

ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2014/9

Bern, 15. Oktober 2014

in der Beschwerdesache zwischen

Berner Heimatschutz BHS, handelnd durch seine statutarischen Organe, Kantonale Geschäftsstelle, Kramgasse 12, 3011 Bern
Beschwerdeführer

vertreten durch Herrn Fürsprecher X. _____

und



Einwohnergemeinde Lauterbrunnen, handelnd durch den Gemeinderat, Haus Adler, 3822 Lauterbrunnen
Beschwerdegegnerin

sowie

Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli, Schloss 1, Postfach 276, 3800 Interlaken

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramtes Interlaken-Oberhasli vom 19. Dezember 2013 (bbew 276/2011; Abbruch Moor-Hüttli)

I. Sachverhalt

1. Die Gemeinde Lauterbrunnen reichte am 1. Dezember 2011 ein Baugesuch ein für den Abbruch des sogenannten „Moor-Hüttli“ auf der Parzelle Lauterbrunnen Grundbuchblatt Nr. Y. _____. Die Parzelle liegt in der UeO Nr. 1A „Luftseilbahn Wengen-Männlichen“ vom 16. August 1999, teilweise geändert am 10. Januar 2005. Das Moor-Hüttli ist im Bauinventar als erhaltenswert bewertet und ist als Teil einer Baugruppe

erfasst (K-Objekt). Gegen das Vorhaben erhob der Beschwerdeführer Einsprache. Mit Entscheid vom 19. Dezember 2013 erteilte das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli die Abbruchbewilligung.

2. Dagegen reichte der Beschwerdeführer am 20. Januar 2014 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Er beantragt die Aufhebung des Entscheides vom 19. Dezember 2013 und die Erteilung des Bauabschlages. Er macht insbesondere geltend, die Kantonale Denkmalpflege (KDP) habe sich gegen den geplanten Abbruch des Moor-Hüttli ausgesprochen und finanzielle Beiträge an die fachgerechte Restaurierung in Aussicht gestellt. Das Gebäude werde seit seiner Errichtung gewerblich genutzt, zuletzt seit Jahren von einer Ski- und Snowboardschule. Dieser Mieter habe der Beschwerdegegnerin angeboten, die Renovation auf eigene Kosten auszuführen, sofern ihm ein langfristiger Mietvertrag eingeräumt werde. Das Moor-Hüttli geniesse bei den Einwohnern und den Stammgästen einen hohen Beliebtheitsgrad und es hätten über 600 Personen eine Petition zur Erhaltung des Gebäudes eingereicht. Das öffentliche Interesse am Erhalt des Baudenkmals überwiege die von der Beschwerdegegnerin geltend gemachten Interessen und es sei möglich, einen die Sanierungskosten deckenden Mietzins zu erzielen.

3. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet¹, edierte die Vorakten und führte den Schriftenwechsel durch. Die Vorinstanz und die Beschwerdegegnerin beantragen die Abweisung der Beschwerde. Das Rechtsamt führte danach im Beisein der Parteien und einer Vertretung der KDP einen Augenschein mit Instruktionsverhandlung durch und befragte den Mieter des Abbruchobjekts als Auskunftsperson. Die Parteien erhielten Gelegenheit, sich zum Protokoll des Augenscheins zu äussern und Schlussbemerkungen einzureichen. Zusammen mit seinen Schlussbemerkungen reichte der Beschwerdeführer einen Bericht der Porta West AG zur Verkehrssituation beim umstrittenen Gebäude ein. Die Beschwerdegegnerin hat dazu keine Stellung genommen.

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)

4. Auf die Rechtsschriften und das Ergebnis des Augenscheins wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Bauentscheide können nach Art. 40 BauG² 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). Private Organisationen, die als juristische Person konstituiert sind und rein ideelle Zwecke verfolgen, sind im Rahmen ihrer Einsprachegründe zur Beschwerde befugt (Art. 35a i.V.m. Art. 40a BauG). Der Berner Heimatschutz ist ein Verein i.S. von Art. 60 ff. ZGB³ und erhebt Rügen im Rahmen seines statutarischen Zweckes (vgl. Art. 35a Abs. 2 BauG). Er hat sich im vorinstanzlichen Verfahren als Einsprecher beteiligt und ist durch den vorinstanzlichen Entscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Denkmalschutz

a) Umstritten ist der Abbruch eines denkmalgeschützten Gebäudes. Das Baugesetz umschreibt Baudenkmäler als herausragende Objekte und Ensembles von kulturellem, historischem oder ästhetischem Wert. Dazu gehören namentlich Ortsbilder, Baugruppen, Bauten, Gärten, Anlagen, innere Bauteile, Raumstrukturen und feste Ausstattungen (Art. 10a Abs. 1 BauG). Das umstrittene Moor-Hüttli, ein um 1900 erbautes Ladengeschäft, ist im Bauinventar der Gemeinde Lauterbrunnen als erhaltenswertes Schutzobjekt aufgeführt. Als erhaltenswert gelten Objekte, die wegen ihrer ansprechenden architektonischen

² Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721)

³ Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB; SR 201)

Qualität oder ihrer charakteristischen Eigenschaften geschont werden sollen (Art. 10a Abs. 3 BauG). Nach Art. 10b Abs. 3 BauG sind erhaltenswerte Baudenkmäler in ihrem äusseren Bestand und mit ihren Raumstrukturen zu bewahren. Ein Abbruch ist nur zulässig, wenn die Erhaltung unverhältnismässig, das heisst nicht sinnvoll oder unzumutbar wäre.

b) Das vom Beschwerdeführer beantragte Abbruchverbot für das Moor-Hüttli stellt eine Einschränkung der verfassungsmässig garantierten Eigentumsgarantie (Art. 26 BV⁴ und Art. 24 KV⁵) 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 KV). Eine Verletzung des Kerngehalts macht die Beschwerdegegnerin zu Recht nicht geltend. Auch liegt mit Art. 10b Abs. 3 BauG unbestritten eine genügende gesetzliche Grundlage für ein Abbruchverbot vor. Umstritten sind zwischen den Parteien im Wesentlichen das öffentliche Interesse und die Verhältnismässigkeit eines Abbruchverbots.

3. Öffentliches Interesse an einem Abbruchverbot

a) Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts und des Bundesgerichts liegen Eigentumsbeschränkungen, die dem Schutz von Baudenkmälern dienen, ganz allgemein im öffentlichen Interesse. Bei der Prüfung der Frage, wie weit das öffentliche Interesse reicht bzw. in welchem Ausmass ein Objekt Schutz verdient, ist eine sachliche Gesamtbeurteilung erforderlich, welche den kulturellen, geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Zusammenhang eines Bauwerks mitberücksichtigt. Eine Baute soll gegebenenfalls als Zeugin und Ausdruck einer historischen, gesellschaftlichen und technischen Situation erhalten bleiben. Da Denkmalschutzmassnahmen oft mit schwerwiegenden Eigentumseingriffen verbunden sind, dürfen sie nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung aber nicht lediglich im Interesse eines begrenzten Kreises von Fachleuten erlassen werden. Sie müssen breiter, d.h. auf objektive und

⁴ Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101)

⁵ Verfassung des Kantons Bern vom 6. Juni 1993 (KV; BSG 101.1)

grundsätzliche Kriterien abgestützt sein und von einem grösseren Teil der Bevölkerung bejaht werden, um Anspruch auf eine gewisse Allgemeingültigkeit erheben zu können.⁶

b) Das umstrittene Gebäude ist im Bauinventar der Gemeinde Lauterbrunnen als „erhaltenswert“ und als Teil der Baugruppe H verzeichnet und wird im Inventar wie folgt beschrieben:

„Ladengeschäft, wohl um 1900. Schlichter Ständerbau mit Satteldach und Kreuzfirst. Spätklassizistischer Baukörper. Fein gegliederter, kioskartiger Bau. Details des Schweizer Holzstils (Sägedekor). Fassade jünger verändert (Schaufenster) und nachträglich verschalt. Wichtige Eckposition als nördlicher Abschluss der Ladenstrasse. Einer der letzten Zeugen von einst zahlreichen Kleinbauten aus der Blütezeit des Tourismus an der Wende vom 19. zum 20. Jahrhundert.“

Zur Baugruppe H hält das Bauinventar fest:

„Die Baugruppe umfasst das Rückgrat von Wengen, die Dorfstrasse, die geprägt ist durch frühe Tourismusbauten. Beginnend beim Hotel „Falken“ (Nr. 1347B) folgt sie erst dem Bahntrasse und verläuft danach entlang der Binnenmatte, auf der sich Sportplätze und die neu erstellte Talstation der Männlichen-Bahn (Nr. 1350F) befinden. Diese Hauptachse weist als Laden- und Hotelstrasse eine dichte Abfolge von Bauten mit gewissen räumlichen Qualitäten auf. Einen markanten Eindruck erwecken die auf einem Hügel gelegenen, historisch interessanten Hotelbauten „Falken“ und „Regina“ (Nr. 1347B und Nr. 1347A). Die Altbausubstanz wurde durch Eingriffe oft stark verändert.“

c) Der Vertreter der Denkmalpflege führte anlässlich des Augenscheins vom 7. Mai 2014 aus, das Moor-Hüttli habe einen grossen Wert. Es sei einer der letzten Zeugen der damals verbreiteten Kleinbauten, die in der touristischen Blütezeit um 1900 gebaut worden seien. Ausser einem Kiosk am anderen Ende des Dorfes gebe es in Wengen keine vergleichbaren Kleinbauten mehr. Das Moor-Hüttli habe zwar gewisse Veränderungen erfahren, es seien aber auch noch diverse ursprünglich zeittypische Details vorhanden. Durch eine Rekonstruktion könne die architektonische Kraft wieder unterstrichen werden. Das Gebäude stehe an einer räumlich wichtigen Position, da es zur Geschäftsstrasse gehöre und den Abschluss der Dorfstrasse bilde. Daher habe es auch eine wichtige Stellung und Funktion in der Baugruppe H.

⁶ BGE 135 I 176 E. 6.1, 126 I 219 E. 2 c; VGE 2012/332 vom 11.9.2013 E. 4.2, 2012/145 vom 5.7.2013 E. 5.1, BVR 1998 S. 440 E. 3c; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 10a -10f N. 3

d) Aus dem Bauinventar, der Beurteilung der KDP und dem vom Rechtsamt durchgeführten Augenschein ergibt sich, dass es sich beim Moor-Hüttli um ein aus dem durchschnittlichen Baubestand herausragendes Objekt mit historischem Wert handelt, das ansprechende architektonische Qualitäten aufweist und das Ortsbild von Wengen prägt: Teile der Fassaden des Gebäudes wurden zwar im Laufe der Zeit verändert, es sind aber noch diverse ursprüngliche, qualitätsvolle und prägende Elemente vorhanden. So sind die für die Bauzeit typische, sehr prägnante Dachform und die schönen Sägezierelemente erhalten geblieben und innen zeigt sich im Obergeschoss die bauzeitliche Struktur. Das Gebäude nimmt zudem eine wichtige Position an der Dorfstrasse und damit auch in der Baugruppe H ein. Es hat daher einen hohen Situationswert. Dies zeigt auch der Umstand, dass auf zwei von drei Fotos, mit denen das Bauinventar die Baugruppe dokumentiert, das Moor-Hüttli im Vordergrund dargestellt ist. Sehr wichtig ist weiter der historische Wert des Gebäudes. Es ist ein Zeitzeuge für die touristische Blütezeit in Wengen um 1900 und hat besondere Bedeutung, da es eines der zwei letzten touristischen Kleinbauten aus dieser Zeit in Wengen ist. Die räumliche und historische Bedeutung des Gebäudes wird auch nicht dadurch geschmälert, dass es ursprünglich nicht am heutigen Standort, sondern in der Nähe des Bahnhofs erbaut wurde. Es wurde offenbar irgendwann zwischen den beiden Weltkriegen an den heutigen Standort verschoben, da sich damals auch das (touristische) Zentrum von Wengen verschob. Gerade auch dies zeigt die Bedeutung des Gebäudes in Zusammenhang mit der Entwicklung des Tourismus in Wengen; das Moor-Hüttli hat die verschiedenen Entwicklungen in diesem Zusammenhang mitgemacht. Aus diesen Gründen ist das öffentliche Interesse am Erhalt und die Schutzwürdigkeit des Gebäudes hoch zu gewichten.

e) Die Beschwerdegegnerin und die Vorinstanz zweifeln denn auch nicht grundsätzlich an, dass das Moor-Hüttli zu Recht als Baudenkmal eingestuft ist. Das Interesse an seinem Erhalt werde aber relativiert durch das Ergebnis einer Konsultativabstimmung, die der Gemeinderat von Lauterbrunnen im November 2011 durchgeführt habe. Dabei hätten sich die Abstimmenden im Bezirk Wengen mit 180 zu 140 Stimmen für den Abbruch des Moor-Hüttlis ausgesprochen.⁷

Das Verwaltungsgericht und die BVE haben sich bereits wiederholt mit der Frage befasst, welche Bedeutung dem in einer Gemeindeabstimmung direkt oder indirekt ausgedrückten

⁷ Vgl. die Unterlagen zur Konsultativabstimmung in den Vorakten, p. 72 ff.

Volkswillen hinsichtlich der Schutzwürdigkeit eines Objekts oder der ästhetischen Verträglichkeit eines Neubaus zukommt. Das Verwaltungsgericht hat dazu festgehalten, dass sich eine Gemeinde nicht über die für die Beurteilung der Schutzwürdigkeit massgebenden eidgenössischen und kantonalen Vorschriften hinwegsetzen dürfe. Das heisst, wenn die Schutzwürdigkeit eines Objekts im Sinne des kantonalen Baugesetzes bejaht wird, kann daran auch eine Gemeindeabstimmung nichts ändern. Immerhin kann aber ein Abstimmungsergebnis bei der Beurteilung des öffentlichen Schutzinteresses mitberücksichtigt werden. Dabei kommt es wesentlich auf die Umstände des Einzelfalls an, wie stark ein Abstimmungsergebnis ins Gewicht fällt.⁸ Im vorliegenden Fall ist das Ergebnis der Konsultativabstimmung im Bezirk Wengen nicht geeignet, das Schutzinteresse entscheidend zu relativieren. Massgebend im Hinblick auf das öffentliche Schutzinteresse sind nämlich nicht nur die Stimmbürger von Wengen, sondern ein breiterer Kreis. Daher ist es bedeutsamer, dass über 600 Personen, je etwa zur Hälfte Einheimische und Feriengäste, eine Petition eingereicht und den Erhalt des Moor-Hüttli gefordert haben. Dies zeigt, dass das umstrittene Gebäude einen breiten Rückhalt in der Bevölkerung und bei den Feriengästen hat. Das Ergebnis der Konsultativabstimmung in Wengen schmälert daher das öffentliche Interesse am Schutz des Moor-Hüttli nicht.

f) Zusammenfassend ergibt sich daher, dass das Moor-Hüttli zu Recht als erhaltenswertes Baudenkmal inventarisiert ist und sein Erhalt im öffentlichen Interesse liegt.

4. Verhältnismässigkeit

a) Ein Verbot, ein denkmalgeschütztes Gebäude abzureissen, ist als Eingriff in die Eigentumsgarantie dann verhältnismässig, wenn es zur Erreichung des angestrebten Ziels – also den Erhalt des Denkmals – geeignet und erforderlich ist und für den betroffenen Eigentümer zumutbar ist.⁹ Die Eignung eines Abbruchverbotes zur Erhaltung eines Baudenkmals wäre nur bei bautechnisch nicht mehr sanierungsfähigen Objekten zu verneinen. Dies ist aber vorliegend nicht der Fall; es ist unbestritten, dass eine Sanierung

⁸ VGE 21370/21372 vom 19.2.2003 E. 7aa, VGE 18926 vom 19.12.1994 E. 5.b/bb; BVR 1988 S. 320 E. 4.c, BVR 2008 S. 117 E. 4.b und 4.c am Ende; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9/10 N 10a mit Hinweisen

⁹ Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. Auflage, 2010, N. 581 ff. mit Hinweisen; Tschannen/Zimmerli/Müller, Allgemeines Verwaltungsrecht, 3. Auflage, 2009, § 21; BGE 129 I 173 E. 5 mit Hinweisen; VGE 2012/332 vom 11.9.2013 E. 5.1, 2012/145 vom 5.7.2013, E. 5.2

der Bausubstanz des Moor-Hüttli möglich ist. Die Verweigerung einer Abbruchbewilligung ist deshalb objektiv geeignet und erforderlich, um die Erhaltung des Gebäudes zu ermöglichen. Eine mildere Massnahme als ein Abbruchverbot ist nicht ersichtlich.

b) Es ist zu prüfen, ob die Verweigerung der Abbruchbewilligung vorliegend auch zumutbar ist. Es sind die öffentlichen Interessen an der Erhaltung des Baudenkmals und die Interessen der Beschwerdegegnerin an einem Abbruch bzw. an der Wirtschaftlichkeit einer Sanierung gegeneinander abzuwägen. Dabei ist auch der Grad der Schutzwürdigkeit des Objekts zu berücksichtigen: Je schutzwürdiger eine Baute ist, desto geringer sind Rentabilitätsüberlegungen zu gewichten.¹⁰ Kommt dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung kein überragendes Gewicht zu, kann ein Abbruchverbot den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern nicht zugemutet werden, wenn es auf Dauer mit finanziellen Verlusten verbunden wäre. Die Eigentumsbeschränkung ist hingegen verhältnismässig, wenn eine dem Erhaltungsgebot gerecht werdende Nutzung des Gebäudes auf längere Sicht tragbar ist. Ist das öffentliche Interesse an der Erhaltung eines Baudenkmals besonders gross, wäre ein Abbruchverbot der Eigentümerschaft wohl sogar dann zuzumuten, wenn diese mit Verlusten rechnen müsste.¹¹ Bei der Beurteilung der wirtschaftlichen Tragbarkeit sind die Interessen der Eigentümerschaft zurückhaltend zu gewichten, zumal die Beurteilung der wirtschaftlichen Situation jeweils auf einer Momentaufnahme beruht. Zudem ist das Kosten-/Nutzenverhältnis zu Beginn häufig weniger günstig als später. Keine oder eine geringe Rendite in den Anfangsjahren braucht nicht zu bedeuten, dass die wirtschaftliche Tragbarkeit von vornherein zu verneinen wäre. Die Aufwendungen für die Sanierungen eines Gebäudes lassen sich nicht von vornherein klar beziffern. Von einer Minimalsanierung bis zum Luxusumbau sind zahlreiche Renovationsvarianten denkbar. Wenn auch nur eine der Varianten zu wirtschaftlich tragbaren Verhältnissen führt, ist das Abbruchverbot verhältnismässig.¹²

c) Die Beschwerdegegnerin macht geltend, die Kosten für eine Sanierung seien unverhältnismässig hoch. Aufgrund der schlechten finanziellen Lage der Gemeinde sei kein Geld für eine Renovation des Moor-Hüttli vorhanden. Es werde kaum möglich sein, nach der Sanierung des Gebäudes neue Mieter zu finden und einen kostendeckenden

¹⁰ BGE 126 I 219 E. 2c; BVR 1997 S. 355 E. 6a, 1996 S. 68 E. 4c mit Hinweisen; VGE 22935 vom 28.11.2007 E. 6.4 mit Hinweisen, 2012/332 vom 11.9.2013 E. 5.5

¹¹ VGE 22935 vom 28.11.2007 E. 6.4 mit Hinweisen

¹² BVR 1996 S. 68 E. 4c und 6c

Mietzins zu erzielen. Das Hüttli liege zudem im Wirkungsbereich der UeO Nr. 1A „Luftseilbahn Wengen-Männlichen“. In diesem Bereich seien nur Kurortseinrichtungen wie Spiel- und Sportanlagen, Personentransportanlagen oder Unterhaltungsbetriebe zulässig. Die bisherige gewerbliche Nutzung des Hüttli könne deshalb nicht weitergeführt werden, was eine Vermietung erschwere. Das Hüttli gefährde zudem die Verkehrssicherheit, da es direkt an der Strasse im Bereich einer Kreuzung stehe und die Sicht beeinträchtige. Mit einem Abbruch des Gebäudes könne die Verkehrssicherheit massiv verbessert werden. Eine Verschiebung des Hüttli um die Verkehrssicherheit zu verbessern, sei aber sehr teuer und gemäss UeO nicht bewilligungsfähig. Schliesslich habe die Gemeinde ein Interesse daran, das Areal Wengiboden künftig für andere Nutzungen oder Bauvorhaben zu Gunsten der Öffentlichkeit frei zu halten.

d) Das Moor-Hüttli steht am Ende der Dorfstrasse an einer Kreuzung und seine nordwestliche Gebäudeecke grenzt direkt an den Fahrbahnrand. Das Hüttli sowie das gegenüberliegende Hotel Bernerhof und eine hohe Stützmauer vor dem Hotel Schöneegg beeinträchtigen teilweise die freie Sicht im Kreuzungsbereich.¹³ Wie aber der vom Beschwerdeführer eingeholte Bericht der Porta West AG richtigerweise festhält, ist die notwendige Sichtweite gemäss der VSS SN 640 273a von Osten her Richtung Süden eingehalten. Nicht ausreichend ist sie nur von Osten her Richtung Norden. Dies ist aber nicht durch das Moor-Hüttli bedingt, sondern durch die gegenüberliegende Mauer vor dem Hotel Schöneegg. Ebenfalls ausreichend ist die Sicht von Süden her Richtung Osten. Das Moor-Hüttli schränkt somit trotz seiner Lage im Strassenabstand die erforderlichen Sichtweiten nicht ein. Im Hinblick auf die Verkehrssicherheit ist zudem von wesentlicher Bedeutung, dass in Wengen der motorisierte Verkehr aufgrund eines allgemeinen Fahrverbotes eingeschränkt ist. Es bestehen zwar Ausnahmegewilligungen und land- sowie forstwirtschaftliche Fahrzeuge dürfen Wengen befahren. Der Verkehr ist aber geringer als in anderen Ortschaften und als Verkehrsregime gilt auf der Dorfstrasse eine Begegnungszone mit Höchstgeschwindigkeit 20 km/h. In Begegnungszonen haben Fussgänger den Vortritt und dürfen die Verkehrsfläche überall benutzen (Art. 22b SSV¹⁴). Verkehrsteilnehmer mit Fahrzeugen müssen daher langsam und vorsichtig fahren. Im Bereich der umstrittenen Kreuzung müssen zudem die Verkehrsteilnehmer, die von Osten her kommen, wegen der Rechtsvortrittsregel und der sichtbehindernden Stützmauer

¹³ Vgl. Situationsplan vom 26. Mai 2011 (Vorakten, p. 109) sowie Fotodokumentation des Augenscheins vom 7. Mai 2014, Fotos Nrn. 7, 8, 12-15

¹⁴ Signalisationsverordnung des Bundesrates vom 5. September 1979 (SSV; SR 741.21)

anhalten, bevor sie die Kreuzung befahren. Aus diesen Gründen beeinträchtigt das Moor-Hüttli die Verkehrssicherheit nicht oder höchstens unwesentlich. Die grundsätzlich hoch zu gewichtenden Interessen der Verkehrssicherheit vermögen daher im vorliegenden Fall einen Abbruch des denkmalgeschützten Gebäudes nicht zu rechtfertigen und erfordern auch keine Verschiebung des Gebäudes.

e) Die Beschwerdegegnerin möchte das Moor-Hüttli abbrechen, um die Parzelle Nr. Y. _____ frei zu halten für allfällige künftige Vorhaben: Es bestehen aber keine konkreten Pläne für bestimmte öffentliche Nutzungen oder Bauvorhaben. Zudem steht das Gebäude, das eine Grundfläche von 36 m² hat, in der äussersten Ecke einer Parzelle mit einer Fläche von 6'502 m². Zieht man davon jene Fläche ab, die durch ein Baurecht (Talstation Luftseilbahn) belegt ist, stehen auf der Parzelle Nr. Y. _____ neben dem Hüttli immer noch 4'677 m² für andere Nutzungen oder Bauvorhaben zur Verfügung. Das Moor-Hüttli behindert daher heute keine anderen Vorhaben und ob es dies in Zukunft tun wird, ist völlig offen. Der von der Beschwerdegegnerin geäusserte Wunsch, die Parzelle frei zu halten, vermag das öffentliche Interesse am Erhalt des Baudenkmals nicht zu überwiegen und kann den Abbruch des Gebäudes nicht rechtfertigen.

f) Zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit einer Sanierung hat der Beschwerdeführer im vorinstanzlichen Verfahren gestützt auf Offerten zweier regionaler Bauunternehmer eine Kostenschätzung erstellt.¹⁵ Gemäss dieser Schätzung würde eine Sanierung des Moor-Hüttli etwa 117'00.00 Franken kosten. Berücksichtigt man die möglichen Schätzungsungenauigkeiten, die gemäss der Kostenschätzung bis 20 % betragen können, könnten sich die Sanierungskosten allenfalls bis auf Fr. 140'000.00 erhöhen. Bei einer Verschiebung des Gebäudes kämen rund 116'00.00 Franken dazu. Diese Kostenschätzung wird sowohl von beiden Parteien als auch der KDP als plausibel erachtet. Die Verfahrensbeteiligten haben deshalb auf die Einholung eines Gutachtens durch die BVE verzichtet und sich damit einverstanden erklärt, dass die genannte Kostenschätzung der Rentabilitätsprüfung zu Grunde gelegt wird.¹⁶ Massgebend in diesem Zusammenhang sind allerdings nur die Sanierungskosten. Die Kosten einer allfälligen Verschiebung des Gebäudes sind nicht in die Wirtschaftlichkeitsbeurteilung einzubeziehen, weil sie nicht in direktem Zusammenhang mit der notwendigen Renovation des Gebäudes stehen und eine

¹⁵ Vorakten, p. 36 ff.

¹⁶ Protokoll des Augenscheins vom 7. Mai 2014, S. 3 unten, S. 5 Mitte, S. 8 unten und S. 17 sowie Stellungnahmen des Beschwerdeführers und der Beschwerdegegnerin vom 12. Juni 2014

Verschiebung aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht erforderlich ist (siehe dazu oben Bst. d).

Da gemäss den Angaben der Denkmalpflege aus dem Lotteriefonds voraussichtlich Fr. 40'000.00 an die Sanierung des Moor-Hüttli bezahlt werden können¹⁷, hat die Beschwerdegegnerin noch Kosten von rund Fr. 77'000.00 bis 100'000.00 zu tragen. Die Finanzierungskosten für diese Investition sind vorsichtig kalkuliert mit 2.5 % einzusetzen (zurzeit beträgt der Referenzzinssatz 2.0 % und die durchschnittliche Verzinsung von Hypothekendarlehen liegt bei 1.95%). Die Finanzierungskosten betragen somit jährlich Fr. 1'925.00 bis Fr. 2'500.00. Daneben sind Bewirtschaftungskosten zu berücksichtigen, für die üblicherweise von folgenden Zuschlägen zu den Kapitalkosten ausgegangen wird:¹⁸ Betriebskosten 0.1 % bis 0.5 % (Durchschnitt 0.3 %), laufender Unterhalt 0.2 % - 2.2 % (Durchschnitt 1.2 %), Rückstellung für grosszyklische Erneuerungen 0.2 % - 1.0 % (Durchschnitt 0.6 %), Risiko von Mietzinsausfällen 0 % - 0.4 % (Durchschnitt 0.2 %), Verwaltungskosten 0.1 % - 0.3 % (Durchschnitt 0.2 %). Geht man bei allen Kostenpositionen von durchschnittlichen Werten aus, ergeben sich insgesamt Bewirtschaftungskosten von 2.5 % der Investitionen, die zu den Kapitalkosten hinzuzurechnen sind. Ein kostendeckender Mietertrag müsste daher jährlich rund 5 % der investierten Kosten betragen. Da die Beschwerdegegnerin Fr. 77'000.00 bis 100'000.00 für die Sanierung investieren muss, müsste sie somit einen jährlichen Mietertrag von Fr. 3'850.00 bis 5'000.00 erzielen können. Stützt man auf ihre eigenen Angaben ab, liegt dieser Betrag deutlich unter den ortsüblichen Mietzinsen für Gewerberäumlichkeiten in Wengen. So beträgt gemäss Aussage von Herrn Nöpflin, Gemeinderat und Präsident der Liegenschaftskommission, der Mietzins für Gewerberäumlichkeiten an der Dorfstrasse durchschnittlich etwa Fr. 2'000.00 monatlich.¹⁹ Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die Beschwerdegegnerin einen kostendeckenden Mietzins erzielen kann. Dies zeigt auch die Tatsache, dass der aktuelle Mieter, der seit über 20 Jahren Mieter bzw. Untermieter im Moor-Hüttli ist, bereit wäre, einen jährlichen Mietzins von bis zu Fr. 8'000.00 zu zahlen.²⁰ Einer Vermietung des Moor-Hüttli als Gewerberäumlichkeiten stehen auch die Zonenvorschriften nicht entgegen: Gemäss Art. 4 der Überbauungsvorschriften der UeO

¹⁷ Vorakten, p. 94 und Protokoll des Augenscheins vom 7. Mai 2014, S. 4

¹⁸ Das Schweizerische Schätzerhandbuch, Hrsg. SVKG Schweizerische Vereinigung kantonaler Grundstückbewertungsexperten und SEK/SVIT Schweizerische Schätzungsexperten-Kammer/Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft, 4. Auflage 2012, S. 84 ff.

¹⁹ Protokoll des Augenscheins vom 7. Mai 2014, S. 7

²⁰ Protokoll des Augenscheins vom 7. Mai 2014, S. 13

Nr. 1A „Luftseilbahn Wengen-Männlichen“ sind in ihrem Wirkungsbereich zwar nur Kurortseinrichtungen zugelassen, die der Bevölkerung und den Gästen von Wengen dienen wie Spiel- und Sport- und Personentransportanlagen oder Unterhaltungsbetriebe; gewerbliche Nutzungen sind nur unterirdisch erlaubt. Das Moor-Hüttli wurde aber seit seinem Bau gewerblich genutzt und stand bereits vor Erlass der UeO am selben Ort wie heute. Das Gebäude darf daher gestützt auf die Besitzstandsgarantie von Art. 3 BauG weiterhin gewerblich genutzt werden. Der sich durch eine Renovation ergebende Nutzungsunterbruch ändert daran nichts.²¹ Die Sanierung des Moor-Hüttli ist daher wirtschaftlich tragbar und sein Erhalt der Beschwerdegegnerin zumutbar.

g) Zusammenfassend ergibt sich, dass die öffentlichen Interessen am Erhalt des Moor-Hüttli die Interessen der Beschwerdegegnerin an einem Abbruch überwiegen und eine Verweigerung des Abbruchs verhältnismässig ist. Die Beschwerde ist daher gutzuheissen und der angefochtene Entscheid aufzuheben.

5. Kosten

a) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt die Beschwerdegegnerin. Sie ist als Bauherrin und Grundeigentümerin in ihren finanziellen Interessen betroffen und hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 und Abs. 2 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. 800.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG in Verbindung mit Art. 19 Abs. 1 GebV²²). Für den Augenschein vom 7. Mai 2014 wird in Anwendung von Art. 20 Abs. 1 GebV eine zusätzliche Gebühr von Fr. 300.00 erhoben. Die Verfahrenskosten betragen somit Fr. 1'100.00.

b) Die Beschwerdegegnerin hat zudem dem Beschwerdeführer die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Kostennote des Anwaltes des Beschwerdeführers gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Beschwerdegegnerin hat dem Beschwerdeführer

²¹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 3 N. 1 und N. 2 Absatz 2

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

die Parteikosten von Fr. 5'922.70 (Honorar Fr. 5'250.00, Auslagen Fr. 234.00, Mehrwertsteuer Fr. 438.70) zu ersetzen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Der Entscheid des Regierungsstatthalteramtes Interlaken-Oberhasli vom 19. Dezember 2013 wird aufgehoben. Dem Baugesuch vom 1. Dezember 2011 wird der Bauabschlag erteilt.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 1'100.00 werden der Beschwerdegegnerin zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

Die Kosten des erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens von Fr. 1'857.50 werden der Beschwerdegegnerin zur Bezahlung auferlegt. Für das Inkasso dieser Kosten ist das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli zuständig.

3. Die Beschwerdegegnerin hat dem Beschwerdeführer die Parteikosten im Betrag von Fr. 5'922.70 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn Fürsprecher X. _____, eingeschrieben
- Einwohnergemeinde Lauterbrunnen, handelnd durch den Gemeinderat, als GU
- Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli, A-Post
- Denkmalpflege des Kantons Bern (KDP), A-Post

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

B. Egger-Jenzer,
Regierungspräsidentin