

ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2011/141

Bern, 31. Oktober 2012

HI

in der Beschwerdesache zwischen

A. _____
Beschwerdeführer

vertreten durch Herrn Fürsprecher B. _____

und

C. _____, bestehend aus:

alle per Adresse Herrn C. _____,

und



Denkmalpflege des Kantons Bern (KDP), Münsterergasse 32, 3011 Bern
von Amtes wegen am Verfahren Beteiligte

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Rohrbach, Bahnhofstrasse 9, 4938 Rohrbach

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Rohrbach vom
8. September 2011 (Baugesuch Nr. 13/2011; Abbruch "alte Schmiede")

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegner reichten am 15. April 2011 bei der Gemeinde Rohrbach ein Baugesuch ein für den Abbruch der „alten Schmiede“ sowie für die Entfernung der

Fundamente, der Jauchegrube und des Kellers auf der Parzelle Rohrbach Grundbuchblatt Nr. D._____. Gegen das Bauvorhaben erhob der Berner Heimatschutz Einsprache.

Mit Entscheid vom 8. September 2011 erteilte die Gemeinde Rohrbach die Baubewilligung für den Abbruch.

2. Dagegen reichte der Beschwerdeführer am 12. Oktober 2011 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Er beantragt die Aufhebung des Entscheides vom 8. September 2011 und die Erteilung des Bauabschlages. Zur Begründung macht er insbesondere geltend, das Gebäude sei im Bauinventar der Gemeinde Rohrbach als schützenswert bewertet, Teil der geschützten Baugruppe A und als K-Objekt bezeichnet. Diese Einstufung sei zu Recht erfolgt. Als schützenswertes Baudenkmal dürfe das Gebäude nicht abgebrochen werden. Es sei nicht baufällig und eine Sanierung sei zumutbar.

3. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet¹, edierte die Vorakten und führte den Schriftenwechsel durch.

Die Beschwerdegegner stellten in ihrer Beschwerdeantwort vom 2. November 2011 sinngemäss den Antrag, es sei auf die Beschwerde nicht einzutreten, da die Beschwerde zu spät eingereicht worden sei.

Die Gemeinde beantragte in ihrer Stellungnahme vom 11. November 2011 ebenfalls, es sei auf die Beschwerde nicht einzutreten, eventualiter sei die Beschwerde abzuweisen.

Die Kantonale Denkmalpflege (KDP) hält in ihrer Stellungnahme vom 10. November 2011 fest, die Einstufung des Gebäudes als schützenswertes Objekt sei nach wie vor richtig. Es sei eine zeitgemässe Sanierung und Nutzung möglich und ein Abbruch sei nicht gerechtfertigt.

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)

Auf Antrag der Beschwerdegegner beschränkte das Rechtsamt das Verfahren mit Verfügung vom 6. Januar 2012 vorerst auf die Frage der fristgerechten Einreichung der Beschwerde. Mit Teilentscheid vom 3. Februar 2012 entschied die BVE, dass der Beschwerdeführer seine Beschwerde rechtzeitig innert der 30-tägigen Beschwerdefrist eingereicht habe und trat auf die Beschwerde ein. Dieser Entscheid blieb unangefochten.

4. Am 7. Mai 2012 führte das Rechtsamt im Beisein der Parteien und Herrn Rolf Schifferli, dipl. Architekt ETH/SIA, einen Augenschein mit Instruktionsverhandlung durch. Anschliessend holte es bei Herrn Schifferli ein Gutachten über die Wirtschaftlichkeit einer Sanierung des Gebäudes ein und stellte der Kantonalen Denkmalpflege ergänzende Fragen zum Gebäude. Die Denkmalpflege hat darauf verzichtet, diese Fragen zu beantworten.

Die Parteien erhielten Gelegenheit, sich zum Protokoll des Augenscheins zu äussern und Schlussbemerkungen einzureichen.

5. Auf die Rechtsschriften und das Gutachten von Herrn Rolf Schifferli sowie auf das Ergebnis des Augenscheins wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

Die BVE hat mit dem rechtskräftig gewordenen Teilentscheid vom 3. Februar 2012 bereits entschieden, dass auf die Beschwerde einzutreten ist. An den Eintretensvoraussetzungen hat sich seither nichts geändert. Die BVE ist zur Beurteilung der frist- und formgerecht eingereichten Beschwerde zuständig und der Beschwerdeführer ist zur Beschwerde legitimiert.

2. Voraussetzungen eines Abbruchverbots

a) Die Gemeinde hat den Beschwerdegegnern mit dem angefochtenen Entscheid die Bewilligung zum Abbruch der Liegenschaft „alte Schmiede“ erteilt. Der Beschwerdeführer rügt, diese Bewilligung sei zu Unrecht erteilt worden, da das Gebäude ein schützenswertes Baudenkmal sei, das nicht abgebrochen werden dürfe.

b) Das vom Beschwerdeführer beantragte Abbruchverbot stellt eine Einschränkung der verfassungsmässig garantierten Eigentumsgarantie (Art. 26 BV² und Art. 24 KV³) dar. Es ist daher nur zulässig, wenn dafür eine hinreichende gesetzliche Grundlage besteht. Zudem muss es durch ein öffentliches Interesse gerechtfertigt und verhältnismässig sein (vgl. Art. 36 BV und Art. 28 KV). Die gesetzliche Grundlage, die ein Abbruchverbot vorsieht, muss in einem Gesetz im formellen Sinn enthalten sein. Die Norm muss ausserdem klar und eindeutig sein.⁴

Gemäss Art. 10b Abs. 2 Satz 1 BauG⁵ dürfen schützenswerte Baudenkmäler nicht abgebrochen werden. Diese Norm stellt eine genügende gesetzliche Grundlage für die Verweigerung einer Abbruchbewilligung dar, falls es sich beim umstrittenen Gebäude tatsächlich um ein schützenswertes Baudenkmal handelt. Aus der gesetzlichen Regelung von Art. 10b Abs. 2 BauG ist aber nicht zu schliessen, dass schützenswerte Baudenkmäler unter keinen Umständen abgebrochen werden dürfen. Ein Abbruchverbot muss durch ein öffentliches Interesse gerechtfertigt und verhältnismässig sein. Eigentumsbeschränkungen zum Schutz von Baudenkmälern liegen nach bundes- und verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung ganz allgemein im öffentlichen Interesse.⁶ Unter Umständen dürfen aber auch schützenswerte Baudenkmäler abgebrochen werden, wenn ihre Erhaltung einen unverhältnismässigen Eingriff in die Eigentumsgarantie darstellen würde. Allerdings ist das öffentliche Interesse an der Erhaltung eines schützenswerten Baudenkmals sehr erheblich

² Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101)

³ Verfassung des Kantons Bern vom 6. Juni 1993 (KV; BSG 101.1)

⁴ Häfelin/Haller/Keller, Schweizerisches Bundesstaatsrecht, 7. Aufl. 2008, N 601

⁵ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

⁶ VGE 22935 vom 28. November 2007 E. 5.2 mit Hinweisen; BGE 126 I 219 E. 2c; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 3. Auflage, Band I, Bern 2007, Art. 10a -10f N. 3

und stärker zu gewichten als jenes an der Erhaltung eines lediglich als erhaltenswert eingestuften Baudenkmals.⁷

Nachfolgend sind daher die Schutzwürdigkeit des Gebäudes und die Verhältnismässigkeit eines Abbruchverbots näher zu prüfen.

3. Schutzwürdigkeit des Gebäudes

a) Der Beschwerdeführer macht geltend, die „alte Schmiede“ sei im kantonalen Bauinventar der Gemeinde Rohrbach als schützenswert verzeichnet und Teil der Baugruppe A. Zudem sei sie Teil des im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) aufgenommenen schützenswerten Ortsbildes von Rohrbach. Die Schutzwürdigkeit des Gebäudes sei korrekt bewertet worden; dies einerseits wegen dessen bedeutenden architektonischen und bautypologischen Zeugeneigenschaften als vorindustrieller Gewerbebau und andererseits wegen seiner Bedeutung als wichtiger Teil des Ortsbildes im alten Dorfkern. Der Augenschein habe eindrücklich die Qualitäten des Objekts mit seinem Eigenwert als handwerklich sorgfältig gefertigter historischer Zeitzeuge einer am Wasser und am Verkehrsweg gelegenen Gewerbebaute bestätigt und die prägende Wichtigkeit für das Ortsbild aufgezeigt.

Die Beschwerdegegner dagegen sind der Auffassung, das Gebäude sei nicht schützenswert. Eine Kernzone im Dorf existiere nicht mehr und es gebe viele solcher Schmieden; die Liegenschaft sei kein Unikat und weise keine besonderen architektonischen Qualitäten auf.

b) Das umstrittene Gebäude ist im Bauinventar als schützenswert eingetragen. Das Bauinventar hat keine positive, sondern nur eine negative Wirkung (Art. 10e Abs. 1 BauG, Art. 13c Abs. 3 BauV⁸). 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. Das Inventar ist aber nicht grundeigentümergebunden. Im Rahmen des Verfahrens zum Erlass des Bauinventars kann lediglich geltend gemacht werden, das Inventar sei unvollständig (Art. 13a Abs. 4 BauV). Die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer kann erst im

⁷ VGE 22935 vom 28. November 2007 E. 6.1

⁸ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

Nutzungsplanverfahren oder, wenn seit der Errichtung des Inventars kein solches durchgeführt worden ist, im Baubewilligungsverfahren den Nachweis verlangen, dass ein Inventar richtig ist (Art. 10d Abs. 2 BauG, Art. 13c Abs. 2 BauV).

Das Bauinventar der Gemeinde Rohrbach ist im Jahre 2003 in Kraft getreten. Die Gemeinde Rohrbach hat nach diesem Zeitpunkt zwar ein Nutzungsplanverfahren durchgeführt, das Bauinventar aber nicht in ihre Nutzungsplanung überführt, d.h. nicht grundeigentümerverbindlich gemacht. Die Schutzobjekte gemäss Bauinventar sind zwar im Zonenplan der Gemeinde gekennzeichnet, aber nur im Sinne eines Hinweises.⁹ Die Beschwerdegegner können daher im vorliegenden Verfahren geltend machen, ihre Liegenschaft sei zu Unrecht als schutzwürdig eingestuft. Es ist somit zu prüfen, ob die „alte Schmiede“ zu Recht in das Bauinventar der Gemeinde aufgenommen worden ist.

c) Baudenkmäler sind herausragende Objekte und Ensembles von kulturellem, historischem oder ästhetischem Wert (Art. 10a Abs. 1 Satz 1 BauG). Dazu gehören namentlich Ortsbilder, Baugruppen, Bauten, Gärten, Anlagen, innere Bauteile, Raumstrukturen und feste Ausstattungen (Art. 10a Abs. 1 Satz 2 BauG). Baudenkmäler sind schützenswert, wenn sie wegen ihrer bedeutenden architektonischen Qualität oder ihrer ausgeprägten Eigenschaften ungeschmälert bewahrt werden sollen (Art. 10a Abs. 2 BauG). In welchem Ausmass ein Objekt denkmalpflegerischen Schutz verdient, ist im Einzelfall sorgfältig zu prüfen.¹⁰ 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.¹¹ 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.¹²

⁹ Zonenplan der Gemeinde Rohrbach, beschlossen am 16. Mai 2006, genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 29. Mai 2007; vgl. auch Art. 50 des Baureglements der Gemeinde Rohrbach vom 18. Juni 2007

¹⁰ BGE 120 Ia 270 E. 4a, mit weiteren Hinweisen

¹¹ BGE 126 I 219 E. 2e

¹² BGE 120 Ia 270 E. 4a, mit weiteren Hinweisen

d) Die „alte Schmiede“ ist als schützenswertes Objekt in das Bauinventar der Gemeinde Rohrbach aufgenommen worden und liegt in der Baugruppe A (K-Objekt). Das Gebäude wird im Bauinventar wie folgt beschrieben:

„Schmiede von 1782, Umbau 1933. Mit breiten, wuchtigen OG-Seitenlauben (3-seitig) breit lagernder Bau gemischter Konstruktion mit massivem EG über hoher Stützmauer direkt an der Langeten. OG in Ständerkonstruktion, N-seitig kräftig dimensionierter Bundbalken, ehem. auf 3 Holzstützen vor dem einst zurückgesetzten EG, das 1933 auf die heutigen Masse erweitert worden ist. Das EG rückwärtig (S) in Rieg, davor die angebaute Scheune. Vor der östl. Traufseite teils bekiester, teils alt gepflasterter Hausplatz mit Linde u. Brunnen. Exponierte Lage an der sogenannten Schmittenbrücke, ringsum prägend im Ortsbild, gewerbe- u. bauhistorisch bedeutend trotz EG-Umbau.“

Die Kantonale Denkmalpflege (KDP) hält in ihrer Stellungnahme vom 10. November 2011 fest, die Einstufung des Gebäudes als schützenswert sei richtig, und äussert sich wie folgt dazu:

„Die alte Schmiede Rohrbach, an der Langete und an der Hauptstrasse gelegen, ist Teil des gewerblich geprägten Zentrums von Rohrbach. Diese Landschmiede, ursprünglich für den Bedarf des Verkehrs gebaut (Hufbeschlag und evtl. auch Wagenbau) und damit wichtiges Gewerbe für die umliegende Landwirtschaft, stellt ein Zeitzeugnis für einen Gewerbebezweig aus vorindustrieller Zeit dar. Wie etwa Kirchen, Mühlen, Sägereien, etc. gehörten Schmieden einst zum Standardbestand von grösseren Ortschaften. Die Schmiede ist an dieser Lage Teil der Kernbebauung von Rohrbach.

Der Bau von 1782 (mit Umbauten von 1933 – u.a. wird der Scherm an der Hauptstrasse mit der offenen „Schmittenbrücke“, auf welcher die Pferde zum Beschlagen auf Holzbrettern stehen konnten, geschlossen – Abbruch Scheune im Rückbereich 2007) weist viel Originalsubstanz auf. Das Erdgeschoss ist in Sandstein, resp. die neueren Teile in Backstein, und in mit Sandstein ausgefachtem Rieg ausgeführt. Das Obergeschoss ist dreiseitig als Holzständerkonstruktion mit grossen Fleckligen sichtbar, die Frontseite ist heute mit Holzschindeln verkleidet. Die gute und detailreiche Zimmermannsarbeit kommt an Lauben, Freibünden, Fenstern und Dach zur Geltung. Das Erdgeschoss mit der noch ausgestatteten Werkstatt ist, wie bei Schmieden üblich, höher und mit grossen Öffnungen versehen. Darüber angeordnet die Wohnung mit 2 Vorder- und 2 Hinterstuben mit guter Raumhöhe, Küche im Mittelgang. Hoher, stehender Dachstuhl mit 2 Kammern.

Die Bausubstanz ist grundsätzlich in gutem Zustand. Altersbedingt sind Sanierungsmassnahmen, hauptsächlich an den Oberflächen und Gebäudeinstallationen, nötig. Das Gebäude ist heute nicht wärmegeklämmt. Auf der Eingangsseite gibt es eine leichte Senkung.“

Anlässlich des Augenscheins vom 7. Mai 2012 ergänzte die Vertretung der KDP ihre Stellungnahme und führte aus, die „alte Schmiede“ sei in dreierlei Hinsicht bemerkenswert. Das Gebäude weise handwerklich gute Arbeit auf, sei ein Zeitzeugnis für einen Gewerbebezweig aus vorindustrieller Zeit und habe eine wichtige Funktion im Ortsbild. Die Landschmiede liege an der Langete und an der Hauptstrasse von Rohrbach. Sie sei für das Dorfbild wichtig, weil sie Teil des gewerblich geprägten Zentrums von Rohrbach sei.

e) Die KDP hat überzeugend dargelegt, dass die „alte Schmiede“ die Kriterien erfüllt, um als schützenswert eingestuft zu werden. Das Rechtsamt konnte sich anlässlich eines Augenscheins davon überzeugen, dass das Gebäude viel Originalsubstanz aufweist. Zwar weist die Nordfassade nicht mehr die Originalgestaltung auf und das ehemals zurückgesetzte, teilweise offene Erdgeschoss wurde umgebaut. Die anderen Fassaden sind aber noch im Original erhalten und die damalige Bauweise gut ablesbar. Im Innern sind beispielsweise die Werkstatt mit der grossen Feuerstelle und die Raumaufteilung zu einem überwiegenden Teil im ursprünglichen Zustand. Die Liegenschaft ist auch gewerbehistorisch bedeutsam und liegt an typischer Lage an Fluss und Verkehrsweg. In Würdigung ihres ästhetischen, kulturellen und geschichtlichen Werts, ist festzuhalten, dass die „alte Schmiede“ ein schützenswertes Baudenkmal und zu Recht im Bauinventar der Gemeinde Rohrbach enthalten ist. Es besteht somit ein öffentliches Interesse an ihrer Erhaltung.

Die Bedeutung der „alten Schmiede“ für das Ortsbild ist allerdings zu relativieren: Zwar ist das Dorf Rohrbach im ISOS verzeichnet und das umstrittene Gebäude befindet sich im Teilgebiet I (Ortskern) des ISOS-Aufnahmeplans. Die „alte Schmiede“ ist aber nicht erwähnt. Auch im Bauinventar wird das Gebäude in der Beschreibung der Baugruppe A (Dorf) nicht speziell erwähnt. Die Beschreibung der Baugruppe A verweist auf die zweiteilige Dorfanlage, die von der Hauptstrasse und dem rechtwinklig angefügten Wegnetz sowie zwei platzartigen Erweiterungen strukturiert werde. Erwähnt wird in der östlichen Dorfhälfte der Kirchenbezirk und für die westliche Dorfhälfte werden die Gebäude mit den Inventar-Nrn. 200, 223, 216 und 217 (Mühle) als prägende Bauten genannt, nicht aber die „alte Schmiede“. Dies lässt darauf schliessen, dass die umstrittene „alte Schmiede“ für das Dorfbild weniger prägend ist als die anderen Baudenkmäler von Rohrbach. Dies entspricht auch den Beurteilungen aus früheren Jahren: In den Schutzzonenplänen der Gemeinde Rohrbach der 70er bis 90er Jahre gehörte die „alte Schmiede“ zwar zu einer geschützten Gebäudegruppe, wurde aber nie als schützenswerte

Einzelbaute gekennzeichnet.¹³ Gemäss den damals geltenden Vorschriften sollten diese Gebäudegruppen zwar in ihrer Struktur erhalten werden, aber ein Abbruch und Neubau von Gebäuden war zulässig.¹⁴

4. Verhältnismässigkeit

a) Ein Abbruchverbot ist als Eingriff in die Eigentumsgarantie dann verhältnismässig, wenn es zur Erreichung des angestrebten Ziels geeignet und erforderlich ist und das verfolgte Ziel in einem vernünftigen Verhältnis zu den eingesetzten Mitteln steht.¹⁵ Die Eignung eines Abbruchverbotes zur Erhaltung eines Baudenkmals wäre nur bei bautechnisch nicht mehr sanierungsfähigen Objekten zu verneinen. Dies ist aber vorliegend nicht der Fall; es ist unbestritten, dass eine Sanierung der Bausubstanz der „alten Schmiede“ grundsätzlich möglich ist, wenn auch mit beträchtlichem Aufwand. Dies wird auch durch den von der BVE beauftragten Gutachter bestätigt. Die Verweigerung einer Abbruchbewilligung ist deshalb objektiv geeignet und erforderlich, um die Erhaltung des Gebäudes zu ermöglichen. Eine mildere Massnahme als ein Abbruchverbot ist nicht ersichtlich.

b) Ob eine Verweigerung der Abbruchbewilligung vorliegend auch zumutbar ist, hängt vom Ergebnis einer Interessenabwägung zwischen den öffentlichen Interessen an der Erhaltung des Baudenkmals und den privaten Interessen an einem Abbruch bzw. an der Wirtschaftlichkeit einer Sanierung ab. Dabei ist auch der Grad der Schutzwürdigkeit des Objekts zu berücksichtigen: Je schutzwürdiger eine Baute ist, desto geringer sind Rentabilitätsüberlegungen zu gewichten.¹⁶ Kommt dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung kein überragendes Gewicht zu, kann ein Abbruchverbot den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern 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. Ist das öffentliche Interesse an der Erhaltung

¹³ Schutzzonenplan der Gemeinde Rohrbach vom 10. März 1977 und Schutzzonenplan der Gemeinde Rohrbach vom 25. April 1989

¹⁴ Vgl. Art. 54 des (alten) Baureglementes der Gemeinde Rohrbach vom 12. Dezember 1990

¹⁵ Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. Auflage, 2010, N. 581 ff. mit Hinweisen auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung; Tschannen/Zimmerli/Müller, Allgemeines Verwaltungsrecht, 3. Auflage, 2009, § 21; BGE 129 I 173 E. 5 mit Hinweisen

¹⁶ BGE 126 I 219 E. 2c; BVR 1997 S. 355 E. 6a, 1996 S. 68 E. 4c mit Hinweisen; VGE 22935 vom 28. November 2007 E. 6.4 mit Hinweisen

eines Baudenkmals besonders gross, wäre ein Abbruchverbot der Eigentümerschaft wohl sogar dann zuzumuten, wenn diese mit Verlusten rechnen müsste.¹⁷ Bei der Beurteilung der wirtschaftlichen Tragbarkeit sind die privaten Interessen zurückhaltend zu gewichten, zumal die Beurteilung der wirtschaftlichen Situation jeweils auf einer Momentaufnahme beruht. Zudem ist das Kosten-/ Nutzenverhältnis zu Beginn häufig weniger günstig als später. Keine oder eine geringe Rendite in den Anfangsjahren braucht nicht zu bedeuten, dass die wirtschaftliche Tragbarkeit von vornherein zu verneinen wäre.¹⁸ Soweit der Sanierungsaufwand auf Vernachlässigung des Unterhalts zurückzuführen ist, kann sich der Eigentümer nicht auf Unverhältnismässigkeit berufen.

c) Zur Beurteilung der Zumutbarkeit des Abbruchverbots hat die BVE ein Gutachten eingeholt über den Zustand, die Sanierungsfähigkeit und den Verkehrswert des Gebäudes sowie über allfällige Nutzungsmöglichkeiten und deren Wirtschaftlichkeit.¹⁹

Der Gutachter ist zu folgenden Schlüssen gelangt: Der Zustand der Liegenschaft sei so, dass eine Nutzung ohne umfassende Sanierungs- und Umbauarbeiten nicht möglich sei. Der heutige Zustand lasse eine „sanfte“ Renovierung im Sinne einer „Pinselrenovation“ nicht zu. Aufgrund ihrer Lage im Dorf, des wirtschaftlichen Umfeldes, der Art des Gebäudes und der Nachbarschaft komme eigentlich nur eine Wohnnutzung im Obergeschoss und eine Büro-, Dienstleistungs- oder Ateliernutzung im Erdgeschoss in Frage. Die ursprünglich für das Gebäude vorgesehene Hauptnutzung als „Dorfschmiede“ sei auch nach einer Sanierung nicht zu verwirklichen, da dieses Gewerbe in der althergebrachten Form nicht mehr existiere. Alle Bauteile, die spezifisch für den ursprünglichen Zweck eingebaut wurden, seien nach einer Sanierung nur noch dekorative Elemente mit musealem Charakter. Eine umfassende Gebäudesanierung unter Beibehaltung der heutigen Gebäudegrösse und unter Beachtung der Vorgaben der Denkmalpflege führe zu minimalen Sanierungskosten von etwa Fr. 900'000.00. Der reine Landwert ohne die heutige Bausubstanz betrage Fr. 225'000.00. Dies führe zu einem wirtschaftlich notwendigen Verkaufspreis von Fr. 1'125'000.00 bzw. zu einem wirtschaftlich notwendigen Mietzins von monatlich Fr. 5'344.00 oder von Fr. 4'275.00 monatlich, falls nur die Sanierungskosten berücksichtigt würden. Ein solcher Mietertrag bzw. Kaufpreis ist nach Einschätzung des Gutachters auf dem Markt nicht erzielbar. Ein Vergleich mit aktuellen

¹⁷ VGE 22935 vom 28. November 2007 E. 6.4 mit Hinweisen

¹⁸ BVR 1996 S. 68 E. 4c

¹⁹ Gutachten von Rolf Schifferli, dipl. Architekt ETH/SIA/GAB vom 15. Juli 2012

Angeboten in der Nähe zeige, dass für Mietwohnungen ein jährlicher Mietzins von Fr. 140.00 bis Fr. 190.00 pro m² Nettonutzfläche feststellbar sei. Bei Dienstleistungsflächen liege der Mietzins bei Fr. 70.00 bis Fr. 120.00 pro m². Im sanierten Objekt seien 160 m² Wohnfläche im Ober- und Dachgeschoss und 110 m² Atelier- oder Bürofläche im Erdgeschoss verfügbar. Dies ergebe einen möglichen erzielbaren Ertrag von total Fr. 39'800.00 pro Jahr bzw. Fr. 3'316.70 monatlich. Auch der notwendige Verkaufspreis könne nicht erzielt werden, da die resultierenden monatlichen Kosten für den Erwerber viel zu hoch ausfallen würden, insbesondere angesichts der unattraktiven Lage direkt an der Hauptstrasse. Zudem stünden in Rohrbach viele andere Objekte und Landparzellen zum Verkauf.

d) Die KDP hält in einer Stellungnahme vom 9. August 2012 fest, von den Sanierungskosten von Fr. 900'000.00 seien etwa Fr. 300'000.00 beitragsberechtigt; der Kanton könne daran einen Restaurierungsbeitrag von etwa 90'000.00 Franken leisten.

e) Der Beschwerdeführer vertritt in seinen Schlussbemerkungen die Meinung, von den Gesamtsanierungskosten seien nicht nur die Denkmalpflegebeiträge abzuziehen, sondern auch ein Lärmsanierungsbeitrag von Fr. 100'000.00, den der Kanton gemäss Angaben der Beschwerdegegner in Aussicht gestellt habe. Weiter ist er der Auffassung, der vom Gutachter angenommene Landwert von insgesamt Fr. 215'000.00 sei zu hoch. Erzielbar sei ein Landpreis von Fr. 130.00/m² bzw. Fr. 195'000.00 für das ganze Grundstück. Unter Berücksichtigung der Lage im Gefahrengebiet „Blau“ sei ein Preis von Fr. 170'000.00 realistisch. Berücksichtige man Abbruchkosten von rund Fr. 50'000.00, betrage der objektive Verkehrswert der Parzelle mit dem unsanierten Gebäude Fr. 120'000.00.

f) Der Beschwerdeführer verweist hinsichtlich des von ihm als erzielbar genannten Landpreises auf eine Internetrecherche. Diese zeigt allerdings nur ein einziges Objekt und es ist nicht ersichtlich, ob es sich um Landfläche handelt, die mit dem hier umstrittenen Grundstück vergleichbar ist. Dass sich die Liegenschaft im Gefahrengebiet „Blau“ befindet, muss nicht zu einer Reduktion des vom Gutachter geschätzten Landpreises führen. Der Gutachter hat bereits aufgrund der neuen bundesrechtlichen Vorschriften über den Gewässerraum berücksichtigt, dass der bisher unbebaute Teil der Parzelle nur erschwert oder gar nicht überbaubar ist. Er hat daher für die Hälfte der Parzelle einen Preis von nur Fr. 50.00 pro m² eingesetzt. Weiter sind, soweit man von einer Sanierung ausgeht, keine

Abbruchkosten zu berücksichtigen. Es besteht daher kein Grund von der Landpreis-Schätzung des erfahrenen Gutachters abzuweichen.

Hinsichtlich der Lärmproblematik ist es zwar richtig, dass die umstrittene Liegenschaft durch eine Kantonsstrasse stark lärmbelastet ist und das Tiefbauamt des Kantons Bern Sanierungsmassnahmen prüft. Allerdings hat es nie Beiträge von Fr. 100'000.00 in Aussicht gestellt. Bisher wurde nicht konkret geprüft oder festgelegt, welche Beträge der Kanton den Grundeigentümern zahlen würde. Aufgrund der vom Gutachter geschätzten Sanierungskosten lassen sich aber auch die Beiträge des Kantons an Schallschutzmassnahmen abschätzen: Zu berücksichtigen sind nur neue Fenster von lärmempfindlichen Räumen (Art. 20 USG sowie Art. 15 f. LSV i.V.m Art. 11 LSV). Das bedeutet, dass der Kanton als Strasseneigentümer Fenster von Nassräumen, Kellern, Lagerräumen oder Räumen auf strassenabgewandten Seiten nicht zahlen muss. Das hier umstrittene Gebäude hat auf der strassenseitigen Fassade im Ober- und Dachgeschoss etwa gleich viele Fenster wie auf der strassenabgewandten Seite (Südseite). Die Ost- und Westfassaden weisen wenige Fenster auf; davon dürften etwa die Hälfte als lärmbelastet gelten. Ob die Fenster im Erdgeschoss nach einer Sanierung zu lärmbelasteten Räumen gehören, kann nicht abschliessend beurteilt werden. Dies würde von der Art der Nutzung abhängen. Insgesamt kann für eine Schätzung im vorliegenden Verfahren davon ausgegangen werden, dass maximal die Hälfte der Fenster der Liegenschaft beitragsberechtigt wären. Der Gutachter schätzt die Gesamtkosten für alle neuen Fenster und Aussentüren auf Fr. 40'000.00. Die Zahlungen des Kantons im Rahmen der Schallschutzmassnahmen würden daher Fr. 15'000.00 bis Fr. 20'000.00 kaum übersteigen. Weiter ist zu berücksichtigen, dass dieser Betrag nicht zu den Restaurationsbeiträgen der Denkmalpflege hinzugerechnet werden darf, da der Kanton nicht zweimal Beiträge an die gleichen Fenster leisten würde. Der Restaurationsbeitrag der Denkmalpflege ist daher nur bei jenen Fenstern zu berücksichtigen, an die keine Zahlungen aufgrund der Schallschutzmassnahmen erfolgen. Nimmt man an, dass aufgrund der Schallschutzmassnahmen Fr. 20'000.00 bezahlt werden, wären im Bereich Fenster und Türen noch Fr. 20'000.00 beitragsberechtigt und der Restaurationsbeitrag würde 30% davon, also Fr. 6'000.00 betragen (anstatt Fr. 12'000.00, wenn der gesamte Betrag beitragsberechtigt wäre). Der Gesamtbeitrag des Kantons, zusammengesetzt aus Restaurationsbeiträgen und Zahlungen an Schallschutzmassnahmen, würde somit gestützt auf die geschätzten Sanierungskosten maximal Fr. 104'000.00 betragen. Die durch die

Grundeigentümer zu tragenden Sanierungskosten betragen daher noch rund Fr. 800'000.00 und der wirtschaftlich notwendige Verkaufspreis rund Fr. 1'020'000.00.

g) Die Beurteilung des Gutachters, dass ein Preis von Fr. 1'125'000.00 für die umstrittene Liegenschaft auf dem Markt nicht erzielbar sei, überzeugt. Recherchen auf dem Online-Immobilienportal www.alle-immobilien.ch zeigen, dass in Rohrbach im Vergleich zur Grösse des Ortes viele Häuser zum Verkauf stehen. So wurden auf dem genannten Portal am 25. September 2012 12 Häuser angeboten. So beispielsweise ein neu erstelltes 5½-Zimmereinfamilienhaus für rund Fr. 600'000.00, ein neues 5½-Zimmer-Minergiehaus für Fr. 720'000.00, ein renoviertes Wohn- und Gewerbeobjekt an der Hauptstrasse mit 300 m² Gesamtfläche und 9 Zimmern für Fr. 690'000.00, ein grosses Bauernhaus mit Baulandreserve für Fr. 400'000.00 oder ein 7-Zimmereinfamilienhaus mit einer Grundstückfläche von 827 m² für Fr. 570'000.00. Eine weitere Recherche auf dem genannten Immobilienportal am 10. Oktober 2012 zeigte, dass noch ein zusätzliches Haus mehr angeboten wurde. Zudem sind viele der Häuser seit mehreren Monaten zum Verkauf ausgeschrieben. In der nächstgrösseren Ortschaft Huttwil waren beispielsweise ein Objekt mit einer 6-Zimmer-wohnung, zwei 3-Zimmerwohnungen und einem Ladenlokal für Fr. 620.000.00 sowie ein Wohn- und Geschäftshaus mit einer 7-Zimmer- und einer 4½-Zimmerwohnung, einer Werkstatt und Lagerräumen sowie einer Grundstückfläche von 1011 m² für Fr. 985'000.00 ausgeschrieben. Vor diesem Hintergrund ist es kaum vorstellbar, dass die umstrittene Liegenschaft nach einer Sanierung für über 1 Mio. Franken verkauft werden könnte oder sich ein Käufer findet, der die unsanierte Liegenschaft übernimmt und bereit ist, hohe Sanierungskosten zu investieren. Stark ins Gewicht fällt, dass die „alte Schmiede“ direkt an einer stark befahrenen Kantonsstrasse steht. Was früher für die Schmiede von Vorteil war, ist heute ein grosser Nachteil. Die Liegenschaft wird durch Lärmimmissionen, Erschütterungen und Abgase stark beeinträchtigt. Auch nach einer Sanierung und dem Einbau von Schallschutzfenstern bleiben diese Nachteile grösstenteils bestehen. Die Liegenschaft hat zwar, wie der Beschwerdeführer ausführt, den Vorteil, dass sie nach Süden hin über eine unbebaute grosse Grundstückfläche verfügt. Dies gleicht aber die Nachteile der Lage und der Gebäudestruktur nicht aus. Nachteilig ist nämlich nicht nur die direkte Lage an der Hauptstrasse, die Lärmimmissionen und Abgase, sondern auch die eingeschränkte Nutzbarkeit der Liegenschaft. Zwar wären bei einer Renovation teilweise Veränderungen möglich, die Gestaltungsmöglichkeiten aufgrund der Schutzwürdigkeit des Gebäudes aber eingeschränkt. Zudem müsste für heutige Wohnbedürfnisse eine grössere Küche, ein

grösserer Sanitärbereich und eine Innentreppe in den Dachstock eingebaut werden, was den eigentlichen Wohnraum verkleinern würde. Im Erdgeschoss scheint zudem – wie der Gutachter zu Recht festhält – nur eine gewerbliche Nutzung realistisch: Das Erdgeschoss, in dem sich früher die Schmiede befand, ist gegenüber der Strasse und der Brücke tiefer gelegen; es handelt sich um eine Tiefparterresituation. Die schlechte Belichtungssituation würde sich auch beim zusätzlichen Einbau von Fenstern auf der Südseite nur wenig verbessern, da der Lichteinfall bei Fenstern auf der Süd-, Ost- und Westfassade durch den Laubengang im Obergeschoss sowie die Aussentreppe beeinträchtigt wird. Zudem werden die Emissionen der Strasse noch stärker wahrgenommen als im Obergeschoss, da die Fenster näher bei der Strasse sind. Das Erdgeschoss wäre deshalb als Wohnraum unattraktiv.

f) Auch die Möglichkeit einer Vermietung zu einem wirtschaftlich tragbaren Mietzins ist kaum denkbar. Der Gutachter kommt zum Schluss, dass für das sanierte Objekt ein Ertrag von total Fr. 39'800.00 pro Jahr bzw. Fr. 3'316.70 monatlich erzielbar wäre. Notwendig seien aber Fr. 5'344.00 oder – wenn nur die Sanierungskosten und keine Verzinsung des Landteils eingesetzt würden – Fr. 4'275.00 monatlich. Diese Einschätzung überzeugt. Die Einschätzung des Beschwerdeführers, die vom Gutachter angenommenen Mieterträge bzw. Quadratmeterpreise seien zu tief, erscheint dagegen nicht stichhaltig. Der Gutachter geht von vergleichbaren Angeboten in der Nähe aus, woraus sich für Mietwohnungen ein jährlicher Mietzins von Fr. 140.00 bis 190.00 pro m² Nettonutzfläche und für Dienstleistungsflächen von Fr. 70.00 bis Fr. 120.00 pro m² ergebe. Der Gutachter hat seinen Berechnungen nicht etwa das Minimum dieser Vergleichsmieten zu Grunde gelegt, sondern ging von Preisen aus, die über dem Durchschnitt liegen (für die Wohnnutzung Fr. 180.00 pro m² und für die Dienstleistungsfläche von Fr. 100.00 pro m²). Dass angesichts der immissionsreichen Lage und der schlechten Beleuchtung der Dienstleistungsflächen höhere Mietpreise erzielt werden könnten, erscheint nicht realistisch.

Schliesslich ist es auch nicht möglich, einen höheren Ertrag zu erzielen, in dem die bisher unbebaute Grundstückfläche im südlichen Teil der Parzelle mit einem zweiten Gebäude überbaut wird. Auch ein zusätzliches Gebäude scheint aufgrund des einzuhaltenden Strassenabstandes und der Vorschriften betreffend Gewässerraum kaum realisierbar (das Gewässer „Langete“ verläuft über das Grundstück).

g) Der Beschwerdeführer bemängelt weiter, dass der Gutachter zur Ermittlung des wirtschaftlich notwendigen Mietertrages von einer Bruttorendite von 5.5% ausgegangen sei. Dies sei zu hoch. In der heutigen Situation sei ein tieferer Kapitalszins einzusetzen und nach der Sanierung seien auch die notwendigen Rückstellungen und der laufende Unterhalt kleiner. Gemäss einer Umfrage des Hauseigentümerverbandes liege der Medianwert der erzielten Bruttorenditen bei Neubauten bei 4.5%. Dem ist entgegen zu halten, dass die in der genannten Umfrage eruierten Renditen jene sind, die tatsächlich erzielt werden konnten. Dies sagt aber nichts darüber aus, welche Bruttorenditen notwendig sind, um wirtschaftlich zu sein. Zudem wäre der erzielbare Mietertrag von Fr. 39'800.00 jährlich auch bei einer Bruttorendite von nur 4.5% zu tief (bei einer Bruttorendite von 4.5% ergibt sich ein notwendiger Jahresmietzins von Fr. 45'900.00).

h) Somit bleibt zusammenfassend festzustellen, dass eine Sanierung die Beschwerdegegner in unverhältnismässigem Umfang belasten würde. Die Liegenschaft könnte realistischweise nicht zu jenem Preis verkauft oder vermietet werden, der notwendig wäre, um nicht Verluste zu generieren. Dem öffentlichen Interesse am Erhalt der „alten Schmiede“ kommt kein derart überragendes Gewicht zu, dass den Grundeigentümern ein finanzieller Verlust zugemutet werden dürfte. Den Beschwerdegegnern kann auch – entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers – keine Vernachlässigung des Unterhalts vorgeworfen werden. Das Gebäude muss zwar umfassend saniert werden, um es an die heutigen Wohnbedürfnisse und energietechnischen und brandschutzmässige Vorschriften anzupassen. Es ist aber nicht so, dass die Beschwerdegegner die Liegenschaft haben „verlottern“ lassen. Sie wurde im Übrigen bis vor wenigen Jahren von der Mutter der Beschwerdegegner bewohnt. Ein Abbruchverbot wäre daher unverhältnismässig und würde die Eigentumsgarantie nach Art. 26 BV verletzen. Die Beschwerde muss daher abgewiesen werden.

5. Kosten

a) Die oberinstanzlichen Verfahrenskosten bestehen aus einer Pauschalgebühr. Für besondere Untersuchungen, Gutachten und dergleichen können zusätzliche Gebühren erhoben werden (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Gestützt auf Art. 19 GebV²⁰ wird die Pauschale

²⁰ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung; GebV, BSG 154.21)

auf 1'200.00 Franken festgelegt. Hinzu kommen eine Gebühr von Fr. 300.00 für den Augenschein mit Instruktionsverhandlung (Art. 20 Abs. 1 GebV) sowie die Kosten des Wirtschaftlichkeitsgutachtens von Fr. 2'905.20 (Rechnung Schenk + Schifferli AG vom 15. Juli 2012). Die Verfahrenskosten betragen demnach insgesamt Fr. 4'405.20.

Nach Art. 108 Abs. 1 VRPG werden die Verfahrenskosten der unterliegenden Partei auferlegt, es sei denn das prozessuale Verhalten einer Partei gebiete eine andere Verlegung. Bei diesem Ausgang des Verfahrens gilt der Beschwerdeführer als unterliegende Partei. Allerdings haben die Beschwerdegegner einen Teil der Verfahrenskosten verursacht: Sie haben einen Teilentscheid über die Frage der fristgerechten Einreichung der Beschwerde beantragt und sind dabei unterlegen. Sie haben daher einen Viertel der Pauschalgebühr, ausmachend Fr. 300.00, zu bezahlen. Der Beschwerdeführer hat die restlichen Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 4'105.20 zu tragen.

b) Die unterliegende Partei hat zudem der Gegenpartei die Parteikosten zu ersetzen, sofern nicht deren prozessuales Verhalten oder die besonderen Umstände eine andere Teilung oder Wettschlagung gebieten oder die Auflage der Parteikosten an das Gemeinwesen als gerechtfertigt erscheint (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Aufgrund seines Unterliegens hat der Beschwerdeführer grundsätzlich keinen Anspruch auf Parteikosten. Allerdings haben die Beschwerdegegner dem Beschwerdeführer durch ihr Vorgehen in Zusammenhang mit dem Teilentscheid vom 3. Februar 2012 zusätzliche Parteikosten verursacht. Sie haben ihm deshalb eine Parteikostenentschädigung von Fr. 500.00 zu bezahlen.

Da die Parteikosten den durch die berufsmässige (anwaltliche) Parteivertretung anfallenden Aufwand umfassen, haben die Beschwerdegegner keinen Anspruch auf die Entschädigung von Parteikosten. Die Vorinstanz hat ebenfalls keinen Anspruch auf Parteikostenersatz (Art. 104 Abs. 1 und 4 VRPG).

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen. Der Bauentscheid der Gemeinde Rohrbach vom 8. September 2011 wird bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten werden festgesetzt auf Fr. 4'405.20. Davon werden dem Beschwerdeführer Fr. 4'105.20 und den Beschwerdegegnern Fr. 300.00 zur Bezahlung auferlegt. Die Beschwerdegegner haften solidarisch für den auf sie entfallenden Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Die Beschwerdegegner haben dem Beschwerdeführer einen Parteikostenbeitrag von Fr. 500.00 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen. Die Beschwerdegegner haften solidarisch für den gesamten Betrag. Im Übrigen werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- Herrn Fürsprecher B._____, als GU
- C._____, p. Adr. Herrn C._____, als GU
- Denkmalpflege des Kantons Bern (KDP), per Kurier
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Rohrbach, als GU
- Herrn Rolf Schifferli, Architekturbüro Schenk + Schifferli AG, zur Kenntnis
- Regierungsstatthalteramt Ob- und Nid Aargau, zur Kenntnis

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

B. Egger-Jenzer, Regierungsrätin

