

ENTSCHEID
DER
BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2011/170

Bern, 13. August 2012

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **Z.** _____
Beschwerdeführer 1

Frau **A.** _____
Beschwerdeführerin 2

beide vertreten durch Herrn Rechtsanwalt Y. _____

und



Erbengemeinschaft B. _____

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Moosseedorf, Gemeindeverwaltung,
Schulhausstrasse 1, Postfach 151, 3302 Moosseedorf

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Moosseedorf vom
9. November 2011 (Baugesuch Nr. 544-1106-o; Abbruch Stöckli und Garage)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegner sind Eigentümer einer Parzelle im Halte von 3'254 m² (Moosseedorf Gbbl. Nr. C. _____), die Teil eines Bauerngutes war. Auf der Parzelle befinden sich eine Scheune, ein Wohnstock („Stöckli“) sowie eine Garage. Das Stöckli ist ein zweigeschossiger Riegbau aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts und im Bauinventar der Gemeinde als erhaltenswert eingestuft. Die Parzelle gehört zu zwei

verschiedenen Nutzungszonen: Der westliche Teil der Parzelle mit der Scheune liegt in der Arbeitszone A, während der östliche Teil, auf dem das Stöckli und die Garage stehen, der Mischzone M2 zugeordnet ist. Am 11. Mai 2011 reichten die Beschwerdegegner bei der Gemeinde Moosseedorf ein Baugesuch ein für den Abbruch des Stöckli und der Garage. Gegen das Bauvorhaben erhoben nebst andern die Beschwerdeführenden Einsprache. Mit Verfügung vom 9. November 2011 wies die Gemeinde Moosseedorf die Einsprachen ab und erteilte die Abbruchbewilligung.

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 7. Dezember 2011 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Sie beantragen unter Kostenfolgen, der Gesamtbauentscheid bzw. die Abbruchbewilligung vom 9. November 2011 sei aufzuheben und die Abbruchbewilligung sei nicht zu erteilen.

3. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet¹, führte den Schriftenwechsel durch. Die Beschwerdegegner reichten am 28. Dezember 2011 eine Beschwerdeantwort ein. Die Gemeinde nahm mit Eingabe vom 12. Januar 2012 Stellung zur Beschwerde. Das Rechtsamt holte einen Fachbericht der Kantonalen Denkmalpflege (KDP) ein und liess ein Sachverständigengutachten über die Wirtschaftlichkeit erstellen. Vorgängig führte es im Beisein der Parteien, einer Vertretung der KDP sowie des Gutachters einen Augenschein mit Instruktionsverhandlung durch. Die Parteien erhielten Gelegenheit, sich zum Ergebnis des Beweisverfahrens zu äussern und Schlussbemerkungen einzureichen. Auf die Rechtsschriften, den Fachbericht der KDP, das Wirtschaftlichkeitsgutachten sowie auf das Ergebnis des Augenscheins wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen / Formelles

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)

a) Die Gemeinde Moosseedorf hat ihre Verfügung als „Gesamtbauentscheid bzw. Abbruchbewilligung“ bezeichnet. Im vorliegenden Fall ist für eine Abbruchbewilligung kein Gesamtentscheid im Sinne von Art. 9 KoG² nötig. Die BVE ist aber sowohl für Baubewilligungen, wozu auch Abbruchbewilligungen gehören, als auch für Gesamtentscheide, bei denen das Baubewilligungsverfahren das Leitverfahren ist, die zuständige Beschwerdeinstanz und daher für den Entscheid über die eingereichte Beschwerde zuständig (vgl. Art. 11 Abs. 1 KoG, Art. 40 Abs. 1 BauG³). Die Beschwerdeführenden haben am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, sind durch die Abweisung ihrer Einsprache beschwert und haben ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung (Art. 40 Abs. 2 und 5 i.V.m. Art. 65 VRPG⁴). Sie sind daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

b) Die Beschwerdegegner haben sich mit Eingabe vom 28. Dezember 2011 ausführlich zur Beschwerde geäußert, ohne jedoch einen ausdrücklichen Antrag zu stellen. An Parteieingaben von juristischen Laien sind praxisgemäss keine hohen Anforderungen zu stellen.⁵ Aus der Begründung in der Beschwerdeantwort ergibt sich, dass sie sinngemäss die Abweisung der Beschwerde und die Bestätigung der Abbruchbewilligung beantragen.

c) Die Beschwerdeführenden präzisierten mit Eingabe vom 7. Februar 2012, dass sich ihre Beschwerde nicht auf die Garage auf der Parzelle Moosseedorf Gbbl. Nr. C. _____ bezieht. Streitgegenstand ist demnach lediglich die Abbruchbewilligung für das Stöckli.

² Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1)

³ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

⁴ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

⁵ Vgl. Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 32, N. 11 und 13

2. Rechtliches Gehör / Mitwirkungsrechte

a) Die Beschwerdeführenden rügen, die Gemeinde habe sich in der Verfügung (Abbruchbewilligung) nicht mit ihren Vorbringen auseinandergesetzt.

Das rechtliche Gehör nach Art. 29 Abs. 2 BV⁶ verlangt, dass die Behörde die Vorbringen der Parteien, die vom Entscheid in ihrer Rechtsstellung betroffen werden, auch tatsächlich hört, prüft und in der Entscheidungsfindung berücksichtigt. Daraus folgt die Verpflichtung der Behörde, ihren Entscheid zu begründen (vgl. Art. 52 VRPG). Die Begründung muss so abgefasst sein, dass sich die Betroffenen über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen können. In diesem Sinne müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt. Dabei ist es nicht erforderlich, dass sie sich mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken.⁷

Die Gemeinde hat die Abbruchbewilligung mit Verweis auf die Begehung vom 8. Juni 2011 damit begründet, dass eine Sanierung unverhältnismässig sei. Die Eigentümer könnten glaubhaft aufzeigen, dass ein Verkauf trotz grosser Bemühungen nicht möglich gewesen sei. Das Stöckli habe schon viele bauliche Veränderungen erfahren. Ausserdem werde auf Anerbieten der Eigentümer eine Auflage in die Baubewilligung aufgenommen, wonach der Abbruch erst vollzogen werden könne, wenn ein baubewilligtes Ersatzprojekt vorliege. Sollte dies bis am 31. Dezember 2015 nicht der Fall sein, so entfalte die Abbruchbewilligung keine Wirkung.

Die Begründung der Gemeinde ist tatsächlich etwas knapp ausgefallen. Aufgrund der Tragweite einer Abbruchbewilligung wäre eine ausführliche Auseinandersetzung mit der Schutzwürdigkeit des Stöcklis und der Frage, weshalb eine Sanierung dieses Baudenkmals als unverhältnismässig angesehen wird, wünschbar gewesen. Aus der Verfügung gehen aber immerhin die Themenbereiche hervor, welche die Gemeinde bewogen haben, die Einsprache abzuweisen. Die vorliegende Beschwerde zeigt, dass es

⁶ Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101)

⁷ BGE 136 I 229 E. 5.2, mit weiteren Hinweisen, BGE 134 I 83 E. 4.1; Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 52 N. 6 ff.

den Beschwerdeführenden trotz der knappen Begründung möglich war, die Abbruchbewilligung der Gemeinde sachgerecht anzufechten. Die Frage, ob das rechtliche Gehör verletzt wurde, kann bei diesem Ausgang des Verfahrens jedoch offen gelassen werden.

b) Die Beschwerdegegner rügen, dass sie zu den Fragen des Fachberichts der KDP nicht hätten Stellung nehmen können. Sowohl ein Amts- oder Fachbericht als auch ein Sachverständigengutachten sind Beweismittel (Art. 19 Abs. 1 Bst. b und g VRPG), deren Beschaffung sich nach den zivilprozessualen Grundsätzen richtet (vgl. Art. 19 Abs. 1 und 2 VRPG i.V.m. Art. 183 ff. ZPO⁸). Nach Art. 183 und 185 ZPO können die Parteien vorgängig zur geplanten Expertise, insbesondere zur Person des Sachverständigen Stellung nehmen und sich zur Fragestellung äussern. Demgegenüber dienen Amts- und Fachberichte dazu, amtliches Fachwissen verfügbar zu machen.⁹ Praxisgemäss wird bei Amts- und Fachberichten vorgängig keine Stellungnahme der Parteien zum Fragekatalog eingeholt. Die Verfahrensrechte werden dadurch gewahrt, dass die Berichte den Parteien anschliessend zur Stellungnahme zugestellt werden.¹⁰ Der Vertreter der KDP hat am Augenschein das Stöckli vorgestellt und dabei erläutert, weshalb die KDP das Gebäude als erhaltenswert einstuft. Die KDP hat diese Ausführungen anschliessend in einem Fachbericht schriftlich festgehalten, der den Parteien zugestellt wurde. Am Augenschein war ein Beschwerdegegner anwesend und hatte somit bereits zu diesem Zeitpunkt Gelegenheit, Ergänzungsfragen zu stellen oder Bemerkungen anzubringen. Ausserdem konnten die Parteien in ihren Schlussbemerkungen zum Fachbericht der KDP Stellung nehmen. Eine Verletzung der Verfahrensrechte ist nicht erkennbar.

3. Fehlendes Neubauprojekt

Die Beschwerdeführenden rügen, eine Abbruchbewilligung sei schon deshalb unzulässig, weil noch kein gleichwertiges Ersatzobjekt geplant sei.

⁸ Gesetz vom 19. Dezember 2008 betreffend die Schweizerische Zivilprozessordnung (ZPO; SR 272)

⁹ Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 19 N. 16

¹⁰ Vgl. Isabelle Häner, in Häner/Waldmann (Hrsg.), Das erstinstanzliche Verwaltungsverfahren, 2008, S. 49; vgl. auch Art. 190 i.V.m. Art. 232 ZPO; Heinrich Andreas Müller in: Brunner/Gasser/Schwander (Hrsg.), Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2011, Art. 190 N. 8, 10 und 30

Nach Art. 10b Abs. 3 BauG ist der Abbruch eines erhaltenswerten Baudenkmals zulässig, wenn die Erhaltung unverhältnismässig ist; im Falle einer Neubaute ist das Baudenkmal durch ein gestalterisch ebenbürtiges Objekt zu ersetzen. Der Wortlaut der Bestimmung spricht nicht für die Auslegung der Beschwerdeführenden. Voraussetzung für die Zulässigkeit des Abbruchs ist danach bloss, dass die Erhaltung des Baudenkmals unverhältnismässig ist. Lediglich für den Fall, dass eine Ersatzbaute vorgesehen ist, schreibt die Bestimmung von Art. 10b Abs. 3 BauG vor, dass das Baudenkmal durch ein gestalterisch ebenbürtiges Objekt zu ersetzen ist. Für den Entscheid in dieser Sache ist deshalb nicht erforderlich, dass ein Neubauprojekt vorliegt.

4. Schutzwürdigkeit der Liegenschaft

a) Das von den Beschwerdeführenden beantragte Abbruchverbot stellt eine Einschränkung der verfassungsmässig garantierten Eigentumsgarantie (Art. 26 BV) dar. Eingriffe in dieses Grundrecht sind nur zulässig, wenn sie auf einer hinreichenden gesetzlichen Grundlage beruhen, im öffentlichen Interesse liegen, verhältnismässig sind und den Kerngehalt des betreffenden Grundrechts nicht verletzen (Art. 36 BV und Art. 28 KV¹¹).

b) Der Denkmalschutz wird abschliessend durch das kantonale Recht geregelt. Baudenkmäler sind herausragende Objekte und Ensembles von kulturellem, historischem oder ästhetischem Wert und stehen unter dem Schutz von Art. 10a ff. BauG. Dazu gehören namentlich Ortsbilder, Baugruppen, Bauten, Gärten, Anlagen, innere Bauteile, Raumstrukturen und feste Ausstattungen (Art. 10a Abs. 1 Satz 2 BauG). Als erhaltenswert gelten solche Objekte, wenn sie wegen ihrer ansprechenden architektonischen Qualität oder ihrer charakteristischen Eigenschaften geschont werden sollen (Art. 10b Abs. 1 BauG). Die gesetzliche Grundlage für ein Abbruchverbot von erhaltenswerten Objekten findet sich in Art. 10b Abs. 3 Satz 1 BauG. Demnach sind erhaltenswerte Baudenkmäler in ihrem äusseren Bestand und mit ihren Raumstrukturen zu bewahren. Ein Abbruch ist zulässig, wenn die Erhaltung unverhältnismässig ist (Art. 10b Abs. 3 BauG). Nach der Rechtsprechung ist jedes öffentliche Interesse, das nicht gegen andere Verfassungsnormen verstösst und nicht rein fiskalisch ist, grundsätzlich geeignet, einen

¹¹ Verfassung des Kantons Bern vom 6. Juni 1993 (KV; BSG 101.1)

Eingriff in die Eigentumsgarantie zu rechtfertigen.¹² Eigentumsbeschränkungen zum Schutz von Baudenkmälern liegen allgemein im öffentlichen Interesse.¹³ 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.¹⁴

c) Das Stöckli der Beschwerdegegner ist im Bauinventar der Gemeinde Moosseedorf als erhaltenswertes Objekt eingetragen. Eine solche Feststellung hat keine positive, sondern nur eine negative Wirkung.¹⁵ Das bedeutet, dass im Baubewilligungsverfahren keine anderen Objekte als schützenswert oder erhaltenswert bezeichnet werden können, als diejenigen, die im Bauinventar gemäss Art. 10d Abs. 1 Bst. a BauG aufgenommen sind. Im Rahmen des Verfahrens zum Erlass des Bauinventars kann lediglich geltend gemacht werden, das Inventar sei unvollständig (Art. 13a Abs. 4 BauV¹⁶). Die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer kann erst im 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).

Die Gemeinde hat das Bauinventar noch nicht grundeigentümergebunden umgesetzt: Weder dem Baureglement noch dem Zonenplan lässt sich entnehmen, welche Objekte in der Gemeinde Moosseedorf unter denkmalpflegerischem Schutz stehen; das GBR¹⁷ verweist diesbezüglich auf das Bauinventar (vgl. Art. 18 Abs. 1 GBR). Die Frage, ob der Wohnstock auf Parzelle Moosseedorf Gbbl. Nr. C._____ zu Recht als erhaltenswert eingestuft wurde, kann daher im Baubewilligungsverfahren überprüft werden. In welchem Ausmass ein Objekt denkmalpflegerischen Schutz verdient, ist im Einzelfall sorgfältig zu prüfen.¹⁸ Verlangt wird dabei eine auf sachliche und wissenschaftliche Kriterien abgestützte Gesamtbeurteilung, die den kulturellen, geschichtlichen, künstlerischen und

¹² BGE 106 Ia 94 E. 3a

¹³ BGE 126 I 219 E. 2c; BVR 1998 S. 440 E. 3c, VGE 22620 vom 5.12.2006, E. 6.1

¹⁴ BGE 120 Ia 270 E. 4a, mit weiteren Hinweisen

¹⁵ Vgl. Art. 10e Abs. 1 BauG, Art. 13c Abs. 3 BauV

¹⁶ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

¹⁷ Baureglement der Einwohnergemeinde Moosseedorf 13.03.2001, mit Teilrevisionen und Änderungen, Stand vom 12.06.2009

¹⁸ BGE 120 Ia 270 E. 4a, mit weiteren Hinweisen

städtebaulichen Zusammenhang eines Bauwerkes berücksichtigt. Eine Baute soll als Zeuge und Ausdruck einer historischen, gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und technischen Situation erhalten bleiben.¹⁹

d) Die Beschwerdegegner machen geltend, ihre Liegenschaft weise nur noch an wenigen Stellen historische bzw. erhaltenswerte Bausubstanz auf. Das Stöckli habe seit 1853 viele Veränderungen erfahren wie teilweise neue Böden und Fenster, den Einbau von Kaminen, Holzöfen und einer Ölheizung und die Lauben seien repariert worden. Insbesondere habe die Sanierung in den 1960er Jahren, als eine Eternitverkleidung angebracht worden sei, den Charakter des Hauses bis zur Unkenntlichkeit verändert. Das Stöckli sei ein anspruchsloser Zweckbau. Die Umgebung werde durch technische Infrastrukturanlagen der SBB und die Hochspannungsleitung der BKW dominiert, wodurch der historische landwirtschaftliche Charakter des Stöcklis vollständig aufgehoben und zerstört werde.

e) Das Stöckli wird im Bauinventar der Gemeinde wie folgt beschrieben:

«Stöckli, wohl von 1872. Schlichter Riegbau unter Viertelwalmdach mit Ründi. Kellergeschoss mit Steinbackofen tritt gegen N zu Tage: ein mächtiger Strebepfeiler und die alte Kellermauer sind sichtbar. OG sekundär mit Eternit verkleidet. Längsseitige OG-Lauben ausgebaut; an der N-Seite auch im EG Wohnteil um Laubenbreite erweitert. Südl. Längsseite mit Holzsäulen, die zusammen mit z.T. originalen Sandsteinplatten eine peristylartige Eingangssituation erzeugen. Die EG-Wände an dieser Seite zeigen steinfarbenen Sichtrieg, im selben Ton sind auch die Holzsäulen gehalten. Originale Haustür, heute lasiert. Das solide Haus steht leicht abgeneigt von der Strasse und könnte durch einen behutsamen Eingriff viel von seinem ursprünglichen Charme, wie ihn das Peristyl bewahrt hat, zurückgewinnen.»

f) Die KDP führt in ihrem Fachbericht²⁰ zusammengefasst aus, nachträgliche Recherchen hätten ergeben, dass das Stöckli zwischen 1853 und 1860 erbaut worden sei. Es handle sich um einen zweigeschossigen Riegbau unter Viertelwalmdach mit zwei breiten Seitenlauben, die möglicherweise von Anfang an eingewandet waren. Im Vergleich zu anderen Stöckli oder auch Bauernhäusern, die in der Mitte des 19. Jahrhunderts gebaut wurden, sei dieses eines der herrschaftlichen, repräsentativen seiner Gattung. Generell hätten Bauten aus dieser Zeit keine solche Vorhalle und keine derart massive

¹⁹ BGE 126 I 219 E. 2e

²⁰ Fachbericht der KDP vom 11.05.2012

Ausformulierung der Elemente. Die Qualität der Bauweise bei diesem Gebäude sei bemerkenswert. Im Vergleich zu anderen Stöckli dieser Zeit sei „qualitätsvolles“ Baumaterial verwendet worden, erwähnenswert seien die breiten Bretter bei der sorgfältig gearbeiteten Ründiuntersicht und die massiven, kräftigen Hölzer für die Riegkonstruktion. In späteren Zeiten, als Geld und Material knapp wurden²¹, seien dünnere Hölzer verwendet worden. Die später angebrachte Fassadenverkleidung aus Eternit wirke sich nachteilig auf den architekturhistorischen Wert aus und habe dazu geführt, dass das Gebäude nicht als schützenswert, sondern nur als erhaltenswert eingestuft worden sei. Diese sekundäre Fassadenverkleidung sei aber reversibel, da die originale Riegkonstruktion dahinter noch vorhanden sei. Die eingewandete Laube auf der Südwestseite werde von ursprünglich vier, heute noch drei toskanischen Rundsäulen gestützt, wodurch beim Eingang ein gedeckter Aussenraum in der Art eines Perystils entstehe. Die Rundsäulen mit Halsring und profilierter Abdeckplatte seien von hoher handwerklicher Qualität. Wegen der aufwändigen Herstellung seien sie seltener verwendet worden als eckige Pfosten. Auch sie zeugten vom herrschaftlichen Anspruch. Während die Fenster und Fensterläden auf der Südostfassade ausgewechselt worden seien, sei auf der Südwestfassade noch viel Originalsubstanz vorhanden. So stammten die Fensterläden aus der Bauzeit. Auch die schön profilierten Fensterbänke, die aus einem Stück gefertigt worden seien, seien original. Bemerkenswert sei die schöne klassizistische Haustüre mit den zeittypischen Rautenmotiven und den originalen Beschlägen. Sie stamme ebenfalls aus der Bauzeit und sei durch den nachträglichen Einbau eines Briefkastens nur wenig verändert worden. Über dem Sandsteinsockel zeige sich grauer Sichtrieg, der wie die Säulen Sandstein imitieren solle. Die Bodenplatten im Peristyl seien aus Sandstein, nur im stärker beanspruchten Eingangsbereich seien sie durch Betonplatten ersetzt worden. Die Nordwestfassade habe die originale Struktur, versteckt hinter einer Eternitabdeckung. Ein Fenster sei wohl im Rahmen des Küchenumbaus im 20. Jahrhundert eingebaut worden. Die Nordostfassade, die ebenfalls eine eingewandete Laube aufweist, sei vollständig mit Eternitschindeln eingekleidet.

Zum Innern hielt die KDP fest, der Gewölbekeller sei mit seiner überdurchschnittlichen Grösse aussergewöhnlich und lasse eine Nutzung als Lagerraum für den gesamten Bauernbetrieb vermuten. Offenbar habe sich auch eine Schmiede im Keller befunden. Aufgrund des abfallenden Geländes trete das Kellergeschoss mit einem mächtigen

²¹ Vgl. Protokoll des Augenscheins vom 03.04.2012, S. 4, Votum KDP

Strebepfeiler zu Tage und habe einen ebenerdigen Zugang. Die Tür- und Fenstergewände aus Sandstein seien erhalten. Das Erdgeschoss weise drei Stuben auf, die sehr massiv gebaut seien und eine für heutige Verhältnisse normale Raumhöhe aufwiesen. Die zahlreichen originalen Elemente (grosse Deckenbretter und Tragbalken, Wandtäfer, Türen und Beschläge, eingebautes Buffet mit originaler gemalter Holzmaserierung, schön verzierter Ofen von 1853) seien aufwendig hergestellt worden und werteten das ganze Gebäude auf. Eine Besonderheit seien die damals nicht üblichen Innentreppen als Zugang zum Keller und zum Obergeschoss. Zum Obergeschoss hielt die KDP fest, der Vorplatz weise eine für die damalige Zeit unüblich grosse Freifläche auf. Das Dachgeschoss habe einen massiven Dachstuhl, eine sehr hohe Kniewand und eine aussergewöhnlich grosse Raumhöhe. Aufgrund der Grösse des Raums sei anzunehmen, dass der Estrich als Lagerraum für das gesamte Gehöft verwendet worden sei.

Als Fazit hält die KDP fest, das Stöckli sei ein wichtiger Bestandteil des ehemaligen Gehöfts. Es sei in seiner bauzeitlichen Substanz bezüglich der Gebäudehülle und den vielen originalen Elementen im Innern sowie den ursprünglichen Raumstrukturen in grossen Teilen integral erhalten. Durch eine Mise-en-Valeur könnte dieses Stöckli viel von seinem ursprünglichen Charme, wie ihn das Peristyl bewahrt habe, zurückgewinnen. Die Denkmalpflege halte an ihrer Einschätzung fest, wonach es sich beim Stöckli um ein erhaltenswertes Baudenkmal im Sinne von Art. 10a Abs. 3 BauG handle, das weiterhin erhalten werden sollte.

g) Es besteht kein Grund, von der fachlichen Einschätzung der KPD abzuweichen. Entgegen den Vorbringen der Beschwerdegegner weist der Wohnstock in bemerkenswert grossem Umfang originale Bausubstanz auf, wodurch beim Peristyl und insbesondere auch im Gebäudeinneren viel Charme erhalten geblieben ist. Das Gebäude entspricht mit einer derzeitigen Nettonutzfläche (im EG und OG) von rund 130 m² ²² im Übrigen nicht einem landläufigen „Stöckli“, sondern eher einem kleinen Bauernhaus. Aufgrund der Eternitverkleidung und dem offensichtlich seit längerem vernachlässigten Unterhalt erschliesst sich der Wert des Gebäudes zwar nicht auf den ersten Blick, wird aber bei näherer Betrachtung deutlich. Dabei werten die einzigartige Qualität der Bauweise, die über der damaligen Norm lag, die erhaltene ursprüngliche Raumstruktur mit ihrer teilweise originalen Ausstattung, die eindrucklichen Gewölbekeller sowie das idyllische Peristyl den

²² Vgl. Gutachten von Herrn Schifferli, S. 18; Mail von Herrn Schifferli vom 30.05.2012

Wohnstock eindeutig auf. Obwohl zwischen dem ebenfalls erhaltenswerten Bauernhaus (D. _____ strasse. 63) und dem Stöckli ein Strässchen durchführt und Zedern stehen, gehören diese beiden Gebäude als Teile des ehemaligen Bauerngutes nicht nur historisch-funktional, sondern auch optisch zusammen. Sie bilden ein harmonisches Ensemble und erhöhen gegenseitig den Wert. Ein Abbruch des Stöcklis mit einer anschliessenden Neuüberbauung würde das Bauernhaus tangieren, das gestützt auf Art. 10b Abs. 1 BauG einen Umgebungsschutz genießt. Das Stöckli weist hohe architektonische und bauzeitliche Qualitäten auf und ist zu Recht als erhaltenswertes Objekt eingestuft. Dabei ist anzumerken, dass es sich im oberen Bereich dieser Einstufung befindet, hat doch einzig die später angebrachte Eternitverkleidung dazu geführt, dass es nicht als schützenswertes, sondern nur als erhaltenswertes Objekt qualifiziert wurde. Es besteht daher ein grosses öffentliches Interesse an der Erhaltung des Stöcklis.

5. 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.²³ 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.²⁴ Wäre das Stöckli ein nicht mehr sanierungsfähiges Abbruchobjekt, so wäre ein Abbruchverbot kaum geeignet, das Ziel zu erreichen. Der von der BVE beauftragte Gutachter kommt zum Schluss, dass das Gebäude bautechnisch erhalten werden kann und sich auch energetische Massnahmen und eine bessere Dämmung gegen den Lärm realisieren lassen. Der Wohnstock ist also sanierungsfähig, wenn auch mit beträchtlichem Aufwand. Das Abbruchverbot ist deshalb geeignet, die Erhaltung des Stöcklis zu ermöglichen. Eine mildere Massnahme steht nicht zur Verfügung, um die Erhaltung des Gebäudes zu erreichen. Mithin ist das Abbruchverbot auch erforderlich.

²³ BGE 129 I 173 E. 5 mit Hinweisen; BVR 2006 S. 179 E. 8.3, 1998 S. 440 E. 5b

²⁴ Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. Aufl. 2010, N. 587

b) Eine Verwaltungsmassnahme ist schliesslich nur dann gerechtfertigt, wenn sie ein vernünftiges Verhältnis zwischen dem angestrebten Ziel und dem Eingriff wahrt, den sie für die Betroffenen bewirkt. Es ist eine wertende Abwägung vorzunehmen, welche im konkreten Fall das öffentliche Interesse am Abbruchverbot und die dadurch beeinträchtigten Interessen der Privaten miteinander vergleicht.²⁵ Die Zumutbarkeit ist folglich nicht isoliert anhand der zu erwartenden Aufwendungen zu beurteilen. Vielmehr ist im Rahmen der Interessenabwägung auch das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Gebäudes und damit der Grad der Schutzwürdigkeit zu berücksichtigen. Je schutzwürdiger eine Baute ist, desto geringer sind Rentabilitätsüberlegungen zu gewichten.²⁶ 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. Ist das öffentliche Interesse an der Erhaltung eines Baudenkmals besonders gross, wäre ein Abbruchverbot der Eigentümerschaft wohl sogar dann zuzumuten, wenn diese mit Verlusten rechnen müsste. Im Übrigen gilt es zu berücksichtigen, dass bei Eingriffen in die Eigentumsgarantie, die einer Enteignung gleichkommen, Anspruch auf volle Entschädigung besteht. Führt ein Abbruchverbot zu massgeblichen Wert- und Nutzungseinbussen, kann dies zu Entschädigungsansprüchen aus materieller Enteignung führen.²⁷ Allfällige Ansprüche aus materieller Enteignung sind jedoch in einem separaten Verfahren geltend zu machen.

c) Die Denkmalpflege hat für eine Sanierung folgende Rahmenbedingungen genannt: Das Gebäude könne an die heutigen wärmetechnischen Anforderungen angepasst werden. Die Südostfassade sei nach Möglichkeit in ihr bauzeitliches Erscheinungsbild zu überführen. Je nach Zustand der erhaltenen Konstruktion könne sogar ein Ersatz der Fassade ausgeführt und dabei eine Wärmedämmung in den Riegefeldern integriert werden. Die Südwestfassade sei soweit als möglich zu restaurieren oder entsprechend zu

²⁵ Vgl. Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. Aufl. 2010, N. 613 ff.

²⁶ Vgl. BGE 126 I 219 E. 2c, 118 Ia 384 E. 5e; BVR 1997 S. 335 E. 6a, 1996 S. 68 E. 4c mit Hinweisen; VGE 22935 vom 28. November 2007 E. 6.4 mit Hinweisen

²⁷ BVR 1996 S. 68 E. 4 c; Waldmann/Hänni, Handkommentar RPG, 2006, Art. 5 N. 69; VGE 22620 vom 5.12.2006, E. 7.4, VGE 22935 vom 28.11.2007 E. 6.4

erneuern. In der Laubenebene könnten zusätzliche Fenster integriert werden. Bei der Nordwestfassade sei ein Anbau oder der Einbau von weiteren Lichtöffnungen in die Fassade möglich. Die Nordostfassade sei in ihrer Struktur zu erhalten. Je nach Konzept könne aus dieser Laubeebene eine Übergangszone mit den nötigen Lärmschutzmassnahmen gebaut werden und die Erschliessung des ersten Stocks durch diese Laube erfolgen. Auf die innere Erschliessung des ersten Stocks (von der Küche aus) könne im Rahmen eines solchen Gesamtkonzeptes verzichtet werden, was eine bessere Raumnutzung ermögliche. Im Innern sei die Raumstruktur zu erhalten. Es bestehe keine gesetzliche Pflicht, die Ausstattung zu erhalten. Angesichts ihrer Qualität wäre es aber bitter, diese nicht in einen Umbau zu integrieren. Die Dachhaut könne mit neuen Tonziegeln erneuert werden und es könnten je nach Ausbaukonzept zusätzliche Belichtungselemente eingebaut werden. Für werterhaltende Massnahmen könnten finanzielle Beiträge der Kantonalen Denkmalpflege beantragt werden. Zu denken sei insbesondere an die Restaurierung der Südwestfassade, die Wiederherstellung der Südostfassade, die Fenstererneuerung und Integration der Ausstattung.

d) Die BVE hat zur Wirtschaftlichkeit einer Sanierung des Stöcklis ein Gutachten erstellen lassen. Der Gutachter hielt fest²⁸, die primäre Tragkonstruktion sei nach der optischen Beurteilung in Ordnung und könne weiterverwendet werden. Das Gebäude erfordere eine umfassende Sanierung, insbesondere bei der Aussenhülle (Fassaden, Fenster, Dach, wobei die Fassadenverschindelung vermutlich asbesthaltig sei) und bei sämtlichen technischen Installationen. Ausserdem müssten Küche, Bad und Heizung erneuert und die Innenräume renoviert werden. Der heutige Zustand lasse nicht eine sanfte Sanierung im Sinne einer „Pinselrenovation“ zu. Gemäss Gutachter könnte der Estrich als Wohnraum ausgebaut werden und würde sich als Erweiterung der darunter liegenden Wohnräume eignen. Hingegen eigne er sich insbesondere aufgrund der eingeschränkten Möglichkeiten zur Befensterung und wegen Schallproblemen zur darunter liegenden Wohnung hin nicht unbedingt als eigenständige Wohnung. Die bahnseitige Laube im Obergeschoss könnte zu Wohnraum umgebaut werden. Ein Anbau zur Erweiterung des Wohnstockes gegen Westen wäre wegen dem abfallenden Terrain und der einzuhaltenden Vorschriften nur in beschränktem Ausmass möglich und ausserdem wirtschaftlich nicht sinnvoll. Zurzeit weise der Wohnstock eine Nettonutzfläche von ca. 130 m² auf, nach einer Sanierung, mit ausgebauter Nordlaube und Dachgeschoss, wären es ca. 200 m².²⁹

²⁸ Gutachten von Herrn Schifferli, vom 03.04.2012 (recte: 24.05.2012)

²⁹ Vgl. E-Mail von Herrn Schifferli vom 30.05.2012

Zu den möglichen Nutzungsvarianten hielt der Gutachter fest, dass aufgrund der Lage, des wirtschaftlichen Umfeldes, der Art des Gebäudes und der Nachbarschaft nur eine Wohnnutzung oder eine gemischte Wohn- / Dienstleistungsnutzung sinnvoll sei, wobei die Varianten Vermietung und Selbstnutzung in Frage kämen.

e) Als Minimalvariante wäre die Behebung der dringendsten Mängel und eine Vermietung im jetzigen Zustand denkbar. Diesfalls wäre laut Gutachten ein Mietertrag von Fr. 500 bis Fr. 750 pro Monat erzielbar, was nicht genügen würde, um die erforderlichen Sanierungsmassnahmen zu verzinsen. Eine solche Variante käme daher höchstens als Zwischenlösung in Betracht und birgt die Gefahr einer „Verslumung“. Ein langfristiger Erhalt des Stöcklis könnte damit nicht erreicht werden.

f) Im Vordergrund steht laut Gutachten eine umfassende Sanierung und anschliessende Nutzung als Einfamilienhaus oder Zweifamilienhaus, wobei letzteres den Ausbau des Dachgeschosses erfordern würde. Die Sanierungskosten (inkl. allfällige Beiträge der KDP an werterhaltende Massnahmen) hat der Gutachter beim Einfamilienhaus auf Fr. 825'000, für das Zweifamilienhaus auf Fr. 1'175'000 veranschlagt. Entgegen der Meinung der Beschwerdeführenden scheint die Höhe der Sanierungskosten durchaus nachvollziehbar. Soll das Gebäude nachhaltig vor dem Zerfall gerettet werden, sind umfassende Sanierungsmassnahmen, die auch Lärmschutz- und energetische Massnahmen beinhalten, erforderlich. Angesichts der Tatsache, dass es sich um ein grosses Gebäude mit einem grossen Dach handelt und der Wohnstock sozusagen im Rohbauzustand ist³⁰, scheinen die von den Beschwerdeführenden genannten Kosten von Fr. 450'000 bis 550'000 für ein „alternatives Sanierungskonzept“ (das sie nicht weiter erläutern), nicht realistisch zu sein. Die Sanierungskosten könnten höchstens durch Eigenleistungen bis zu einem gewissen Grad reduziert werden, was allerdings entsprechende Fachkenntnisse voraussetzt.

g) Bei einer Vermietung des Stöcklis nach der Sanierung zeigt sich folgendes Bild: Der Umbau in ein Zweifamilienhaus verursacht Sanierungskosten von Fr. 1'175'000. Diesen steht ein Ertragswert aus Mieteinnahmen von Fr. 860'000 gegenüber. Der Verkehrswert vor der Sanierung, berechnet als Differenz der beiden Werte, wäre demnach negativ. Mit

³⁰ Vgl. Protokoll des Augenscheins vom 03.04.2012, S. 12, Votum KDP

anderen Worten könnten die Sanierungskosten nicht mit zukünftigen Erträgen verzinst werden. Das gleiche gilt, wenn der Wohnstock als Einfamilienhaus vermietet würde. Wenn das Dachgeschoss nicht ausgebaut wird, sind Sanierungskosten von Fr. 825'000 erforderlich. Der Ertragswert nach der Sanierung beläuft sich auf Fr. 625'000, so dass ebenfalls eine negative Differenz resultiert.

Zur Vermietung des Wohnstockes hält der Gutachter grundsätzlich fest, dass Mietobjekte eine gewisse Grösse aufweisen müssten, um als Investitionsobjekt einen Ertrag auf dem eingesetzten Kapital abwerfen zu können. Als Faustregel gelte, dass Häuser mit weniger als vier Wohnungen keine Renditeobjekte seien. Sie würden nur erstellt, wenn der Eigentümer einen Teil oder die ganze Liegenschaft selbst nutzen wolle und keinen Zinsertrag auf dem investierten Eigenkapital des selbstgenutzten Teiles erwarte. Das vorliegende Gebäude sei ein Konsumobjekt³¹. Bei kleinen Objekten mit einem grossen Sanierungsbedarf, der kostenmässig einem Neubau nahe komme, bei schlechter Lage, weg von urbanen Zentren, werde mit der Vermietung fast nie ein wirtschaftlich nachhaltig tragbarer Erhalt möglich sein.

h) Anders präsentiert sich die Situation im Falle einer Selbstnutzung als Einfamilienhaus. Der Wohnstock hat diesfalls nach der Sanierung einen Verkehrswert von Fr. 1'300'000. Unter der Annahme, dass auch das Dachgeschoss ausgebaut würde und sich die Sanierungskosten dafür auf Fr. 1'175'000 belaufen würden, ergibt sich eine positive Differenz von Fr. 125'000. Hierbei ist anzumerken, dass es sich bei den eingesetzten Sanierungskosten um den Betrag für das Zweifamilienhaus handelt. Bei einem Einfamilienhaus liegen diese aber auch im Falle eines Ausbaus des Dachgeschosses etwas tiefer, da insbesondere keine zweite Küche, weniger Nassräume und keine Massnahmen gegen den Trittschall erforderlich sind.³² Die Differenz liegt daher eher bei Fr. 200'000. Damit ergibt sich, dass lediglich, aber immerhin, eine Sanierung für die Selbstnutzung als Einfamilienhaus (Konsumgut) wirtschaftlich tragbar ist. Diese Nutzung ist auch sinnvoll: Das Gebäude eignet sich trotz seines Alters gut als Einfamilienhaus und lässt sich mit der bestehenden Raumstruktur auch heute sinnvoll nutzen. Sämtliche Zimmer weisen eine für heutige Verhältnisse normale Raumhöhe von 2.20 m bis 2.30 m auf³³ und sind direkt von einem Vorplatz oder Korridor her zugänglich.

³¹ Vgl. Protokoll des Augenscheins vom 03.04.2012, S. 16, Votum Schifferli

³² Vgl. Gutachten von Herrn Schifferli, vom 03.04.2012 (recte: 24.05.2012), S. 3 und 6

³³ Vgl. Protokoll des Augenscheins vom 03.04.2012, S. 8 und 9, Voten Schifferli

i) Ob die Beschwerdegegner einen Verkauf oder eine Sanierung überhaupt in Betracht ziehen, liegt in ihrem Ermessen und ist nicht Thema des vorliegenden Verfahrens. Es sei an dieser Stelle aber darauf hingewiesen, dass die Gesetzgebung den Eigentümern gewisse Grenzen bei einer allfälligen Vernachlässigung des Unterhalts setzt: 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 DPG³⁴ der kantonalen Denkmalpflege und der Gemeinde die Möglichkeit ein, bei einer Vernachlässigung der Unterhaltspflicht Schutzvorkehren zu treffen.

j) Da kein konkretes Neubauprojekt vorliegt, lassen sich vorliegend nur die Landwerte mit und ohne Abbruchbewilligung für den Wohnstock vergleichen. Der Gutachter hat für das Stöckli samt Umschwung einen Parzellenanteil von 1'000 m² als sinnvoll erachtet und den absoluten³⁵ Landpreis auf Fr. 350 pro m² geschätzt, was einen Landwert von Fr. 350'000 ergibt. Der relative Landwert, der sich als Prozentanteil des Realwertes des Gebäudes nach der Sanierung berechnet, beträgt Fr. 362'903. Die Kosten für einen fachgerechten Rückbau des Stöcklis wurden auf Fr. 60'000 veranschlagt.³⁶

Die Beschwerdegegner wenden dagegen ein, der Parzellenteil, der in der Mischzone liege, weise eine Fläche von 1'564 m² auf. Es sei vorliegend nicht möglich, einen Teil davon abzutrennen und als Bauland für einen Neubau zu verkaufen. Ausserdem liege der Baulandpreis an durchschnittlicher Lage in Moosseedorf bei Fr. 600 pro m². Wenn das Stöckli abgerissen werden könne, liesse sich ein Gewinn von Fr. 600'000 erzielen. Diese Vorbringen sind weder belegt noch nachvollziehbar. Der Baulandpreis richtet sich nach der konkreten Mikro- und Makrolage. Im Gutachten wurden vorliegend die nahe Hochspannungsleitung, Bahnlinie sowie die zentrumsferne Lage und fehlende Aussicht dementsprechend berücksichtigt.³⁷ Bei ihren Verkaufsbemühungen für das Stöckli sind die Beschwerdegegner offenbar selber von einem wesentlich tieferen Baulandpreis

³⁴ Gesetz vom 8. September 1999 über die Denkmalpflege (Denkmalpflegegesetz, DPG; BSG 426.41)

³⁵ Vgl. Gutachten von Herrn Schifferli, S. 10: „Bei der absoluten Vergleichsmethode werden vergleichbare Landparzellenpreise in der Umgebung eruiert und in Bezug auf Zeitpunkt des erzielten Preises, Lage, Qualität und Bebaubarkeit mit der zu schätzenden Parzelle abgewogen.“

³⁶ Vgl. Gutachten von Herrn Schifferli, S. 4

³⁷ Vgl. Gutachten von Herrn Schifferli, S. 18 sowie 8 ff.

ausgegangen als sie nun geltend machen, lag der Richtpreis doch bei Fr. 580'000³⁸, was beim Parzellenanteil von 1'564 m² einen Quadratmeterpreis von Fr. 370 ergibt. Die Parzellenteile direkt entlang des SBB-Trassees sind unattraktiv und dürften als Bauland wesentlich weniger wert sein als Fr. 350 (oder Fr. 370) pro m², weshalb sie vom Gutachter nicht als Umschwung für das Stöckli berücksichtigt wurden. Die Nutzung dieser Fläche wäre für einen Eigentümer des Stöcklis auch nur dann interessant, wenn sie zur Ausübung eines Hobbys oder im Rahmen eines Gewerbes benötigt würde (z.B. Kleinunternehmen, Landschaftsgärtner o.ä.). Es besteht im Übrigen keine Notwendigkeit, die Parzellenteile nach der Zonenzugehörigkeit zu verkaufen, da in der Mischzone auch eine Arbeitsnutzung zulässig ist. Da kein Mindestanteil für die Wohnnutzung vorgeschrieben ist³⁹, könnte die nördlich des Stöcklis gelegene Fläche (gegen die Bahngeleise hin) zusammen mit dem Parzellenteil in der Arbeitszone werthaltig genutzt werden. Denkbar (und im Einzelnen abzuklären) wäre zum Beispiel die Erstellung von Nebenanlagen (Nebenbauten, Parkplätze etc).

k) Der Vergleich des vom Gutachter geschätzten Landwertes mit dem aktuellen amtlichen Wert des Grundstücks ergibt Folgendes: Die gesamte Parzelle Nr. C. _____ (d.h. beide Zonenteile mit einer Totalfläche von 3'254 m²) hat heute einen amtlichen Wert von Fr. 330'100. Der amtliche Wert eines Grundstücks entspricht praxisgemäss etwa 70% des Verkehrswertes. Unter der (vorsichtigen) Annahme, dass der amtliche Wert 60% bis 70% des Verkehrswertes entspricht, ergibt dies für die *gesamte* Parzelle Nr. C. _____ einen Verkehrswert von Fr. 470'000 bis Fr. 550'000. Für den Parzellenteil in der Mischzone ist demnach von einem Verkehrswert von ca. Fr. 270'000 bis Fr. 350'000 auszugehen. Im Falle einer Abbruchbewilligung für das Stöckli und eines Neubaus fallen Rückbaukosten von rund Fr. 60'000 an. Es ist anzunehmen, dass sich der Kaufpreis um diesen Betrag reduzieren würde.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass der heutige Verkehrswert des Stöcklis samt Umschwung ungefähr dem Landwert entspricht. Auch im Falle einer Abbruchbewilligung wäre kein höherer Preis erzielbar. Auch unter diesem Aspekt ist die wirtschaftliche Tragbarkeit des Erhalts des Stöcklis zu bejahen.

³⁸ Vgl. Protokoll des Augenscheins vom 03.04.2012, S. 17, Votum B _____

³⁹ Vgl. Art. 11 GBR

l) Es trifft zwar zu, dass sich die nahegelegenen Infrastrukturanlagen (Hochspannungsleitung, Eisenbahnlinie) negativ auf die Attraktivität des Stöcklis auswirken. Diese Wirkung betrifft aber gleichermassen einen allfälligen Neubau. Im Gegenteil sollte ein Neubau nach der Vorstellung der Beschwerdegegner noch näher an die Bahngleise gerückt werden, damit der Garten besser gegen Lärm abgeschirmt werden kann. Demgegenüber liegt der heutige Wohnstock im oberen, südöstlichen Teil der Parzelle und hat damit praktisch die grösstmögliche Entfernung von diesen Infrastrukturanlagen. Die Lärmproblematik der durchfahrenden Güterzüge wird sich deshalb bei einem allfälligen Neubau in verstärktem Masse stellen, was entsprechende Lärmschutzmassnahmen erfordert und die Baugestaltung einschränkt. Überdies müsste ein Neubau qualifizierten ästhetischen Anforderungen genügen, da das Stöckli gemäss Art. 10b Abs. 2 BauG durch einen gestalterisch ebenbürtigen Neubau ersetzt werden müsste. Es ist deshalb fraglich, ob ein solcher Neubau ein Renditeobjekt würde, wie es sich die Beschwerdegegner erhoffen.

m) Die Beschwerdegegner machen weiter geltend, mit einem Neubau liesse sich die Parzelle besser nutzen, was auch im Sinne der Raumplanung liege. Ausserdem könne ein Neubau so platziert werden, dass er auch für weitere Gebäude als Schallschutz diene. Die Gemeinde bringt zudem vor, sie habe das Gebiet D._____strasse im regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept RGSG als Entwicklungsgebiet deklariert. Die Zielvorgaben könnten nicht nur durch Neueinzonungen erreicht werden, sondern es müsse auch eine Verdichtung angestrebt werden. Die Erhaltung des Stöcklis widerspreche dieser Absicht und müsse sich den regionalen Bestrebungen unterordnen, umso mehr als sich das Stöckli nicht in der Kernzone befinde.

Die haushälterische Bodennutzung ist zweifellos ein Kernanliegen der Raumplanung. Der Gemeinde kann aber darin nicht gefolgt werden, dass sich jedes Objekt und Grundstück, unbesehen seiner Grösse und seines Wertes der Entwicklungsstrategie unterzuordnen hat. Sofern ein Objekt nach Art. 10a ff. BauG als Baudenkmal eingestuft ist, richtet sich der Schutz nach den kantonalen Bestimmungen. Ein Abbruch ist daher nur unter den Voraussetzungen von Art. 10b Abs. 3 BauG zulässig, was auch ausserhalb der Kernzone Geltung hat. Auf der Wiese gegenüber dem Stöckli (Moosseedorf Gbbl. Nr. E._____), die ebenfalls im Eigentum der Beschwerdegegner steht, ist eine Überbauung mit 60

Wohneinheiten geplant.⁴⁰ Das Stöckli steht dieser und allfällig weiteren verdichteten Überbauungen nicht im Wege, liegt es doch auf der anderen Strassenseite in einem bereits überbauten Gebiet. Auf dem in der Mischzone gelegenen Teil der Parzelle Nr. C. _____ liesse sich möglicherweise ein Mehrfamilienhaus mit höchstens vier bis fünf Wohnungen erstellen, was drei bis vier Einheiten mehr wären als heute beim Stöckli. Unter Berücksichtigung des denkmalpflegerischen Werts des Wohnstocks stünde der Abbruch auch in dieser Hinsicht in keinem Verhältnis zum Nutzen eines Neubaus. Im Übrigen sei auch erwähnt, dass Baudenkmäler wie das Stöckli nicht unwesentlich zum Gesicht und zur Wohnlichkeit eines Quartiers beitragen – auch das ist ein Ziel des Raumplanungsrechts (vgl. Art. 1 Abs. 2 Bst. b RPG⁴¹).

6. Fazit

a) Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass der Wohnstock aufgrund seiner bemerkenswerten bauzeitlichen und architektonischen Qualitäten zu Recht als erhaltenswertes Baudenkmal eingestuft ist. Das Gebäude hat einen für seine Zeit grosszügigen Grundriss und eine normale Raumhöhe, so dass es mit der bestehenden Raumstruktur ohne weiteres als Wohnhaus nutzbar ist. Das Gebäude bedarf einer umfassenden Sanierung, mit der sich auch der Charme dieses Gebäudes wieder voll zum Vorschein bringen liesse. Gleichzeitig könnte eine Lärm- und Wärmedämmung eingebaut werden. Das Stöckli hat Potential für Wohnraumerweiterungen bei den beiden seitlichen Lauben und dem noch weitgehend ungenutzten Dachgeschoss. Der Investitionsaufwand für die Sanierung ist bei einer Selbstnutzung als Einfamilienhaus (d.h. als Konsumgut) wirtschaftlich tragbar. Der heutige Verkehrswert des Parzellenteils mit dem Stöckli samt Umschwung entspricht in etwa dem Landwert. Dieser würde sich im Falle einer Abbruchbewilligung nicht erhöhen, sondern allenfalls um die Abbruchkosten reduzieren. Aufgrund des hohen denkmalpflegerischen Werts überwiegt unter diesen Umständen das öffentliche Interesse am Erhalt des Stöcklis. Die Abbruchbewilligung wurde zu Unrecht erteilt. Die Beschwerde ist demnach gutzuheissen und die Verfügung der Gemeinde betreffend Abbruchbewilligung für das Stöckli aufzuheben.

⁴⁰ Vgl. Protokoll des Augenscheins vom 03.04.2012, S. 16,

⁴¹ Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700)

b) Die Beschwerdegegner verlangen für den Fall eines Abbruchverbotes eine eingehende Auseinandersetzung mit dem Fall eines schützenswerten Gebäudes in Langnau, das nach ihren Aussagen abgebrochen werden dürfe. Der Hinweis auf dieses Verfahren ist zum vornherein unbehelflich, weil es nicht die BVE war, die sich für einen allfällig bewilligten Abbruch dieses Objekts ausgesprochen hat. Ausserdem ist nicht bekannt, inwiefern die beiden Objekte vergleichbar sind.

7. Kosten

a) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegen die Beschwerdegegner. Sie haben unter solidarischer Haftbarkeit die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 und Art. 106 VRPG). Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr. Für besondere Untersuchungen, Gutachten und dergleichen können zusätzliche Gebühren erhoben werden (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Die Pauschalgebühr wird festgesetzt auf Fr. 2'100.-- (Art. 103 Abs. 2 VRPG in Verbindung mit Art. 19 Abs. 1 und Art. 20 Abs. 1 GebV⁴²). Darin enthalten sind die Kosten für den Augenschein vom 3. April 2012. Hinzu kommen die Kosten von Fr. 3'196.80 für das Gutachten gemäss Rechnung der Schenk + Schifferli AG vom 24. Mai 2012. Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren betragen somit Fr. 5'296.80.

b) Die Kosten des erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens bleiben den Beschwerdegegnern zur Zahlung auferlegt. Für das Inkasso ist die Gemeinde zuständig.

c) Die Beschwerdegegner haben zudem den Beschwerdeführenden die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Kostennote des Anwaltes der Beschwerdeführenden gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Beschwerdegegner haben somit unter solidarischer Haftbarkeit den Beschwerdeführenden die Parteikosten von Fr. 5'144.05 zu ersetzen.

III. Entscheid

⁴² Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Die Verfügung der Gemeinde Moosseedorf (Abbruchbewilligung) vom 9. November 2011 wird teilweise aufgehoben. Dem Baugesuch, datiert vom 12. Mai 2011, mit Eingangsvermerk vom 11. Mai 2011, wird in Bezug auf das Stöckli der Bauabschlag erteilt.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 5'296.80 werden den Beschwerdegegnern zur Bezahlung auferlegt. Die Beschwerdegegner haften solidarisch für den gesamten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Die Kosten des erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens von Fr. 1'723.15 bleiben den Beschwerdegegnern zur Bezahlung auferlegt. Für das Inkasso dieser Kosten ist die Gemeinde zuständig.
4. Die Beschwerdegegner haben den Beschwerdeführenden die Parteikosten im Betrag von Fr. 5'144.05 (inkl. Mehrwertsteuer und Auslagen) zu ersetzen. Die Beschwerdegegner haften solidarisch für den gesamten Betrag.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt Y._____, mit Gerichtsurkunde
- Herrn X._____, mit Gerichtsurkunde
- Frau F._____, mit Gerichtsurkunde
- Herrn B._____, mit Gerichtsurkunde
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Moosseedorf, Gemeindeverwaltung, mit Gerichtsurkunde
- Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland, zur Kenntnis
- Kantonale Denkmalpflege, zur Kenntnis

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION

Die Direktorin

B. Egger-Jenzer, Regierungsrätin