebäude in einen dem ursprünglichen Neubau vergleichbaren Zustand versetzt worden. Die strikte Umsetzung der Schutzerlasse habe zur Folge, dass bestehende Bauten in einem relativ frühen Stadium aufgegeben werden müssen. Die BVD hat sich im angefochtenen Entscheid ebenfalls auf die in der SIA-Norm 469 enthaltenen Kriterien für die Unterscheidung zwischen Instandhaltung und Instandsetzung/Erneuerung bezogen: Ersteres umfasse die Behebung kleinerer Schäden im Rahmen der normalen Lebensdauer. Letzteres sei die zyklische Aufwendung zur Wiederherstellung der Sicherheit und Gebrauchstauglichkeit, wie z.B. die Erneuerung tragender Elemente, die Dacheindeckung mit gesamtem Blechwerk oder die umfassende Fassadenrenovation oder -isolation. Damit werde das Bauwerk in Teilen in einen neubauähnlichen Zustand versetzt, so dass ein neuer Lebenszyklus entstehe (angefochtener Entscheid E. 4b). Die normale Lebensdauer eines Hauses werde durch die Beständigkeit der darin verbauten Materialien begrenzt. Die Beständigkeit der Materialien könne aber nicht mit der Lebensdauer des Ferienhauses gleichgesetzt werden. Aus einer grossen Beständigkeit des ursprünglich für die Dacheindeckung verwendeten Materials könne daher nicht ohne weitere auf eine lange normale Lebensdauer des Hauses geschlossen werden (E. 4c). Gestützt auf das Gutachten erwog die BVD weiter, das Dach sei zwar vorläufig noch dicht, aber reparaturbedürftig gewesen sei (E. 4d). Die im Gutachten auf 90 Jahre bezifferte Lebensdauer des Dachs sei auf den Fall zugeschnitten, dass regelmässig Unterhaltsarbeiten ausgeführt werden, was voraussetze, dass

ein Unterhalt überhaupt möglich sei. Die ursprünglich zu erwartende Lebensdauer könne durch nachträgliche Ereignisse verkürzt werden, z.B. unterlassenen Unterhalt (E. 4e und f). Angesichts des inzwischen geltenden Verbots der Verwendung asbesthaltiger Produkte sei es nicht mehr möglich gewesen, die beschädigten Dachplatten mit identischen Elementen zu ersetzen. Es sei daher plausibel, dass nur die vollständige Neueindeckung oder der gänzliche Verzicht auf Behebung der Schäden in Frage gekommen seien. Die festgestellten Schäden am Dach hätten damit trotz ihres vordergründig geringfügigen Umfangs einen wesentlichen Einfluss auf die Lebensdauer des Daches gehabt. Auch wenn das Material der bestehenden Dacheindeckung mehrheitlich noch beständig gewesen sei, sei doch die Dacheindeckung so beschädigt gewesen, dass zur Schadensbehebung nur eine vollständige Neueindeckung in Frage gekommen sei. Wenn aber die Substanzerhaltung mit Reparaturen und Ersatz einzelner Bestandteile (also mit Unterhaltsmassnahmen) nicht mehr möglich gewesen sei, sei daraus nicht abzuleiten, dass grössere Eingriffe zulässig werden. Die Folge sei vielmehr, dass «sich der fragliche Bauteil und damit auch das Bauwerk als Ganzes seinem normalen Lebensende» nähere. Demnach habe die Neueindeckung zu einer Verlängerung der Lebensdauer geführt und damit das Mass des zulässigen Unterhalts überschritten (E. 4g). Die Neueindeckung verstosse damit gegen Art. 5.1 ÜV und könne nicht bewilligt werden (E. 4h). Die neue Dacheindeckung müsse daher entfernt werden (E. 9e). Da die alte Dacheindeckung entsorgt worden sei und nicht wieder angebracht werden könne, fehle dem Haus ein Witterungsschutz, womit es innert kurzer Zeit unbewohnbar werde und damit seine Lebensdauer ende. Das Ferienhaus müsse daher in seiner Gesamtheit beseitigt werden (E. 9f), was verhältnismässig sei (E. 9g und h). In Bezug auf die Fassade hat die BVD erwogen, das Anbringen neuen Materials an der Fassade werfe die Frage auf, ob die Beständigkeit des Ferienhauses über die normale Lebensdauer hinaus verlängert werde. Die streitigen Fassadenarbeiten umfassten mehr als nur die Reparatur von schadhafte Einzelteilen. Damit habe eine Baubewilligungspflicht bestanden. Da keine Baubewilligung eingeholt worden sei, seien diese Arbeiten formell rechtswidrig (E. 7c). Die materielle Rechtmässigkeit der Fassadenarbeiten sei mangels Baubewilligungsgesuchs zwar nicht Verfahrensgegenstand und sei nur summarisch im Rahmen der Wiederherstellungsanordnung zu prü-

fen. Mit dem vollständigen Rückbau des Ferienhauses müsse auch die Fassade entfernt werden. Den an der Fassade vorgenommenen Arbeiten komme daher im Hinblick auf die Wiederherstellung keine selbständige Bedeutung zu, weshalb sich dazu weitere Ausführungen erübrigten (E. 7d und 9i).

6.2 Soweit in der Verfügung des AGR und im Entscheid des Regierungsstatthalteramts die Überschreitung der normalen Lebensdauer nicht nur mit der Neueindeckung des Dachs, sondern auch mit der umfassenden Fassadenerneuerung begründet wurde, würde die Grundlage dieser Argumentation entfallen, weil keine solche umfassende Erneuerung vorgenommen wurde (vorne E. 3.2.3). Allerdings hat sich die BVD einzig auf die Dachneueindeckung gestützt, so dass in erster Linie diese Argumentation zu beurteilen ist.

6.3 Soweit die Vorinstanzen auf die Unterscheidung zwischen Instandhaltung und Instandsetzung/Erneuerung abstellen und letztere offenbar als unzulässig erachten, steht dies im Widerspruch zur Rechtslage, die nicht nur den Unterhalt, sondern auch die Erneuerung zulässt (vorne E. 5.4; Bedeutung des Regelwerks noch offengelassen in BVR 2024 S. 423 E. 4.5).

6.4 Die Argumentation der BVD besagt im Kern, dass die Schäden am Dach ohne Reparatur zu einer Verkürzung der Lebensdauer des Daches und damit auch zu einer Verkürzung der Lebensdauer des ganzen Hauses geführt hätten. Sie impliziert, dass die (rechtliche oder faktische) Unmöglichkeit des Ersatzes einzelner beschädigter Dachplatten das Lebensende der Dacheindeckung bedeute und dass das Lebensende der Dacheindeckung mit dem Lebensende des Daches als solchen und der gesamten Baute gleichzusetzen sei. Die BVD stellt also nicht auf die *normale* Lebensdauer der *Baute* ab, sondern auf die *verkürzte* Lebensdauer des *Dachs*, die sich ergäbe, wenn die Dachreparatur nicht vorgenommen würde. Sie verweigert die Bewilligung für die Dachreparatur und verursacht damit selber den Zustand, mit dem sie die Verweigerung der Bewilligung rechtfertigt. Diese Argumentation ist zirkulär. Im Ergebnis wird mit der Argumentation der BVD die Beschädigung einzelner Dachplatten in Verbindung mit dem nicht durch die Beschwerdeführenden zu vertretenden Umstand, dass ein artgleicher Ersatz der beschädigten Platten inzwischen

nicht mehr zulässig ist, zum Anlass genommen, um durch Verbot der Reparaturarbeiten eine vorzeitige Beschädigung des Daches herbeizuführen, die dann wiederum als Argument für die Beseitigung der ganzen noch gebrauchstauglichen Baute verwendet wird. Dies widerspricht der dargelegten Rechtslage und der Besitzstandsgarantie (vorne E. 5.4-5.6). Es mag zwar zutreffen, dass die vom Gutachter angenommene Lebensdauer des Daches auf den Fall zugeschnitten ist, dass regelmässige Unterhaltsarbeiten vorgenommen werden. Das Dach war aber mehrheitlich noch intakt und nur ein Teil der Dachplatten defekt oder verschoben (vorne E. 3.1.3). Die Neueindeckung des Daches ist normaler Unterhalt, der grundsätzlich sogar baubewilligungsfrei ist (vorne E. 4.2) und nicht dadurch unzulässig wird, dass er in einem Moorgebiet einer vorgängigen behördlichen Kontrolle unterworfen wird. Wird die Vornahme dieser Arbeiten untersagt und damit eine weitere Beschädigung in Kauf genommen, wird nicht die Lebensdauer des Dachs auf die normale Dauer limitiert, sondern im Gegenteil die normale Lebensdauer des Dachs verkürzt.

6.5 Ohnehin ist entgegen der Auffassung der BVD nicht die normale Lebensdauer des Daches massgebend, sondern diejenige des gesamten Gebäudes (vorne E. 5.6), was nicht dasselbe ist. Ein Haus hat zahlreiche Bauteile, deren normale Lebensdauer unterschiedlich ist. So beträgt z.B. die Lebensdauer einer Fassadenverkleidung ca. 30-50 Jahre, diejenige von Fenstern je nach Material ca. 20-50 Jahre (vgl. die von der Gebäudeversicherung des Kantons Bern herausgegebene hausinfo «Lebensdauer von Bauteilen und Geräten: Was hält wie lange?», einsehbar unter: <www.hausinfo.ch>, Rubriken «Bauen&Renovieren/Unterhalt, Renovation und Sanierung/Planung, Finanzierung und Rücklagen/Lebensdauer von Bauteilen und Geräten»). Fassaden und Fenster sind für ein Haus ebenso notwendig wie ein Dach. Mit der Argumentation der BVD wäre nach ca. 20-50 Jahren mit dem Ende der Lebensdauer der Fassaden oder Fenster auch das Lebensende des ganzen Gebäudes eingetreten, so dass dieses abubrechen wäre. Dies widerspräche offensichtlich der geltenden Rechtslage, welche struktur- und werterhaltende Renovationen zulässt. Dies gilt auch für Dacheindeckungen: Ein schadhaftes Dach wird, wenn es nicht repariert wird, das Haus binnen kurzem durch Wassereintritt unbewohnbar werden lassen, während mit einem regelmässigen Unterhalt der Dachein-

deckung die Lebensdauer des Gebäudes um ein Vielfaches verlängert wird. Das bedeutet nicht, dass eine Dachneueindeckung mit einem Wiederaufbau des Hauses gleichzusetzen wäre. Es gibt allgemeinnotorisch zahlreiche Gebäude, die mehrere Jahrhunderte alt sind und im Laufe ihrer Lebensdauer mehrmals eine neue Dacheindeckung erhalten haben. Dennoch kann keine Rede davon sein, dass damit jedesmal ein neues Haus erstellt worden wäre. Das Bundesgericht hat im Urteil 1C_601/2022 vom 9. Juli 2024, in URP 2024 S. 640 (vgl. vorne E. 5.7.2) ausgeführt, die zulässige Erneuerung finde dort ihre Grenzen, wo «die tragenden Teile eines Hauses oder das Dach insgesamt oder gezielt in mehreren Etappen erneuert wird, um dadurch die Nutzbarkeit der Baute über die «normale Lebensdauer» hinaus zu erreichen» (E. 5.4). Ein solcher Fall liegt hier nicht vor: Das Dach wurde nicht insgesamt erneuert, sondern nur die Dacheindeckung, während die tragenden Teile (Dachkonstruktion, Dachstuhl, Sparren, Pfetten) unverändert blieben (vorne E. 3.1.3). Es verhält sich ähnlich wie bei der vorne E. 5.7.2 dargestellten Erneuerung der Terrassendielen: Der Ersatz der Dacheindeckung greift nicht in die Grundstruktur des Ferienhauses insgesamt ein. Dessen Umfang, Erscheinungsbild und Zweck blieben gleich. Die Arbeiten zielen darauf ab, die noch vorhandene Gebrauchstauglichkeit der Liegenschaft zu bewahren. Das Dach ist nicht ein selbständiger Teil des Ferienhauses, sondern bildet funktional und konstruktiv eine Einheit mit diesem. Der Ersatz der Dachplatten bewirkt keine durchgreifende, im Ergebnis einem Abbruch und Wiederaufbau nahekommende Veränderung des Gebäudes, auch dann nicht, wenn die Dachlatten ersetzt oder ergänzt wurden. Er verlängert nicht die normale Lebensdauer des Ferienhauses insgesamt, sondern ist eine Massnahme, um zu verhindern, dass das Gebäude vor Ablauf der normalen Lebensdauer in seiner Substanz unbenutzbar wird. Dass dabei auch der Kaminhut den neuen Vorschriften angepasst, die Blitzschutzanlage, die Ort- und Stirnbretter sowie teilweise die Spenglerarbeiten erneuert wurden (vorne E. 3.1.1 und 3.1.2), ändert daran nichts, handelt es sich doch dabei um untergeordnete Elemente.

6.6 Art. 23d NHG steht somit der Bewilligung für die Neueindeckung des Daches nicht entgegen. Der blosse Umstand, dass eine bestehende Baute in einer Moorlandschaft weiter bestehen bleibt, ist kein Widerspruch

zu Art. 78 Abs. 5 BV oder zu den Schutzziele gemäss Art. 23d Abs 1 NHG (vorne E. 5.1 und 5.2). Gemäss Baugesuch sind zudem die neuen Dachplatten von der gleichen Farbe wie die bestehenden und vom gleichen Material (Eternit), abgesehen davon, dass sie kein Asbest mehr enthalten. Dies wird von keiner Seite in Frage gestellt. Im ganzen Verfahren sind abgesehen von der Argumentation, die Dacheindeckung widerspreche Art. 23d NHG bzw. Art. 5.1 ÜV, von keiner Seite Aspekte vorgebracht worden, die gegen die Bewilligung sprechen, und solche sind auch nicht ersichtlich. Die Neueindeckung erweist sich daher als bewilligungsfähig.

6.7 In Bezug auf die Fassade erübrigt sich eine Beurteilung der Bewilligungsfähigkeit, da keine Baubewilligungspflicht besteht (vorne E. 4.3). Der Ersatz von gewissen Fassadenelementen durch neue Elemente von gleicher Farbe und gleichem Material ist ohne weiteres eine zulässige Erneuerung im Sinn von Art. 23d Abs. 2 Bst. b NHG. Ob die Elemente ersetzt wurden, weil die früheren Elemente schadhaft waren oder weil sie zwecks Reparatur der darunter liegenden Leitungen entfernt wurden, ist unerheblich.

6.8 Sind die am Haus vorgenommenen Arbeiten somit bewilligungsfähig oder bewilligungsfrei, entfällt die Grundlage für die Wiederherstellungsanordnung für das Haus.

7.

Zu prüfen sind weiter die Aufschichtung der Steine sowie der Pappelschutz und die Palisadenreihe.

7.1 In Bezug auf die Aufschichtung der Steine hat die BVD erwogen, es handle sich dabei um einen Wiederaufbau, der mit Art. 78 Abs. 5 BV und Art. 5.1 ÜV nicht vereinbar sei (angefochtener Entscheid E. 5c). Die Beschwerdeführenden bestreiten dies (Beschwerde Rz. 87-89) einerseits mit der Argumentation, es liege kein Wiederaufbau, sondern Unterhalt vor, andererseits damit, dass das blosses Wiederaufschichten der Steine nicht dazu beitrage, die Erosion zu bremsen. Ersteres trifft nach dem Gesagten nicht zu (vorne E. 4.4). Geht es um einen Wiederaufbau, so ist unerheblich, ob die Steine dazu beitragen, die Erosion zu bremsen, da der Wiederauf-

bau so oder anders nach Art. 23d Abs. 2 Bst. b NHG nicht zulässig ist (vorne E. 5.4). Auch der Bestandesschutz nach Art. 41c Abs. 2 GSchV umfasst den Wiederaufbau nicht (BGE 146 II 304 E. 9). Möglich wären allenfalls Massnahmen zum Schutz von Menschen vor Naturgefahren (Art. 23d Abs. 2 Bst. c NHG), doch wird von den Beschwerdeführenden nicht vorgebracht und ist nicht ersichtlich, inwiefern das Fehlen der Steine eine Gefahr für Menschen darstellen würde. Gemäss Art. 41c Abs. 5 GSchV sind Massnahmen gegen die natürliche Erosion der Ufer des Gewässers nur zulässig, soweit dies für den Schutz vor Hochwasser oder zur Verhinderung eines unverhältnismässigen Verlustes an landwirtschaftlicher Nutzfläche erforderlich ist. Dass dies der Fall wäre, haben die Beschwerdeführenden nicht geltend gemacht. In Bezug auf die Steinaufschichtung hat die BVD somit mit Recht die Bewilligungsfähigkeit verneint. Dabei ist zu präzisieren, dass sich dies nur auf die oberste Steinreihe bezieht (vorne E. 3.3 und 4.4).

7.2 In Bezug auf den Pappelschutz und die Palisadenreihe hat die BVD erwogen, der Pappelschutz falle nicht unter die nach Art. 23d Abs. 2 NHG oder Art. 41c GSchV zulässigen Vorkehren (E. 6c). Gegen diese zutreffenden Erwägungen wenden die Beschwerdeführenden nichts ein. Auch in dieser Beziehung hat die BVD mit Recht die Bewilligungsfähigkeit verneint.

8.

Zu prüfen ist schliesslich die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands.

8.1 Wird ein Bauvorhaben ohne Baubewilligung oder in Überschreitung einer Baubewilligung ausgeführt und kann auch keine nachträgliche Baubewilligung erteilt werden, entscheidet die Baubewilligungsbehörde über die Wiederherstellung (Art. 46 Abs. 1 und 2 BauG). Nach Ablauf von fünf Jahren, seitdem die Rechtswidrigkeit erkennbar war, kann die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes nur verlangt werden, wenn zwingende öffentliche Interessen es erfordern (Art. 46 Abs. 3 BauG). Rechtswidrige Bauten müssen grundsätzlich beseitigt werden, wobei dem Ab-

bruch jedoch verfassungsmässige Grundsätze (fehlendes öffentliches Interesse und Verhältnismässigkeit [Art. 36 Abs. 2 und 3 BV], Vertrauensschutz [Art. 9 BV]) entgegenstehen können (Art. 47 Abs. 6 BewD; BGE 136 II 359 E. 6; BVR 2020 S. 380 E. 2.1).

8.2 Die Beschwerdeführenden bestreiten die Zulässigkeit und Verhältnismässigkeit der angeordneten Wiederherstellung vor allem in Bezug auf das Haus (Beschwerde Rz. 38, 94-141). Diesbezüglich entfällt die Wiederherstellungsanordnung von vornherein, da die Arbeiten am Haus (Dachneueindeckung, Fassadenreparatur) bewilligungsfähig oder bewilligungsfrei sind (vorne E. 6). Bei diesem Ergebnis erübrigt es sich, auf den erstmals vor Verwaltungsgericht vorgebrachten Verstoss gegen das Gleichbehandlungsgebot einzugehen (vgl. Beschwerde Rz. 108).

8.3 Die Aufsichtung der Steine ist hingegen nicht bewilligungsfähig (vorne E. 7.1) und daher grundsätzlich wiederherzustellen. Die Beschwerdeführenden machen diesbezüglich keine unzumutbaren Konsequenzen der Wiederherstellung geltend. Die Wiederherstellungsanordnung ist daher in Bezug auf die Aufsichtung der Steine zu bestätigen, wobei zu präzisieren ist, dass sich dies nur auf die oberste Steinreihe bezieht (vorne E. 3.3, 4.4, 7.1). Im Subsubeventualstandpunkt beantragen die Beschwerdeführenden, die Wiederherstellungsfrist auf mindestens 47,5 Jahre ab Rechtskraft des Entscheids anzusetzen. Dieser Antrag bezieht sich gemäss der Beschwerdebegründung (Beschwerde Rz. 124) nur auf das Haus; diesbezüglich ist er gegenstandslos. In Bezug auf die Steinaufsichtung ist nicht ersichtlich, inwiefern die angeordnete Frist ungenügend sein sollte.

8.4 Auch der Pappelschutz und die Palisadenreihe sind nicht bewilligungsfähig (vorne E. 7.2) und daher grundsätzlich wiederherzustellen. Die Beschwerdeführenden bringen in Bezug auf die Palisadenreihe vor, es fehle an der Zumutbarkeit, da die Anlage in Absprache mit der Gemeinde erfolgt sei und eine Wiederherstellung den Grundsatz von Treu und Glauben verletzen würde (Beschwerde Rz. 127). Eine solche Absprache ist jedoch nicht nachgewiesen (vorne E. 3.4.2). Weiter ist nach Auffassung der Beschwerdeführenden die Wiederherstellungsanordnung aufgrund von Art. 46 Abs. 3 BauG nicht mehr zulässig, da keine zwingenden öffentlichen Inter-

essen für eine spätere Wiederherstellung bestünden (Beschwerde Rz. 128). Indessen verwirkt nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung für Bauten ausserhalb der Bauzone die Wiederherstellung nicht (BGE 147 II 309). Das kantonale Recht kann insoweit keine kürzere Frist aufstellen (vgl. Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 11 Bst. c mit Hinweisen). Der eidgenössische Gesetzgeber hat zwar diese Rechtsprechung korrigiert (Art. 24f Abs. 5 RPG in der Fassung vom 29.9.2023 [BBI 2023 S. 2488 ff.]), doch ist diese Änderung noch nicht in Kraft und sieht sie zudem eine dreissigjährige Verwirkungsfrist vor, die hier ohnehin noch nicht abgelaufen wäre. Im Übrigen sind keine Gründe ersichtlich, welche die Wiederherstellung als unzulässig oder unverhältnismässig erscheinen liessen. Zwar erscheint das öffentliche Interesse an der Wiederherstellung angesichts des bescheidenen Ausmasses der Bauten als nicht sehr gross. Umgekehrt machen aber die Beschwerdeführenden auch keine unzumutbaren Konsequenzen der Wiederherstellung geltend. Diese dürften sich im Wesentlichen in den Kosten der Wiederherstellung erschöpfen, die aber angesichts des bescheidenen Ausmasses der Vorkehren kaum sehr erheblich sein werden. Die Wiederherstellungsanordnung ist daher in Bezug auf den Pappelschutz und die Palisadenreihe zu bestätigen. Für die Frist gilt dasselbe wie für die Steinaufschichtung (E. 8.3 hiavor).

9.

Damit ergibt sich:

9.1 In Bezug auf die Aufschichtung der Steine (mit der Präzisierung gemäss E. 8.3) und auf den Schutz der Pappeln und die Palisadenreihe erweist sich die Beschwerde als unbegründet. Der angefochtene Entscheid ist zu bestätigen, samt der darin angeordneten Präzisierung (angefochtener Entscheid E. 9I und E. 10 sowie Dispositiv-Ziff. 1a und 1b). Insoweit besteht kein Interesse an der Feststellung der Bewilligungspflicht (vorne E. 1.2).

9.2 In Bezug auf das Haus (Dachneueindeckung und Fassade) ist die Beschwerde begründet. Die Wiederherstellungsanordnung ist insoweit aufzuheben. Die Beschwerdeführenden beantragen über die Aufhebung des

angefochtenen Entscheids hinaus die Erteilung der Baubewilligung, soweit eine solche erforderlich ist. In Bezug auf die Fassade ist keine Bewilligung erforderlich (vorne E. 4.3). Diesbezüglich besteht ein Feststellungsinteresse (vorne E. 1.2). In Bezug auf die Erneuerung des Dachs sind die Grundlagen für die Erteilung der Bewilligung grundsätzlich vorhanden: Das Gesuch wurde publiziert (Akten RSA pag. 283 f.) und die Amtsberichte liegen vor. Sie haben teilweise keine Einwände gegen das Vorhaben (Tiefbauamt [Akten RSA pag. 73 ff.]; Archäologischer Dienst [Akten RSA pag. 72]). Soweit sie negativ sind, bezieht sich dies auf die Arbeiten am Wasser (Fischerei [Akten RSA pag. 90 f.], die aber nicht mehr Streitthema sind (vorne E. 7), oder auf die fehlende Vereinbarkeit mit dem Schutz der Moorlandschaft (AGR [Akten RSA pag. 92 ff.], was aber in Bezug auf das Haus nicht zutrifft (vorne E. 6). Die EG Twann-Tüscherz begründet ihren Antrag auf Bauabschlag (Akten RSA pag. 84 ff.) einerseits mit dem negativen Bericht des AGR, andererseits damit, dass die Bauten illegal getätigt wurden (Akten RSA pag. 86 ff.), was in formeller Hinsicht nicht erheblich und in materieller Hinsicht in Bezug auf das Haus unbegründet ist (vorne E. 6.6). Die ANF und das Jagdinspektorat begründen ihren Antrag auf Bauabschlag und Wiederherstellung (Akten RSA pag. 79 ff.) ebenfalls teilweise mit dem Schutz der Moorlandschaft, teilweise mit dem Schutz der Ufervegetation und der Tier- und Pflanzenarten (Art. 18 Abs. 1^{bis} und 1^{ter} sowie Art. 20 und 21 NHG). Soweit sie darüber hinaus auf Art. 5 der Auenverordnung hinweisen, bildet diese so wenig wie Art. 8 MoorLV (dazu vorne E. 5.1) eine genügende gesetzliche Grundlage (Art. 36 Abs. 1 BV), um den Abbruch einer rechtmässig erstellten Baute anzuordnen oder deren Unterhalt und Erneuerung zu verbieten. Auch die privaten Einsprecherinnen und Einsprecher haben neben den grundsätzlichen Bedenken betreffend Moorlandschaftsschutz keine Argumente gegen das Gesuch erhoben. Im ganzen Verfahren sind keine weiteren Einwände gegen das Bauvorhaben geäussert worden und solche sind auch nicht ersichtlich. Die rechtliche und tatsächliche Lage ist unter Vorbehalt des Folgenden liquid und die Baubewilligung samt der damit verbundenen weiteren Bewilligungen kann erteilt werden.

9.3 Nicht im Einzelnen geäussert haben sich die Vorinstanzen zur Meteorwasserleitung, welche Gegenstand des Baugesuchs ist, aber gemäss

den Beschwerdeführenden noch nicht erstellt ist. Der Entscheid des Regierungsstatthalteramts hat sich dazu nur insoweit geäußert, als er auch die Entfernung der Meteorwasserleitung angeordnet hat (Dispositiv-Ziff. 2.1). Die BVD hat erwogen, dass mit dem Rückbau des Ferienhauses das Interesse der Bauherrschaft an der neuen Leitung entfalle (angefochtener Entscheid E. 9j), weshalb auch kein aktuelles Rechtsschutzinteresse an der Feststellung bestehe, ob diese bewilligungspflichtig sei. Die bestehende Leitung müsse im Zuge der Wiederherstellung des Hauses ebenfalls entfernt werden. Diese Argumentation entfällt, da das Haus bestehen bleiben kann. Da diesbezüglich die aktuelle Situation und der genaue Inhalt des Baugesuchs unklar sind (vorne E. 3.5), ist in diesem Punkt die Sache nicht entscheidreif. Ebenfalls nicht geäußert haben sich die Vorinstanzen zum neuen Kaminhut (vgl. vorne E. 3.1.2). Soweit erforderlich, wäre dieser auf seine Vorschriftskonformität zu überprüfen.

9.4 Das Verwaltungsgericht ist nicht Baubewilligungsbehörde. Die Sache ist daher an das Regierungsstatthalteramt zurückzuweisen zur Erteilung der nachträglichen Baubewilligung in Bezug auf das Haus (E. 9.2) sowie zur Prüfung und Beurteilung der Meteorwasserleitung sowie des Kaminhuts (E. 9.3 hiavor).

10.

Die Beschwerde ist nach dem Gesagten teilweise gutzuheissen (betr. Dach, Fassaden). Der Entscheid der BVD vom 15. November 2021 ist insoweit aufzuheben, als dem nachträglichen Baugesuch betreffend die Dacheindeckung die Baubewilligung verweigert und die Schleifung des ganzen Hauses angeordnet wurde. Die Wiederherstellungsanordnung hinsichtlich der Steinaufschichtung ist zu präzisieren. Das Verfahren ist zur Fortführung des Verfahrens im Sinn der Erwägungen (Erteilung Baubewilligung Dach, Prüfung Baugesuch Meteorwasserleitung, Kaminhut) an das Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne zurückzuweisen. Im Übrigen ist die Beschwerde abzuweisen und der angefochtene Entscheid zu bestätigen (Wiederherstellungsanordnungen betreffend Steinaufschichtung, Pappelschutz und Palisadenreihe), soweit darauf einzutreten ist (Feststellungsbe-

gehren betr. Steinaufschichtung und Palisadenreihe sowie Devolutiveffekt; vgl. vorne E. 1.2 f., 9.1).

11.

11.1 Bei diesem Ausgang des Verfahrens obsiegen die Beschwerdeführenden in überwiegendem Mass, während sie in Bezug auf die Wiederaufschichtung der Steine, des Schutzes der Pappeln und der Palisadenreihe unterliegen. Die Verfahrens- und Parteikosten sowohl für das Verfahren vor der BVD als auch für dasjenige vor dem Verwaltungsgericht sind daher im Verhältnis 1:9 zwischen den Beschwerdeführenden (unter Solidarhaft) und der Beschwerdegegnerschaft (ohne Solidarhaft) aufzuteilen (Art. 108 Abs. 1 und 3 sowie Art. 106 VRPG). Die Beschwerdeführenden beanstanden, dass der Beschwerdeführerin im vorinstanzlichen Verfahren Kosten auferlegt wurden, obwohl sie erst vor der BVD von Amtes wegen ins Verfahren einbezogen wurde (Beschwerde Rz. 146 f.). Es rechtfertigt sich daher, den auf die Beschwerdeführenden entfallenden Kostenanteil einzig dem Beschwerdeführer aufzuerlegen. Der EG Twann-Tüscherz sind keine Verfahrenskosten aufzuerlegen (Art. 108 Abs. 2 VRPG). Dieser Kostenteil ist nicht zu erheben (Art. 108 Abs. 2a VRPG), was auch für das vorinstanzliche Verfahren gilt (BVR 2025 S. 14 E. 7.1). Die Gemeinde wird hingegen im Umfang des Unterliegens zusammen mit der privaten Beschwerdegegnerin 2 je hälftig ersatzpflichtig für die Parteikosten der anwaltlich vertretenen Beschwerdeführenden für beide Rechtsmittelinstanzen (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Die nicht anwaltlich vertretene private Beschwerdegegnerin 2 hat auch im Umfang ihres Obsiegens keinen Anspruch auf Parteikostenersatz (Art. 104 Abs. 1 VRPG), ebenso wenig die Gemeinde (Art. 104 Abs. 4 i.V.m. Art. 2 Abs. 1 Bst. b VRPG).

11.2 Für das Verfahren vor der BVD haben die Beschwerdeführenden eine Kostennote von Fr. 8'741.90 eingereicht. Die BVD hat diese auf Fr. 7'280.50 gekürzt, was die Beschwerdeführenden vor Verwaltungsgericht nicht beanstanden, so dass von diesem Betrag auszugehen ist. Die Parteikosten für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht werden – in Anwendung von Art. 104 Abs. 1 VRPG i.V.m. Art. 41 des Kantonalen Anwaltsgesetzes vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11) und Art. 11 der Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des

Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811) – pauschal auf Fr. 7'000.-- bestimmt (inkl. Auslagen und MWSt). Insgesamt ergeben sich damit ersatzfähige Parteikosten von Fr. 14'280.50, die je im Umfang von neun Zwanzigsteln (45 %, d.h. 6'426.25) der Gemeinde und der Beschwerdegegnerin 2 aufzuerlegen sind.

12.

Gegen das vorliegende Urteil kann Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht geführt werden (Art. 82 ff. des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht [Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110]). Soweit es sich um einen Zwischenentscheid handelt (vgl. BGE 135 II 30 E. 1.3, 133 V 477 E. 4.1), ist die Beschwerde aber nur zulässig, wenn eine der zusätzlichen Voraussetzungen von Art. 92 oder 93 BGG erfüllt ist.

Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird, soweit darauf eingetreten wird, dahin gutgeheissen, dass der Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern vom 15. November 2021 in Bezug auf das Haus (Dacheindeckung, Fassade, Meteorwasserleitung) aufgehoben wird. Es wird festgestellt, dass die an der Fassade vorgenommenen Arbeiten nicht baubewilligungspflichtig sind; im Übrigen wird die Sache zur Fortführung des Verfahrens im Sinn der Erwägungen an das Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne zurückgewiesen.
2. In Bezug auf die Wiederaufschichtung der Steine (beschränkt auf die oberste Reihe) sowie den Pappelschutz und die Palisadenreihe wird die Beschwerde abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

3. Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 4'000.--, werden den Beschwerdeführenden im Umfang von Fr. 400.-- auferlegt. Im Umfang von Fr. 1'800.-- werden sie der Beschwerdegegnerin 2 auferlegt. Die verbleibenden Kosten werden nicht erhoben. Die den Beschwerdeführenden auferlegten Verfahrenskosten werden dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 4'000.-- entnommen. Der Restbetrag von Fr. 3'600.-- wird den Beschwerdeführenden nach Eintritt der Rechtskraft dieses Urteils zurückerstattet.
4. Die Einwohnergemeinde Twann-Tüscherz und die Beschwerdegegnerin 2 haben den Beschwerdeführenden die Parteikosten für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf Fr. 7'000.-- (inkl. Auslagen und MWSt), je zu neun Zwanzigsteln, ausmachend je Fr. 3'150.--, zu ersetzen.
5. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens vor der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 2'000.--, werden im Umfang von Fr. 200.-- dem Beschwerdeführer und im Umfang von Fr. 900.-- der Beschwerdegegnerin 2 auferlegt. Die verbleibenden Verfahrenskosten werden nicht erhoben.
6. Die Einwohnergemeinde Twann-Tüscherz und die Beschwerdegegnerin 2 haben den Beschwerdeführenden die Parteikosten für das Verfahren vor der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern, bestimmt auf Fr. 7'280.50 (inkl. Auslagen und MWSt), je zu neun Zwanzigsteln, ausmachend je Fr. 3'276.25, zu ersetzen.
7. Zu eröffnen:
 - Beschwerdeführende
 - Beschwerdegegnerin 1
 - Beschwerdegegnerin 2
 - Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern
 - Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne
 - Bundesamt für Umwelt
 - Bundesamt für Raumentwicklung

und mitzuteilen:

- Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern
- Amt für Landwirtschaft und Natur des Kantons Bern

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.