

ENTSCHEID
DER
BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2016/103

Bern, 8. Februar 2017

in der Beschwerdesache zwischen

Denkmalpflege des Kantons Bern (KDP), Münsterstrasse 32, 3011 Bern
Beschwerdeführerin

und

A. _____
Beschwerdegegnerin

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt B. _____



_____ sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Konolfingen, Gemeindeverwaltung,
Bernstrasse 1, Postfach, 3510 Konolfingen

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Konolfingen vom
23. Juni 2016 (612 (2016/9); Abbruch Liegenschaft C. _____ strasse 7)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin reichte am 19. Februar 2016 bei der Gemeinde Konolfingen ein Baugesuch ein für den Abbruch des ehemaligen "Hotels D. _____" auf der Parzelle Konolfingen Grundbuchblatt Nr. E. _____. Die Parzelle liegt in der Mischzone M3. Das ehemalige Hotel D. _____ ist im Bauinventar als erhaltenswert bewertet und ist als Teil einer Baugruppe erfasst (K-Objekt). Gegen das Vorhaben erhob die Beschwerdeführerin

Einsprache. Mit Entscheid vom 23. Juni 2016 erteilte die Gemeinde Konolfingen die Abbruchbewilligung.

2. Dagegen reichte die Beschwerdeführerin am 22. Juli 2016 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Sie beantragt die Aufhebung des Entscheides vom 23. Juni 2016 und die Erteilung des Bauabschlags. Dabei macht sie geltend, die Gemeinde habe der Bedeutung des Baudenkmals im angefochtenen Entscheid nicht Rechnung getragen und sei der Pflicht zur Begründung des Abweichens vom Fachbericht der KDP nicht nachgekommen. Die Beschwerdeführerin erachtet das Gebäude als mit verhältnismässigem Aufwand sanierungsfähig und umnutzbar.

3. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet¹, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Mit Stellungnahme vom 15. August 2016 beantragt die Gemeinde die Abweisung der Beschwerde. Die Beschwerdegegnerin beantragt in ihrer Beschwerdeantwort vom 24. August 2016, die Beschwerde der KDP sei abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne und der Bauentscheid der Gemeinde vom 23. Juni 2016 sei zu bestätigen.

4. Auf Aufforderung des Rechtsamts reichte die Beschwerdeführerin am 27. September 2016 eine Stellungnahme zur denkmalrechtlichen Einordnung der umstrittenen Liegenschaft ein. Darin kam sie zum Schluss, dass es sich beim ehemaligen Gasthof um ein klar erhaltenswertes Baudenkmal handle, das im oberen Bereich dieser Einstufung einzuordnen sei.

Am 20. Oktober 2016 führte das Rechtsamt im Beisein der Parteien und Herrn F._____, dipl. Architekt ETH/SIA, einen Augenschein mit Instruktionsverhandlung durch. Anschliessend holte es bei Herrn F._____ ein Gutachten über die Wirtschaftlichkeit einer Sanierung des Gebäudes ein.

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).

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

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

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

a) Bauentscheide können nach Art. 40 BauG² innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVE angefochten werden. Die BVE ist somit zur Beurteilung der Beschwerde zuständig.

b) Beschwerdebefugt sind die Baugesuchsteller, die Einsprecher im Rahmen ihrer Einsprachegründe und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 40 Abs. 2 BauG). Einspracheberechtigt sind nach Art. 35 Abs. 2 Bst. c BauG die Behörden der Gemeinden und die Organe von Gemeindeverbindungen, des Kantons und des Bundes.

Die Beschwerdegegnerin bestreitet die Beschwerdelegitimation der kantonalen Denkmalpflege. Diese sei kein Organ des Kantons im Sinne von Art. 35 Abs. 2 lit. c BauG, da sie im Baubewilligungsverfahren keine Verfügungsbefugnis habe, sondern lediglich einen Fachbericht abgebe. Ihre Einsprachebefugnis sei auch im Denkmalpflegegesetz nicht vorgesehen.

Im bernischen Verfassungsrecht ist der Begriff "Organ" weiter gefasst als im Privatrecht und umfasst jede für den Kanton tätige Person.³ Daraus ist abzuleiten, dass der Begriff

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

³ Vgl. für den Bereich der Staatshaftung: Art. 71 der Verfassung des Kantons Bern vom 6. Juni 1993 (KV; BSG 101.1) sowie die Ausführungen dazu in Walter Kälin/Urs Bolz, Handbuch des bernischen Verfassungsrechts, 1995, Art. 71 N. 2a. Ebenso Art. 69 Abs. 3 KV für den Bereich der Delegation.

"Organ" auch im Baurecht und damit bei Art. 35 Abs. 2 Bst. c BauG weit auszulegen ist und – entgegen der Ansicht der Beschwerdegegnerin – nicht die Verfügungs- oder Entscheidbefugnis einer Amtsstelle voraussetzt. Eingeschränkt wird das Einspracherecht der Behörden und Organe vielmehr dadurch, dass diese nur Rügen zur Wahrung der ihnen anvertrauten öffentlichen Interessen erheben können (Art. 35c Abs. 2 BauG). Diese Voraussetzung ist vorliegend erfüllt: Gemäss Art. 37 Abs. 1 DPV⁴ ist das Amt für Kultur die für die Belange der Denkmalpflege zuständige Stelle des Kantons. Zuständige Fachstellen im Amt für Kultur sind nach Absatz 2 dieser Bestimmung sodann die Kantonale Denkmalpflege und der Archäologische Dienst. Die KDP ist daher als zuständige Fachstelle des Kantons für Denkmalfragen gestützt auf Art. 35 Abs. 2 Bst. c und Art. 35c Abs. 2 BauG zur Einsprache befugt. Sie hat mit ihrem Fachbericht vom 30. März 2016 Einsprache erhoben, sollten ihre Anliegen keine Berücksichtigung finden. Damit ist sie zur Beschwerdeführung legitimiert (Art. 40 Abs. 2 BauG). Wieso dieser Rollenwechsel der KDP von der Fachbehörde zur Partei willkürlich und rechtsungleich sein sollte, wie dies die Beschwerdegegnerin moniert, ist nicht nachvollziehbar.

b) Die Beschwerdegegnerin bringt vor, es sei fraglich, ob die "i.V." unterschriebene Beschwerde rechtsgültig unterzeichnet worden sei. Die Beschwerde wurde im Namen des kantonalen Denkmalpflegers durch die Leiterin des Fachbereichs "Bau- und Ortsbildpflege", Frau G._____, als Stellvertreterin unterzeichnet. Gemäss Art. 15 DelDV ERZ⁵ ist neben der verfügungs- oder entscheidbefugten Person im Vertretungsfall auch die Stellvertreterin oder der Stellvertreter unterschiftsbefugt. Es ist davon auszugehen, dass die Fachbereichsleitenden der kantonalen Denkmalpflege Stellvertretungsaufgaben des kantonalen Denkmalpflegers wahrnehmen und daher unterschiftsbefugt sind. Die Beschwerde wurde rechtsgültig unterzeichnet.

c) Die Beschwerdegegnerin macht weiter geltend, die Beschwerde sei ungenügend begründet. Es genüge nicht einfach zu behaupten, das Gebäude sei mit verhältnismässigem Aufwand sanierungsfähig und umnutzbar, ohne darzulegen, wieso dies entgegen der verschiedenen Gutachten und der Einschätzung der Baubewilligungsbehörde der Fall sein solle. Die KDP habe sich auch im erstinstanzlichen

⁴ Verordnung vom 25. Oktober 2000 über die Denkmalpflege (Denkmalpflegeverordnung, DPV; BSG 426.411).

⁵ Direktionsverordnung vom 11. Mai 2007 über die Delegation von Befugnissen der Erziehungsdirektion (DelDV ERZ; BSG 152.221.181.1).

Verfahren ausdrücklich geweigert, die von der Bauherrschaft eingereichten Unterlagen zu prüfen. Damit habe die KDP willkürlich gehandelt.

Parteieingaben müssen gemäss Art. 32 Abs. 2 VRPG⁶ eine Begründung enthalten. An diese werden praxisgemäss keine hohen Anforderungen gestellt. Es reicht aus, wenn aus dem Rechtsmittel ersichtlich ist, in welchen Punkten und weshalb der angefochtene Entscheid beanstandet wird. Die Rechtsmitteleingabe muss sich aber in minimaler Form mit dem angefochtenen Entscheid auseinandersetzen und es muss sinngemäss erkennbar sein, welche Rechtsnorm oder Grundsätze der Ermessungsausübung nach Auffassung der beschwerdeführenden Partei verletzt oder inwiefern Sachverhaltselemente unrichtig oder unvollständig festgestellt worden sind.⁷

Die Beschwerdeführerin bringt in ihrer Beschwerde vor, wieso sie mit dem vorinstanzlichen Entscheid nicht einverstanden ist. Dabei wiederholt sie nicht nur die bereits im Fachbericht vom 30. März 2016 aufgeführten Gründe, wieso das umstrittene Gebäude aus ihrer Sicht als Baudenkmal von grosser Bedeutung ist. Sie führt auch aus, dass die Verhältnismässigkeitsprüfung nach Art. 10b Abs. 3 BauG und damit die Abwägung aller Elemente, die für beziehungsweise gegen einen Erhalt sprechen, der Baubewilligungsbehörde obliege. Ihrer Auffassung nach sei die Gemeinde im vorliegenden Fall dieser Abwägungspflicht nicht in genügendem Masse nachgekommen, indem sie in ihren Erwägungen einzig unter einem pauschalen Verweis auf die von einer früheren Grundeigentümerin eingereichten Privatgutachten abgestellt habe. Damit ist die Beschwerde genügend begründet. Es ist nicht die Aufgabe der KDP, die Verhältnismässigkeitsprüfung gemäss Art. 10b Abs. 3 BauG vorzunehmen. Sie handelte daher auch nicht willkürlich, wenn sie sich hierzu bzw. zu den Wirtschaftlichkeitsberechnungen der Beschwerdegegnerin nicht äusserte.

d) Insgesamt ist auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde einzutreten.

2. Rechtliches Gehör / Begründungspflicht

⁶ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

⁷ Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 32 N. 15.

a) Die Beschwerdeführerin macht geltend, zur Verhältnismässigkeitsprüfung gemäss Art. 10b Abs. 3 BauG finde sich in der vorinstanzlichen Entscheidung einzig ein pauschaler Verweis auf die von einer früheren Grundeigentümerin eingereichten Privatgutachten. Damit sei die Vorinstanz die ihr nach Art. 35 Abs. 2 BewD⁸ obliegenden Pflicht zur Begründung des Abweichens vom Fachbericht der KDP nicht nachgekommen.

b) Eine Verfügung muss die Tatsachen, Rechtssätze und Gründe enthalten, auf die sie sich stützt (Art. 52 Abs. 1 Bst. b VRPG). Die Begründung muss so abgefasst sein, dass die Betroffenen den Entscheid sachgerecht anfechten können. Deshalb muss die Behörde mindestens kurz die Überlegungen nennen, von denen sie sich hat leiten lassen und auf die sie ihren Entscheid stützt. Sie muss sich dabei nicht ausdrücklich mit jeder Behauptung zum Sachverhalt und jedem rechtlichen Einwand auseinandersetzen. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken.⁹

c) Zur Frage der Verhältnismässigkeit des Abbruchs (Art. 10b Abs. 3 BauG) hält der angefochtene Entscheid einzig Folgendes fest (S. 2): "Die Planungs- und Baukommission erachtet den Abbruch gemäss Baugesetz Artikel 10b Absatz 3 als zulässig, da aus ihrer Sicht die Erhaltung unverhältnismässig ist. Sie stützt sich dabei auf frühere Gutachten über den Gebäude- resp. Bauzustand der H._____ GmbH vom 15. Juli 2014 und der I._____ AG vom 16. Juli 2014." Im Zusammenhang mit einem geplanten Neubau, welcher aber nicht Gegenstand des angefochtenen Entscheids war, erwähnte die Gemeinde zudem den von der Bauherrschaft eingereichten Bericht "Bestandesanalyse und -bewertung; Projekt Ersatzneubau" vom 18. Februar 2016 (im Folgenden: Bericht J._____).

d) Die Begründung der Gemeinde ist tatsächlich sehr knapp ausgefallen. Aufgrund der Tragweite einer Abbruchbewilligung wäre eine ausführliche Auseinandersetzung mit der Schutzwürdigkeit des Gebäudes und der Frage, weshalb eine Sanierung dieses Baudenkmals als unverhältnismässig angesehen wird, wünschbar gewesen. Mit dem Verweis auf die früheren Gutachten zum Gebäude- resp. Bauzustand sowie den im Entscheid ebenfalls erwähnten Bericht J._____ lässt sich aber immerhin nachvollziehen, aus welchen Gründen die Gemeinde die Erhaltung des Gebäudes – entgegen der Ansicht der KDP – als unverhältnismässig erachtete. Die vorliegende

⁸ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1).

⁹ BGE 134 I 83 E. 4.1; Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 52 N. 6 ff.

Beschwerde zeigt zudem, dass es der Beschwerdeführerin trotz der knappen Begründung möglich war, die Abbruchbewilligung der Gemeinde sachgerecht anzufechten. Damit hat die Vorinstanz die Anforderungen an die Begründungspflicht knapp erfüllt. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs ist zu verneinen.

3. Voraussetzungen eines Abbruchverbots

a) Die Gemeinde hat der Beschwerdegegnerin mit dem angefochtenen Entscheid die Bewilligung zum Abbruch des ehemaligen Hotels D._____ erteilt. Die Beschwerdeführerin rügt, diese Bewilligung sei zu Unrecht erteilt worden, da das Gebäude ein erhaltenswertes Baudenkmal sei, welches mit verhältnismässigem Aufwand saniert und umgenutzt werden könne.

b) Das von der Beschwerdeführerin beantragte Abbruchverbot für das ehemalige Hotel D._____ stellt eine Einschränkung der verfassungsmässig garantierten Eigentumsgarantie (Art. 26 BV¹⁰ und Art. 24 KV¹¹) dar. Es ist daher nur zulässig, wenn dafür eine hinreichende gesetzliche Grundlage besteht. Zudem muss es durch ein öffentliches Interesse gerechtfertigt und verhältnismässig sein (vgl. Art. 36 BV und Art. 28 KV).

Gemäss Art. 10b Abs. 3 BauG sind erhaltenswerte Baudenkmäler in ihrem äusseren Bestand und mit ihren Raumstrukturen zu bewahren. Ein Abbruch ist nach dieser Bestimmung nur zulässig, wenn die Erhaltung unverhältnismässig ist. Diese Norm stellt eine genügende gesetzliche Grundlage für die Verweigerung einer Abbruchbewilligung dar, falls es sich beim umstrittenen Gebäude tatsächlich um ein erhaltenswertes Baudenkmal handelt.

4. Schutzwürdigkeit des Gebäudes

a) Die Beschwerdeführerin vertritt die Ansicht, das ehemalige Hotel D._____ sei unter Berücksichtigung seines hohen kulturhistorischen Eigenwerts und seiner namhaften

¹⁰ Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101).

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

Bedeutung als prägendes Element der Baugruppe B im oberen Bereich der erhaltenswerten Baudenkmäler einzuordnen. Die Beschwerdegegnerin dagegen bringt vor, das ehemalige Hotel D._____ sei im Bauinventar zu Unrecht als Baudenkmal aufgeführt. Das Gebäude sei heute in einem insgesamt sehr schlechten Zustand und es gebe viele unschöne Eingriffe und "Basteleien" mit verschiedensten Materialien. Der im Inventarblatt angegebene Situationswert alleine genüge nicht, dass das Gebäude als erhaltenswertes Baudenkmal einzustufen sei.

b) Das umstrittene Gebäude ist im Bauinventar der Gemeinde Konolfingen als erhaltenswertes Objekt eingetragen. Das Bauinventar hat keine positive, sondern nur eine negative Wirkung (Art. 10e Abs. 1 BauG, Art. 13c Abs. 3 BauV¹²). Das bedeutet, dass im Baubewilligungsverfahren keine anderen Baudenkmäler als schützenswert oder erhaltenswert bezeichnet werden können, wenn ein Bauinventar nach Art. 10d Abs. 1 Bst. a BauG besteht. Das Inventar ist aber nicht grundeigentümergebunden. Im Rahmen des Verfahrens zum Erlass des Bauinventars kann lediglich geltend gemacht werden, das Inventar sei unvollständig (Art. 13a Abs. 4 BauV). Die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer kann erst im 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 Konolfingen unter denkmalpflegerischem Schutz stehen; das GBR¹³ verweist diesbezüglich auf das Bauinventar (vgl. Art. 20 Abs. 1 GBR). Die Schutzobjekte gemäss Bauinventar finden sich nur in einem unverbindlichen Infoplan¹⁴ im Sinne eines Hinweises. Die Frage, ob das ehemalige Hotel D._____ zu Recht als erhaltenswert eingestuft wurde, kann daher im Baubewilligungsverfahren überprüft werden.

c) Baudenkmäler sind herausragende Objekte und Ensembles von kulturellem, historischem oder ästhetischem Wert (Art. 10a Abs. 1 Satz 1 BauG). Dazu gehören namentlich Ortsbilder, Baugruppen, Bauten, Gärten, Anlagen, innere Bauteile,

¹² Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1).

¹³ Baureglement der Gemeinde Konolfingen vom 23. Mai 2007, mit Änderungen bis zum 7. März 2014.

¹⁴ Infoplan 1:5000 vom 12. Mai 2014.

Raumstrukturen und feste Ausstattungen (Art. 10a Abs. 1 Satz 2 BauG). Als erhaltenswert gelten Objekte, die wegen ihrer ansprechenden architektonischen Qualität oder 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.¹⁵ 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. 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.¹⁶

d) Das ehemalige Hotel D._____ ist als erhaltenswertes Objekt in das Bauinventar der Gemeinde Konolfingen aufgenommen worden und liegt in der Baugruppe B (K-Objekt). Das Gebäude wird im Bauinventar wie folgt beschrieben:

"Gasthaus, um 1880. Verputzter Holzbau auf Mauersockel mit traufseitiger Säulenlaube und massivem Seitenanbau. Fünfsichtige Giebelfassade mit Würfelfriesbändern und hölzernen Ecklisenen. Erdgeschoss erneuert. Späterer Dachaufbau."

Zur Baugruppe B (Konolfingen, Untere C._____strasse) hält das Bauinventar fest:

"Vom Bahnhofplatz steigt die C._____strasse Richtung altes Dorf Konolfingen leicht an. Sie ist gesäumt von Wirtshäusern, Ladengeschäften, Kino, Zahnklinik und weiteren kleineren Gewerbe- und Wohnbauten, die sehr unterschiedliche Bauvolumen aufweisen. Die Bebauung ist trotzdem relativ dicht und hat ausgesprochenen Zentrumscharakter. Die Mehrzahl der Häuser geht auch hier wie bei der Baugruppe A auf die Entwicklung im Gefolge der Eröffnung der beiden Bahnlinien seit 1864/99 zurück."

e) Die Beschwerdeführerin hat sich im Beschwerdeverfahren mit Stellungnahme vom 27. September 2016 zur denkmalrechtlichen Einordnung des umstrittenen Gebäudes geäußert. Dabei führt sie aus, der ehemalige Gasthof D._____ sei als beredter Zeuge der Entwicklung der Gemeinde Konolfingen von ihrem bäuerlichen Ursprüngen zu einem

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

¹⁶ 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.

modernen regionalen Zentrum zu sehen. Die Gastwirtschaft sei während rund 100 Jahren lokaler Treffpunkt für Bevölkerung und Vereine gewesen und diene bis heute als Identifikationsobjekt im Dorfbild. In Konolfingen liessen sich die verschiedenen, auf die Verkehrserschliessung zurückführenden Entwicklungsstufen im Siedungsbereich besonders gut ablesen. Die Baugruppe B umfasse das um 1900 entstandene Geschäftsviertel, in welchem sich entlang der in einem Bogen verlaufenden, den Hang ansteigenden C._____strasse in regelmässigen Abständen Wohn- und Geschäftshäuser und Gasthöfe aneinanderreihen. Auch heute lasse sich die ursprüngliche, fächerartige Positionierung der Bauten am Hang beziehungsweise die auf der linken Strassenseite entlang der Biegung erfolgte charakteristische Staffelung von Baukörpern erkennen. Dem ehemaligen Gasthof D._____ komme dabei eine zentrale Stellung innerhalb des Ensembles zu. Das Gebäude besteche in städtebaulicher Hinsicht durch seine gute Setzung. Es spreche mit seiner Stellung sowohl den frontseitigen Strassenraum als auch den südlich anschliessenden Bahnhofplatz an. Im Zusammenwirken mit den gestaffelt gestellten Bauten in seiner näheren Umgebung bilde es einen harmonischen, geschlossenen Gebäudefächer oberhalb der Bahnstation. Neben seinem kulturhistorischen Eigenwert komme dem Gebäude daher auch eine namhafte Bedeutung als prägendes Element der Baugruppe B zu.

In ästhetischer Hinsicht präsentiert sich das Gebäude nach Ansicht der Beschwerdeführerin in den Grundzügen auch heute noch als guter Vertreter eines Gasthofs des ausgehenden 19. Jahrhunderts im Schweizer Holzstil. Der Bau sei einfach strukturiert. Das grosse, regelmässige Volumen des Hauptbaukörpers sei in spätklassizistischem Habitus als Rechteckbau mit klaren Linien, einem symmetrischen Aufbau und einer feinen Gliederung der einzelnen Elemente gestaltet. Auf Aufnahmen von 1923 sei der überaus fein gestaltete Bau mit den zeittypischen, hier üppig applizierten Zierelementen im Schweizer Holzstil erkennbar. Trotz diverser, im Laufe der Jahre vorgenommener Veränderungen (etwa Umgestaltung der Befensterung im Erdgeschoss, Abbruch des Frontbalkons, Purifizierung von Laubenbrüstungen und Lukarnen) seien auch heute noch die ursprünglichen Qualitäten erkennbar. Die Frontseite zeichne sich nach wie vor aus durch die horizontale Bänderung mit den fein profilierten, von Würfelfriesen akzentuierten Geschossgesimsen und durch die hölzernen Ecklisenen. Die nordwestseitige Obergeschosslaube zeige sodann den bauzeitlichen Zustand mit schöner Brüstung. Ebenso qualitativ seien die Tür- und Fenstergewände und die praktisch vollständig erhaltenen Türen gestaltet. Auch im Innern hätten sich etliche Ausstattungen erhalten, so

etwa in diversen Räumen die Knietäfer und die Einbauschränke sowie im ehemaligen Esssaal der Hotelgäste im ersten Obergeschoss die schön stuckierte Gipsdecke. Charakteristisch für den Bau seien sodann die überdurchschnittlichen Raumhöhen und die breiten Aussenräume, die ihm eine bemerkenswerte Grosszügigkeit verleihen würden. Die (reversiblen) Veränderungen hätten bei der Inventarisierung zu Einstufung als "nur" erhaltenswert geführt; bei einer allfälligen – mit moderatem Aufwand zu bewerkstellenden – Rückführung gewisser Zierelemente sei jedoch durchaus auch eine Bewertung als schützenswert denkbar. Insgesamt sei das Gebäude im heutigen Zustand unter Berücksichtigung seiner erhöhten kulturhistorischen Bedeutung im oberen Bereich der erhaltenswerten Baudenkmäler seiner Vergleichskategorie einzuordnen. Das Gebäude habe auch in seinem heutigen Zustand das Potenzial, durch verhältnismässig geringfügige Massnahmen seine bauzeitlichen Qualitäten als repräsentativer spätklassizistischer Bau im Schweizer Holzstil wieder vollständig zurückzugewinnen.

f) Die Beschwerdeführerin hat überzeugend dargelegt, dass das ehemalige Hotel D._____ ein wichtiger Zeuge des wirtschaftlichen Entwicklungsschubes des Dorfes Konolfingen Ende des 19. Jahrhunderts darstellt und damit wirtschaftshistorisch bedeutsam ist. Das Rechtsamt konnte sich anlässlich des Augenscheins zudem davon überzeugen, dass das umstrittene Gebäude eine prominente Stellung innerhalb des Ensembles der Baugruppe B einnimmt. Der am Augenschein gewonnene Eindruck bestätigt zudem die Einschätzung der Beschwerdeführerin, wonach das Gebäude in städtebaulicher Hinsicht durch eine gute Setzung besticht und sich als Teil eines harmonischen, geschlossenen Gebädefächers entlang der C._____strasse präsentiert. Der ästhetische Wert des Gebäudes selber ist allerdings zu relativieren. So wurden im Verlaufe der Zeit verschiedene bauliche Eingriffe vorgenommen: Der ehemalige Gasthof wurde 1920 mit einem Metzgereianbau erweitert, welcher die Frontansicht des Gebäudes (Ostfassade) stark verändert hat und bis heute mitprägt sowie eine veränderte Dachform zur Folge hatte.¹⁷ Nordseitig führte diese Anbau zum Verlust eines Grossteils der ehemaligen Laube; diese ist nur noch im westlichen Teil dieser Fassade vorhanden.¹⁸ Der östliche, näher bei der Strasse gelegene Teil der Nordfassade tritt als fensterlose Betonmauer in Erscheinung.¹⁹ Später wurde das Erdgeschoss erneuert und die Befensterung in den Gastwirtschaftsräumen umgestaltet, der Frontbalkon abgebrochen

¹⁷ Fotodokumentation zum Augenschein vom 20. Oktober 2016, Bilder Nrn. 10 und 11.

¹⁸ Fotodokumentation zum Augenschein vom 20. Oktober 2016, Bilder Nrn. 7-10.

¹⁹ Fotodokumentation zum Augenschein vom 20. Oktober 2016, Bild Nr. 6.

und durch ein unattraktives Vordach über dem Haupteingang ersetzt sowie Laubenbrüstungen und Lukarnen purifiziert und mit neuen Verschalungen saniert. Die Westfassade wurde gänzlich mit einer neuen Dämmverkleidung gedeckt. Auch wenn gewisse ursprüngliche Elemente noch vorhanden sind (etwa Laubenteil mit Zierelementen an Nordfassade, Geschossgesimse mit Würfelfries und hölzerne Ecklisenen an der Ostfassade, Laubenschicht an der Südfassade), so haben diese zahlreichen Eingriffe den ursprünglichen Charakter des repräsentativen Baus sichtbar verändert und dessen bauzeitlichen Qualitäten vermindert. Auch nach Ansicht der Beschwerdeführerin sind gewisse rückführende Massnahmen notwendig, um diese Qualitäten wieder vollständig zurückzugewinnen.

Trotz dieses verminderten ästhetischen Werts ist das Gebäude in Würdigung seines kulturellen und geschichtlichen Werts sowie der guten städtebaulichen Setzung zu Recht als erhaltenswertes Baudenkmal im Bauinventar der Gemeinde Konolfingen enthalten. Es besteht somit ein öffentliches Interesse an seiner Erhaltung.

5. Verhältnismässigkeit

a) Die Beschwerdeführerin vertritt die Ansicht, das Gebäude sei mit verhältnismässigem Aufwand sanierungsfähig und umnutzbar. Bei einer Sanierung seien neben der Bewahrung der tragenden Primärstruktur dem Erhalt der vorhandenen Gliederungselemente (wie etwa der Geschossgesimse an der Frontseite) und dem Erhalt beziehungsweise der Wiederherstellung der Detailgestaltung der Lauben, der Lukarnen und der Bauzier um Fenster und Türen zentrale Beachtung zu schenken. Wo notwendig, sei eine Rekonstruktion abgegangener Elemente nach noch vorhandenen Bauteilen und vorhandenen historischen Plan- und Bildmaterialien ohne weiteres möglich. Ansonsten lasse das Gebäude einen weitgehenden Innenumbau für eine Wohn- und/oder Geschäftsnutzung zu. Die umgestalteten strassenseitigen Gastwirtschaftsräume im Erdgeschoss könnten dabei ebenso verändert werden wie das gesamte Dachgeschoss. Der Metzgereianbau könne als sekundärer Bauteil von untergeordneter Bedeutung abgebrochen werden.²⁰

²⁰ Stellungnahme vom 27. September 2016 zur denkmalrechtlichen Einordnung, S. 9.

Die Beschwerdegegnerin bringt dagegen vor, die Erhaltung sei unverhältnismässig. So hätten die eingeholten Gutachten zum Gebäudezustand aufgezeigt, dass eine Sanierung technisch gar nicht möglich sei, ohne das Gebäude in seiner Grundstruktur neu zu bauen. Im Rahmen des Berichts J. _____ sei festgestellt worden, dass die Sanierungskosten bei Erhalt des bestehenden Gebäudes die Kosten für den Neubau übersteigen würden und dass bei einer Erhaltung eine deutlich tiefere Rendite zu erwarten wäre (2.9% gegenüber 4.9%). Da das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Gebäudes gering bis nicht vorhanden sei, komme den Rentabilitätsüberlegungen eine grosse Bedeutung zu. Die finanzielle Einbusse bei Verweigerung eines Abbruchs seien ihr nicht zumutbar.

b) 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.²¹ Die Eignung eines Abbruchverbotes zur Erhaltung eines Baudenkmals wäre nur bei bautechnisch nicht mehr sanierungsfähigen Objekten zu verneinen. Der von der BVE beauftragte Gutachter führt aus, mit den heutigen Möglichkeiten seien aber eigentlich alle Gebäude technisch sanierungsfähig. Hier sei eine umfassende Sanierung notwendig, welche mindestens gleich viel koste wie ein entsprechender Neubau. Seiner Einschätzung folgend ist daher auch die vorliegende Liegenschaft grundsätzlich sanierungsfähig, aufgrund des schlechten Zustands allerdings mit erheblichem Aufwand. 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.

c) Ob eine Verweigerung der Abbruchbewilligung vorliegend auch zumutbar ist, hängt vom Ergebnis einer Interessenabwägung zwischen den öffentlichen Interessen an der Erhaltung des Baudenkmals und den privaten Interessen an einem Abbruch bzw. an der Wirtschaftlichkeit einer Sanierung ab. Dabei ist auch der Grad der Schutzwürdigkeit des Objekts zu berücksichtigen: Je schutzwürdiger eine Baute ist, desto geringer sind Rentabilitätsüberlegungen zu gewichten.²² Kommt dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung kein überragendes Gewicht zu, kann ein Abbruchverbot den

²¹ Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Auflage, 2016, N. 514 ff. mit Hinweisen auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung; Tschannen/Zimmerli/Müller, Allgemeines Verwaltungsrecht, 4. Auflage, 2014, § 21; BGE 129 I 173 E. 5 mit Hinweisen.

²² BGE 126 I 219 E. 2c; BVR 1997 S. 355 E. 6a, 1996 S. 68 E. 4c mit Hinweisen; VGE 22935 vom 28. November 2007 E. 6.4 mit Hinweisen.

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.²³ Bei der Beurteilung der wirtschaftlichen Tragbarkeit sind die privaten Interessen zurückhaltend zu gewichten, zumal die Beurteilung der wirtschaftlichen Situation jeweils auf einer Momentaufnahme beruht. Zudem ist das Kosten-/ Nutzenverhältnis zu Beginn häufig weniger günstig als später. Keine oder eine geringe Rendite in den Anfangsjahren braucht nicht zu bedeuten, dass die wirtschaftliche Tragbarkeit von vornherein zu verneinen wäre.²⁴

d) Zur Beurteilung der Zumutbarkeit des Abbruchverbots hat die BVE ein Gutachten eingeholt über den Zustand und die Sanierungsfähigkeit des Gebäudes sowie über allfällige Nutzungsmöglichkeiten und deren Wirtschaftlichkeit.²⁵

Der Gutachter ist zu folgenden Schlüssen gelangt: Der Zustand der Baute sei schlecht und so nicht nutzbar. Für eine zeitgemässe Weiterverwendung als Wohn-, Arbeits- oder Dienstleistungsräume könne die heutige Bausubstanz in keiner Weise genügen, es seien sehr tiefgreifende Eingriffe in die ganze Konstruktion nötig. Die Liegenschaft sei seit Längerem nicht mehr bewohnt und müsse für eine nachhaltige Nutzung umfassend saniert werden. Der heutige Zustand lasse nicht eine "sanfte" Renovation im Sinne einer "Pinselform" zu. Durch die Lage im Dorfzentrum in der Nähe des Bahnhofs seien eigentlich nur Wohnnutzung und Dienstleistungsnutzung sinnvoll denkbar. Folgende Nutzungen könnten in Betracht gezogen werden: Wohnnutzung, Büros, Praxen, KITA / Altertreff u.ä., Schulungsräume, Ateliers (Handwerk, Kunst), Kulturräume (Versammlungen, Freikirchen, Bibliotheken u.ä.), Gastronomie / Hotelnutzung, Detailhandel. Für die Sanierung habe die Bauherrschaft anhand einer bewährten Kostenermittlungsmethode (Elementkostengliederung) Baukosten von Fr. 5'200'000 zuzüglich Landanteil errechnet. Es gebe keinen plausiblen Grund, von dieser Kostenschätzung abzuweichen. Für den Landanteil von ca. 700 m² sei als absoluter Vergleichswert an dieser Lage ca. Fr. 600 pro m² einzusetzen, was einem Landwert von Fr. 420'000 entspreche. Insgesamt führe dies zu

²³ VGE 22935 vom 28. November 2007 E. 6.4 mit Hinweisen.

²⁴ BVR 1996 S. 68 E. 4c.

²⁵ Gutachten von F. _____, dipl. Architekt ETH/SIA/GAB vom 2. Dezember 2016.

Anlagekosten nach Sanierung von Fr. 5'640'000. Bei Anlagekosten in dieser Höhe müsse bei einem wirtschaftlich minimalen Zinssatz von 4.8 % ein jährlicher Nettomiettertrag von Fr. 270'720 erzielt werden. Diese kostendeckenden Mietzinse seien nicht erzielbar (in seiner Berechnung geht der Gutachter von einer Wohnnutzung in allen drei Geschossen sowie einer Praxisnutzung in Teilen des Erdgeschosses aus). Der marktmässig erzielbare Mietertrag betrage bei dieser Liegenschaft Fr. 171'250, was bei einem Kapitalisierungssatz von 4.8 % Anlagekosten von Fr. 3'567'000 rechtfertigen würde. Die Anlagekosten von Fr. 5'640'000 könnten auf keinen Fall verzinst und werterhaltend bewirtschaftet werden. Bei einem Verkauf müssten mit diesen Anlagekosten bei nutzbaren Flächen von 754 m² ein durchschnittlicher Verkaufspreis von Fr. 7'480 pro m² erzielt werden. Bei Kellerräumen sei jedoch ein maximaler Verkaufspreis von Fr. 1'000 pro m² anzusetzen, so dass die verbleibenden 621 m² Nutzfläche auf einen kostendeckenden Verkaufspreis von Fr. 8'870 pro m² ansteigen würden. Diese Verkaufspreise seien an diesem Ort und in diesem Objekt nicht realisierbar. Andere Nutzungen als die Wohn- und Praxisnutzung würden nicht zu höheren Erträgen führen. Nutzungen wie KITA, Schulungsräume, Ateliers oder Kulturräume befänden sich erfahrungsgemäss an Standorten und in Objekten mit tieferen Mietzinsen. Für den Detailhandel bestehe trotz Bahnhofnähe keine Passantenlage, die einen hohen Mietzins rechtfertigen würde. Auch bei einer Gastronomie-/Hotelnutzung könnten aufgrund der hohen Ausbaukosten und der fehlenden Parkplätze vor dem Objekt nicht genügend Umsätze erwirtschaftet werden, um die aufgeführten Mietzinse für Wohn- und Praxisnutzung zu überbieten. Schliesslich weist der Gutachter darauf hin, dass die Auflagen der Denkmalpflege nicht ausschlaggebend seien. Auch ohne irgendwelche Auflagen zur Wiederherstellung gewisser Elemente und Bauteile ergäbe die Sanierung dieses Objekts an diesem Standort wirtschaftlich keinen Sinn.

e) Die Beschwerdeführerin bringt in ihrer Eingabe vom 5. Januar 2017 vor, der bauliche Zustand des Gebäudes habe es zugelassen, dass das Gebäude bis in die jüngste Vergangenheit bewohnt gewesen und als Gastgewerbebetrieb genutzt worden sei. Diverse Gebäudeteile seien zudem vor nicht allzu langer Zeit saniert worden. Von einer Bauruine, wie im Gutachten suggeriert, könne demnach keine Rede sein. Aus dem Gutachten ergebe sich zudem bei genauer Betrachtung, dass zwischen den Varianten Sanierung und Neubau keine massgebliche Kostendifferenz bestünde, die unter ökonomischen Gesichtspunkten zwingend für einen Abbruch des als erhaltenswert eingestuften Baudenkmals sprechen würde. In der Kostenschätzung der Bauherrschaft sei das Bauvolumen des Ersatzneubaus um fünf Prozent geringer als dasjenige des bestehenden Baus. Würde von einem gleichen

Volumen ausgegangen und zudem mit als realistisch anzunehmenden staatlichen Finanzhilfen von Fr. 100'000.00 gerechnet, so bestehe kaum noch eine Differenz zwischen den Varianten Sanierung und Neubau. Es sei auch nicht sachlich gerechtfertigt, dass die Teilabbruchkosten bei der Variante Sanierung um Fr. 280'000.00 höher veranschlagt seien als die Abbruchkosten bei der Variante Neubau. Abbrüche könnten nicht einfach mit der Abrissbirne durchgeführt werden, sondern würden eine aufwendige und entsprechend kostenintensive Trennung der unterschiedlichen Materialien bedingen. Die beiden Varianten müssten demnach als in etwa kostengleich bezeichnet werden. Wenn die Sanierung nach Einschätzung des Gutachters wirtschaftlich keinen Sinn mache, so müsse daher konsequenterweise auch ein Neubau als wirtschaftlich unsinnig qualifiziert werden. Auch sei darauf hinzuweisen, dass die Kostenschätzung der Bauherrschaft für den Sanierungsfall eine durchaus respektable Bruttorendite von 2.9 % ausweise. Schliesslich seien nach ihrer Ansicht bei einer Sanierung der bestehenden Liegenschaft mit Augenmass durchaus wirtschaftlich tragbare Lösungen möglich.

f) Entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführerin kam der Gutachter in seinem Bericht vom 2. Dezember 2016 nicht zum Schluss, dass es sich beim umstrittenen Gebäude um eine Bauruine handle. Entsprechend sprach er dem Gebäude auch die technische Sanierungsfähigkeit nicht ab. Er kam jedoch zum Schluss, dass für eine zeitgemässe Nutzung zu Wohn-, Arbeits- oder Dienstleistungszwecken tiefgreifende Eingriffe in die ganze Konstruktion vorzunehmen seien. Eine sanfte Sanierung lasse der heutige Zustand nicht zu; vielmehr sei eine umfassende Sanierung notwendig. Diese Einschätzung, welche auch von den von der Beschwerdegegnerin eingeholten Expertisen zum Gebäudezustand²⁶ geteilt wird, erscheint als plausibel und bestätigt den anlässlich des Augenscheins gewonnenen Eindruck. So sind nicht nur die Tragelemente und die Decke im Untergeschoss in einem schlechten Zustand, auch die Zwischendecken mit Holzbalkenkonstruktionen entsprechen nicht den für eine Wohn- oder Praxisnutzung notwendigen Standards. Der Einschätzung des Gutachters folgend muss das Gebäude innen umfassend saniert werden, um es an die heutigen Wohnbedürfnisse und energietechnischen und brandschutzmässige Vorschriften anzupassen.

Die Beschwerdeführerin erachtet die im Bericht J._____ Neubaus (S. 34, rechte Spalte) veranschlagten Abbruchkosten bei der Variante Neubau (Fr. 270'000.00) als deutlich zu

²⁶ H._____ GmbH, Gutachten über den Gebäudezustand sowie vom 15. Juli 2014; I._____ AG, Gutachten über den Bauzustand, vom 16. Juli 2014, beide in den Vorakten.

tief, bedinge doch ein Abbruch eine kostenintensive Trennung der unterschiedlichen Materialien. Der Gutachter kommt jedoch gestützt auf Vergleichswerte zum Schluss, dass die im Bericht J._____ geschätzten Abbruchkosten bei der Variante Neubau inklusive vorschriftsgemässer Entsorgung des Abbruchmaterials und unter Berücksichtigung von örtlichen, asbestbedingten Mehraufwänden plausibel seien (Gutachten, S. 4 Mitte). Die BVE sieht keinen Anlass, von dieser Einschätzung der Fachperson abzuweichen, zumal die Beschwerdeführerin ihren Standpunkt einzig mit der kostenintensiven Trennung der unterschiedlichen Materialien begründet, dies jedoch vom Gutachter bei seiner Beurteilung miteinbezogen wurde. Gestützt auf die Kostenberechnungen der Beschwerdegegnerin im Bericht J._____ (S. 34) und die Ausführungen des Gutachters ist insgesamt davon auszugehen, dass bei der Variante Sanierung mit höheren Kosten zu rechnen ist als bei der Variante Neubau. Selbst wenn – wie dies die Beschwerdeführerin geltend macht – bei beiden Varianten (Sanierung und Neubau) etwa mit gleich hohen Kosten zu rechnen wäre, so lässt sich daraus nicht automatisch der Schluss ziehen, dass auch ein Neubau als wirtschaftlich unsinnig zu qualifizieren ist, können sich doch sowohl hinsichtlich der erzielbaren Einnahmen bei Vermietung oder Verkauf als auch hinsichtlich der Grösse der Wohn- oder Dienstleistungsfläche Unterschiede ergeben. Dieser Einwand der Beschwerdeführerin geht daher fehl.

g) Der Gutachter kommt zum Schluss, dass bei der Lage des umstrittenen Gebäudes im Dorfzentrum und in der Nähe des Bahnhofs eigentlich nur eine Wohn- oder Dienstleistungsnutzung sinnvoll sei. Seinen plausiblen Ausführungen folgend lassen sich zudem mit einer Wohn- oder Büro/Praxisnutzung die höchsten Mieterträge erzielen. Andere Nutzungen (wie KITA, Alterstreff, Schulungsräume, Ateliers/Kulturräume, Detailhandel oder Gastronomie/Hotel) würden nicht zu höheren Erträgen führen (Gutachten S. 7).

Ausgehend von einer Praxis- und Wohnnutzung im Erdgeschoss und einer reinen Wohnnutzung im Ober- und Dachgeschoss errechnet der Gutachter bei der Sanierung des vorliegenden Objekts einen marktmässig erzielbaren Mietzinsertrag von Fr. 171'250.00. Bei den Wohnungen geht er dabei von einem möglichen Mietzinsertrag von Fr. 250 pro m² jährlich aus, bei der Praxis von einem solchen von Fr. 300 pro m². Dies ergibt für eine 2.5-Zimmer-Wohnung einen erzielbaren Mietertrag von monatlich rund Fr. 1'300.00 bis 1'400.00, bei einer 4.5-Zimmer-Wohnung einen solchen von rund Fr 2'000.00 bis 2'100.00; bei einer Praxis mit einer Fläche von 115 m² wären monatlich rund Fr. 2'900.00 erzielbar.

Diese Zahlen und der marktmässig erzielbare Mietzinsertrag erscheinen angesichts der Lage (Bahnhofsnähe, jedoch direkt an der Strasse, kein Umschwung) plausibel und werden auch von der Beschwerdeführerin nicht bestritten. Mit einem gemäss Gutachten einzusetzenden Kapitalisierungssatz von 4.8 % (wirtschaftlich minimaler Zinssatz, vgl. E. 5h) liessen sich mit diesen Mietzinseinnahmen Anlagekosten (Baukosten plus Landkosten) von Fr. 3'567'000 rechtfertigen (Gutachten, S. 6 mitte).

Bei den tatsächlichen Baukosten stützt sich der Gutachter auf die Kostenberechnung der Beschwerdegegnerin gemäss Bericht J. _____ (S. 34, linke Spalte). Es gebe keinen Grund, von dieser anhand einer bewährten Kostenermittlungsmethode (Elementkostengliederung EKG) erstellten Kostenschätzung abzuweichen. Er geht daher von Baukosten bei einer Sanierung von Fr. 5'220'000.00 (ohne Land) aus. Den Landwert schätzt er – ausgehend von einem absoluten Vergleichswert an dieser Lage von Fr. 600.00 pro m² an dieser Lage – auf Fr. 420'000.00. Es besteht kein Grund, von der Landpreis-Schätzung des erfahrenen Gutachters abzuweichen; diese wird von der Beschwerdeführerin auch nicht bestritten. Bei Anlagekosten von total Fr. 5'640'000.00 müsste nach den Ausführungen im Gutachten der kostendeckende Nettomiettertrag bei einem Zinssatz von 4.8 % jährlich rund Fr. 100'000.00 höher sein als der marktmässig erzielbare Nettomiettertrag. Sowohl für die Wohnnutzung als auch für die Praxisnutzung müsste ein Ertrag von Fr. 425.00 pro m² jährlich erzielt werden können, um kostendeckend zu sein. Dies entspräche bei einer 2.5-Zimmer-Wohnung einem monatlichen Mietpreis von rund Fr. 2'300.00 bis 2'500.00, für eine 4.5-Zimmer-Wohnung müsste ein monatlicher Mietpreis von rund Fr. 3'500.00 bis 3'700.00 erzielt werden können. Dass diese kostendeckenden Mietzinse an dieser Lage und in diesem Objekt in Konolfingen nicht erzielbar sind, vermag zu überzeugen.

Die BVE sieht keinen Anlass, die überzeugenden und plausiblen Berechnungen und die daraus gezogenen Schlüsse des Gutachters in Frage zu ziehen. Die Differenz zwischen den Anlagekosten, welche bei einem marktmässig erzielbaren Mietertrag gerechtfertigt sind (Fr. 3'567'000.00), und den gemäss Gutachten tatsächlich errechneten Anlagekosten (Fr. 5'640'000.00) ist sehr gross. Selbst wenn die gemäss Bericht J. _____ geschätzten und vom Gutachter als plausibel erachteten Kosten der Sanierung etwas zu hoch sein sollten, würde dies nichts an der Beurteilung ändern. Die Beschwerdeführerin bemängelt bei dieser Kostenschätzung der Sanierung einzig, das Bauvolumen sei bei der Berechnung des Umbaus höher angesetzt als dasjenige bei der Berechnung des Neubaus und die

staatlichen Finanzhilfen von rund Fr. 100'000.00 seien beim Umbau nicht berücksichtigt worden. Auch unter Abzug dieses Beitrags sowie einer Reduktion der geschätzten Kosten unter Annahme eines gleichen Bauvolumens wie beim Neubau wäre man noch bei Anlagekosten von deutlich über Fr. 5'000'000.00 und damit über Fr. 1'500'000.00 von denjenigen Anlagekosten entfernt, welche bei dem auf dem Markt erzielbaren Mietertrag tragbar wären. Selbst wenn man zudem – in Abweichung des Gutachtens – das ganze Gebäude einer Praxis- oder Büronutzung zuführen würde und damit auf dem Markt allenfalls etwas höhere Mietzinsen erzielbar wären als bei einer Wohnnutzung, könnten die anfallenden Anlagekosten einer Sanierung bei Weitem nicht gedeckt werden.

Bei einer Vermietung des sanierten Gebäudes wäre daher mit massiven Verlusten zu rechnen. Gleiches gilt für die Variante des Verkaufs der Liegenschaft. Diesbezüglich kommt der Gutachter gestützt auf die Anlagekosten von Fr. 5'640'000.00 auf einen notwendigen Verkaufspreis der oberirdischen Flächen von Fr. 8'870.00 pro m². Dies ergäbe für eine 2.5-Zimmer-Wohnung einen notwendigen Verkaufspreis von rund Fr. 580'000.00 bis Fr. 620'000.00, bei einer 4.5-Zimmer-Wohnung einen Richtwert von rund Fr. 890'000.00 bis Fr. 930'000.00 und für eine Praxis mit einer Grösse von 115 m² einen Preis von rund Fr. 1'000'000.00. Auch diese Verkaufspreise sind für Wohnungen bzw. eine Praxis- oder Büronutzung an dieser Lage in Konolfingen deutlich zu hoch. Selbst bei einer gewissen Reduktion der errechneten Anlagekosten (vgl. oben) wäre man daher bei einem Verkauf der Liegenschaft noch deutlich im unrentablen Bereich.

h) Die Beschwerdeführerin weist schliesslich daraufhin, der Bericht J. _____ weise für den Sanierungsfall eine durchaus respektable Bruttorendite von 2.9 % aus. Diesem Einwand ist entgegenzuhalten, dass bei diesem Wert der Landpreis noch nicht berücksichtigt wurde. Zudem zeigt der Gutachter anhand einer Aufführung der einzelnen Positionen in nachvollziehbarer Weise auf, dass ein kostendeckender Mietertrag jährlich mindestens 4.8 % der investierten Kosten betragen müsste (Gutachten, S. 5 unten). Neben einer realistischen Kapitalverzinsung von 2.6 % für das Fremd- und Eigenkapital wurden im Gutachten für Zuschläge (Betriebs- und Unterhaltskosten, Rückstellungen, Mietzinsrisiko sowie Verwaltungskosten) ein Zinssatz von insgesamt 2.2 % eingesetzt. Die Zinssätze dieser Zuschläge bewegen sich im Rahmen dessen, was auch von den anerkannten

Fachverbänden empfohlen wird.²⁷ Die BVE sieht daher keinen Anlass, den vom Gutachter angewendeten Zinssatz von 4.8 % anzuzweifeln.

i) Somit bleibt zusammenfassend festzustellen, dass eine Sanierung die Beschwerdegegnerin in unverhältnismässigem Umfang belasten würde. Die Liegenschaft könnte realistischweise nicht zu jenem Preis verkauft oder vermietet werden, der notwendig wäre, um nicht Verluste zu generieren. Dem öffentlichen Interesse am Erhalt des Hotels D._____ kommt kein derart überragendes Gewicht zu, dass der Grundeigentümerin ein finanzieller Verlust zugemutet werden dürfte. Ein Abbruchverbot wäre daher unverhältnismässig und würde die Eigentumsgarantie nach Art. 26 BV verletzen. Die Beschwerde muss daher abgewiesen werden.

6. Hinweis

Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich im abzubrechenden Gebäude noch Bauteile (etwa Elemente von Türen und Fenstern, Laubenteile) von denkmalpflegerischem Wert befinden. Die KDP führt ein Bauteillager mit solchen historischen Bauteilen. Im Sinne eines Hinweises wird die Beschwerdegegnerin daher darauf aufmerksam gemacht, dass die Möglichkeit besteht, solche Bauteile durch die KDP vor dem Abbruch des Gebäudes ausbauen zu lassen und dieser zuhänden ihres Bauteillagers zu überlassen.

7. Kosten

a) 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. 1'600.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG in Verbindung mit Art. 19 Abs. 1 und Art. 20 Abs. 1 GebV²⁸). Hinzu kommen eine Gebühr von Fr. 500.00 für den Augenschein vom 20. Oktober 2016 (Art. 20 Abs. 1 GebV) sowie die Kosten des Wirtschaftlichkeitsgutachtens von

²⁷ 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.

²⁸ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

Fr. 2'397.60 (Rechnung F. _____ AG vom 19. Dezember 2016). Die Verfahrenskosten betragen demnach insgesamt Fr. 4'497.60.

Nach Art. 108 Abs. 1 VRPG werden die Verfahrenskosten der unterliegenden Partei auferlegt, es sei denn das prozessuale Verhalten einer Partei gebiete eine andere Verlegung. Bei diesem Ausgang des Verfahrens gilt die Beschwerdeführerin als unterliegende Partei. Als Behörde im Sinne von Art. 2 Abs. 1 Bst. a VRPG können der Beschwerdeführerin jedoch keine Verfahrenskosten auferlegt werden (Art. 108 Abs. 2 VRPG). Die Verfahrenskosten sind deshalb vom Kanton zu übernehmen.

b) 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).

Die Kostennote der Anwälte des Beschwerdegegners beläuft sich auf Fr. 10'601.20 (Honorar Fr. 9'530.00, Auslagen Fr. 285.90, Mehrwertsteuer Fr. 785.30). Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Nach Art. 11 Abs. 1 PKV²⁹ 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 KAG³⁰). Im vorliegenden Fall ist der gebotene Zeitaufwand als knapp überdurchschnittlich zu werten, da neben dem Schriftenwechsel ein Gutachten eingeholt und ein Augenschein durchgeführt wurde und die Parteien dazu Stellung zu nehmen hatten. Angesichts der Baukosten gemäss Baugesuch von rund Fr. 230'000.00 und den umstrittenen Rechtsfragen ist die Bedeutung der Streitsache und die Schwierigkeit des Prozesses insgesamt als knapp durchschnittlich einzustufen. Daher erscheint ein Honorar von Fr. 6'500.00 als angemessen. Die Kostennote der Anwälte der Beschwerdegegners wird damit auf Fr. 7'328.80 (Honorar Fr. 6'500.00, Auslagen Fr. 285.90, Mehrwertsteuer Fr. 542.90) gekürzt und ist in diesem Umfang von der Beschwerdeführerin zu tragen.

²⁹ Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung; PKV; BSG 168.811).

³⁰ Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11).

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen. Der Bauentscheid der Gemeinde Konolfingen vom 23. Juni 2016 wird bestätigt.
2. Der Bauentscheid der Gemeinde Konolfingen vom 23. Juni 2016 wird mit folgendem Hinweis ergänzt: "Es wird darauf hingewiesen, dass die Möglichkeit besteht, Bauteile von denkmalpflegerischem Wert durch die KDP vor dem Abbruch des Gebäudes ausbauen zu lassen und dieser zuhänden ihres Bauteillagers zu überlassen."
3. Es werden keine Verfahrenskosten erhoben.
4. Die Beschwerdeführerin hat der Beschwerdegegnerin die Parteikosten im Betrag von Fr. 7'328.80 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Denkmalpflege des Kantons Bern (KDP), eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt B._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Konolfingen, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben
- Herrn F._____, Architekturbüro F._____ AG, zur Kenntnis

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

Barbara Egger-Jenzer

Regierungsrätin