

ENTSCHEID
DER
BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2004/196

Bern, 31. Mai 2007

in der Beschwerdesache zwischen

A. _____
Beschwerdeführerin

und

Amt für Kultur, kantonale Denkmalpflege, Münstergasse 32, 3011 Bern
Beschwerdegegner



sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Lotzwil, Gemeindeverwaltung,
Bahnhofstrasse 4, Postfach 144, 4932 Lotzwil

betreffend die Verfügung der Einwohnergemeinde Lotzwil vom 16. November 2004
(Abbruch eines schützenswerten Gebäudes)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdeführerin reichte am 9. August 2004 bei der Gemeinde Lotzwil ein Baugesuch ein für den Abbruch des ehemaligen Dependance-Gebäudes des Hotels E. _____ an der B. _____ strasse 110 in Lotzwil (Parzelle Lotzwil Grundbuchblatt Nr. C. _____). Das Gebäude stammt aus dem Jahre 1895 und ist laut Bauinventar der Gemeinde Lotzwil vom 23. Mai 2001 Bestandteil der Baugruppe G E. _____. Zu dieser Baugruppe gehören nebst der betroffenen Dependance das Hotel E. _____, ein parkartiger Umschwung und das Bahnstationshäuschen. Die Dependance ist im Bauinventar der Gemeinde Lotzwil als schützenswertes K-Objekt eingetragen und wird als

Brockenstube genutzt.

Gegen das Abbruchgesuch reichte die Kantonale Denkmalpflege am 30. August 2004 eine Einsprache ein. Mit Bauentscheid vom 16. November 2004 erteilte die Gemeinde Lotzwil den Bauabschlag mit der Begründung, das Gebäude sei als K-Objekt in seinem Fortbestand zu schützen und erhalten.

2. Am 13. Dezember 2004 reichte die Beschwerdeführerin bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) Beschwerde gegen den Bauabschlag ein. Sie beantragt explizit die Streichung des Gebäudes aus dem Bauinventar und somit sinngemäss die Aufhebung des Bauentscheides vom 16. November 2004. Insbesondere macht sie geltend, die Bausubstanz der Dependance sei nur mit grossen finanziellen Aufwendungen sanierungsfähig, eine Renovation sei wirtschaftlich nicht sinnvoll und ihre finanziellen Verhältnisse liessen dies nicht zu.

3. Die Gemeinde Lotzwil stellt in ihrer Stellungnahme vom 4. Januar 2005 keinen Antrag. Sie macht darauf aufmerksam, dass das Bauinventar behördenverbindlich sei und sie deshalb gezwungen gewesen sei, den Bauabschlag zu erteilen. Sie befürchte jedoch, dass sich das Gebäude mangels Unterhalt zu einem Schandfleck an einer stark befahrenen Durchgangsstrasse entwickeln werde.

4. Das Amt für Kultur des Kantons Bern (Denkmalpflege) beantragt die Abweisung der Beschwerde. Das Gebäude präsentiere sich in einem sehr originalen Zustand, weil die getätigten Investitionen hauptsächlich für die nötigsten Unterhaltsarbeiten eingesetzt worden seien. Die Bausubstanz sei in einem sanierungsfähigen Zustand und die Aufwendungen würden sich in einem üblichen Rahmen bewegen. Eine Umnutzung und Sanierung könne mit Rücksicht auf die finanziellen Verhältnisse der Beschwerdeführerin in Etappen ausgeführt werden. Ausserdem habe die Beschwerdeführerin dank der Aufnahme des Gebäudes ins Bauinventar die Möglichkeit ein Beitragsgesuch für werterhaltende Baumassnahmen zu stellen.

5. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet¹, gab der Beschwerdeführerin Gelegenheit darzutun, dass eine Renovation nicht wirtschaftlich sei. Die Beschwerdeführerin reichte daraufhin ein Privatgutachten über die Beurteilung der Bausubstanz und der zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten des Gebäudes ein. Das Rechtsamt führte einen Augenschein mit Instruktionsverhandlung durch. Die Beteiligten konnten Bemerkungen und Ergänzungen zum Protokoll anbringen und die Denkmalpflege reichte einen Bericht über den denkmalpflegerischen Wert des Gebäudes ein. Das Rechtsamt erkundigte sich bei der Beschwerdeführerin nach den Kosten für den Abbruch des Gebäudes und nach den Kosten für die dringendsten Sanierungsarbeiten. Anschliessend erhielten die Beteiligten Gelegenheiten, Schlussbemerkungen einzureichen. Das Rechtsamt nahm das Beweisverfahren wieder auf und holte ein Gutachten über den Bauzustand des Gebäudes sowie zum voraussichtlichen Sanierungsaufwand ein. Die Beteiligten erhielten Gelegenheit zur Stellungnahme. Das Rechtsamt erkundigte sich bei der Beschwerdeführerin, seit wann sie Eigentümerin der Liegenschaften sei und in welchem Umfang sie in den letzten Jahren Unterhaltsarbeiten gemacht habe. Anschliessend erhielten die Beteiligten Gelegenheiten, zum Beweisergebnis Stellung zu nehmen.

6. Auf die Akten wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Prozessvoraussetzungen

Nach Art. 40 Abs. 1 BauG² können Bauentscheide innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Beschwerde bei der BVE angefochten werden. Das Baugesuch der Beschwerdeführerin ist abgewiesen worden. Sie ist durch den vorinstanzlichen Entscheid beschwert und somit zur Beschwerde befugt. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

¹ Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion (OrV BVE; BSG 152.221.191)

² Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

2. Allgemeine Voraussetzungen für ein Abbruchverbot

a) Das Abbruchverbot stellt eine Einschränkung der verfassungsmässig garantierten Eigentumsgarantie (Art. 26 BV³) dar. Es ist daher nur zulässig, wenn dafür eine hinreichende gesetzliche Grundlage besteht. Zudem muss es durch ein öffentliches Interesse gerechtfertigt und verhältnismässig sein (Art. 36 BV). Kommt die Eigentumsbeschränkung einer Enteignung gleich, ist der Eigentümer bzw. die Eigentümerin voll zu entschädigen.⁴ Die Frage, ob das Abbruchverbot allenfalls eine entschädigungspflichtige materielle Enteignung bewirkt, ist allerdings nicht Gegenstand des Baubewilligungs- und des Baubeschwerdeverfahrens.

b) Die gesetzliche Grundlage, die ein Abbruchverbot vorsieht, muss in einem Gesetz im formellen Sinn enthalten sein. Die Norm muss ausserdem klar und eindeutig sein.⁵ Gemäss Art. 10b Abs. 2 Satz 1 BauG dürfen schützenswerte Baudenkmäler nicht abgebrochen werden. Das Erfordernis der genügenden gesetzlichen Grundlage ist somit erfüllt.

c) Nach der Rechtsprechung ist jedes öffentliche Interesse, das nicht gegen andere Verfassungsnormen verstösst und nicht rein fiskalisch ist, grundsätzlich geeignet, einen Eingriff in die Eigentumsgarantie zu rechtfertigen.⁶ Eigentumsbeschränkungen zum Schutz von Baudenkmälern liegen allgemein im öffentlichen Interesse. Wie weit dieses Interesse reicht und in welchem Ausmass ein Objekt denkmalpflegerischen Schutz verdient, ist im Einzelfall sorgfältig zu prüfen.⁷ Verlangt wird dabei eine auf sachliche und wissenschaftliche Kriterien abgestützte Gesamtbeurteilung, die den kulturellen, geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Zusammenhang eines Bauwerkes berücksichtigt. Eine Baute soll als Zeuge und Ausdruck einer historischen, gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und technischen Situation erhalten bleiben.⁸ Da Denkmalschutzmassnahmen oft schwerwiegende Eingriffe in das Eigentum zur Folge haben, dürfen sie nicht bloss im Interesse eines begrenzten Kreises von Fachleuten erlassen werden. Sie müssen auf objektive und grundsätzliche Kriterien abgestützt sein, um Anspruch auf eine gewisse Allgemeingültigkeit erheben zu können.⁹

³ Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (SR 101)

⁴ Bger 1P.79/2005 vom 13.09.2005 E. 3 mit Hinweis auf BGE 118 Ia 384 E. 4a

⁵ Häfelin/Haller, Schweizerisches Bundesstaatsrecht, 6. Aufl. 2005, N. 601

⁶ BGE 106 Ia 94 S. 96 E. 3a

⁷ BGE 120 Ia 270 E. 4a, mit weiteren Hinweisen

⁸ BGE 126 I 219 E. 2e

⁹ BGE 120 Ia 270 E. 4a, mit weiteren Hinweisen

3. Schutzwürdigkeit des Gebäudes

Nach Meinung der Beschwerdeführerin wurde die Dependance unrichtigerweise als schützenswertes K-Objekt und Teil einer Baugruppe eingestuft. Sie verlangt sinngemäss eine Überprüfung der Baudenkmalqualität des Gebäudes.

a) Die Dependance wird im Bauinventar der Gemeinde Lotzwil als schützenswert eingestuft und ist ausserdem als so genanntes „K-Objekt“ im Kantonsinventar verzeichnet (Art. 13 BauV¹⁰ und Art. 22 BewD¹¹). Die Dependance ist Teil der Baugruppe G, welche südlich von Lotzwil, direkt an der Kantonsstrasse, am Fuss des Burghügels von Gutenberg, liegt. Die noch vorhandenen Bauten des Kurbades stammen aus dem 18. – 19. Jahrhundert. Auf der Rückseite der Gebäude erstreckt sich eine Gartenanlage mit Bach. Zusammen bilden die Bauten ein tourismusgeschichtlich bedeutendes Ensemble.¹² Die Dependance wird im Inventar wie folgt beschrieben:¹³

«Ehem. Dependance Hotel E. _____ von 1895; heute mit Brockenstube. Schmucker, mehrheitlich verputzter Riegbau über massivem Sockelgeschoss. Interessante Dachlandschaft dank S-seitig eingeschobenem Treppenturm unter geknicktem Pyramidendach und N-seitigem Querfirst mit Ründi bzw. Freibundkonstruktion. Dezentler Fassadendekor mit umlaufendem Zahnschnittfries und Sichertrieg im DG. O-seitig 2-geschossiger, verglaster Eingangsbereich mit schönem Schweizer Holzstil-Schnitzwerk. Verspielter, original erhaltener Jahrhundertwendebau von beachtlicher Grösse. Bedeutender architektonischer Zeuge des Gutenburger Bade-Tourismus, dessen einst glanzvolle Erscheinung durch eine fachgerechte Sanierung wiederhergestellt werden könnte. Von der Strasse zurückversetzter Baukörper, der mit dem südl. anschliessenden Hotel (Nr. D. _____), Umschwung und Bahnstationshäuschen (Nr. F. _____) die Baugruppe G bildet.»

b) Die Dependance wurde 2001 in das (neurechtliche¹⁴) Bauinventar der Gemeinde Lotzwil aufgenommen. Eine solche Feststellung hat keine positive, sondern nur eine negative Wirkung (Art. 10e Abs. 1 BauG, Art. 13c Abs. 3 BauV). Das bedeutet, dass im Baubewilligungsverfahren keine anderen Baudenkmäler als schützenswert oder erhaltenswert bezeichnet werden können, wenn ein Bauinventar nach Art. 10d Abs. 1 Bst. a BauG besteht. Der Grundeigentümer kann im Nutzungsplanverfahren oder, wenn seit der Errichtung des Inventars kein solches durchgeführt worden ist, im

¹⁰ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

¹¹ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

¹² vgl. Bauinventar der Gemeinde Lotzwil

¹³ vgl. Bauinventar der Gemeinde Lotzwil

¹⁴ Inventar, das erst unter neuem Recht, also nach dem 1. Januar 1995 erstellt und genehmigt worden ist

Baubewilligungsverfahren den Nachweis verlangen, dass ein Inventar richtig ist (Art. 10d Abs. 2 BauG, Art. 13c Abs. 2 BauV).

c) Die Denkmalpflege des Kantons Bern hat einen Bericht zum kulturellen, historischen und ästhetischen Wert des Gebäudes B. _____ strasse 110 verfasst. Sie erläutert darin, die Dependance bestimme zusammen mit dem Hotel E. _____ im Wesentlichen die Baugruppe G. Eine Baugruppe, deren Bauten einen räumlichen und bzw. oder historischen Zusammenhang aufweisen, könne bereits durch das Wegfallen eines einzelnen Elementes empfindlich gestört werden. Die hiesigen Bauten seien U-förmig um einen Innenhof angeordnet. Der anschliessende Bach und die Bahnlinie würden die Form schliessen und zusammen mit den verschiedenartigen Gärten das Bild zu einem Ganzen abrunden. Je mehr Elemente diesem Ort genommen würden, desto weniger würde sich das Bad von einem Einzelgasthof unterscheiden. Historisch gesehen seien die Bauten Zeitzeugen verschiedener Entwicklungsstufen. Während das Hauptgebäude in seinem Kern den klassizistischen Bau der Zeit um 1800 darstelle, belege die Dependance die Blütezeit des regionalen Tourismus der vorletzten Jahrhundertwende.

Bezogen auf die Dependance als Einzelobjekt führt die Denkmalpflege insbesondere aus, es handle sich um ein herausragendes Objekt von hohem ästhetischem Wert. Sie weise eine charakteristische architektonische Gestaltung auf, welche einfach verputzte Fassadenteile, reich gegliederte und dekorierte Holzfassaden und rhythmische Riegelteile kombiniere. Besonders hervorzuheben sei der Turm, in dem sich zentral angeordnet die sanitären Anlagen befänden. Zur Bauzeit sei es noch unüblich gewesen, sanitäre Anlagen im Haus zu integrieren - der Sanitärurm sei deshalb Ausdruck der damaligen Fortschrittlichkeit des Bades. Es handle sich deshalb bei der Dependance zweifellos um einen schützenswerten Bau, der Zeugnis ablege von der letzten Blüte des Badetourismus um 1900 und von der Qualität der regionalen Architektur im malerischen Stil der vorletzten Jahrhundertwende.

d) Aufgrund der überzeugenden Ausführungen der Denkmalpflege in ihrem Bericht und anlässlich des Augenscheins steht für die BVE fest, dass es sich bei der Dependance sowohl vom Situations- als auch vom Eigenwert her um ein Baudenkmal im Sinne von Art. 10a Abs. 2 BauG handelt. Beschränkungen der Eigentumsгарantie, die dem Schutz von Baudenkmalern dienen, liegen grundsätzlich im öffentlichen Interesse. Es ist jeweils unter Würdigung der konkreten Umstände zu prüfen, wie weit das öffentliche Interesse

reicht, das heisst in welchem Ausmass ein bestimmtes Objekt Schutz verdient.¹⁵ Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass es sich bei der Dependance nach unbestrittener Beurteilung der Denkmalpflege um ein Objekt von bloss lokaler Bedeutung handelt.

4. Verhältnismässigkeit: Eignung und Erforderlichkeit

Der Grundsatz der Verhältnismässigkeit fordert, dass die Massnahmen zur Verwirklichung der im öffentlichen Interessen liegenden Ziele (hier das Abbruchverbot) im Einzelfall geeignet und erforderlich sind und in einem vernünftigen Verhältnis zu den Einschränkungen stehen, die den Privaten allenfalls auferlegt werden.¹⁶

a) Eine Massnahme, die im öffentlichen Interesse liegt, ist unter dem Blickwinkel der Eignung dann unverhältnismässig, wenn sie am Ziel vorbeischießt, das heisst keinerlei Wirkungen im Hinblick auf den angestrebten Zweck entfaltet oder die Erreichung dieses Zwecks sogar erschwert oder verhindert.¹⁷ Wäre die Dependance ein nicht mehr sanierungsfähiges Abbruchobjekt, so wäre ein Abbruchverbot kaum geeignet, das Ziel zu erreichen. Sowohl der Privatgutachter der Beschwerdeführerin als auch der von der BVE beauftragte Gutachter kommen zum Schluss, dass das Gebäude bautechnisch erhalten werden kann. Es ist also grundsätzlich sanierungsfähig, wenn auch mit beträchtlichem Aufwand. Das Abbruchverbot ist deshalb objektiv geeignet, die Erhaltung der Dependance zu ermöglichen. Dies gilt umso mehr, als die Gesetzgebung der Eigentümerin gewisse Grenzen bei einer allfälligen Vernachlässigung des Unterhalts setzen: Bauten sind so zu unterhalten, dass weder Personen noch Sachen gefährdet werden (Art. 21 Abs. 1 BauG). Gehen von einer mangelhaft unterhaltenen Baute Störungen der öffentlichen Ordnung aus, so haben die Organe der Baupolizei Massnahmen zu deren Beseitigung zu treffen (Art. 45 Abs. 2 Bst. c BauG). Zudem räumt Art. 8 DPG¹⁸ der Beschwerdegegnerin die Möglichkeit ein, bei einer Vernachlässigung der Unterhaltspflicht Schutzvorkehrungen zu treffen.

b) Eine Massnahme, die im öffentlichen Interesse liegt, muss im Hinblick auf das angestrebte Ziel erforderlich sein. Sie hat zu unterbleiben, wenn eine gleich geeignete,

¹⁵ BGE 126 I 219 E 2c, 120 Ia 270 E. 4a, 118 Ia 384 E. 5a

¹⁶ Pierre Tschannen/Ulrich Zimmerli, Allgemeines Verwaltungsrecht, 2. Auflage 2005, S. 143

¹⁷ Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 5. Aufl. 2006, N. 587

¹⁸ Gesetz vom 8. September 1999 über die Denkmalpflege (Denkmalpflegegesetz, DPG; BSG 426.41)

aber mildere Massnahme für den angestrebten Erfolg ausreichen würde.¹⁹ Eine mildere Anordnung als ein Abbruchverbot ist nicht ersichtlich.

c) Das Abbruchverbot erweist sich damit unter den beiden ersten Voraussetzungen der Verhältnismässigkeit als zulässig. Es bleibt somit noch zu prüfen, ob es einem vernünftigen Verhältnis zum verfolgten Ziel steht, denn selbst wenn eine Massnahme als erforderlich und geeignet erscheint, muss sie dem Privaten ausserdem zumutbar sein. Ein Abbruchverbot und dessen Folgen können für einen Privaten hohe finanzielle Belastungen mit sich bringen. Deshalb ist im Folgenden eine Abwägung zwischen den entgegenstehenden öffentlichen Interessen – nämlich der Erhaltung des Baudenkmals - und den privaten Interessen vorzunehmen.

5. Verhältnismässigkeit: Zumutbarkeit

Die Beschwerdeführerin macht geltend, dass eine Sanierung im Verhältnis zum Abbruch des Gebäudes unverhältnismässige Mehrkosten mit sich bringen würde. Auch mit zusätzlichen Geldern der Denkmalpflege wäre das sanierte Gebäude, selbst mit einer entsprechenden Umnutzung, nicht wirtschaftlich. Das Hotel E._____ benötige keine zusätzlichen Räume. Auch Luxuswohnungen dürften an dieser Lage kaum gefragt sein. Der Bedarf an Büroräumen sei in der näheren Umgebung bereits abgedeckt.

Die Gemeinde Lotzwil bestätigt, dass die Sanierung der Dependance für die Beschwerdeführerin nicht tragbar sein wird und dass kaum kostendeckende Mietzinse erzielt werden können.

a) Eine Massnahme, die im öffentlichen Interesse liegt, muss im Hinblick auf das angestrebte Ziel zumutbar sein. Das heisst, dass sie ein vernünftiges Verhältnis wahrt zwischen dem angestrebten Ziel und dem Eingriff, den sie für den betroffenen Privaten bewirkt. Es ist eine wertende Abwägung vorzunehmen, die im konkreten Fall das öffentliche Interesse an der Massnahme und die durch den Eingriff beeinträchtigten privaten Interessen der Betroffenen miteinander vergleicht. Der staatliche Eingriff muss durch ein das private Interesse überwiegendes öffentliches Interesse gerechtfertigt sein.

¹⁹ Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., N. 591 ff.

Nur in diesem Fall ist er den Privaten zumutbar.²⁰ Ein Abbruchverbot ist zunächst nur dann zulässig, wenn das Gebäude technisch soweit wieder instand gestellt werden kann, dass eine sinnvolle Nutzung möglich ist. Andernfalls, d.h. im Falle einer Bauruine, wäre das öffentliche Interesse als niedrig oder gar unbedeutend einzustufen.²¹ Die Zumutbarkeit ist dabei nicht isoliert anhand der zu erwartenden finanziellen Aufwendungen zu beurteilen. Es gilt der Grundsatz: Je schutzwürdiger eine Baute ist, desto geringer sind die Rentabilitätsüberlegungen zu gewichten.²² Kommt dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung kein überragendes Gewicht zu, kann ein Abbruchverbot den Grundeigentümerinnen und -eigentümern nicht zugemutet werden, wenn es auf Dauer mit finanziellen Verlusten verbunden wäre. Die Eigentumsbeschränkung ist hingegen verhältnismässig, wenn eine dem Erhaltungsgebot gerecht werdende Nutzung des Gebäudes auf längere Sicht tragbar ist. Bei der Beurteilung der wirtschaftlichen Tragbarkeit sind die privaten Interessen zurückhaltend zu gewichten, zumal die Beurteilung der wirtschaftlichen Situation jeweils auf einer Momentaufnahme beruht. Das Kosten/Nutzenverhältnis ist zu Beginn häufig weniger günstig als später. Keine oder bloss eine geringe Rendite in den Anfangsjahren braucht nicht zu bedeuten, dass die wirtschaftliche Tragbarkeit von vornherein zu verneinen wäre.²³

b) Laut den Offerten, die die Beschwerdeführerin eingereicht hat, betragen die Abbruchkosten etwa Fr. 40'000. Zudem rechnet die Beschwerdeführerin mit Fr. 5'000 für die Wiederherstellung des Terrains. Insgesamt muss also mit Kosten von insgesamt etwa Fr. 45'000 gerechnet werden.

Laut Auskunft der Denkmalpflege gehören zu den dringendsten Sanierungsarbeiten die Sanierung des Dachstuhls sowie die Erneuerung der Dacheindeckung und der Spenglerarbeiten, damit das Gebäude vor dem weiteren Zerfall bewahrt werden kann. Die Beschwerdeführerin beziffert die Kosten dieser Sanierungsarbeiten auf ungefähr Fr. 400'000.00. Sie belegt diese Zahl jedoch nicht durch Offerten. Die BVE hält diese Kostenschätzung aufgrund ihrer Erfahrung in vergleichbaren Fällen für zu hoch. Auf weitere Abklärungen kann allerdings verzichtet werden. In ihrer Stellungnahme vom 16. November 2006 zum Gutachten erklärt sich die kantonale Denkmalpflege bereit, die Mittel für die Dachsanierung zur Verfügung zu stellen. Die Beschwerdeführerin ist nicht bereit,

²⁰ Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., N. 613 ff.

²¹ BVR 1996, S. 77 E. 4c

²² BGE 126 I 219, E. 2c S. 222

²³ VGE 22620 vom 5.12.2006 i.S. J. AG, E. 7.4; BVR 1996 S. 68 E. 4c

auf dieses Angebot einzugehen. Trotzdem muss diese Möglichkeit bei der Beurteilung der Zumutbarkeit des Abbruchverbots berücksichtigt werden. Wenn die kantonale Denkmalpflege die dringendsten Sanierungsmassnahme finanziert, entstehen der Beschwerdeführerin - ausser den geringen Kosten für den laufenden Unterhalt²⁴ - keine zusätzlichen Kosten. Zudem würden die Abbruch- und Wiederherstellungskosten in der Höhe von Fr. 45'000 nicht anfallen. Allein mit der Sanierung des Daches würde jedoch noch keine gewinnbringende Nutzung des Gebäudes möglich. Die dringende Dachsanierung würde das Gebäude lediglich vor dem weiteren Zerfall schützen, dagegen wären nach wie vor keine Erträge erzielbar. Um das zu erreichen, müsste das Gebäude umfassend saniert werden.

c) Ein Abbruchverbot aus Gründen des Denkmalschutzes ist nur dann verhältnismässig, wenn die Beschwerdeführerin eine dem Erhaltungsgebot gerecht werdende Nutzung des Gebäudes auf längere Sicht wirtschaftlich tragen kann. Wegen der Ungewissheit, die jeder Einschätzung der wirtschaftlichen Tragbarkeit anhaftet, ist allerdings bei der Beurteilung eine gewisse Zurückhaltung geboten.²⁵ Die Rechtmässigkeit des Abbruchverbots kann nur dann verneint werden, wenn die Aufwendungen auch bei einer einfachen Sanierung derart hoch wären, dass sie nicht durch die erzielbaren Erträge gedeckt werden könnten. Die Sanierung muss derart sein, dass die Dependance dadurch wieder instand gestellt und einer sinnvollen wirtschaftlichen Nutzung zugänglich gemacht werden kann.²⁶

Zur Beurteilung der Zumutbarkeit des Abbruchverbots hat die BVE ein Gutachten über den Zustand, die Sanierungsfähigkeit und den Verkehrswert des Gebäudes sowie über allfällige Nutzungsmöglichkeiten und deren Wirtschaftlichkeit eingeholt. Der Gutachter weist darauf hin, dass grundsätzlich jedes Gebäude technisch sanierungsfähig ist. Er kommt zum Schluss, dass der aktuelle Gesamtzustand des Gebäudes ohne umfassende Sanierungsarbeiten keine weitere Nutzung zulässt. Er geht von einem Rohbauzustand I aus. Das bedeutet, dass Fundamente, Balkenlagen, Rieg und Dachkonstruktion allenfalls weiterverwendet werden können. Teile davon müssten aber auch saniert, repariert oder ersetzt werden. Der Dachaufbau ab Sparrenlage, der Bodenaufbau ab Balkenlage, die Fassaden, Fenster, Jalousien und die Spenglerarbeiten müssten komplett ersetzt werden. Treppen, Innentüren, Bodenbeläge, Gips-, Maler- und Schreinerarbeiten usw. könnten

²⁴ vgl. gemäss Schreiben der Beschwerdegegnerin vom 13. März 2007 ca. Fr. 4'000 pro Jahr (inklusive der Arbeit der Burgerräte)

²⁵ BVR 1996 S. 68 E. 4c S. 78

²⁶ BVR 1996 S. 68 E. 4d

zwar teilweise wieder verwendet werden, müssten jedoch grösstenteils sorgfältig demontiert, saniert oder renoviert und anschliessend wieder eingebaut werden. Die Installationen müssten komplett neu konzipiert und erstellt werden. Zudem müsse das Gebäude sowohl an die heutigen gesetzlichen Minimalanforderungen betreffend Wärmedämmung, Brandschutz und Sicherheitsvorschriften als auch an die marktbedingten Komfortanforderungen zukünftiger Nutzer angepasst werden. Der Gutachter schliesst daher eine sanfte Sanierung im Sinne einer kostengünstigen Minimalsanierung bei diesem Gebäude sowohl aus bautechnischer als auch aus marktmässiger Sicht aus. Er legt überzeugend dar, dass die Dependance in ihrem aktuellen Zustand nicht verkäuflich ist und somit keinen Verkehrswert aufweist. Technisch machbar und möglich sind seiner Beurteilung nach sowohl eine Nutzung als Hotel als auch eine als Wohnhaus mit drei Wohnungen. Dabei könnten die schutzwürdigen Teile sicher erhalten werden. Bei beiden Varianten müsse von einer umfassenden Sanierung ausgegangen werden. Die Liegenschaft müsse in einen Rohbauzustand versetzt und neu gebaut werden. Zu den Kosten führt er Folgendes aus:

«Es kann mit Sicherheit davon ausgegangen werden, dass diese Sanierungsarbeiten, ohne Berücksichtigung spezieller „denkmalpflegerischer Auflagen“, teurer zu stehen kommen würden als ein entsprechender Neubau. Die im Gutachten Zogg angenommenen Baukosten von Fr. 700.--/m³ sind nur bei einem problemlosen Bauablauf und bei sehr günstigen Vergaben einzuhalten. **Die angenommenen Totalkosten von Fr. 2'050'000.-- sind als Minimalkosten zu betrachten.**»

Er weist darauf hin, dass die vom Vertreter der Denkmalpflege anlässlich des Augenscheins genannten möglichen Umbau- und Sanierungskosten von Fr. 478.--/m³ bei näherer Betrachtung der erforderlichen Arbeiten nicht realistisch seien.

Der Gutachter legt überzeugend dar, warum eine Nutzung als Hotel wirtschaftlich nicht in Betracht kommt. Der Hotelbetrieb E._____ sei im unteren Dreisterne-Segment anzusiedeln. Die Gäste seien mehrheitlich Geschäftsreisende, Handwerker oder Chauffeure. Eine touristische Vermarktung stehe an dieser Lage zwischen Strasse und Eisenbahn, weit weg von touristischen Attraktivitäten, nicht zur Diskussion. Er führt dazu Folgendes aus:

«Im 3-Sternesegment werden die heutigen Hotelzimmer zu Fr. 90.- für Einzelzimmer und 140.- für Doppelzimmer (inkl. Frühstück und Mehrwertsteuer) vermietet. Der Markt würde auch bei den umgebauten / renovierten Dépendence-Zimmern keine höheren Zimmerpreise zulassen. Bei einem angenommenen Mix von 50 % Einzelzimmer- und 50 % Doppelzimmerbelegung, nach Abzug von

Frühstückskosten und Mehrwertsteuer, verbleiben im Mittel netto Fr. 98.- pro Zimmer und Übernachtung. Bei 17 Zimmern und einer angenommenen Zimmerauslastung von 60 % ergibt sich somit ein möglicher Umsatz von Fr. 365'000.- pro Jahr. Davon können erfahrungsgemäss bei einem 3-Sternehotel maximal 15% für die Liegenschaftskosten (inkl. Kapitalzinsen) verwendet werden. So verbleiben für die Liegenschaftsfinanzierung bei Hotelzimmer-Nutzung Fr. 55'000.- pro Jahr.

Bei einer Hotelnutzung muss aber bei der Festlegung des Kapitalisierungssatzes mit erhöhten Kapitalkosten (Risikoeinstufung durch die Banken etc.), wie auch mit gegenüber Wohnbauten massiv erhöhten Unterhalts- und Rückstellungskosten gerechnet werden (Demodisierung, Anpassung an Hotelkategorie-Anforderungen, Anpassung an gesetzliche Vorschriften etc.).

Ein Kapitalisierungssatz würde sich wie folgt zusammensetzen:

Kapitalkosten:	3.75 %
Gebäudebetriebskosten	
(ohne Heizung, Warmwasser, el. Strom	0.40 %
laufender Unterhalt	1.50 %
Rückstellungen für grosszyklische Erneuerungen	1.50 %
Verwaltung	0.30 %
Mietzinsrisiko für den Eigentümer	0.40 %
Kapitalisierungssatz bei Hotelnutzung	7.85 %
Ertragswert bei Hotelnutzung:	
$\frac{\text{Fr. } 55'000.- \times 100}{7.85 \%} =$	Fr. 700'000.-

Eine Umnutzung als Hotel-Dépendence kann aus wirtschaftlichen Gründen somit nie in Betracht gezogen werden.

Um die angenommenen Fr. 2'050'00.- zu verzinsen müssten bei einer (zu) optimistischen Auslastung von 70 % Zimmerpreise von Fr. 240.- für ein Einzelzimmer und 310.- für ein Doppelzimmer realisiert werden. Solche Preise sind natürlich auf dem Markt für dieses Hotel nicht realisierbar.»

Der Gutachter setzt sich anschliessend mit der Umnutzung in drei Mietwohnungen auseinander:

«Eine **Umnutzung in 3 Mietwohnungen** würde für eine ertragswertorientierte Liegenschaft folgenden Kapitalisierungssatz rechtfertigen:

Kapitalkosten:	3.55 %
Gebäudebetriebskosten	
(ohne Heizung, Warmwasser, el. Strom	0.30 %
laufender Unterhalt	1.00 %
Rückstellungen für grosszyklische Erneuerungen	1.00 %
Verwaltung	0.30 %
Mietzinsrisiko für den Eigentümer	0.20 %
Kapitalisierungssatz bei Wohnnutzung	6.05 %

Auf dem Markt könnten bei dieser Lage effektiv maximale Mieterträge von 1'900.- (wie in der Beurteilung Zogg zu Grunde angenommen) erwartet werden. Es wird ein Ertrag von Fr. 68'400.- pro Jahr als

realistisch erachtet.

Ertragswert bei Wohnnutzung:

$$\frac{\text{Fr. } 68'400.- \times 100}{6.05 \%} =$$

Fr. 1'130'000.-

Verzinsten Anlagekosten

Fr. 1'130'000.-

abzüglich

Umgebung

Fr. 80'000.-

Gebühren / Bauzinsen

Fr. 100'000.-

verbleiben für Umbau / Sanierung

Fr. 950'000.-

Bei einem Gebäudevolumen von 2'200 m³ (gemäss Berechnungen GVB 2'300 m³) ergeben sich verzinsten Gebäudekosten von Fr. 430/m³

Auch eine Sanierung mit Umnutzung in Mietwohnungen ist wirtschaftlich nicht tragbar.

Es müssten bei Baukosten von Fr. 2'050'000.- ein Ertrag von jährlich Fr. 124'000.- erzielbar sein (= 3 Wohnungen à Fr. 3'450.- pMt + NK).

Ein **Verkauf von 3 Wohnungen im Miteigentum mit Sonderrecht** würde einerseits die Baukosten um die Stockwerksbegründungs- und Verkaufskosten erhöhen, andererseits jedoch in der Umgebung von Lotzwil unter normalen Umständen folgende Verkaufserlöse ermöglichen:

Wohnung EG	ca.	Fr. 550'000.-
Wohnung OG	ca.	Fr. 500'000.-
Wohnung DG	ca.	Fr. 400'000.-
		Fr. 1'450'000.-

Ob aber diese Wohnungen, umgeben von Strasse, Eisenbahn und grossem Parkplatz, direkt neben einem Restaurant/Hotel gelegen, Käufer finden, ist sehr fraglich.

Um die Baukosten von Fr. 2'050'000.-, erhöht um Fr. 100'000.- für Stockwerksbegründung und Verkaufskosten, zu rechtfertigen, müssten die Wohnungen für folgende Preise verkauft werden:

Wohnung EG	ca.	Fr. 750'000.-
Wohnung OG	ca.	Fr. 725'000.-
Wohnung DG	ca.	Fr. 675'000.-
		Fr. 2'150'000.-

Ein Verkauf an dieser Lage zu den kostendeckenden Preisen ist undenkbar.»

Der Gutachter kommt also klar zum Ergebnis, dass eine wirtschaftlich sinnvolle Sanierung der Dependence nicht möglich ist.

d) Die kantonale Denkmalpflege kritisiert, die Bewertung basiere auf einigen allgemeingültigen Aussagen. Sie bezeichnet das Gutachten als sehr oberflächlich und

summarisch. Sie bezweifelt, ob es objektiv abgefasst worden sei. Sie setzt sich jedoch nicht vertieft mit dem Gutachten auseinander und legt nicht weiter dar, warum es nicht schlüssig sein soll. So weist sie beispielsweise zwar zu Recht darauf hin, dass das Gebäude anlässlich des Augenscheins noch als Brockenstube genutzt wurde. Sie vernachlässigt aber, dass die Beschwerdeführerin damit keinen Mietertrag erzielt, da sie das Gebäude dem Frauenverein unentgeltlich zur Verfügung stellt.²⁷ Die BVE hat keinen Anlass, an der Objektivität und der Erfahrung des Gutachters zu zweifeln. Als Präsident der Gültzuschätzungskommission Kreis 6 (Amtsbezirk Bern), als Mitglied der eidgenössischen Schätzungskommission und als Inhaber eines Architekturbüros ist er vertraut mit der Bewertung von Liegenschaften, mit Sanierungs- und Baukostenfragen sowie mit Wirtschaftlichkeitsbeurteilungen. Da kein konkretes Sanierungsprojekt vorliegt, erscheint eine kubische Kostenschätzung als korrekt und der Sachlage angemessen. Die BVE erachtet das Gutachten daher als nachvollziehbar und überzeugend. Sie hat keine Zweifel an seinem Beweiswert und stellt daher darauf ab. Die Dependance ist in ihrem aktuellen Zustand nicht bewohn- und daher auch nicht vermietbar. Eine sanfte, kostengünstige Minimalsanierung würde daran nichts ändern und ist daher keine wirkliche Option. Wollte man die Dependance wieder einer Nutzung zuführen, müsste man sie umfassend sanieren, reparieren, renovieren und einzelne Teile komplett ersetzen. Angesichts der aufwändigen Arbeiten erscheint es als nachvollziehbar, dass mit Sanierungskosten von etwas über Fr. 2 Millionen gerechnet werden müsste. Für die BVE ist verständlich, dass eine touristische Nutzung am fraglichen Ort nicht zur Diskussion stehen kann. Die angenommene Auslastung und die möglichen Zimmerpreise erscheinen realistisch. Bei den Mietwohnungen kann die BVE die Berechnung des Kapitalisierungssatzes nachvollziehen. Die Annahmen bezüglich der maximal möglichen Mieterträge erscheinen realistisch. Das gleiche gilt für den möglichen Verkaufserlös bei Eigentumswohnungen. Das Gutachten bestätigt im Ergebnis das Privatgutachten der Beschwerdeführerin. Eine Sanierung der Dependance ist zwar bautechnisch möglich, eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung lässt sich dadurch jedoch nicht erreichen. Im Falle einer Sanierung müsste die Beschwerdeführerin mit beträchtlichen Verlusten rechnen.

e) Zwar ist es richtig, dass die Beschwerdeführerin, seit sie Eigentümerin der Liegenschaft ist, kaum Aufwendungen für den Unterhalt getätigt und damit den entsprechenden Nachholbedarf mindestens teilweise selber verursacht hat. Allerdings kann ihr daraus kein grosser Vorwurf gemacht werden. Als sie das E. _____ im Jahr

²⁷ vgl. Augenscheinprotokoll S. 3, Votum G. _____

1981 kaufte, war die Dependance bereits in einem schlecht unterhaltenen Zustand, da offensichtlich seit langem kein Bedarf mehr an zusätzlichen Hotelzimmern mehr bestand. Zudem wurden in diesem Zeitpunkt weder das E. _____ noch die Dependance als schutzwürdige Objekte betrachtet. Die Schutzwürdigkeit des Gebäudes wurde erst anlässlich der Inventarisierung von 2001 festgestellt. Wie das Bundesgericht entschieden hat, kann man in solchen Fällen den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern nicht vorwerfen, dass sie ihre Unterhaltungspflicht vernachlässigt haben.²⁸

Die Verluste, mit denen die Beschwerdeführerin im Falle einer Sanierung rechnen müsste, sind angesichts des Grades der Schutzwürdigkeit nicht zumutbar. Die kantonale Denkmalpflege hat auch keine grösseren Beiträge in Aussicht gestellt. Am Augenschein hat sie erklärt, der Richtwert bei Objekten von lokaler Bedeutung betrage circa 20 %. Wegen der fehlenden Unterhaltsarbeiten werde aber sicher ein Abzug gemacht. Daraus lässt sich schliessen, dass die Beschwerdeführerin die Sanierungskosten weitgehend selber tragen müsste. Diese würden, verglichen mit dem Abbruch des Gebäudes, unverhältnismässige Mehraufwendungen mit sich bringen. Aus diesen Gründen kann der Beschwerdeführerin ein Abbruchverbot nicht zugemutet werden.

5. Kosten

Laut Art. 108 Abs. 1 VRPG werden die oberinstanzlichen Verfahrenskosten der unterliegenden Partei auferlegt, es sei denn, das prozessuale Verhalten einer Partei gebiete eine andere Verlegung oder die besonderen Umstände rechtfertigen, keine Verfahrenskosten zu erheben. Dem Amt für Kultur können keine Verfahrenskosten auferlegt werden (Art. 108 Abs. 2 in Verbindung mit Art. 2 Abs. 1 Bst. a VRPG). Da sie nicht in ihren Vermögensinteressen betroffen ist, hat auch die Vorinstanz keine Kosten zu tragen (Art. 108 Abs. 2 in Verbindung mit Art. 2 Abs. 1 Bst. b VRPG). Daher trägt der Kanton die Verfahrenskosten.

Die amtlichen Kosten für das erstinstanzliche Baubewilligungsverfahren von Fr. 450.00 hat die Beschwerdeführerin als Baugesuchstellerin zu tragen (Art. 52 Abs. 1 BewD²⁹).

²⁸ Pra 89/2000 Nr. 63 E. 3 b

²⁹ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

Die Beschwerdeführerin wird nicht durch einen berufsmässigen Parteivertreter vertreten (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Das Verfahren war für sie nicht aufwändig (Art. 104 Abs. 2 VRPG). Es sind ihr daher weder Parteikosten noch eine Parteientschädigung noch Auslagenersatz zuzuerkennen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde vom 13. Dezember 2004 wird gutgeheissen und der Entscheid der Gemeinde Lotzwil vom 16. November 2004 wird aufgehoben.
2. Der Beschwerdeführerin wird die Baubewilligung für ihr Baugesuch vom 9. August 2004 (Abbruch Dependance -Gebäude, B._____strasse 110) erteilt.
3. Die Verfahrenskosten trägt der Kanton.

Die Kosten des Baubewilligungsverfahrens von Fr. 450.00 bleiben der Beschwerdeführerin auferlegt. Für das Inkasso dieser Kosten ist die Einwohnergemeinde Lotzwil zuständig.

4. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- A._____, als Gerichtsurkunde
- Amt für Kultur, kantonale Denkmalpflege, per Kurier
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Lotzwil, Gemeindeverwaltung, als Gerichtsurkunde
- Regierungsstatthalter von Aarwangen, zur Kenntnis

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

B. Egger-Jenzer, Regierungsrätin