



Bau- und Verkehrsdirektion

Reiterstrasse 11
3011 Bern
Telefon +41 31 633 30 11
info.ra.bvd@be.ch
www.bvd.be.ch/ra

BVD 110/2019/158

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 25. August 2020

Das Verwaltungsgericht hat eine gegen diesen Entscheid erhobene Beschwerde abgewiesen (VGE 2020/366 vom 02.03.2022).

in der Beschwerdesache zwischen

A. _____
Beschwerdeführerin

und

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Orpund, Gemeindeverwaltung, Gottstattstrasse 12,
Postfach 171, 2552 Orpund

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Orpund vom 26. August 2019 (Baugesuch Nr. 744-13/19; Abbruch erhaltenswertes Bauernhaus)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdeführerin reichte am 9. Mai 2019 bei der Gemeinde Orpund ein Baugesuch ein für den Abbruch des ehemaligen Bauernhauses auf der Parzelle Orpund Grundbuchblatt Nr. B. _____. Die Parzelle liegt in der Bestandeszone (BZ). Das ehemalige Bauernhaus, das zum Weiler C. _____ gehört, ist im Bauinventar als erhaltenswert eingestuft. Zusammen mit dem Baugesuch reichte die Beschwerdeführerin ein Schreiben eines Architekten und Zimmermeisters vom 6. November 2018 ein, in dem dieser die Trage- und Dachkonstruktion des Bauernhauses als ungenügend beurteilte und empfahl, das Gebäude abzubauen. Die Gemeinde publizierte das Vorhaben und ersuchte den Berner Heimatschutz (BHS) um eine Beurteilung des Abbruchvorhabens. Dieser reichte ein als «Einsprache» bezeichnetes Schreiben ein und beantragte, die Abbruchbewilligung zu verweigern. Mit Entscheid vom 26. August 2019 erteilte die Gemeinde Orpund den Bauabschlag.

2. Dagegen reichte die Beschwerdeführerin am 20. September 2019 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE), seit dem 1. Januar 2020 Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD), ein. Sie stellt folgende Anträge:

1. Der Bauabschlag ist aufzuheben.

2. Im Sinne eines Schiedsgerichtverfahren[s] ist ein unabhängiger Experte durch den Kanton zu bestimmen, welcher die Aussagen des vorliegenden Zustandsberichtes von D._____ (siehe Beilage 14) überprüft. Die Kosten dieses neuen Berichtes können der Bauherrschaft nur übertragen werden, wenn der neue Bericht im Widerspruch zum Bericht von D._____ steht.
3. Die Baupolizeibehörde von Orpund definiert die Anforderungen an ein Neubauprojekt im Sinne von Artikel 10b BauG «gestalterisch ebenbürtiges Objekt» als Vorgabe für das Neubauprojekt.
4. Einem kombinierten Baugesuch für den Abbruch der Liegenschaft E._____strasse 72 und einem Neubauprojekt gemäss den Anforderungen unter Ziffer 3 dieses Antrages ist die Bewilligung zu erteilen.
5. Allfällige Kosten aus dieser Beschwerde sind der Gemeinde Orpund aufzuerlegen.

Zur Begründung bringt die Beschwerdeführerin vor, die Baukommission der Gemeinde habe im angefochtenen Entscheid die Vorbringen des BHS umfassend wiedergegeben und sich darauf abgestützt. Ihre Stellungnahmen und Argumente seien dagegen schlicht ignoriert worden. Dies sei eine Verletzung des rechtlichen Gehörs. Zudem sei die Interessenabwägung der Gemeinde nicht nachvollziehbar. Weiter macht die Beschwerdeführerin geltend, die Gemeinde habe ihr zu Unrecht Kosten in der Höhe von Fr. 180.00 für einen Fachbericht des BHS auferlegt; dieser habe gar keinen Bericht, sondern eine Einsprache eingereicht.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, holte die Vorakten ein, führte den Schriftenwechsel durch und erteilte dem BHS Gelegenheit, sich als Partei am Beschwerdeverfahren zu beteiligen. Die Gemeinde beantragt in ihrer Stellungnahme vom 24. Oktober 2019 die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde. Der BHS verzichtete mit Schreiben vom 25. Oktober 2019 auf eine Beteiligung am Beschwerdeverfahren. Mit Verfügung vom 12. November 2019 holte das Rechtsamt einen Fachbericht der Kantonalen Denkmalpflege (KDP) ein und teilte den Verfahrensbeteiligten mit, es beabsichtige, Herrn F._____ mit der Abfassung eines Gutachtens über die Wirtschaftlichkeit einer Sanierung des umstrittenen Gebäudes zu beauftragen. Am 11. Februar 2020 führte das Rechtsamt im Beisein der Parteien, Vertretern der KDP und Herrn F._____ einen Augenschein mit Instruktionsverhandlung durch. Anschliessend holte das Rechtsamt bei Herrn F._____ ein Gutachten über die Wirtschaftlichkeit einer Sanierung des Gebäudes ein. Die Verfahrensbeteiligten und die KDP erhielten Gelegenheit, sich zum Protokoll des Augenscheins zu äussern und Schlussbemerkungen einzureichen. Aufgrund der Stellungnahme der Beschwerdeführerin bat das Rechtsamt die KDP und Herrn F._____ um die Beantwortung von Zusatzfragen. Anschliessend erhielten die Verfahrensbeteiligten erneut Gelegenheit, Schlussbemerkungen einzureichen.

4. Auf die Rechtsschriften, den Fachbericht der KDP, 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

¹ Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau- und Verkehrsdirektion (Organisationsverordnung BVD, OrV BVD; BSG 152.221.191).

Bauentscheide können nach Art. 40 BauG² innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit für die Beurteilung der Beschwerde zuständig. Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellenden, die Einsprechenden und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführerin, deren Bau- bzw. Abbruchgesuch abgewiesen wurde, ist durch den vorinstanzlichen Entscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Streitgegenstand

a) Die Beschwerdeführerin beantragt neben der Aufhebung des Bauabschlags unter anderem, die Gemeinde Orpund habe die Anforderungen an ein Neubauprojekt im Sinne von Art. 10b BauG zu definieren und einem kombinierten Baugesuch für den Abbruch des bestehenden Gebäudes und einem Neubau sei die Bewilligung zu erteilen (Rechtsbegehren Nr. 3 und Nr. 4).

b) Anfechtungsobjekt ist die Verfügung der Vorinstanz. Der Streitgegenstand braucht sich nicht mit dem Anfechtungsobjekt zu decken, kann aber auch nicht über dieses hinausgehen. Innerhalb dieses Rahmens bestimmen die Parteien den Streitgegenstand. Die Parteien können den Streitgegenstand im Verlauf des Verfahrens nicht erweitern, sondern nur einschränken. Ausserhalb des Streitgegenstands liegende Rügen sind unzulässig; auf sie ist nicht einzutreten.³

c) Anfechtungsobjekt ist im vorliegenden Fall der Bauentscheid vom 26. August 2019, mit welchem dem Baugesuch der Beschwerdeführerin vom 9. Mai 2019 der Bauabschlag erteilt wurde. Die Beschwerdeführerin hat mit ihrem Baugesuch einzig um eine Abbruchbewilligung für das Bauernhaus auf der Parzelle Orpund Grundbuchblatt Nr. B._____ ersucht; ein Neubauprojekt hat sie nicht eingereicht.⁴ Demzufolge bildete nur der Abbruch des Bauernhauses Gegenstand des erstinstanzlichen Verfahrens und des angefochtenen Entscheids. Ein allfälliges Neubauprojekt kann daher im vorliegenden Beschwerdeverfahren nicht Streitgegenstand sein. Die Rechtsbegehren Nr. 3 und Nr. 4 der Beschwerdeführerin, wonach die Gemeinde Orpund Anforderungen an ein Neubauprojekt zu definieren habe und einem kombinierten Baugesuch für den Abbruch der Liegenschaft und einem Neubauprojekt die Bewilligung zu erteilen sei, gehen deshalb über den Streitgegenstand hinaus. Auf diese Rechtsbegehren kann nicht eingetreten werden.

3. Rechtliches Gehör

a) Die Beschwerdeführerin macht geltend, die Baukommission der Gemeinde Orpund habe in Ziffer 3.4 des angefochtenen Entscheids die Einspracheargumente des BHS vollständig wiedergegeben und sich laut Ziffer 3.6 auf diese abgestützt. Die Argumente der Beschwerdeführerin würden dagegen im Entscheid weder erwähnt, geschweige denn gewichtet oder geprüft. Ihre Stellungnahme sei schlicht ignoriert worden und eine Besichtigung des Gebäudes zur Verifizierung des Zustandes sei nicht erfolgt. Zudem sei ihr entgegen der Aussage in Ziffer 3.7 des Entscheids vor dem Bauabschlag das rechtliche Gehör nur unzureichend gewährt worden. Mit Schreiben vom 4. Juli 2019 sei sie aufgefordert worden, weitere Gutachten zu erstellen; eine materielle Auseinandersetzung mit den damals bereits vorliegenden Fakten (Gutachten, Angebot für Besichtigung des Gebäudes) sei nicht erfolgt.

² Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).

³ Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 72 N. 6 bis 8.

⁴ Vorakten, Register 6.

b) Der Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 21 ff. VRPG⁵ gibt den Parteien das Recht, sich zur Sache zu äussern, Einsicht in die Akten zu nehmen sowie erhebliche Beweise beizubringen, mit erheblichen Beweisanträgen gehört zu werden und an der Erhebung wesentlicher Beweise entweder mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern. Die Behörden stellen den Sachverhalt zwar von Amtes wegen fest und sind grundsätzlich nicht an die Beweisanträge der Parteien gebunden (Art. 18 Abs. 1 und 2 VRPG). Der Anspruch auf rechtliches Gehör verpflichtet sie jedoch, die von den Parteien angebotenen Beweise abzunehmen, sofern diese für die Klärung des Sachverhalts nötig sind. Wenn die Behörde bei freier, pflichtgemässer Beweiswürdigung zur Überzeugung gelangt, die vorhandenen Akten erlaubten die richtige und vollständige Feststellung des Sachverhalts oder die behauptete Tatsache sei für die Entscheidung der Streitsache nicht von Bedeutung, so kann sie auf das Erheben weiterer Beweise verzichten. Diese sogenannte antizipierte Beweiswürdigung verletzt den Anspruch auf rechtliches Gehör nicht, ist jedoch kurz zu begründen.⁶

Der Anspruch auf rechtliches Gehör umfasst weiter auch das Recht der Parteien, von jedem eingereichten Aktenstück bzw. jeder Stellungnahme von Parteien und Behörden Kenntnis zu nehmen und sich dazu äussern zu können. Das gilt unabhängig davon, ob diese neue Tatsachen oder Argumente enthalten und ob sie die Entscheidbehörde tatsächlich zu beeinflussen vermögen. Die Beteiligten sind deshalb über jede Eingabe zu informieren, damit sie Gelegenheit haben, sich dazu zu äussern, wenn sie dies als notwendig erachten. Daher sind den Parteien im Baubewilligungsverfahren sämtliche Amts- und Fachberichte sowie die Stellungnahmen der Gegenpartei zuzustellen.⁷

Der Anspruch auf rechtliches Gehör verlangt zudem, dass die Behörde die Vorbringen der Betroffenen sorgfältig prüft und beim Entscheid berücksichtigt. Daraus ergibt sich die Pflicht der Behörde, ihre Verfügung zu begründen (Art. 52 Abs. 1 Bst. b VRPG). Die Begründung muss so abgefasst sein, dass die Betroffenen die Verfügung sachgerecht anfechten können. Es müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt. Die Behörde muss jedoch nicht auf jedes Argument der Parteien eingehen; es genügt, wenn sie sich mit den wesentlichen Gesichtspunkten auseinandersetzt hat.⁸

Für das Baubewilligungsverfahren hält Art. 24 Abs. 1 BewD zudem fest, dass die Baubewilligungsbehörde den Gesuchstellenden Gelegenheit zur Stellungnahme geben muss, falls sie zum Schluss kommt, das Bauvorhaben sei nicht bewilligungsfähig. Halten die Gesuchstellenden am eingereichten Gesuch fest, kann die Baubewilligungsbehörde das Gesuch ohne Bekanntmachung abweisen, sofern sie ihre Beurteilung nicht ändert (Art. 24 Abs. 2 BewD).

c) Nachdem die Vorinstanz den BHS um die Einreichung eines Berichts zum Abbruchvorhaben ersuchte, reichte der BHS eine Einsprache ein.⁹ Darin hielt er unter anderem fest, das bestehende, als erhaltenswertes Baudenkmal eingestufte Bauernhaus von 1896 sei nicht nur als Einzelobjekt qualifiziert, sondern präge auch nachdrücklich das einmalige Ortsbild des C. _____-Weilers. Weiter setzte sich der BHS mit dem von der Beschwerdeführerin eingereichten Zustandsbericht¹⁰

⁵ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

⁶ BVR 2012 S. 252 E. 3.3.3, m.w.H.; Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 18 N. 8-11, Art. 52 N. 5 ff.

⁷ BGE 133 I 100 E. 4.3 ff., 138 I 484 E. 2.1; BVR 2009 S. 328 ff. E. 2.4; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 38–39 N 9b; Urs Eymann, Das rechtliche Gehör im erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahren, in KPG-Bulletin 2006 S. 47 ff.

⁸ BVR 2013 S. 443 E. 3.1.1; Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 52 N. 5.

⁹ Vgl. Vorakten, Register 9.

¹⁰ Vgl. Vorakten, Register 8.

auseinander. Dieser war zum Schluss gekommen, es sei nicht möglich, das Gebäude mit einem verantwortbaren Aufwand zu erhalten (ohne allerdings Zahlen zu nennen). Die bestehende Konstruktion sei ungenügend und zu schwach, um eine den heutigen, u.a. energetischen Anforderungen entsprechende Gebäudehülle bzw. einen entsprechenden Bodenaufbau zu tragen. Die einzige vernünftige Lösung sei ein Neubau. Der BHS führte dazu aus, einem Erhalt der bestehenden Bausubstanz sei stets erste Priorität einzuräumen. Die im von der Bauherrschaft eingereichten Zustandsbericht bemängelten Punkte seien nicht aussergewöhnlich für ältere Gebäude und bautechnische Lösungen dafür schon oft erprobt. Schallschutztechnische und wärmetechnische Eigenschaften eines Baudenkmals müssten in keiner Weise mit einem Neubau vergleichbar sein. Der Abbruch eines erhaltenswerten Baudenkmals sei gemäss Art. 10b Abs. 3 BauG nur zulässig, wenn dessen Erhalt unverhältnismässig sei. Die wirtschaftliche Gegenüberstellung von Erhalt versus Neubau sei in einem Gutachten detailliert nachzuweisen. Der vorliegende Zustandsbericht der Bauherrschaft erfülle die Anforderungen nicht. Eine gründliche Analyse einer nachhaltigen Renovation fehle. Der Bericht behandle zudem nur den Ökonomieteil ohne Wohnteil. Der BHS verlange ein neutrales Gutachten, eine unabhängige Verhältnismässigkeitsprüfung. Es müsse aufgezeigt werden, ob der Investitionsaufwand für die Sanierung wirtschaftlich tragbar sei. Ergänzenden Ausführungen könnten an einer Einspracheverhandlung gemacht werden.

Die Vorinstanz stellte der Beschwerdeführerin mit Schreiben vom 17. Juni 2019 die Einsprache des BHS zu und gab ihr Gelegenheit, dazu Stellung zu nehmen und mitzuteilen, ob sie eine Einspracheverhandlung wünsche. Die Beschwerdeführerin reichte mit E-Mail vom 29. Juni 2019 eine Stellungnahme ein und verzichtete auf eine Einspracheverhandlung. Zudem hielt sie unter dem Titel «Antrag» fest, eine Besichtigung der Liegenschaft durch die Baukommission sei jederzeit möglich. Daraufhin teilte die Vorinstanz der Beschwerdeführerin mit Schreiben vom 4. Juli 2019 mit, die Baukommission habe das Baugesuch geprüft. Sie stimme den vom BHS aufgezeigten Punkten zu. Eine Bewilligung könne unter Berücksichtigung der vorliegenden Dokumente nicht erteilt werden. Es bestehe die Möglichkeit ein neutrales Gutachten zum Gebäudezustand einzureichen. Mit einer unabhängigen Verhältnismässigkeitsprüfung könne die wirtschaftliche Tragbarkeit aufgezeigt werden. Die Beschwerdeführerin habe bis 15. Juli 2019 Gelegenheit, zum negativen Entscheid der Baukommission Stellung zu nehmen und mitzuteilen, ob ein neutrales Gutachten eingereicht oder das Baugesuch zurückgezogen oder ein anfechtbarer Bauentscheid verlangt werde. Mit E-Mail vom 12. Juli 2019 nahm die Beschwerdeführerin Stellung und kritisierte darin unter anderem, dass ihr Angebot zur Besichtigung des Gebäudes nicht wahrgenommen worden sei. Am 21. August 2019 nahm die Baukommission von der Stellungnahme der Beschwerdeführerin Kenntnis und beschloss, den Bauabschlag zu verfügen.

Die Vorinstanz hat somit der Beschwerdeführerin die Einsprache des BHS zur Stellungnahme zugestellt und ihr anschliessend auch Gelegenheit gegeben, zum drohenden Bauabschlag Stellung zu nehmen und allenfalls das Baugesuch zurückzuziehen oder ein Gutachten mit Verhältnismässigkeitsprüfung einzureichen. Damit hat sie der Beschwerdeführerin vor dem Bauentscheid das rechtliche Gehör in genügender Weise gewährt.

d) Auch hinsichtlich der Entscheidungsbegründung liegt keine Gehörsverletzung vor: Die Vorinstanz hat in ihrem Entscheid die Einsprache des BHS fast wortwörtlich wiedergegeben (Ziff. 3.4) und festgehalten, dass die Baukommission den Einsprachepunkten des BHS zustimme (Ziff. 3.6). Damit hat die Vorinstanz deutlich gemacht, dass sie aus den vom BHS vorgebrachten Gründen den Bauabschlag erteilt, d.h. ein Abbruch des erhaltenswerten Gebäudes nur zulässig wäre, wenn dessen Erhalt unverhältnismässig wäre, und der von der Beschwerdeführerin eingereichte Bericht diesbezüglich ungenügend und unvollständig ist (fehlende wirtschaftliche Beurteilung, fehlende Beurteilung des Wohnteils etc.). Die Vorinstanz hat somit die Gründe für den Bauabschlag genannt und sich auch mit dem von der Bauherrschaft eingereichten Bericht bzw. den darin

vorgebrachten Argumenten auseinandergesetzt. Die Beschwerdeführerin hat in ihren Stellungnahmen keine neuen Argumente vorgebracht, sondern im Wesentlichen jene des Zustandsberichtes wiederholt (bauliche Mängel, grosser Aufwand um zeitgemässen Wohnraum zu erstellen, fehlende Wirtschaftlichkeit etc.). Die Vorinstanz musste daher nicht im Detail auf die Stellungnahmen eingehen. Es reichte aus, dass sie auf die Argumente des BHS verwies, der sich mit dem Zustandsbericht der Beschwerdeführerin auseinandergesetzt hatte. Die Vorinstanz hat daher den Bauabschlag genügend begründet.

In einem Punkt hat die Vorinstanz allerdings das rechtliche Gehör der Beschwerdeführerin verletzt: Letztere hatte in ihrer Stellungnahme vom 29. Juni 2019 unter dem Titel «Antrag» festgehalten, eine Besichtigung der Liegenschaft sei jederzeit möglich. In der Stellungnahme vom 12. Juli 2019 bemängelte sie, ihr Angebot zur Besichtigung des Gebäudes sei nicht wahrgenommen worden. Die Vorinstanz hat zu diesem Beweisantrag weder in ihrem Schreiben vom 4. Juli 2019 noch im angefochtenen Entscheid Stellung genommen. Sie hätte kurz begründen müssen, wieso sie eine Besichtigung nicht als notwendig erachtet. Indem sie sich in keiner Weise zum Beweisantrag der Beschwerdeführerin äusserte, hat sie deren rechtliches Gehör verletzt.

e) Eine Gehörsverletzung kann geheilt werden, wenn sie nicht schwerwiegend ist, die Rechtsmittelinstanz dieselbe Kognition wie die Vorinstanz hat und der beschwerdeführenden Person aus der Heilung kein Nachteil erwächst.¹¹ Die Heilung des rechtlichen Gehörs ist allenfalls bei der Kostenverlegung zu berücksichtigen.¹² Vorliegend wiegt die Gehörsverletzung nicht schwer und der BVD kommt die volle Überprüfungsbefugnis zu (vgl. Art. 40 Abs. 3 BauG). Da das Rechtsamt am 11. Februar 2020 im Beisein der Beschwerdeführerin einen Augenschein durchführte und das umstrittene Gebäude besichtigte, wurde die Gehörsverletzung geheilt. Der Beschwerdeführerin ist daraus kein Nachteil erwachsen. Die Verletzung des rechtlichen Gehörs ist jedoch bei der Kostenverlegung zu berücksichtigen (E. 8).

4. Voraussetzungen für den Abbruch eines erhaltenswerten Baudenkmals

a) Umstritten ist der Abbruch eines denkmalgeschützten Bauernhauses. Baudenkmäler sind 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 Bauernhaus auf der Parzelle Orpund Grundbuchblatt Nr. B._____ ist im Bauinventar der Gemeinde Orpund als erhaltenswertes Schutzobjekt aufgeführt. Baudenkmäler sind erhaltenswert, wenn sie wegen ihrer ansprechenden architektonischen Qualität oder ihrer charakteristischen Eigenschaften geschont werden sollen (Art. 10a Abs. 3 BauG). Gemäss Art. 10b Abs. 3 BauG sind erhaltenswerte Baudenkmäler in ihrem äusseren Bestand und mit ihren bedeutenden Raumstrukturen zu bewahren. Ein Abbruch ist nur zulässig, wenn die Erhaltung unverhältnismässig ist.

b) Die Verweigerung der Abbruchbewilligung bzw. das Abbruchverbot stellt eine Einschränkung der Eigentumsgarantie dar (Art. 26 BV¹³ und Art. 24 KV¹⁴). Eingriffe in die Eigentumsgarantie sind nur zulässig, wenn sie auf einer hinreichenden gesetzlichen Grundlage beruhen, im öffentlichen Interesse liegen, verhältnismässig sind und den Kerngehalt der Eigentumsgarantie nicht verletzen (Art. 36 BV und Art. 28 KV). Eine Verletzung des Kerngehalts macht die Beschwerdeführerin zu Recht nicht geltend. Auch liegt mit Art. 10b Abs. 3 BauG unbestrittenermassen eine genügende gesetzliche Grundlage für ein Abbruchverbot vor. Ebenso

¹¹ BVR 2012 S. 28 E. 2.3.5; Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 21 N. 16.

¹² Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 108 N. 9.

¹³ Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101).

¹⁴ Verfassung des Kantons Bern vom 6. Juni 1993 (KV; BSG 101.1).

unbestritten ist die Inventarisierung des Bauernhauses als erhaltenswertes Baudenkmal. Umstritten sind das öffentliche Interesse und die Verhältnismässigkeit des Abbruchverbots.

5. Öffentliches Interesse

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 auch 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 nicht lediglich im Interesse eines begrenzten Kreises von Fachleuten erlassen werden. Sie müssen breiter, d.h. auf objektive und grundsätzliche Kriterien abgestützt sein und von einem grösseren Teil der Bevölkerung bejaht werden, um Anspruch auf eine gewisse Allgemeingültigkeit erheben zu können.¹⁵

b) Das umstrittene Bauernhaus ist im Bauinventar der Gemeinde Orpund als «erhaltenswert» eingestuft und wird wie folgt beschrieben:

«Kleinbauernhaus, erb. um 1896; Fassade 2000 neu gestrichen

Schlichter, traufständiger Sichertriegbau unter Viertelwalmdach mit zierlicher Ründi; N-seitig stilistisch entsprechender Anbau mit Schleppdach. Zur Strasse Traufgaube u. Kellerabgang mit sehr feinem Holzgeländer. Stall mehrfach verändert u. vergrössert. Inneres: im EG Rauchküche, Sitzöfen aus der Bauzeit, Bruchsteinkeller.

Vor der Ründifront Nutz- u. Ziergarten.

Das ortstypische, unmittelbar an der Strasse stehende Kleinbauernhaus bildet zusammen mit dem firstparallelen Ofenhaus O (E. _____ strasse 72 A) den Auftakt zum Weiler C. _____.»

c) In ihrem Fachbericht vom 4. Dezember 2019 führt die KDP aus, das Gebäude sei ein typischer Vertreter des quergeteilten bäuerlichen Mehrzweckhauses aus dem späten 19. Jahrhundert. Es repräsentiere eine eher kleine, aber zeit- und ortstypische Variante dieses Bautypus. Die funktionale Dreiteilung in Wohn-, Tenn- und Stallbereich sei charakteristisch und widerspiegeln die typische gemischte Form der Bewirtschaftung (Ackerbau und Milchwirtschaft). Als Teil des einst rein bäuerlichen Weilers C. _____ weise das Gebäude sowohl siedlungsgeschichtlich, wie auch funktional und räumlich eine enge Verbindung mit seinem Standort auf. Durch seine besondere Stellung im Strassenbild, als Blickfangobjekt an der Aussenseite der den Weiler begrenzenden Kurve, vermöge das Gebäude seine charakteristischen Eigenheiten im inneren wie im äusseren Ortsbild in besonderer Art zur Geltung bringen. Die unmittelbare Umgebung sei unbeeinträchtigt bäuerlich. Insgesamt würden sich in diesem Objekt Konzept, Konstruktion, Funktion, Stellung und Umgebung zu einer Einheit verbinden, die in dieser Kohärenz sehr selten anzutreffen sei. Damit komme ihm eine überdurchschnittlich hohe bauhistorische Bedeutung zu. Das Gebäude entspreche einem gängigen Konstruktionsschema. Auffälligster Teil sei der Wohntrakt, der sich als Riegbau mit Ründi deutlich vom eher zweckmässig gestalteten Ökonomieteil abhebe. Letzterer sei nachträglich durch bauhistorisch unerhebliche Erweiterungen vergrössert worden. Die klar ablesbare Abfolge der unterschiedlichen Gebäudeteile, zusammengefasst unter einer einheitlichen, völlig ungestörten Dachfläche, bildeten

¹⁵ BGE 135 I 176 E. 6.1, 126 I 219 E. 2 c mit Hinweisen; VGE 2013/448 vom 19.3.2015 E. 4.1, 2014/175 vom 17.12.2014 E. 3.1, 2012/332 vom 11.9.2013 E. 4.2, 2012/145 vom 5.7.2013 E. 5.1, BVR 2014 S. 251 E. 5.1, 1998 S. 440 E. 3c; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 10a-10f N. 3.

einen stringent definierten Baukörper von ruhigem Erscheinungsbild. Das Gebäude habe dadurch einen hohen Wiedererkennungswert als Berner-Seeländer (Klein-) Bauerhaus. Die vergleichsweise schlichte Gestaltung sei ein Qualitätsmerkmal. Sie korrespondiere nahtlos mit den bescheidenen Ausmassen des Baus und mit der Grösse des Anwesens.

d) Anlässlich des Augenscheins vom 11. Februar 2020 führten die Vertreter der KDP aus, das Gebäude sei ein typischer Vertreter aus dem späten 19. Jahrhundert. Entgegen den Darstellungen der Beschwerdeführerin handle es sich nicht um eine Ruine. Das Gebäude stelle das letzte ländliche Haus vor dem Weiler C. _____ dar. Die typischen Berner-Seeländer-Bauernhäuser zeichneten sich durch ihre Grösse aus und verfügten in der Regel über Dächer, welche bis weit zum Boden ragten. In der kleineren Variante (Berner-Seeländer-Kleinbauernhaus), wie jene des umstrittenen Gebäudes, treffe man diesen Bautypus jedoch selten an. Diese kleineren Häuser seien eher selten. Da die kleineren Gebäude nicht so imposant in Erscheinung träten, seien sie gefährdet und würden allmählich verschwinden. Im späten 19. Jahrhundert sei nicht mehr ein rein bäuerlicher Aspekt im Vordergrund gestanden. Der Bautypus des umstrittenen Gebäudes weise sowohl städtische als auch ländliche Aspekte auf. Die Dreiteilung des Gebäudes (Wohn-, Tenn- und Stallteil) sei klar ersichtlich. Das Gebäude verfüge über einen kleinen Wohnteil sowie einen Tenn- und einen Stallteil. Der Stall sei vor 1900 gebaut worden und könne noch original sein. Man sehe aber klar, dass der westliche Teil nachträglich erweitert worden sei. Aus denkmalpflegerischer Sicht sei insbesondere der Kernbau von Bedeutung. Die Ostfassade sei wichtig für das äussere Erscheinungsbild. Auch der Treppenaufgang auf der Westseite der Ostfassade sei von Bedeutung und müsse erhalten werden. Der asymmetrische Bau der Ostfassade sei ein Merkmal des Gebäudes. Zudem sei die Umgebung des Gebäudes ein typisches Beispiel für die Auswirkungen der Juragewässerkorrektion. Früher habe es sich um Gewässerraum und Sumpf gehandelt. Mit der Korrektion sei das Land jedoch allmählich entsumpft worden und somit sei die Schweinehaltung möglich geworden. Später habe man dann vielleicht noch ein oder zwei Kühe gehalten. Während dieser Entwicklung seien auch die Gebäude mitgewachsen.¹⁶

e) Die KDP hat überzeugend dargelegt, dass es sich beim umstrittenen Bauernhaus um ein aus dem durchschnittlichen Baubestand herausragendes Objekt mit hohem bauhistorischen Wert handelt, welches das Erscheinungsbild des Weilers C. _____ wesentlich prägt. Anlässlich des Augenscheins vom 11. Februar 2020 konnte sich das Rechtsamt davon überzeugen, dass die Beurteilung der KDP hinsichtlich seiner architektonischen Qualitäten und der Wirkung des Gebäudes für das Ortsbild von C. _____ zutrifft: Der bebaute Teil der Gemeinde Orpund reiht sich hauptsächlich entlang der in Ost-West-Richtung verlaufenden Hauptstrasse auf. In der Ortsmitte zweigt von der Hauptstrasse die E. _____ strasse ab, die in Richtung Südwesten zunächst Richtung Aare, dann in Richtung der Nachbargemeinde Brügg verläuft. Die E. _____ strasse führt zum Ortsteil C. _____, der sich in der Nähe der Aare und der Gemeindegrenze Orpund-Brügg befindet. C. _____, ein einst rein bäuerlicher Weiler, weist heute auch einige neuere Wohngebäude auf und befindet sich grösstenteils in der Bauzone. Er ist aber nach wie vor sehr ländlich geprägt¹⁷ und rundum von Landwirtschaftszone und einem Landschaftsschutzschongebiet umgeben.¹⁸ Die älteren Gebäude von C. _____ befinden sich im Ortsbildschutzgebiet 02 "C. _____" (ländliche Baugruppe mit drei Bauernhäusern und zwei Stöckli) und sind zum überwiegenden Teil denkmalgeschützt.¹⁹ Das hier umstrittene denkmalgeschützte ehemalige Bauernhaus steht am nordöstlichen Rand von C. _____ auf der Parzelle Nr. B. _____. Die Parzelle grenzt an mehrere landwirtschaftliche Parzellen und liegt

¹⁶ Vgl. zum Ganzen Augenscheinprotokoll vom 11. Februar 2020, S. 6-9.

¹⁷ Vgl. Fotos Nrn. 1 bis 5 zum Augenscheinprotokoll vom 11.2.2020.

¹⁸ Vgl. Zonenplan der Gemeinde Orpund vom 23.11.2011.

¹⁹ Vgl. Art. 511 des Baureglementes der Gemeinde Orpund vom 23.11.2011; Bauinventar der Gemeinde Orpund.

in der Bestandeszone (vgl. Art. 231 GBR²⁰). Von der Ortsmitte Orpund her kommend, präsentiert sich das Bauernhaus auf der Parzelle Nr. B. _____ als Blickfang am Eingang von C. _____. Da das Gebäude alleinstehend vor der Eingangskurve zum Weiler steht und sich davor eine unbebaute landwirtschaftliche Parzelle befindet, tritt das Gebäude sehr prominent als erstes Gebäude von C. _____ in Erscheinung und kommt sehr gut zur Geltung.²¹ Es präsentiert gegenüber der Strasse seine gut erhaltene Ostfassade mit Sichertriegbau und zierlicher Ründi. Entlang der Strasse sind auch eine schöne Trauflaube und eine Treppe mit einem fein gestalteten Holzgeländer, das auch entlang des Kellerabgangs führt, sichtbar.²² Die Beurteilung der KDP, wonach das Gebäude eine besondere Stellung im Strassenbild habe und als Blickfangobjekt das Ortsbild des Weilers C. _____ präge, ist daher sehr gut nachvollziehbar und überzeugend. Die Bedeutung des Gebäudes für das Ortsbild ist stark zu gewichten, da es sich nicht um ein gewöhnliches Ortsbild handelt, sondern es sich bei dem Gebäude zugewandten, älteren Teil von C. _____ um ein Ortsbildschutzgebiet mit weiteren Baudenkmälern handelt. Zudem sind das Gebäude und der Weiler von einem Landschaftsschongebiet umgeben, das «die Freihaltung eines Gebiets von besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert, insbesondere von exponierten Lagen und intakten Ortsansichten» bezweckt (Art. 527 GBR). Das Gebäude weist zudem gute architektonische Qualitäten auf, wie die gut erhaltene Ostfassade sowie die schöne Trauflaube und die Treppe mit einem fein gestalteten Holzgeländer. Das schlicht und ruhig gestaltete Gebäude mit einer deutlich sichtbaren Abfolge der unterschiedlichen Gebäudeteile ist auch sehr gut als typischer Vertreter des quergeteilten Mehrzweckbauernhauses aus dem späten 19. Jahrhundert erkennbar und hat einen hohen Wiedererkennungswert als Berner-Seeländer-(Klein-)Bauernhaus. Die KDP hat überzeugend dargelegt, dass solche Berner-Seeländer-Kleinbauernhäuser heute sehr selten sind und immer mehr verschwinden. Der Erhaltung dieses Bautypus kommt deshalb besonderes Gewicht zu. Es besteht somit ein grosses öffentliches Interesse am Erhalt des umstrittenen Gebäudes. Allfällige entgegenstehende private Interessen sind im Rahmen der Verhältnismässigkeitsprüfung zu berücksichtigen.

6. Verhältnismässigkeit

a) Das Verbot, ein denkmalgeschütztes Gebäude abzubauen, ist als Eingriff in die Eigentumsgarantie dann verhältnismässig, wenn es zur Erreichung des angestrebten Ziels – den Erhalt des Denkmals – geeignet und erforderlich und das verfolgte Ziel in einem vernünftigen Verhältnis zu den eingesetzten Mitteln steht (sog. Zumutbarkeit).²³

b) Das von der Vorinstanz verfügte Abbruchverbot ist geeignet und erforderlich, das im öffentlichen Interesse liegende Ziel der Erhaltung des Baudenkmals zu erreichen; eine mildere Massnahme um das Baudenkmal zu erhalten, ist nicht ersichtlich. Dass das Gebäude sanierungsbedürftig ist, ändert daran nichts. Die Eignung eines Abbruchverbots wäre nur bei einem bautechnisch nicht mehr sanierungsfähigen Objekt zu verneinen. Zur Beurteilung der Verhältnismässigkeit des Abbruchverbotes hat die BVD ein Gutachten über den Zustand und die Sanierungsfähigkeit des Gebäudes sowie über allfällige Nutzungsmöglichkeiten und deren Wirtschaftlichkeit eingeholt.²⁴ Der Gutachter führt in seinem Gutachten vom 25. März 2020 aus, der Zustand des Bauernhauses sei schlecht und es sei so nicht nutzbar. Mit den heutigen Möglichkeiten seien aber eigentlich alle Gebäude technisch sanierungsfähig. Das Gutachten vom 25. März 2020 weist zwar auf die statischen Schwachstellen des Bauernhauses hin, legt aber

²⁰ Baureglement der Gemeinde Orpund vom 23.11.2011.

²¹ Vgl. Foto und 2 zum Augenscheinprotokoll vom 11. Februar 2020.

²² Vgl. Foto 6 und 7 zum Augenscheinprotokoll vom 11. Februar 2020.

²³ BGE 137 I 167 E. 3.6; VGE 2013/448 vom 19.3.2015 E. 5.1, 2012/332 vom 11.9.2013 E. 5.1, 2012/145 vom 5.7.2013, E. 5.2; BVR 2006 S. 179 E. 8.3.

²⁴ Gutachten von F. _____, dipl. Architekt ETH/SIA/GAB vom 25. März 2020.

gleichzeitig dar, dass eine Sanierung aus technischer Sicht, wenn auch mit grossem Aufwand, möglich ist. Es ist nicht ersichtlich und wird von der Beschwerdeführerin im Übrigen auch nicht geltend gemacht, inwiefern diese Beurteilung durch einen neutralen und erfahrenen Gutachter nicht zutreffen sollte. Die Verweigerung der Abbruchbewilligung ist daher geeignet und erforderlich, um die Erhaltung des Gebäudes zu ermöglichen.

c) Ob die 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. der Frage 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. Kommt dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung kein überragendes Gewicht zu, kann ein Abbruchverbot der Grundeigentümerschaft nicht zugemutet werden, wenn es auf die 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.²⁵ 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.²⁶ 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.²⁷

d) Hinsichtlich der allfälligen Nutzungsmöglichkeiten und deren Wirtschaftlichkeit hält der Gutachter fest, es sei das ganze Volumen des Gebäudes nutzbar; im heutigen Wohnteil sei wieder eine Wohnnutzung möglich und im heutigen Ökonomie teil seien sowohl eine Wohn- wie auch eine Gewerbenutzung möglich. Diese Beurteilung trifft zu: Laut Art. 231 GBR dient die Bestandeszone, in der das umstrittene Gebäude steht, der Erhaltung traditionell entstandener Siedlungsstrukturen und der zeitgemässen Nutzung der bestehenden Gebäude. Gemäss Kommentar zu diesem Artikel soll die Bestandeszone die Umnutzung von ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden ermöglichen. Zulässig sind Wohnen und Arbeiten gemäss den Bestimmungen der Mischzone, Bauernhäuser können vollständig für nichtlandwirtschaftliches Wohnen und Gewerbe umgenutzt werden. Auch die Vertreter der KDP erklärten anlässlich des Augenscheins, eine Wohn- und Gewerbenutzung im gesamten Gebäude sei zulässig.²⁸ Zulässig ist in der Bestandeszone auch der Abbruch und Wiederaufbau von Bauten (Art. 231 Abs. 4 GBR). Der Bauverwalter der Gemeinde Orpund hielt dazu am Augenschein fest, gemäss Praxis der Gemeinde müsse bei einem Abbruch und Wiederaufbau das neue Gebäude bezüglich Volumen und Stellung dem ursprünglichen Gebäude entsprechen.

e) Gestützt auf diese Möglichkeiten berechnete der Gutachter für die Ermittlung der Sanierungskosten und der möglichen Erträge drei Szenarien: Einerseits die Sanierung des Gebäudes mit zwei Wohnungen im bestehenden Wohnteil und die Erstellung von Lagerräumen

²⁵ BGE 126 I 219 E. 2c; BVR 2014 S. 251 E. 5.2, 1997 S. 355 E. 6a, 1996 S. 68 E. 4c mit Hinweisen; VGE 2014/175 vom 17.12.2015 E. 4.1, 2013/448 vom 19.3.2015 E. 5.4, 2012/332 vom 11.9.2013 E. 5.5, 22935 vom 28.11.2007 E. 6.4.

²⁶ VGE 22935 vom 28.11.2007 E. 6.4 mit Hinweisen.

²⁷ BVR 1996 S. 68 E. 4c und 6c.

²⁸ Protokoll des Augenscheins vom 11. Februar 2020, S. 8.

im Ökonomieteil, andererseits die Sanierung des Gebäudes mit zwei Wohnungen im Wohnteil und dem Einbau von zwei weiteren Wohnungen im Ökonomieteil (beide Varianten unter Berücksichtigung des Erhalts der schutzwürdigen Teile des Gebäudes) sowie schliesslich den Abbruch und Neubau eines Gebäudes. Nicht berechnet hat der Gutachter den aktuellen Landwert. Er hielt dazu fest, die Beschwerdeführerin habe die Liegenschaft 2013 für Fr. 350'000.- erworben. Aufgrund des Abbruchgesuches könne davon ausgegangen werden, dass der Kaufpreis für die Käuferin dem Landwert entsprochen habe.²⁹

Der Gutachter kam zu folgenden Schlüssen: Für die Sanierung des Gebäudes mit zwei Wohnungen im Wohnteil und Lagerräumen im Ökonomieteil würden Sanierungskosten in der Höhe von Fr. 1'027'000.- anfallen. Diesfalls müsste bei einem wirtschaftlich minimalen Zinssatz von 3.7% ein jährlicher Nettomiettertrag (ohne Nebenkosten) von Fr. 37'999.- (ohne Verzinsung Landanteil) bzw. Fr. 50'949.- (mit Verzinsung Landanteil) erzielt werden. Ein Vergleich mit zehn aktuellen Angeboten im Umkreis von 500 m zeige, dass für Mietwohnungen ein jährlicher Mietzins von 180.- bis 200.- pro Quadratmeter Nettonutzfläche (NNF) erzielt werden könne. Der ortsübliche, marktmässig erzielbare Mietertrag für die beiden Wohnungen betrage daher Fr. 22'800.- pro Jahr (Fr. 190.- pro m² NNF x 120 m² pro Jahr). Für die Lagerflächen sei von einem jährlichen Ertrag von Fr. 12'000.- auszugehen (400 m² à Fr. 30.-). Insgesamt sei bei dieser Variante somit ein Ertrag von Fr. 34'800.- erzielbar. Der wirtschaftlich notwendige Mietertrag von Fr. 50'949.- pro Jahr (ohne Nebenkosten, mit Landanteil) sei bei dieser Variante nicht erzielbar. Eine reine Sanierung mit zwei Wohnungen im Wohnteil und Lagerflächen im Ökonomieteil sei deshalb wirtschaftlich nicht tragbar.³⁰

Bei einer Sanierung des Gebäudes mit zwei Wohnungen im Wohnteil und dem Einbau von zwei weiteren Wohnungen im Ökonomieteil würden sich die Sanierungs- und Umbaukosten auf Fr. 1'912'000.- belaufen. In dieser Konstellation müsste bei einem wirtschaftlich minimalen Zinssatz von 3.7% ein jährlicher Nettomiettertrag (ohne Nebenkosten) von Fr. 70'744.- (ohne Verzinsung Land) bzw. Fr. 83'694.- (mit Verzinsung Land) erzielt werden. Der wirtschaftlich notwendige Verkaufspreis würde sich auf einen Betrag von Fr. 2'262'000.- belaufen. Der ortsübliche, marktmässig erzielbare Mietertrag für die Wohnungen betrage Fr. 99'940.- pro Jahr (B. _____ m² NF x Fr. 190.-). Der wirtschaftlich notwendige Mietertrag von Fr. 83'694.- pro Jahr sei somit erzielbar. Der erzielbare Mietertrag von Fr. 99'940.- ergebe eine Bruttorendite von 4.4%, was im heutigen Marktumfeld gut sei. Bei einem Verkauf könne aufgrund festgestellter Verkaufspreise in der Umgebung ein Verkaufspreis in der Höhe von Fr. 2'367'000.- realisiert werden (Fr. 4'500.- m² x B. _____ m²). Demzufolge sei eine Sanierung mit zwei Wohnungen im Wohnteil und dem Einbau von weiteren zwei Wohnungen im Ökonomieteil wirtschaftlich tragbar.³¹

Für den Abbruch des bestehenden und den Neubau eines gleichartigen Gebäudes geht der Gutachter von Neubaukosten in der Höhe von Fr. 1'887'000.- (ohne Verzinsung Land) bzw. Fr. 2'237'000.- (mit Verzinsung Land) aus. Diese Kosten liegen leicht tiefer als bei der Sanierung des Gebäudes. Da der Gutachter zum Schluss kommt, bei der Variante "Neubau" könne von denselben Miet- und Verkaufserträge wie bei der Variante «Sanierung mit zwei Wohnungen im Wohnteil und Einbau von weiteren zwei Wohnungen im Ökonomieteil» ausgegangen werden, ist auch ein Neubau eines gleichartigen Gebäudes wirtschaftlich tragbar.³²

²⁹ Gutachten von F. _____, dipl. Architekt ETH/SIA/GAB vom 25. März 2020, S. 3 unten.

³⁰ Gutachten von F. _____, dipl. Architekt ETH/SIA/GAB vom 25. März 2020, S. 4.

³¹ Gutachten von F. _____, dipl. Architekt ETH/SIA/GAB vom 25. März 2020, S. 5.

³² Gutachten von F. _____, dipl. Architekt ETH/SIA/GAB vom 25. März 2020, S. 6.

Zusammengefasst kam der Gutachter somit zum Schluss, eine Sanierung, bei der nur im bestehenden Wohnteil Wohnungen erstellt und der Ökonomieteil für Lagerräume genutzt würde, sei wirtschaftlich nicht tragbar. Wirtschaftlich tragbar seien dagegen ein Neubau oder eine Sanierung des Gebäudes mit Erstellung von zwei Wohnungen im Wohnteil und dem Einbau von zwei weiteren Wohnungen im Ökonomieteil.

f) Die Beschwerdeführerin bestreitet die vom Gutachter berechneten Sanierungskosten der verschiedenen Szenarien im Grundsatz nicht. Sie kritisiert allerdings in ihren Schlussbemerkungen, der Gutachter sei auf die Problematik der Statik nicht eingegangen. Sie macht damit wohl implizit geltend, die Sanierungskosten würden aufgrund der zu behebenden statischen Mängel höher ausfallen als vom Gutachter berechnet. Dieser Auffassung kann nicht gefolgt werden. Der Gutachter hielt in seinem Gutachten explizit fest, der Zustand der Baute sei schlecht und die notwendige Eingriffstiefe der Sanierungsarbeiten gross. Es müssten nicht nur die statischen Schwachstellen angepasst werden, sondern ebenfalls alle energietechnischen Vorschriften erfüllt werden.³³ Der Gutachter hat somit berücksichtigt, dass bei einer Sanierung energietechnischen Vorschriften einzuhalten sind und dass das Gebäude statische Schwachstellen hat bzw. das bestehende Tragewerk zu schwach für eine zeitgemässe Gebäudehülle ist und daher angepasst werden müsste. Die errechneten Sanierungskosten basieren auf diesen Annahmen und beinhalten sowohl eine zeitgemässe Gebäudehülle wie auch die notwendigen statischen Anpassungen. Die BVE sieht keinen Anlass, an den vom Gutachter berechneten Sanierungskosten, die er u.a. aufgrund von ausgewiesenen Baukosten von Umbauten vergleichbaren Bauernhäusern eruiert hat³⁴, zu zweifeln.

g) Auch die vom Gutachter berechneten möglichen Erträge der verschiedenen Sanierungsvarianten bzw. des Neubaus erscheinen der BVE nachvollziehbar und plausibel. Die Beschwerdeführerin stellt dagegen in ihrer Stellungnahme zum Gutachten und in ihren Schlussbemerkung die Ertragswertberechnungen des Gutachtens in Frage. Sie kritisiert, der Gutachter gehe von zu grossen Flächen aus. Er habe nicht ausgewiesen, wie er auf seine Zahlen, insbesondere auf eine NNF von B. _____ m² komme. Basierend auf dem bereits vorhandenen Grundrissplan, der auch dem Gutachter als Basis diene, habe sie einen erweiterten Grundrissplan erstellt und Wände, Böden und das Dach bzw. der Durchmesser gemäss dem gültigen Energiegesetz eingezeichnet und gestützt darauf die BGF und NNF berechnet. Es ergäben sich andere, weniger grosse Flächen als vom Gutachter berechnet. Zudem sei der Ausbau des Dachgeschosses nicht ausführbar, da es fraglich sei, ob die KDP die für einen Dachgeschossausbau notwendigen vielen Dachflächenfenster zulasse. Schliesslich sei auch der vom Gutachter angenommen Mietzins von Fr. 190.- pro Quadratmeter pro Jahr zu hoch, ihre Hausbank rechne mit Fr. 180.- pro Quadratmeter. Als Kapitalisierungssatz müsse gemäss Bankennorm 5.25% angenommen werden. Basierend auf diesen Zahlen sei nur ein Mietzinsertrag von Fr. 69'547.- möglich. Kapitalisiert mit 5.25% ergebe diese eine maximale Investitionssumme von Fr. 1'324'697.- inkl. Land. Die Sanierungskosten von Fr. 1'912'000.- (Variante Sanierung mit insgesamt vier Wohnungen) könnten daher nicht gedeckt werden.

Die Vorbringen der Beschwerdeführerin vermögen die Beurteilung des Gutachters nicht zu entkräften: Der Gutachter ging bei seinen Berechnungen von einer BGF-Fläche für Erdgeschoss und Obergeschoss von je 263 m² aus. Dabei stützte er sich auf die Angaben des von der Beschwerdeführerin bei der Vorinstanz eingereichten Plans «Abbruchgesuch / Volumenplan» vom 29. Oktober 2018 / 8. Mai 2019. Darin berechnete die Beschwerdeführerin für ein Geschoss eine BGF-Fläche von 263 m² (51.77 m² plus 46.11 m² plus 54.46 m² plus 111.37 m², vgl. rechte Spalte des Plans). Weiter ging der Gutachter davon aus, dass im Dachgeschoss bzw. Estrichbereich

³³ Gutachten von F. _____, dipl. Architekt ETH/SIA/GAB vom 25. März 2020, S. 2.

³⁴ Beantwortung von Ergänzungsfragen vom 14. Juni 2020, S. 3 Bst. b.

zusätzliche nutzbare BGF-Fläche geschaffen werden kann. Bei der Berechnung der Sanierungskosten ging er dabei von 187.5 m² aus. Für die Berechnung des Miet- bzw. Verkaufsertrages berücksichtigte er aber nur rund die Hälfte davon, nämlich 93 m². Dies ergibt die von ihm angenommene BGF-Gesamtfläche von 619 m² (263 m² + 263 m² + 93 m²). Die Beschwerdeführerin weist in ihrem neuen, mit den Schlussbemerkungen eingereichten Plan³⁵ für das Erdgeschoss eine BGF von 264.2 m² aus (Wohnteil 61.4 m², Ökonomieteil im Erdgeschoss 62.6 m² + 56.6 m² + 50.4 m² + 33.2 m² = 202.8 m²). Es bestehen somit hinsichtlich der Flächen keine relevanten Abweichungen zum ersten Plan bzw. zur Annahme des Gutachters. Der Grund, wieso die Beschwerdeführerin von einer geringeren BGF-Fläche als der Gutachter ausgeht – sie berechnet in ihrem neuen Plan eine BGF von insgesamt nur 514.01 m² für das ganze Gebäude – liegt darin, dass sie einerseits im Obergeschoss im Bereich des Tenns und andererseits im Dachgeschoss keine Flächen hinzurechnete. Anders als die Beschwerdeführerin meint, darf aber auch im Obergeschoss des Tennbereichs und im Dachgeschoss Wohnfläche erstellt werden. Die KDP hat festgehalten, das Tenn könne auch auf zwei Wohnungen aufgeteilt werden (EG und OG), wichtig sei nur, dass die äussere Erscheinung das Tenn als Element darstelle.³⁶ Die denkmalpflegerischen Interessen stehen auch einem Dachausbau bzw. der notwendigen Belichtung von Wohnraum im Dachbereich nicht entgegen. Zum Einen weist die besonders schützwürdige Ostfassade im Dachgeschoss bereits ein Fenster auf. Ein Eingriff in diese aus Sicht des Denkmalschutzes wichtige Fassade ist daher nicht notwendig. Zum Anderen sind in der erst nachträglich erstellten heutigen Westfassade Öffnungen laut KDP zulässig, so dass Wohnraum im Dachgeschoss bereits über eine Fassadenverglasung belichtet werden kann.³⁷ Auch Dachflächenfenster können erstellt werden: Es ist notorisch, dass die KDP beim Ausbau von ehemaligen Bauernhäusern in der Bauzone regelmässig Dachflächenfenster oder anderen Belichtungsmöglichkeiten zustimmt. Der Gutachter ging somit richtigerweise davon aus, dass im Dach- und Tennbereich zusätzliche BGF erstellt werden kann. Geht man von dem von der Beschwerdeführerin mit ihren Schlussbemerkungen eingereichten Plan aus, kann im Dachgeschoss ein Boden mit einer Fläche von insgesamt 173 m² erstellt werden (27.48 Gebäudelänge x 6.3 m Breite Dachgeschossboden, vgl. Zeichnung "Vorschlag Expert Schnitt D-D"). Davon kann eine Fläche von rund 107 m², die eine Raumhöhe über 1.5 m aufweist, als BGF berücksichtigt werden (Gebäudelänge 27.48 x 3.9 m Breite mit lichter Höhe über 1.5 m; vgl. Zeichnung "Vorschlag Expert Schnitt D-D"). Die vom Gutachter ohne Kenntnis des neuen, detaillierteren Planes der Beschwerdegegnerin angenommenen Flächen entsprechen annähernd den vorstehend genannten Flächen. So nahm der Gutachter zur Berechnung der Sanierungskosten eine Gesamtfläche im Dachgeschoss von 187.5 m² an, bei der Ertragswertberechnung eine BGF von 93 m². Die vom Gutachter ermittelte BGF von insgesamt 619 m² ist daher nicht zu beanstanden.

h) Für die Ermittlung der erzielbaren Mietzinserträge bzw. Verkaufserlöse nahm der Gutachter nicht die BGF als Grundlage, sondern die Nettonutzfläche NNF. Gestützt auf seine langjährige Erfahrung nahm er an, dass die NNF 85% der Bruttogeschossfläche, d.h. B. _____ m², betrage.³⁸ Dies ist nicht zu beanstanden. Da die Begutachtung ohne konkretes Umbauprojekt erfolgte und daher keine genaue Berechnung der Innenwände etc. möglich war, musste der Gutachter eine pauschale Berechnungsmethode mit Erfahrungswerten wählen.

Hinsichtlich des erzielbaren Mietzinses ging der Gutachter von aktuellen Wohnungsangeboten im Umkreis von 500 m des hier umstrittenen Gebäudes aus und kam zum Schluss, dass die vergleichbaren Mietzinse vor Ort Fr. 180.- bis Fr. 200.- jährlich pro m² NNF betragen. Basierend

³⁵ Plan "Abbruchgesuch" 1:50/1:75 vom 30.7.2020.

³⁶ E-Mail der KDP vom 19. Mai 2020 mit Beantwortung von Zusatzfragen.

³⁷ Vgl. Protokoll des Augenscheins vom 11. Februar 2020, S. 8 unten und Foto Nr. 10.

³⁸ Beantwortung von Ergänzungsfragen vom 14. Juni 2020, S. 2 Ziff. 2.a.

auf dieser Analyse legte er seinen Ertragsberechnungen einen durchschnittlichen Mietzins von Fr. 190.- zugrunde. Die Beschwerdeführerin geht von einem tieferen Betrag von Fr. 180.- aus. Es kann offen gelassen werden, ob der durchschnittlich erzielbare Mietzins eher bei Fr. 180.- oder bei Fr. 190.- liegt; in beiden Fällen kann ein genügender Mietertrag erzielt werden. Bei einer NNF von B. _____ m² beträgt der jährliche Ertrag bei einem Mietzins von Fr. 180.- Fr. 94'680.- und liegt damit immer noch deutlich über dem notwendigen Mietertrag von 83'694.-. Dieser wäre zudem selbst dann erzielbar, wenn man von dem von der Beschwerdegegnerin genannten Mietzins von Fr. 180.- ausgeht und die vom Gutachter berechnete NNF von B. _____ m² um 10% reduziert (weiterer Abzug für Wände). Der vom Gutachter errechnete notwendige Mietzins für die Sanierungsvariante mit zwei Wohnungen im Wohnteil und zwei Wohnungen im Ökonomieteil ist daher ohne Weiteres erzielbar und damit eine Sanierung tragbar.

i) Daran vermögen auch die Vorbringen der Beschwerdeführerin hinsichtlich der Ermittlung der notwendigen Bruttorendite nichts zu ändern. Der Gutachter ging von einem Kapitalzins von 2.0%, Betriebskosten von 0.3%, laufendem Unterhalt von 0.5%, Rückstellungen für grosszyklische Erneuerungen von 0.6%, einem strukturellen Mietzinsrisiko von 0.1% und Verwaltungskosten von 0.2%, also gesamthaft von einer notwendigen Bruttorendite von 3.7% aus. Dies erscheint angemessen. Eine Rendite von 5.25%, wie von der Beschwerdeführerin angegeben, ist im heutigen Umfeld aufgrund der tiefen Hypothekarzinsen nicht mehr realistisch. Ein solcher Satz wird allenfalls von Banken aus Sicherheitsgründen bei der Vergabe von Hypotheken angewandt, kann aber nicht als Grundlage für die Berechnung der minimal erforderlichen Bruttorendite bei der Sanierung von Baudenkmälern dienen. Der hypothekarische Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen beträgt aktuell 1.25% und basiert auf einem Durchschnittszinssatz von 1.35%.³⁹ Der vom Gutachter angenommene Kapitalzins von 2.0% liegt deutlich darüber und ist nicht zu beanstanden. Die vom Gutachter angenommenen Prozentsätze für Betriebskosten, laufenden Unterhalt, das Risiko von Mietzinsausfällen, grosszyklischen Erneuerungen und Verwaltungskosten entsprechen den üblichen Zahlen und scheinen für das Objekt, das nach der Sanierung in einem neubauähnlichen Zustand ist, angemessen.

j) Zusammenfassend ergibt sich dass eine Sanierung des umstrittenen Bauernhauses mit der Erstellung von zwei Wohnungen im Wohnteil und dem Einbau von weiteren zwei Wohnungen im Ökonomieteil wirtschaftlich tragbar und der Erhalt des Gebäudes der Beschwerdegegnerin zumutbar ist. Das Abbruchverbot, das im öffentlichen Interesse liegt, ist somit verhältnismässig. Die Vorinstanz hat daher zu Recht dem Abbruchgesuch den Bauabschlag erteilt.

7. Kosten des Baubewilligungsverfahrens

a) Laut Ziffer 4 des angefochtenen Entscheids belaufen sich die Kosten des erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens auf insgesamt Fr. 1'004.20 und umfassen auch den Posten «Fachbericht/Einsprache Berner Heimatschutz CHF 180.00». Die Beschwerdeführerin macht geltend, der BHS habe keinen Amtsbericht, sondern eine Einsprache eingereicht. Die Kosten in der Höhe von Fr. 180.00 seien ihr deshalb zu Unrecht verrechnet worden. Demgegenüber erklärt die Gemeinde, da das Gebäude erhaltenswert sei, habe sie am 10. Mai 2019 einen Fachbericht beim BHS eingefordert. Dieser Fachbericht sei für die Baupolizeibehörde als Unterstützung für den Bauentscheid nötig. Der Aufwand von Fr. 180.00 wäre daher im Baubewilligungsverfahren sowieso angefallen. Die Stellungnahme des BHS vom 13. Juni 2019 sei als Einsprache betitelt, führe aber dennoch die nötigen Erwägungen auf, welche die Baukommission für die Beurteilung des Bauvorhabens benötigt habe.

³⁹ <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/mietrecht/referenzzinssatz.html> (besucht am 20.8.2020).

b) Mit Schreiben vom 10. Mai 2019 ersuchte die Gemeinde den BHS, einen «Amts- resp. Mitbericht» einzureichen.⁴⁰ Am 13. Juni 2016 reichte der BHS ein als «Einsprache» bezeichnetes Schreiben ein.⁴¹ In seiner Eingabe vom 13. Juni 2019 stützt sich der BHS explizit auf Art. 35 Abs. 2 BauG und führt aus, er sei zur Einsprache berechtigt und reiche diese fristgerecht und begründet ein. Sowohl der Titel der Eingabe als auch die Ausführungen zur Einsprachelegitimation lassen klar darauf schliessen, dass der BHS keinen Fachbericht, sondern eine Einsprache einreichte. Die Vorinstanz hielt dementsprechend in ihrem Entscheid fest, der BHS habe anstelle eines Fachberichts eine Einsprache eingereicht. Sie prüfte die Einsprachebefugnis des BHS und kam zum Schluss, die Einsprache werde gutgeheissen. Die Vorinstanz hat somit die Eingabe des BHS als Einsprache behandelt. Sie hätte daher der Beschwerdeführerin die Fallpauschale des BHS in der Höhe von Fr. 180.00 nicht in Rechnung stellen dürfen. Die Beschwerde erweist sich in diesem Punkt als begründet. Die Verfahrenskosten des Baubewilligungsverfahrens sind neu auf Fr. 824.20 festzusetzen.

8. 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.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV). Für den Augenschein vom 11. Februar 2020 wird in Anwendung von Art. 20 Abs. 1 GebV eine zusätzliche Gebühr von Fr. 300.– erhoben. Hinzu kommen die Kosten des Wirtschaftlichkeitsgutachtens von Fr. 2'191.70 (gemäss Rechnung der G. _____ AG vom 14. April 2020). Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren betragen somit Fr. 4'091.70.

b) Die Verfahrenskosten werden der unterliegenden Partei auferlegt, es sei denn, das prozessuale Verhalten einer Partei gebiete eine andere Verlegung oder die besonderen Umstände rechtfertigten, keine Verfahrenskosten zu erheben (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Die Beschwerdeführerin hat zu Recht die Höhe der Kosten des Baubewilligungsverfahrens gerügt. Insofern gilt sie als obsiegend. Im Hauptpunkt, der Frage der Rechtmässigkeit des Bauabschlags, ist ihre Beschwerde jedoch abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Die Beschwerdeführerin unterliegt daher zu grossen Teilen und hat grundsätzlich vier Fünftel der Verfahrenskosten, ausmachend Fr. 3'273.35 zu tragen. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass auch eine Verletzung des rechtlichen Gehörs geheilt werden musste. Dies stellt einen besonderen Umstand dar. Es rechtfertigt sich, dafür einen Zehntel der Verfahrenskosten, ausmachend Fr. 409.20, auszuscheiden. Dieser Betrag ist von den von der Beschwerdeführerin zu tragenden Verfahrenskosten abzuziehen. Die Beschwerdeführerin hat somit Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 2'864.15 zu tragen. Da der Vorinstanz keine Verfahrenskosten auferlegt werden können (Art. 108 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 2 Abs. 1 Bst. b VRPG), trägt die restlichen Verfahrenskosten der Kanton. Parteikosten werden keine gesprochen (Art. 104 Abs. 1 VRPG).

⁴⁰ Vorakten, Register 3.

⁴¹ Vorakten, Register 9.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen. Die Verfahrenskosten des erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens gemäss Ziff. 4. und 5.3. des Entscheides der Gemeinde Orpund vom 26. August 2019 werden neu auf Fr. 824.20 festgesetzt. Für das Inkasso dieser Kosten ist die Gemeinde zuständig.
2. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann und der Bauentscheid der Gemeinde Orpund vom 26. August 2019 wird bestätigt.
3. Der Beschwerdeführerin werden Verfahrenskosten im Umfang von Fr. 2'864.15 zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
4. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- A. _____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Orpund, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben
- Denkmalpflege des Kantons Bern, per E-Mail zur Kenntnis
- Herrn F. _____, G. _____ AG, zur Kenntnis

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungsrat

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden. Eine allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerde, die mindestens in drei Exemplaren einzureichen ist, muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten; der angefochtene Entscheid und andere greifbare Beweismittel sind beizulegen.