

ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2014/43

Bern, 5. Juni 2015

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.** _____
Beschwerdeführer

vertreten durch Herrn Fürsprecher B. _____

und



Berner Heimatschutz, Kramgasse 12, 3011 Bern
Beschwerdegegner

vertreten durch Herrn Fürsprecher D. _____

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Ipsach, Bauverwaltung, Dorfstrasse 8, 2563 Ipsach

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Ipsach vom 23. Januar 2014 (Baugesuch Nr. 27/2012; Isolation der Gebäudehülle)

I. Sachverhalt

1. Der Beschwerdeführer reichte am 22. August 2012 bei der Gemeinde Ipsach ein Baugesuch ein für das Anbringen einer Aussenisolation am bestehenden Gebäude C. _____ Strasse Nr. auf Parzelle Ipsach Grundbuchblatt Nr. E. _____. Die Parzelle liegt gemäss dem Überbauungsplan „Schürlirain“¹ im Perimeter „Zone mit Planungspflicht“.

¹ Überbauungsplan „Schürlirain“ vom 13. November 1986, genehmigt durch die Baudirektion am 10. November 1987

Das Gebäude C._____ Strasse Nr. ist im Bauinventar der Gemeinde Ipsach als erhaltenswert eingestuft. Gegen das Bauvorhaben erhob der Berner Heimatschutz Einsprache. Mit Entscheid vom 23. Januar 2014 erteilte die Gemeinde Ipsach den Bauabschlag.

2. Dagegen reichte der Beschwerdeführer am 12. März 2014 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Er stellt folgende Anträge:

- „1. Der Entscheid der Einwohnergemeinde Ipsach vom 23. Januar 2014 (Baugesuch Nr. 27/2012) sei vollumfänglich aufzuheben.*
- 2. Es sei die Unterschutzstellung des als „erhaltenswert“ eingestuften „Bauernhauses“ auf der Parzelle Ipsach Gbbl.-Nr. E._____ (Koordinaten G._____) aufzuheben.*
- 3. Es sei der Bauherrschaft für das Bauvorhaben „Isolation der Gebäudehülle“ (Baugesuch Nr. 27/2012) die Baubewilligung zu erteilen.*
Eventualiter: Es sei die Angelegenheit zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.“

Er macht insbesondere geltend, die Schutzunterstellung des Gebäudes sei falsch und müsse aufgehoben werden. Das Gebäude könne nicht als erhaltenswert qualifiziert werden.

3. Der Berner Heimatschutz hat sich am Beschwerdeverfahren beteiligt. In der Beschwerdeantwort vom 14. April 2014 beantragt er die Abweisung der Beschwerde. Die Gemeinde Ipsach schliesst in ihrer Stellungnahme vom 11. April 2014 ebenfalls auf Abweisung der Beschwerde.

4. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet², führte den Schriftenwechsel durch und holte bei der Vorinstanz die Vorakten ein. Danach führte es im Beisein der Parteien, eines Vertreters des Amtes für Umweltkoordination und Energie (AUE) und eines Vertreters der Energiefachstelle Seeland einen Augenschein mit Instruktionsverhandlung durch. Zudem holte es bei der Denkmalpflege des Kantons Bern (KDP) Archivunterlagen zur inventarisierten Liegenschaft C._____ Strasse Nr. ein.

² 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)

Nach mehrmaligen Fristverlängerungen reichte der Beschwerdeführer mit Eingabe vom 21. November 2014 eine Projektänderung ein. Das Rechtsamt hörte die Gemeinde, den Beschwerdegegner und die betroffenen Fachbehörden zur Projektänderung an. Schliesslich holte es bei der KDP einen Bericht zur denkmalpflegerischen Einstufung der Liegenschaft C._____ Strasse Nr. ein.

5. Der Beschwerdegegner und die KDP lehnen die Projektänderung aus Denkmalschutzgründen ab. Das AUE begrüsst die Projektänderung aus energietechnischer Sicht. Die Gemeinde stimmte der Projektänderung ebenfalls zu. In seinen Schlussbemerkungen vom 31. März 2015 beantragt der Beschwerdeführer, die Projektänderung sei gutzuheissen und das Bauvorhaben zu bewilligen. Am Antrag, die Liegenschaft C._____ Strasse Nr. aus dem Bauinventar zu löschen, hält er fest. Auch der Beschwerdegegner hält in seinen Schlussbemerkungen vom 16. April 2015 am Antrag auf Abweisung des Projektänderungsgesuchs und Erteilung des Bauabschlags fest. Die Gemeinde reichte keine Schlussbemerkungen ein. Auf die Rechtsschriften, Fachberichte des AUE, der KDP, des Strasseninspektorats sowie auf das Ergebnis des Augenscheins wird, soweit für den Entscheid relevant, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Bauentscheide können nach Art. 40 BauG³ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVE angefochten werden. Die BVE ist somit für die Beurteilung der Beschwerde zuständig.

b) Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchsteller, die Einsprecher im Rahmen ihrer Einsprachegründe und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 40 Abs. 2 BauG). Der Beschwerdeführer ist Baugesuchsteller. Sein Baugesuch wurde abgewiesen. Er ist durch

³ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721)

den vorinstanzlichen Entscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Streitgegenstand

a) Der Beschwerdeführer reichte mit Eingabe vom 21. November 2014 eine Projektänderung für die thermische Fassadensanierung ein. Die Projektänderung sieht an drei Fassadenseiten (Nord-, Ost- und Westfassade) neu eine ca. 20 cm dicke Fassadendämmung mit Zellulosefasern und mineralischem Putz vor. Als Variante möchte der Beschwerdeführer aber auch eine Baubewilligung für das ursprüngliche Projekt.

b) Nach Art. 43 BewD⁴ können die Baugesuchsteller während der Hängigkeit eines Baubewilligungsverfahrens oder eines nachfolgenden Beschwerdeverfahrens vor der BVE ein Projektänderungsgesuch einreichen, ohne dass deshalb ein neues Baubewilligungsverfahren eingeleitet werden muss. Erfolgt die Projektänderung im Beschwerdeverfahren, sind die Gemeinde, die Gegenpartei und die von der Projektänderung berührten Dritten anzuhören. Wird in einem laufenden baurechtlichen Verfahren eine Projektänderung im Sinn von Art. 43 BewD eingereicht, tritt das geänderte Projekt nach ständiger Praxis des Verwaltungsgerichts an die Stelle des ursprünglichen Bauvorhabens.⁵ Nach der Praxis des Verwaltungsgerichts kann eine Projektänderung auch nicht in Form eines Eventualbegehrens ins Beschwerdeverfahren eingebracht werden.⁶

c) Vorliegend bleibt das Projekt in den Grundzügen gleich, so dass es sich um eine Projektänderung im Sinn von Art. 43 BewD handelt. Anstelle einer geklebten Fassadendämmung ist neu eine ca. 20 cm dicke Aussenisolation mit Zellulosefasern und mineralischem Putz vorgesehen. Die BVE hat den Beschwerdegegner, die Gemeinde, das AUE, die KDP und das Strasseninspektorat zur Projektänderung angehört. Weitere Dritte waren von der Projektänderung nicht betroffen. Ob die von der Gemeinde Ipsach ursprünglich beurteilte Aussenisolation gemäss Baugesuch vom 7. Dezember 2012 bewilligungsfähig gewesen wäre, ist nicht mehr zu prüfen, da die Projektänderung an die Stelle des ursprünglichen Vorhabens getreten ist. Die Variante einer geklebten Aussendämmung steht – anders als der Beschwerdeführer meint – nicht mehr zur Diskussion. Auch kann diese Variante (geklebte Aussendämmung) nicht mittels eines

⁴ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

⁵ Vgl. BVR 2012 S. 463, E. 2.2 mit weiteren Hinweisen

⁶ VGE 17759 vom 26. Juni 1989 i.S. B. gegen E.L.; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 32-32d N. 13c; BVR 1989, S. 400

Eventualbegehrens ins Beschwerdeverfahren eingebracht werden. Verfahrensinhalt bildet nur das Projekt gemäss der Projektänderung vom 21. November 2014.

3. Unterschutzstellung von Denkmälern

a) Die Unterschutzstellung unbeweglicher Denkmäler ist in erster Linie in der Baugesetzgebung geregelt (Art. 10a ff. BauG). Dabei bedeutet die Aufnahme eines Objekts in ein Inventar gemäss Art. 10d BauG noch keine verbindliche Unterschutzstellung. Im Rahmen des Verfahrens zum Erlass des Bauinventars kann lediglich geltend gemacht werden, das Inventar sei unvollständig (Art. 13a Abs. 4 BauV⁷). 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 Behörden, namentlich die zuständigen kantonalen Fachstellen, haben dann im Falle der Bestreitung den Beweis zu erbringen, dass das betreffende Objekt erhaltens- oder gar schützenswert ist (Art. 10d Abs. 2 BauG und Art. 13c Abs. 2 BauV).⁸

b) Als Ergänzung zum baurechtlichen Schutz besteht zusätzlich eine Unterschutzstellungsmöglichkeit nach dem Denkmalpflegegesetz (Art. 10, 12 und 13 bis 19 DPG⁹). Die denkmalpflegerische Unterschutzstellung erfolgt vertraglich oder per Verfügung des Regierungsrats (Art. 14 und 15 DPG). Diese Schutzmassnahmen bilden öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen im Sinn von Art. 702 ZGB¹⁰ und werden im Grundbuch angemerkt. Der Regierungsrat hebt die behördliche Unterschutzstellung ganz oder teilweise auf oder ändert sie ab, wenn sich die tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse seit der Unterschutzstellung erheblich verändert haben (Art. 22 Abs. 2 DPG).

c) Der Beschwerdeführer stösst mit seiner Kritik, der Regierungsrat und nicht die Gemeinde hätte hier die denkmalpflegerische Unterschutzstellung prüfen müssen, ins Leere. Es ist aktenkundig, dass die Liegenschaft Ipsachstrasse im Bauinventar der

⁷ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

⁸ Vgl. zum Ganzen auch Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 10a-10f N. 1 ff.

⁹ Gesetz vom 8. September 1999 über die Denkmalpflege (Denkmalpflegegesetz, DPG; BSG 426.41)

¹⁰ Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB; SR 201)

Gemeinde Ipsach als erhaltenswertes Objekt inventarisiert ist. Eine Unterschutzstellung der Liegenschaft C._____ Strasse Nr. nach DPG besteht nicht. Eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung ist gemäss GRUDIS¹¹ zulasten des Grundstücks Nr. E._____ nicht eingetragen. Eine förmliche Aufhebung der Unterschutzstellung nach Art. 22 DPG steht somit nicht zur Diskussion. Dass die Gemeinde im angefochtenen Entscheid unter Beizug der KDP über die denkmalpflegerische Qualität der Liegenschaft C._____ Strasse Nr. befunden hat, ist korrekt und nicht zu beanstanden.

d) Der Beschwerdeführer rügt weiter, es fehle im angefochtenen Entscheid eine Begründung, weshalb die Gemeinde auf sein Gesuch um Aufhebung der Einstufung im Bauinventar nicht eingetreten sei. Vorliegend hat sich die Gemeinde bei der Einstufung der Liegenschaft C._____ Strasse Nr. auf die Fachmeinung der KDP gestützt. Die Gemeinde vertrat die Auffassung, beim Gebäude C._____ Strasse Nr. handle es sich um ein Objekt, das durch sein heutiges Erscheinungsbild einen hohen Stellenwert inne halte und es seien die denkmalpflegerischen Interessen zu schützen. Implizit hat sie damit die Aufnahme der Liegenschaft C._____ Strasse Nr. als erhaltenswertes Objekt im Bauinventar als sachlich richtig eingestuft. Von einer Verletzung der Begründungspflicht kann nicht gesprochen werden.

4. Richtigkeit des Bauinventars

a) Der Beschwerdeführer beantragt, die Unterschutzstellung des als "erhaltenswert" eingestuften Bauernhauses auf der Parzelle Ipsach Gbbl. Nr. E._____ sei aufzuheben. Sinngemäss verlangt er damit die Streichung des Objekts aus dem Bauinventar Ipsach. Zur Begründung führt er aus, das Gebäude stelle ein über die Jahre entstandenes Flickwerk verschiedener Baustile ohne Konzept und ohne jeglichen architektonischen oder historischen Wert dar. Der Dacheinschnitt, die Dachfenster, der rückseitige Anbau, die neuen, sehr auffälligen und störenden Lärmschutzfenster, der Rieg, welcher auf halber Gebäudehöhe unvermittelt und unkoordiniert beginne, die Fassade sowie die älteren Fenster seien in keiner Art und Weise aufeinander abgestimmt. Das Gebäude sei in seiner heutigen Form nicht erhaltenswert, sondern ein Schandfleck. In den Schlussbemerkungen verweist der Beschwerdeführer zudem auf die Debatte zur Kulturpflegestrategie im

¹¹ Grundstück-Informationssystem des Kantons Bern, letztmals am 18. Mai 2015 besucht

Grossen Rat. Es sei dabei aufgrund der geforderten Reduktion der inventarisierten Objekte eine Frage der Zeit, bis das umstrittene Objekt C._____ Strasse Nr. aus dem Bauinventar gelöscht werde. Es sei nicht einzusehen, weshalb die derart "verbastelte" Liegenschaft mit neuen und fremden Elementen, wie Lukarnen, Betonanbau, etc., einen derart zentralen Platz in der Dorfgeschichte von Ipsach einnehmen solle. Auch sei bei Aufrechterhaltung der Qualifikation "erhaltenswert" die Erhaltung des Gebäudes nicht mehr gewährleistet. Der Beschwerdeführer bestreitet zudem die Einsprachelegitimation des Beschwerdegegners in diesem Punkt.

b) Der Beschwerdegegner ist eine private Organisation im Sinn von Art. 35a BauG. Er ist nach Art. 13a Abs. 1 BauV befugt, sich im Verfahren zum Erlass von Bauinventaren zu äussern und Anträge zu stellen. Gleiches muss auch im Baubewilligungsverfahren gelten, wenn über die grundeigentümerverbindliche Einstufung oder die Löschung eines Objekts entschieden wird. Der Beschwerdegegner hat im Baubewilligungs- und nachfolgenden Rechtsmittelverfahren ein hinreichendes Rechtsschutzinteresse, sich zu diesen Fragen zu äussern und dazu Anträge zu stellen (Art. 12 VRPG¹²).

c) Der Beschwerdegegner hält fest, der bau- und kulturgeschichtliche Wert des Gebäudes als bauliches Dokument der Siedlungsentwicklung und Dorfgeschichte von Ipsach sei nach wie vor gross und besonders strassenseitig gut erkennbar. Das Gebäude weise nachweislich einen erheblichen historischen und vor allem strassen- und westseitig guten ästhetischen Wert auf und sei im Jahr 2003 trotz der Beeinträchtigungen der 80-er und 90-er Jahre richtigerweise als "erhaltenswert" gemäss Art. 10a Abs. 1 und 3 BauG eingestuft worden. In den Schlussbemerkungen hält der Beschwerdegegner ergänzend fest, die Qualifikation des Hauses C._____ Strasse Nr. als erhaltenswertes Baudenkmal sei zu bestätigen. Dies insbesondere wegen seiner bau- und ortshistorischen Zeugeneigenschaft.

d) 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 erhaltenswert, wenn sie wegen ihrer ansprechenden architektonischen Qualität oder

¹² Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

ihrer charakteristischen Eigenschaften geschont werden sollen (Art. 10a Abs. 3 BauG). In welchem Ausmass ein Objekt denkmalpflegerischen Schutz verdient, ist im Einzelfall sorgfältig zu prüfen.¹³ 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.¹⁴ 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.¹⁵

e) Das Gebäude C._____ Strasse Nr. ist gemäss dem Bauinventar der Gemeinde Ipsach vom 6. August 2003 als erhaltenswertes Objekt eingetragen. Das Bauinventar von Ipsach besteht lediglich aus einem allgemeinen Register der denkmalgeschützten Objekte. Objektblätter mit Fotos und Beschrieb mit Begründung, weshalb das Objekt erhaltenswert ist, fehlen. Die BVE hat bei der KDP eine ausführliche Stellungnahme zur baurechtlichen Unterschutzstellung der Liegenschaft C._____ Strasse Nr. eingeholt. In ihrer Stellungnahme vom 28. Januar 2015 hält die KDP zur Baugeschichte Folgendes fest:

"Die Baugeschichte des Hauses ist im Band der Kunstdenkmäler des Kantons Bern (Land III) zum Amtsbezirk Nidau II kurz zusammengefasst (s. Anhang, Abb. 1). Ausführlicher wird die Geschichte dieses Hauses in der Ipsacher Chronik erzählt (Abb. 2). Sie soll bis ins Mittelalter zurückreichen. Im Textkasten wird Werner Bourquin zitiert: "Freilich ist vom Hofgebäude jener Zeit nichts mehr erhalten, und das jetzige [...] Gebäude mag in das 17. Jh. zurückgehen und musste sich spätere Umbauten gefallen lassen. Immerhin steht auf dem steinernen Türbogen noch deutlich sichtbar die Jahrhundertzahl 16, während die beiden Schlusszahlen bei der Erneuerung des Türbogens entfernt wurden." Bis dahin gab es schon mehrere Besitzerwechsel und im 18. Jh. übernahm der bernische Zeughausverwalter Abraham Wild das Gut, der es aber 1788 an den aus Lissabon zurückkehrenden Indienne-Fabrikanten David Schwab verkaufte. Kurz darauf vergrösserte Schwab das Gut durch weitere Ankäufe. Dabei muss er auch das Haus vergrössert haben, denn auf einem um 1775 kopierten Zehnd-Plan von 1750 steht an der heutigen Stelle erst ein kleines Haus (Abb. 3). Es handelt sich mit grosser Wahrscheinlichkeit um einen massiven Stock, zu dem die Kellertür mit Rundbogen

¹³ BGE 120 Ia 270 E. 4a, mit weiteren Hinweisen

¹⁴ BGE 126 I 219 E. 2e; BVR 1998 S. 440, E. 3c

¹⁵ BGE 120 Ia 270 E. 4a, mit weiteren Hinweisen

und die darüber liegenden beiden Fenster mit dem massiven Fentergewänden gehörten. Auf dem Generalplan von 1793 ist schon ein grösseres Haus entlang der Strasse eingezeichnet (Abb. 4). Dasselbe erweiterte Haus sieht man auch auf einer Gouache von Johann Peter Girard, der 1769-1851 lebte. Wegen der Schattierung im Dach könnte es ursprünglich ein Mansart-Walmdach gehabt haben (Abb. 5). Kurz nach dem Erwerb, also um 1790, hat David Schwab das Haus vergrössert. Eindrücklicher Zeuge dieser Erweiterung sind die barocken Täfer in den Zimmern des Obergeschosses, sowie der schöne Sitzofen, dessen Kachelmalereien dem bekannten Berner Ofenmaler Peter Gnehm zugewiesen werden können (Abb.12). Wahrscheinlich besass der urspr. Steinstock vor seiner Erweiterung schon eine offene Treppenlaube auf der NO-Seite. Schwab hat wohl diese Laube in den vergrösserten Bau integriert. Nach dem Hinschied David Schwabs behielt seine Witwe Elisa Schwab-Rhis das Gut. 1839 erbte es ihre Tochter. Diese versteigerte das Haus und das Gut am 11. Okt. 1873. Die letzten Pächter, Johann Ulrich und Friedrich Müller, konnten den Hof an dieser Versteigerung erwerben. (...) Nach der Übernahme durch die Gebrüder Müller wurde das Haus nochmals verändert und erhielt eine südöstliche und südliche Laube, sowie eine Ründi auf der NO-Seite. Auch die Scheune (die 1788 als neu bezeichnet wurde) wurde um 1880/90 ersetzt (Abb. 6). 1962 verkaufte Fritz Müller das Haus an Hans F. _____-Arm. Sein Sohn A. _____ baute das Haus anfangs der 1980-Jahre um. Vor allem wurde der Dachstock ausgebaut. 1993 folgte dann noch der südöstliche Anbau mit zwei kleinen Zusatzwohnungen."

In ihrer Würdigung führt die KDP aus, das Haus C. _____ Strasse Nr. sei neben dem ehemaligen Schulhaus von 1802 (Hauptstrasse 2) das einzige Haus, das noch einen Teil Dorfgeschichte erzähle. Dank der Sichtbarmachung des Riegs um 1980 seien die einzelnen Bauphasen ablesbar. Das Haus sei wegen der vielen Umbauten zwar kein einheitlicher Bau mehr, trotzdem seien viele interessante, charakteristische Details aus den einzelnen Bauphasen erhalten (Gewölbekeller, abgefasste Türgewände, Kopfhölzer beim Rieg, spätbarocke Täfer, Tür- und Fensterbeschläge, ein Ofen mit kunstvoll bemalten Kacheln des bedeutenden Ofenmalers Peter Gnehm). Gerade die spätbarocken Interieurs im Obergeschoss seien bemerkenswert. Auch Elemente des Umschwungs, wie die spätbarocken Postamente oder die Stützmauer der Gartenterrasse würden den Wert des Hauses unterstützen. Die Uneinheitlichkeit, die vielen Veränderungen im Dach und der Anbau auf der Rückseite würden aber auch klar machen, dass es sich nicht (mehr) um ein schützenswertes Objekt handle. Es gehe bei diesem Haus aber nicht primär um die Gesamtwirkung (ob es schön ist oder nicht), sondern um die Authentizität von Bausubstanz aus dem 17. und 18. Jahrhundert, die einen wichtigen Teil der Ortsgeschichte erzähle. Die KDP kommt zum Schluss, dass der Bau klar erhaltenswert sei.

f) Die KDP hat ausführlich dargelegt, wieso das umstrittene Gebäude die Kriterien erfüllt, um es im Bauinventar als erhaltenswert einzustufen. Die BVE sieht keinen Anlass, von dieser überzeugenden Einschätzung der Fachbehörde abzuweichen. Beim umstrittenen Gebäude C. _____ Strasse Nr. handelt es sich um einen der wenigen Zeugen der Ortsgeschichte von Ipsach; es kommt ihm eine wichtige ortshistorische Bedeutung zu. Die geschichtliche Bedeutung ist in diversen Quellen, wie namentlich im Band der Kunstdenkmäler des Kantons Bern (Land III) zum Amtsbezirk Nidau II und in der Ipsacher Chronik, dokumentiert.¹⁶ Ausserdem ist die Liegenschaft in verschiedenen historischen Plänen eingetragen.¹⁷ Die Kritik des Beschwerdeführers, dass das Haus wegen der vielen Umbauten nicht mehr als intakter Bau wirkt, trifft zwar zu. Die Umbauten beeinträchtigen das Gebäude jedoch nicht dermassen, dass seine historische Qualität gänzlich verloren ginge. Charakteristische Bauteile, wie die Kellertüren mit der breiten Abfasung des Türgewändes auf der nordwestlichen Traufseite, das spätbarocke Interieur im Obergeschoss und die Elemente des Umschwungs (spätbarocken Zugangspostamente an der Nord-Ecke oder die geschützte Stützmauer der Gartenterrasse) bringen die geschichtliche Bedeutung des Hauses nach wie vor zum Ausdruck. Das umstrittene Gebäude C. _____ Strasse Nr. ist daher als erhaltenswertes Denkmal einzustufen und ist zu Recht im Bauinventar der Gemeinde Ipsach aufgenommen worden.

g) Am Erhalt des Gebäudes besteht ein grosses öffentliches Interesse, das das private Interesse der Beschwerdeführerin an uneingeschränkter Nutzung seiner Liegenschaft überwiegt.¹⁸ Der Beschwerdeführer macht denn auch nicht geltend, dass sein privates Interesse überwiegt. Die Einstufung als erhaltenswertes Baudenkmal und die damit für den Grundeigentümer verbundenen Einschränkungen sind zur Sicherung der Erhaltung des Gebäudes erforderlich, geeignet und dem Grundeigentümer auch zumutbar; die Einstufung ist daher auch verhältnismässig. Trotz der Einstufung des Gebäudes als erhaltenswertes Baudenkmal kann der Beschwerdeführer – wie aus der Erwägung 5 hervorgeht – eine zeitgemässe thermische Sanierung der Gebäudehülle vornehmen. Die Behauptung des Beschwerdeführers, dass die Liegenschaft durch die Unterschutzstellung nicht mehr erhalten werden könne, geht somit fehl. Die Beschwerde ist somit in diesem Punkt

¹⁶ Vgl. Anhang Ziff. 1, Abb. 1, 2a, 2b, 2c zur Stellungnahme der KDP vom 28. Januar 2015

¹⁷ Vgl. Anhang Ziff. 2, Abb. 3 bis 6 zur Stellungnahme der KDP vom 28. Januar 2015

¹⁸ VGE 22935 vom 28. November 2007 E. 5.2 mit Hinweisen; BGE 126 I 219 E. 2c; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 10a -10f N. 3

unbegründet. Der Antrag des Beschwerdeführers auf Streichung der Liegenschaft C. _____ Strasse Nr. aus dem Bauinventar ist abzuweisen.

5. Projektänderung und Denkmalschutz

a) Die Projektänderung vom 21. November 2014 sieht an drei Fassadenseiten (Nord-, Ost- und Westfassade) eine ca. 20 cm dicke Fassadendämmung mit Zellulosefasern und mineralischem Putz vor. Dabei soll eine erste Schicht, bestehend aus "Pavaflex", mechanisch in eine Holzrahmenkonstruktion von 10 cm Stärke befestigt werden. Die zweite Schicht "Diffutherm", auch 10 cm stark, soll mechanisch auf der darunterliegenden Holzrahmenkonstruktion befestigt werden. Darüber wird ein mineralischer Putz gezogen. Das Sockelgeschoss soll unverputzt verbleiben. Geplant ist zudem, die Fenstereinfassungen mit einem im Kern gedämmten Leibungselement aus Feinbeton einzukleiden und im Bereich des Dachanschlusses die Dachuntersicht so aufzuschneiden, dass die neue Dämmung nahtlos bis zum Unterdach geführt werden kann. Nach den Feststellungen des AUE erreicht der opake Bauteil Wand mit dem geplanten Wandaufbau einen Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Wert) von $0.19 \text{ W/m}^2\text{K}$. Die Minimalanforderung für diesen Bauteil beträgt gemäss Anhang 2 zu Art. 14 Abs. 1 Bst. a Ziff. 2 KEnV¹⁹ $0.25 \text{ W/m}^2\text{K}$ und ist deutlich eingehalten.

b) In seinem Bericht vom 8. Dezember 2014 begrüsst das AUE die Projektänderung. Auch die Gemeinde stimmte in ihrer Eingabe vom 5. Februar 2015 dem geänderten Projekt unter Auflagen zu.

c) Die KDP fordert in ihrem Bericht vom 5. Februar 2015 hingegen eine Überarbeitung der Projektänderung. Sie ist der Auffassung, die äussere Erscheinung des historischen Gebäudes werde unvorteilhaft verändert. Eine Aussendämmung der bestehenden Fassade scheine zwar grundsätzlich nicht ausgeschlossen, wenn als Erscheinungsvorbild die Gebäudesituation vor der Putzentfernung um 1980 als Vorbild genommen werde. Eine effiziente Gebäudedämmung könne heute auch mit Aerogel Hochleistungsdämmputz erreicht werden. Diese komme mit den Untergrundunebenheiten und komplizierten Anschlüssen besser zurecht und gebe das natürliche Fassadenbild eines Altbaus wieder.

¹⁹ Kantonale Energieverordnung vom 26. Oktober 2011 (KEnV; BSG 741.111)

Fenster und Türgewände könnten so in Erscheinung treten, so wie es dieser Haustyp verlange. Die vorgeschlagene Aussenisolutionslösung mit den schmalen Fenstereinfassungen könne als Lösung für Gebäude aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts dienen, sei jedoch für ein Objekt mit Kern aus dem 17. Jahrhundert ungeeignet, weil das historische Erscheinungsbild total verloren gehe. Anschlüsse zu Sockel, Fenster, Ründi usw. seien mit der vorgeschlagenen Projektänderung nicht befriedigend zu lösen. Das Gebäude werde weiter verunklärt.

d) Der Beschwerdegegner lehnt die Projektänderung ebenfalls ab und beantragt die Erteilung des Bauabschlags. Seiner Ansicht nach sei eine verputzte Aussendämmung ebenfalls denkbar, doch müsste die Dämmstärke durch eine Materialwahl mit besseren Dämmwerten auf 16 cm oder weniger reduziert werden. Auch würden die geplanten Fensterleibungen aus Beton-Rahmenelementen ein zu dünnes Stirnmass aufweisen. Es seien breitere Betonelemente mit einer Stirnbreite von 12 bis 15 cm einzusetzen. Als Alternative zur verputzten Aussendämmung schlägt er eine Abdeckung der massiven Verschalungsstärke durch Rundschindeln in Eternit vor. Diese Konstruktionsweise komme mit Unebenheiten und komplizierten Anschlüssen besser zurecht. Erfahrungsgemäss sei die Ausführungsvariante mit Verschindelung und Holzleibungen kostengünstiger und würden dem Charakter des Bauwerks besser entsprechen. Zudem wäre wünschenswert, wenn die Fenster des Obergeschosses mit Fensterläden versehen würden. Dies würde die Fassaden lebendiger halten.

e) Im vorliegenden Fall macht die energietechnische Optimierung des Gebäudes mit einer angemessenen Fassadenisolation Sinn. Dadurch bleibt auch das Baudenkmal erhalten. Die Aussenisolation nach der Projektänderung gefährdet, anders als die geklebte Aussenisolation gemäss dem ursprünglichen Projekt, die historische Bausubstanz des Gebäudes nicht. In diesem Punkt hat der Beschwerdeführer mit dem geänderten Projekt der Hauptkritik des Beschwerdegegners Rechnung getragen. Zudem wird die Aussenisolation so montiert, dass sie in einem späteren Zeitpunkt wieder rückgängig gemacht werden kann. Vor diesem Hintergrund ist die geplante Aussenisolation grundsätzlich mit den Denkmalschutzbestimmungen von Art. 10a ff. BauG vereinbar.

Massnahmen an Baudenkmalern sind allerdings auf den kleinstmöglichen Eingriff zu beschränken.²⁰

f) Der Beschwerdeführer plant, eine 20 cm dicke Fassadendämmung anzubringen. Zudem sollen für die Fenstereinfassungen schmale Elemente eingesetzt werden. Die KDP und der Beschwerdegegner kritisieren zu Recht, das Erscheinungsbild des Gebäudes verändere sich damit stark. Mit der Reduktion der Dämmstärke um 4 cm und der Verbreiterung der Rahmenelemente für die Fenstereinfassungen auf 12 bis 15 cm kann der bauliche Eingriff jedoch auf ein ortsbild- und denkmalverträgliches Mass beschränkt werden. Die Mächtigkeit des Eingriffs kann durch die Reduktion der Dämmstärke deutlich reduziert werden. Das Aussehen des Gebäudes wird dadurch zwar unbestrittenermassen verändert. Dies wäre aber auch mit den Varianten der KDP und des Beschwerdegegners nicht anders. Mit der geringeren Dämmstärke tritt der Übergang zwischen Sockelgeschoss und renovierter Fassade viel weniger stark in Erscheinung. Dazu kommt, dass mit den breiteren Rahmenelementen die bestehenden Proportionen der Fenster, Leibungen und Fassaden besser respektiert werden können. Schliesslich ist zu berücksichtigen, dass hier das Dämmmaterial aus natürlichem Holz besteht. Das ist aus ökologischer Sicht positiv zu werten. Unter der Voraussetzung, dass die Dämmstärke der Wärmedämmung auf 16 cm reduziert und die Rahmenelemente für die Fenstereinfassungen auf 12 bis 15 cm verbreitert werden, ist die Projektänderung unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten nicht mehr zu beanstanden.

g) Die zusätzlichen Massnahmen (Reduktion der Dämmstärke und Verbreiterung der Rahmenelemente für die Fenstereinfassungen) können mit Auflagen angeordnet werden. Sie dienen dem Schutz des Baudenkmals und haben für den Beschwerdeführer keinerlei Nachteile zur Folge. Mit der Verbreiterung der Fensterleibungen erklärte sich der Beschwerdeführer in seiner Stellungnahme vom 31. März 2015 einverstanden.

Auch lässt sich hier die Dämmstärke problemlos um 4 cm verringern. Die zweite Schicht der Fassadendämmung, bestehend aus einer Holzfaserdämmplatte des Typs "Diffutherm", kann in der Stärke von 6 cm angebracht werden. Solche Holzfaserdämmplatten sind im

²⁰ Vgl. Handbuch Energie und Baudenkmal der Denkmalpflege-Fachstellen der Kantone Bern und Zürich, Band I, Gebäudehülle, 2014, S. 42 f. (abrufbar unter <http://www.erz.be.ch/> Rubrik Kultur / Denkmalpflege / Publikationen)

Handel erhältlich.²¹ Zusammen mit der ersten Dämmschicht (Pavaflex 10 cm) beträgt die Dämmstärke somit 16 cm. Nach dem Berechnungsbeispiel in der technischen Dokumentation "Pavatex Diffutherm" erreicht die Fassadendämmung mit diesem Wandaufbau (Pava-flex 10 cm und Diffutherm 6 cm) einen U-Wert von 0.24 W/m²K.²² Der gesetzliche Grenzwert des Bauteils Wand von 0.25 W/m²K (Umbauwert) ist damit eingehalten. Trotz der Reduktion der Dämmstärke sind für die geplante energietechnische Sanierung weiterhin finanzielle Beiträge vom Gebäudeprogramm möglich: Wie aus der Erwägung 4 folgt, steht das Gebäude C. _____ Strasse Nr. unter Denkmalschutz. Gemäss der "Wegleitung Gesuchsformular" des Gebäudeprogramms gelten bei geschützten Bauten erleichterte Anforderungen.²³ Beim Bauteil Wand gilt dabei ein U-Wert von 0.25 W/m²K.²⁴ Diese erleichterte Anforderung ist bei der Dämmstärke von 16 cm erfüllt. Die Auflagen stehen hier in einem engen sachlichen Zusammenhang mit dem Bauvorhaben, sind durch ein öffentliches Interesse gerechtfertigt (Denkmalschutz) und für den Beschwerdeführer zumutbar. Die Auflagen, wonach die zweite Schicht der Fassadendämmung in der Dämmstärke von 6 cm ausgeführt werden muss und für die Fenstereinfassungen Rahmenelemente mit einem Stirnmass von 12 bis 15 cm zu verwenden sind, sind zulässig. Die Auflagen werden deshalb in Ziffer 3 des Dispositivs dieses Entscheids aufgenommen. Die Projektänderung ist damit bewilligungsfähig.

6. Nebenbestimmungen und Hinweise

a) Die Gemeinde Ipsach erklärte in ihrer Stellungnahme vom 5. Februar 2015, die Projektänderung könne unter folgenden Auflagen genehmigt werden:

- "1. Allfällige Vorgaben des Berner Heimatschutz es bezüglich der Ausführung und Art des Aussendämmsystems sind verbindlich und strikte einzuhalten. Ebenso werden die Erläuterungen des Beschwerdeführers im Schreiben vom 21.11. 2014 als verbindlich erachtet.*
- 2. Die definitive Fassadenfarbe ist in Absprache mit der Gemeinde und dem Berner Heimatschutz zu wählen.*

²¹ Siehe technischen Dokumentation "Pavatex Diffutherm, verputzte Aussenwärmedämmung" (abrufbar unter: <http://www.pavatex.ch/produkte/wand-holzfaser/diffutherm/>)

²² Dito, S. 20

²³ Abrufbar unter: <http://www.dasgebaeudeprogramm.ch> Rubrik Förderung / Bedingungen

²⁴ Wegleitung Gesuchsformular, Version 5, vom 1. März 2015, S. 9

3. *Das Formular SB1 ist vor Baubeginn bei der Bauabteilung der Gemeinde einzureichen. Vorher darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden (Art. 1a Abs. 3 BauG). Die Baupolizeibehörde kann bei Baubeginn ohne vorgängiges Einreichen dieses Formulars die Einstellung der Bauarbeiten verfügen (Art. 46 Abs. 1 BauG). Das Formular SB2 ist unaufgefordert nach Beendigung der Bauarbeiten umgehend bei der Bauabteilung der Gemeinde einzureichen."*

Vorliegend ergibt sich aus Erwägung 4 dieses Entscheids sowie aus den gestempelten Projektunterlagen (vgl. Ziffer 2 des Entscheiddispositivs), wie das Aussendämmsystem genau ausgeführt werden muss. Die von der Gemeinde geforderte Auflage in Punkt 1 ist nicht nötig.

Die Fassadenfarbe ist hier im Grundsatz definiert. In der Eingabe vom 21. November 2014 hat der Beschwerdeführer festgehalten, es sei ein heller Grauton als Kontrast zum Sockelgeschoss vorgesehen. Nach der Rechtsprechung ist es zulässig, einzelne Nuancen einer bewilligten Farbe oder Materialgebung erst vor der Bauausführung bemustern zu lassen.²⁵ Die Auflage bezüglich der Fassadenfarbe in Punkt 2 ist somit unproblematisch und macht auch von der Sache her Sinn. Der Wortlaut in Punkt 2 der Auflage wird jedoch dahingehend präzisiert, dass die definitive Farbe der Fassade und der Fensterelemente vor Baubeginn vom Beschwerdeführer zu bemustern und der Gemeinde und dem Beschwerdegegner vorzulegen ist. Eine entsprechende Auflage wird im Entscheiddispositiv aufgenommen.

Hinsichtlich der Auflage in Punkt 3 ist festzuhalten, dass diese nur deklaratorische Bedeutung hat. Sie weist lediglich auf geltendes Recht hin. Solche Hinweise gehören nicht zu den verbindlichen Anordnungen. Sie sind für den Beschwerdeführer aber auch nicht belastend. Um Missverständnisse zu vermeiden, wird der Punkt 3 als Hinweis ins Dispositiv dieses Entscheids aufgenommen.

b) Das Strasseninspektorat Seeland hat in seinem Bericht vom 11. Dezember 2014 festgehalten, dass der Gehweg und die Fahrbahn durch die Bauarbeiten und Gerüstbauten nicht gefährdet oder behindert werden dürfen. Zudem müsse vorgängig beim Strasseninspektorat Lyss ein Gesuch für die Inanspruchnahme von öffentlichem Grund eingereicht werden, falls während der Bauarbeiten öffentliches Terrain beansprucht werde.

²⁵ VGE Nr. 22178 vom 12.09.2006 E. 2.3.2, VGE Nr. 22028 vom 21.02.2005 E. 3.2

Dieser Vorbehalt des Strasseninspektorats Seeland wird ebenfalls als Hinweis in das Entscheiddispositiv aufgenommen.

7. Kosten

a) Nach dem Gesagten steht fest, dass das Gebäude C._____ Strasse Nr. zu Recht im Bauinventar der Gemeinde Ipsach als erhaltenswertes Gebäude inventarisiert worden ist. Zudem ist das geänderte Vorhaben mit Auflagen zur äusseren Baugestaltung sowie weiteren Nebenbestimmungen bewilligungsfähig.

b) Die Grundsätze der Kostenverlegung sind in Art. 108 VRPG geregelt. Demnach werden die Verfahrenskosten der unterliegenden Partei auferlegt (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Die unterliegende Partei hat zudem der Gegenpartei die Parteikosten zu ersetzen. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens 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. 1'800.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG in Verbindung mit Art. 19 Abs. 1 GebV²⁶). Für den Augenschein vom 19. Mai 2014 wird gestützt auf Art. 20 Abs. 1 GebV eine zusätzliche Gebühr von Fr. 400.00 erhoben. Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren betragen somit Fr. 2'200.00.

c) Als unterliegend gilt, wer mit seinen Anträgen nicht durchdringt. Der Beschwerdeführer ist mit seinem Antrag, wonach das als erhaltenswert eingestufte Bauernhaus C._____ Strasse Nr. aus dem Bauinventar zu löschen ist, unterlegen. Zudem reichte er im Beschwerdeverfahren eine Projektänderung ein, mit welcher er den Einwänden der Gemeinde und des Beschwerdegegners Rechnung trug. Schliesslich wurde die Projektänderung mit Auflagen zur Baugestaltung bewilligt. Bei diesem Ausgang des Verfahrens rechtfertigt es sich, dem Beschwerdeführer drei Viertel der Verfahrenskosten, ausmachend Fr. 1'650.00, aufzuerlegen. Ein Viertel der Verfahrenskosten, ausmachend Fr. 550.00, wird dem Beschwerdegegner auferlegt, da er mit seinem Antrag auf Erteilung des Bauabschlags unterlag.

²⁶ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

d) Die unterliegende Partei hat 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). Nach dem Gesagten unterliegt der Beschwerdeführer zu drei Vierteln und der Beschwerdegegner zu einem Viertel. Der Beschwerdegegner hat daher dem Beschwerdeführer einen Viertel, der Beschwerdeführer dem Beschwerdegegner drei Viertel der jeweiligen Parteikosten zu ersetzen.

e) Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Die Kostennote des Anwalts des Beschwerdeführers beläuft sich auf Fr. 9'381.95 (Aufwand Fr. 8'687.00, Mehrwertsteuer Fr. 694.95). Nach Art. 11 Abs. 1 PKV²⁷ beträgt das Honorar in verwaltungsrechtlichen Beschwerdeverfahren Fr. 400.00 bis Fr. 11'800.00 pro Instanz. Innerhalb des Rahmentarifs bemisst sich der Parteikostenersatz nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand sowie der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses (Art. 41 Abs. 3 KAG²⁸). Im vorliegenden Fall wurde ein Schriftenwechsel durchgeführt. Danach fand ein Augenschein statt. In der Folge reichte der Beschwerdeführer ein geändertes Projekt ein und die Verfahrensbeteiligten erhielten die Möglichkeit, zur Projektänderung Stellung zu nehmen und Schlussbemerkungen zum Verfahren einzureichen. Beim AUE, der KDP und dem Strasseninspektorat wurde zudem je ein Bericht eingeholt. Damit ist der gebotene Zeitaufwand als leicht überdurchschnittlich zu werten. Die Baukosten sprechen dagegen für eine eher unterdurchschnittliche Bedeutung der Streitsache, die möglichen Auswirkungen für den Beschwerdeführer für eine durchschnittliche Bedeutung. Aufgrund der umstrittenen Rechtsfragen sind die Bedeutung der Streitsache und die Schwierigkeit des Prozesses somit insgesamt als durchschnittlich einzustufen. Daher erscheint ein Aufwand von Fr. 6'500.00 als angemessen. Dazu kommt die Mehrwertsteuer von Fr. 520.00 (8 % von Fr. 6'500.00). Der Beschwerdegegner hat dem Beschwerdeführer demnach einen Viertel der Parteikosten im Umfang von Fr. 7'020.00, ausmachend Fr. 1'755.00 (inkl. Mehrwertsteuer), zu ersetzen.

Die Kostennote des Beschwerdegegners beläuft sich auf Fr. 6'475.30 (Honorar Fr. 5'875.00, Auslagen Fr. 104.00, Mehrwertsteuer Fr. 478.30). Sie gibt zu keinen

²⁷ Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung; PKV; BSG 168.811)

²⁸ Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11)

Bemerkungen Anlass. Der Beschwerdeführer hat somit dem Beschwerdegegner drei Viertel der Parteikosten im Umfang von Fr. 6'475.30, ausmachend Fr. 4'856.50 (inkl. Mehrwertsteuer), zu ersetzen.

f) Durch das Projektänderungsgesuch des Beschwerdeführers ist der Bauabschlag der Gemeinde Ipsach vom 23. Januar 2014 gegenstandslos geworden. Im Dispositiv dieses Entscheids wird der Bauabschlag daher der Klarheit halber mit Ausnahme der Ziffer 5.4 (Regelung der Verfahrenskosten) aufgehoben. Die Kosten des erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens von Fr. 1'633.50 werden dem Beschwerdeführer auferlegt. Die Gemeinde ist für das Inkasso dieser Kosten zuständig.

III. Entscheid

1. Der Antrag auf Löschung des als erhaltenswert eingestuften Bauernhauses C._____ Strasse Nr. aus dem Bauinventar der Gemeinde Ipsach wird abgewiesen. Es wird festgestellt, dass es sich bei der Liegenschaft C._____ Strasse Nr. um ein erhaltenswertes Baudenkmal im Sinn von Art. 10b Abs. 2 BauG handelt. In diesem Punkt wird die Beschwerde abgewiesen.
2. Die Projektänderung vom 21. November 2014 wird bewilligt. Dem Beschwerdeführer wird die Baubewilligung für das Anbringen einer Aussenisolation auf drei Seiten des Gebäudes C._____ Strasse Nr. erteilt. Insoweit wird der Bauabschlag der Gemeinde Ipsach vom 23. Januar 2014 mit Ausnahme der Ziffer 5.4 (Regelung Kostenpflicht) aufgehoben. Insofern ist die Beschwerde gegenstandslos geworden.

Massgebend sind folgende Pläne und Unterlagen (mit Ausnahme des Situationsplans alle vom Rechtsamt der BVE gestempelt am 24. November 2014):

- Situationsplan Massstab 1:500 vom 15. August 2012
- Ansichts- und Perspektivenskizze (undatiert)
- Fassadenplan Massstab 1:100 (Plan Nr. 0000.02) vom 2. Oktober 2014
- Detailplan Massstab 1:10 (Plan Nr. 0000.03) vom 2. Oktober 2014
- Fassaden- und Detailplan für Energienachweis vom 3. Oktober 2014
- Formulare (EN-BE, EN-1a, EN-2a und EN-3) für den energietechnischen Massnahmenachweis vom 6. Oktober 2014

3. Nebenbestimmungen

3.1 Baugestaltung

a) Die zweite Schicht der Fassadendämmung, bestehend aus "Diffutherm", ist in der Dämmstärke von 6 cm auszuführen.

b) Für die Fenstereinfassungen ist ein Rahmenelement mit einem Stirnmass von 12 bis 15 cm zu verwenden.

3.2 Fassadenfarbe

Der Beschwerdeführer hat die definitive Farbe der Fassade und der Fensterelemente vor Baubeginn zu bemustern und der Gemeinde und dem Beschwerdegegner vorzulegen.

4. Hinweise

4.1 Vor Baubeginn ist der Bauabteilung der Gemeinde Ipsach das Formular SB1 und nach Vollendung der Bauarbeiten das Formular SB2 unaufgefordert einzureichen.

4.2 Der Gehweg und die Fahrbahn dürfen durch die Bauarbeiten und Gerüstbauten nicht gefährdet oder behindert werden. Wird während der Bauphase öffentliches Terrain beansprucht, muss vorgängig beim Strasseninspektorat Lyss ein Gesuch für die Inanspruchnahme öffentlichen Grunds eingereicht werden.

5. Die Verfahrenskosten von Fr. 2'200.00 werden zu drei Vierteln, ausmachend Fr. 1'650.00, dem Beschwerdeführer und zu einem Viertel, ausmachend Fr. 550.00, dem Beschwerdegegner auferlegt. Separate Zahlungseinladungen folgen, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

Die Kosten des erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens von Fr. 1'633.50 werden dem Beschwerdeführer zur Bezahlung auferlegt. Für das Inkasso dieser Kosten ist die Gemeinde zuständig.

6. a) Der Beschwerdeführer hat dem Beschwerdegegner drei Viertel der Parteikosten im Umfang von Fr. 6'457.30, ausmachend Fr. 4'856.50 (inkl. Mehrwertsteuer), zu ersetzen.
- b) Der Beschwerdegegner hat dem Beschwerdeführer einen Viertel der Parteikosten im Umfang von Fr. 7'020.00, ausmachend Fr. 1'755.00 (inkl. Mehrwertsteuer), zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn Fürsprecher B._____, eingeschrieben
- Herrn Fürsprecher D._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Ipsach, Bauverwaltung, eingeschrieben
- Denkmalpflege, Münstergasse 32, 3011 Bern, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne, zur Kenntnis, A-Post
- Amt für Umweltkoordination und Energie (AUE), zur Kenntnis, im Haus
- Strasseninspektorat Seeland, z.H. Frau Andrea Schwarz, Grenzstrasse, 3250 Lyss, A-Post
- Energieberatung Seeland, z.H. Herrn Kurt Marti, Postfach 412, 2501 Biel, A-Post
- Nachführungsgeometer, Kluser Andreas, GeoplanTeam AG, Egliweg 6, 2560 Nidau, A-Post

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

Barbara Egger-Jenzer
Regierungsrätin