



Bau- und Verkehrsdirektion

Reiterstrasse 11
3013 Bern
Telefon +41 31 633 30 31
info.ra.bvd@be.ch
www.bvd.be.ch/ra

BVD 110/2025/73

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 31. Oktober 2025

in der Beschwerdesache zwischen

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

vertreten durch Frau Rechtsanwältin D. _____

und

E. _____
Beschwerdegegnerin

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt Prof. Dr. F. _____ und/oder Frau Rechtsanwältin
O. _____

sowie

Regierungsstatthalteramt Emmental, Amthaus, Dorfstrasse 21, 3550 Langnau im Emmental

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Utzenstorf, Hauptstrasse 28, Postfach 139,
3427 Utzenstorf

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramt Emmental vom 5. Mai 2025
(eBau Nummer A. _____; Abbruch Kesselhaus)

I. Sachverhalt

1. Die Papierfabrik Utzenstorf AG (nachfolgend: Bauherrschaft) stellte ihren Betrieb im Jahr 2017 ein und verkaufte ihr ehemaliges Betriebsareal der B. _____ (nachfolgend: Grundeigentümerin). Im Hinblick auf die Übergabe der Grundstücke an die neue Grundeigentümerin reichte sie am 6. Dezember 2018 bei der Gemeinde Utzenstorf ein Baugesuch ein für den Ausbau der Maschinen der Papierfabrik Utzenstorf (Entkernung), die Schadstoffsanierung der Bausubstanz der Papierfabrik Utzenstorf, den Rückbau der Gebäude der Papierfabrik Utzenstorf bis und mit Bodenplatten sowie den Rückbau der erdverlegten Anlagen auf den Parzellen Utzenstorf Grundbuchblatt Nrn. N. _____, C. _____, G. _____, H. _____, I. _____, J. _____ und K. _____. Die Parzellen liegen grösstenteils in der Arbeitszone 1, zu einem kleineren Teil in

der Zone für öffentliche Nutzung K oder im Wald. Vom Abbruchgesuch betroffen war auch das Gebäude Nr. 20 auf der Parzelle Utzenstorf Grundbuchblatt Nr. J._____, das im (damals geltenden) Bauinventar der Gemeinde Utzenstorf als erhaltenswertes Objekt eingestuft war, weshalb die Bauherrschaft mit Schreiben vom 16. Januar 2019 darum bat, die Einstufung dieses Gebäudes zu prüfen. Gegen das Bauvorhaben erhob der Beschwerdeführer am 9. Februar 2019 Einsprache. Er beantragte einzig, dem Abbruchgesuch für das Gebäude Papierfabrikareal 20 auf der Parzelle Utzenstorf Grundbuchblatt Nr. J._____ sei der Bauabschlag zu erteilen. Mit Schreiben vom 15. März 2019 beantragte die Bauherrschaft die Erteilung einer Baubewilligung für den unbestrittenen Teil des Bauvorhabens. Der Beschwerdeführer zeigte sich in seiner Eingabe vom 26. März 2019 damit einverstanden, beantragte aber Auflagen zum Schutz des Gebäudes Nr. 20. In ihrer Einstufungsüberprüfung vom 28. März 2019 kam die Denkmalpflege des Kantons Bern (KDP) im Wesentlichen zum Ergebnis, bei der Energiezentrale (Papierfabrikareal 20) handle es sich um einen architektonisch hochqualifizierten, im Kanton Bern bautypologisch seltenen Industriebau, der sich grossmehrheitlich im ursprünglichen Zustand befinde. Das Objekt bleibe daher im Bauinventar als erhaltenswertes Baudenkmal eingestuft und es sei angezeigt, dass es im Rahmen der nächsten Revision als schützenswertes Baudenkmal eingestuft werde, da die Kriterien dafür ebenfalls erfüllt seien. Mit dem als Teilbaubewilligung 1 mit Projektänderung bezeichneten Gesamtentscheid vom 3. Mai 2019 bewilligte das Regierungsstatthalteramt den unbestrittenen Teil des Bauvorhabens.

2. Am 30. Oktober 2019 reichte die Bauherrschaft Unterlagen ein, die belegen sollten, dass ein Abbruchverbot in Bezug auf die Energiezentrale (Gebäude Nr. 20) unverhältnismässig sei. Dazu nahm die KDP am 21. November 2019 Stellung und beantragte, den Abbruch des Gebäudes Nr. 20 nicht zu bewilligen. Mit Schreiben vom 18. Dezember 2019 reichte die KDP eine ergänzende Stellungnahme ein. Mit Schreiben vom 19. Dezember 2019 nahm der Beschwerdeführer zur Eingabe der Bauherrschaft Stellung. Er beantragte, das Abbruchgesuch für das Gebäude Papierfabrikareal 20 abzuweisen. Gegebenenfalls sei ein neutrales Gutachten zur Verhältnismässigkeit in Auftrag zu geben. Die Vorinstanz gab der Bauherrschaft daraufhin am 6. Januar 2020 Gelegenheit mitzuteilen, ob eine Projektänderung eingereicht werde oder ob ein neutrales Gutachten eingeholt werden solle. Die Bauherrschaft und die Grundeigentümerin antworteten am 29. Januar 2020 unter anderem, gegen eine gutachterliche Überprüfung des ihren Unterlagen zugrundeliegenden Zahlenmaterials habe sie nichts einzuwenden. Am 21. Februar 2020 unterbreitete die Vorinstanz einen Vorschlag zum weiteren Vorgehen. Von der Möglichkeit dazu Stellung zu nehmen, machten die Bauherrschaft am 6. März 2020 und der Beschwerdeführer am 13. März 2020 Gebrauch. Am 21. April 2020 beantragten die Baugesuchstellerin und die Grundeigentümerin die Erteilung einer weiteren teilweisen Bewilligung für den Ausbau der technischen Anlagen aus dem Gebäude Nr. 20. In seiner Stellungnahme vom 28. Mai 2020 signalisierte der Beschwerdeführer unter bestimmten Voraussetzungen sein Einverständnis. Die Bauherrschaft erklärte sich am 16. Juni 2020 bereit, diese als Auflage in der beantragten Bewilligung entgegenzunehmen. Mit dem als Teilbaubewilligung 2 bezeichneten Entscheid vom 19. Juni 2020 bewilligte das Regierungsstatthalteramt den Ausbau des Kessels und der zugehörigen technischen Anlagen aus dem Gebäude Nr. 20 auf Parzelle Nr. J._____.

3. Am 14. November 2020 reichte die L._____ ein Baugesuch ein für den Neubau eines Distributions- und Service-Center (zur Lagerung, Kommissionierung, Verpackung und Verteilung von Waren) auf dem Gelände der ehemaligen Papierfabrik Utzenstorf (Parzellen Utzenstorf Grundbuchblatt Nrn. N._____, H._____ und I._____ und Parzelle Wiler bei Utzenstorf Grundbuchblatt Nr. M._____). Am 16. August 2021 reichte die Q._____ ein Baugesuch ein für den Neubau eines regionalen Paketverteilzentrums (RPZ) mit integriertem Bürotrakt als Teil des «New Operations Center» (NOC) auf Parzelle Utzenstorf Grundbuchblatt Nr. N._____. Das Baugrundstück grenzt an das Grundstück Nr. J._____, auf dem die Energiezentrale steht. Am 20. Februar 2023 bewilligte das Regierungsstatthalteramt Emmental die beiden Bauvorhaben

von L. _____ und Q. _____. Gegen beide Vorhaben wurde Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) erhoben (Verfahren 110/2023/35 und 110/2023/51). Beide Beschwerdeverfahren sind zurzeit sistiert bis zu einer allfälligen Genehmigung der Richtplananpassung 2022 durch den Bundesrat.

4. Nachdem die Vorinstanz mit den Parteien den Fragenkatalog bereinigt hatte, beauftragte sie die S. _____ mit der Erstellung einer Chancen- und Potentialstudie für das Kesselhaus. Mit Verfügung vom 16. Februar 2022 stellte sie den Parteien die Chancen- und Potentialstudie vom 30 Januar 2022 zu und gab ihnen Gelegenheit, dazu Stellung zu nehmen. Mit Verfügung vom 19. Oktober 2022 wurde das Verfahren auf Antrag der Grundeigentümerin, die in der Zwischenzeit anstelle der ursprünglichen Bauherrschaft in das Verfahren eingetreten war, sistiert. Gestützt auf den Antrag der Grundeigentümerin nahm die Vorinstanz das Verfahren mit Verfügung vom 12. April 2023 wieder auf, stellte der Grundeigentümerin die Schlussbemerkungen des Beschwerdeführers zu und gab ihr Gelegenheit, ihrerseits Schlussbemerkungen einzureichen. Davon machte die Grundeigentümerin am 12. Juli 2023 Gebrauch. Da das Gebäude Nr. 20 in der Zwischenzeit im revidierten Bauinventar der Gemeinde Utzenstorf als schützenswertes K-Objekt eingestuft worden war, holte die Vorinstanz am 22. März 2024 einen Bericht der KDP ein. Am 4. April 2024 teilte die Beschwerdegegnerin mit, sie habe das Areal der ehemaligen Papierfabrik Utzenstorf einschliesslich des Kesselhaus-Grundstücks erworben, weshalb sie anstelle der bisherigen Grundeigentümerin als Gesuchstellerin in das hängige Abbruchbewilligungsverfahren eintrete. In ihrem Fachbericht vom 13. Mai 2024 beantragte die KDP, das Bauvorhaben sei nicht zu bewilligen. Die Vorinstanz gab den Parteien und der Gemeinde Gelegenheit zur Stellungnahme. Mit dem als Gesamtbauentscheid (Teilbauabschlag, Teil 3) bezeichneten Entscheid vom 5. März 2025 erteilte das Regierungsstatthalteramt der Beschwerdegegnerin den Bauabschlag für den Abbruch des Kesselhauses Papierfabrikareal 20 auf Parzelle Nr. J. _____.

5. Dagegen reichte die Beschwerdegegnerin am 31. März 2025 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein (Verfahren BVD 110/2025/35). Sie beantragte die Aufhebung des Bauentscheids vom 5. März 2025 und die Bewilligung des Abbruchgesuchs vom 6. Dezember 2018. Eventuell sei der Bauentscheid aufzuheben und die Sache sei zum neuen Entscheid im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückzuweisen. Sie machte insbesondere geltend, ihr rechtliches Gehör sei mehrfach verletzt worden, der rechtserhebliche Sachverhalt sei rechtsfehlerhaft und unvollständig festgestellt worden. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet,¹ führte den Schriftenwechsel durch. Mit Schreiben vom 5. Mai 2025 teilte die Vorinstanz mit, nach Durchsicht der Beschwerde sowie eingehender Prüfung der Vorakten habe sie sich dazu entschieden, zu Gunsten der Beschwerdegegnerin neu zu verfügen. Aus diesem Grund schrieb das Rechtsamt das Verfahren mit Abschreibungsverfügung vom 23. Mai 2025 als erledigt vom Geschäftsverzeichnis ab.

6. Mit dem als Gesamtbauentscheid (Teilbaubewilligung 3) bezeichneten Gesamtentscheid vom 5. Mai 2025 erteilte das Regierungsstatthalteramt Emmental der Beschwerdegegnerin die Baubewilligung für den Abbruch des Kesselhauses Papierfabrikareal 20 auf Parzelle Nr. J. _____.

7. Dagegen reichte der Beschwerdeführer am 5. Juni 2025 Beschwerde bei der BVD ein. Er beantragt die Aufhebung des Gesamtentscheids vom 5. Mai 2025 und die Erteilung des Bauabschlags. Eventuell sei der Gesamtentscheid aufzuheben und die Sache zur vollständigen und korrekten Feststellung und Würdigung des rechtserheblichen Sachverhalts sowie neuem Entscheid an die Vorinstanz zurückzuweisen. Er macht im Wesentlichen geltend, für die Beurteilung des

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)

Abbruchvorhabens sei die aktuelle Inventarisierung als schützenswertes Gebäude massgebend, die Verhältnismässigkeitsprüfung fusse auf falschen Beurteilungskriterien und das Abbruchverbot sei zumutbar.

8. Das Rechtsamt führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. In ihrer Stellungnahme vom 14. Juli 2025 beantragt die Vorinstanz die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Sie verweist grundsätzlich auf die Erwägungen in der angefochtenen Verfügung. Zudem nimmt sie ergänzend zur Beschwerde Stellung und verdeutlicht insbesondere, weshalb sie eine Verweigerung der Abbruchbewilligung als unverhältnismässig erachtet hat. In ihrer Beschwerdeantwort vom 16. Juli 2025 beantragt die Beschwerdegegnerin die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Sie macht insbesondere geltend, eine Erhaltungspflicht hätte zur Folge, dass ein nicht sinnvoll nutzbares Gebäude mitten in einem eingezäunten, für Dritte unzugänglichen Arbeitsareal stünde und erhebliche Unterhaltsaufwendungen auslösen würde, denen kein Ertrag gegenüberstehen würde. Beim strittigen Objekt handle es sich bestenfalls um ein erhaltenswertes Baudenkmal, weshalb eine Erhaltungspflicht nicht zumutbar wäre.

8. Auf die Rechtsschriften und die Vorakten wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG². Laut Art. 11 Abs. 1 KoG kann er unabhängig von den geltend gemachten Einwänden nur mit dem Rechtsmittel angefochten werden, das für das Leitverfahren massgeblich ist. Das Leitverfahren ist im vorliegenden Fall das Baubewilligungsverfahren (Art. 5 Abs. 1 KoG). Bauentscheide können nach Art. 40 Abs. 1 BauG³ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid zuständig.

b) Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 10 KoG i.V.m. Art. 40 Abs. 2 BauG). Der Beschwerdeführer hat sich zulässigerweise als Einsprecher am Baubewilligungsverfahren beteiligt (Art. 35a und Art. 35c Abs. 2 BauG). Er ist daher zur Beschwerde befugt.

c) Die Beschwerde ist innert der Rechtsmittelfrist eingereicht worden (Art. 40 Abs. 1 BauG). Die Formvorschriften von Art. 32 VRPG⁴ und Art. 40a BauG sind eingehalten. Die BVD tritt daher auf die Beschwerde ein.

2. Baudenkmal und Schutzkategorie

a) Umstritten ist, ob es sich bei der ehemaligen Energiezentrale der Papierfabrik Utzenstorf (auch Kesselhaus genannt) um ein Baudenkmal handelt und wenn ja, ob es schützenswert oder erhaltenswert ist. Der Beschwerdeführer macht im Wesentlichen geltend, Art. 36 BauG sei für die Beurteilung der Frage, ob das Kesselhaus ein erhaltenswertes oder ein schützenswertes Bau-

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

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

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

denkmal sei, irrelevant. Die Beschwerdeführerin habe das Areal am 26. März 2024 in Kenntnis der am 14. April 2023 erfolgten höheren Klassifizierung des Kesselhauses gekauft. Entgegen der Ansicht der Vorinstanz sei für die Beurteilung des vorliegenden Abbruchvorhabens die aktuelle Inventarisierung als schützenswertes Gebäude massgebend. Die KDP habe im Baubewilligungsverfahren zum Schutzgrad mehrmals Stellung genommen und angegeben, dass das herausragende Kulturgut gar die materiellen Voraussetzungen für ein schützenswertes Baudenkmal erfülle. Das Baudenkmal sei der letzte Zeuge der 125-jährigen Geschichte der Papierfabrikation in Utzenstorf und habe Seltenheitswert. Als zeittypischer Industriebau von hoher architektonischer Qualität sei er in der Literatur mehrfach gewürdigt worden. Das Baudenkmal weise somit einen sehr hohen Schutzwert auf. Daran vermöchten die erfolgten Änderungen nichts zu ändern. Die Fachbehörde habe sich vom Baudenkmal ein Bild vor Ort gemacht und den sehr hohen Schutzgrad hinreichend dargelegt. Es sei daher von einem Baudenkmal in der höchsten Schutzkategorie und einem sehr gewichtigen öffentlichen Interesse an dessen Erhalt auszugehen.

Die Beschwerdegegnerin macht im Wesentlichen geltend, beim strittigen Objekt handle es sich (bestenfalls) um ein erhaltenswertes Bauwerk. Die hinterrücks erfolgte Aufstufung während des laufenden Verfahrens zu schützenswert sei unbeachtlich, da die negative Rechtswirkung auch für die Schutzkategorie gelte. Die Rechtslage habe sich durch den Parteiwechsel nicht verändert. Dem Gebäude komme keineswegs die vom Beschwerdeführer behauptete Schutzwürdigkeit zu, da das Kesselhaus im Laufe der Zeit durch bauliche Eingriffe erheblich verändert worden sei. Es befinde sich bei weitem nicht in seinem ursprünglichen Zustand. Hinzu komme, dass das Kesselhaus durch den Abbruch der Gebäude der ehemaligen Papierfabrik jegliche funktionale Identität verloren habe. Der Zeugniswert der Baute als Fassadenkulisse sei aus denkmalpflegerischer Sicht gering bis nicht mehr vorhanden. Es würden damit gute Gründe bestehen, dem Gebäude jegliche Schutzwürdigkeit abzusprechen, womit sich eine Verhältnismässigkeitsprüfung erübrige.

Die Vorinstanz ist der Auffassung, für die Beurteilung des umstrittenen Bauvorhabens seien die Vorschriften für erhaltenswerte Gebäude anwendbar.

b) 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). Baudenkmäler sind schützenswert, wenn sie wegen ihrer bedeutenden architektonischen Qualität oder ihrer ausgeprägten Eigenschaften ungeschmälert bewahrt werden sollen (Art. 10a Abs. 2 BauG). Sie sind erhaltenswert, wenn sie wegen ihrer ansprechenden architektonischen Qualität oder ihrer charakteristischen Eigenschaften geschont werden sollen (Art. 10a Abs. 3 BauG). Baudenkmäler können nach den Bedürfnissen des heutigen Lebens und Wohnens für bisherige oder passende neue Zwecke genutzt und unter Berücksichtigung ihres Wertes verändert werden. Sie dürfen durch Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden (Art. 10b Abs. 1 BauG). Schützenswerte Baudenkmäler dürfen grundsätzlich nicht abgebrochen werden. Innere Bauteile, Raumstrukturen und feste Ausstattungen sind ihrer Bedeutung entsprechend zu erhalten, sofern dies für den Schutzzweck erforderlich und für die Eigentümerin oder den Eigentümer zumutbar ist (Art. 10b Abs. 2 BauG). Erhaltenswerte Baudenkmäler sind in ihrem äusseren Bestand und mit ihren bedeutenden Raumstrukturen zu bewahren. Ein Abbruch ist zulässig, wenn die Erhaltung unverhältnismässig ist; im Fall einer Neubaute ist das Baudenkmal durch ein gestalterisch ebenbürtiges Objekt zu ersetzen (Art. 10b Abs. 3 BauG). Im Baubewilligungsverfahren sind die zur Abwehr von Gefährdungen erforderlichen Bedingungen und Auflagen festzusetzen; es können Projektänderungen verlangt, soweit nötig Baubeschränkungen verfügt oder der Bauabschlag verfügt werden (Art. 10b Abs. 4 BauG).

Voraussetzung für den Schutz nach Art. 10b BauG ist die Aufnahme der Baudenkmäler in das Bauinventar (Art. 10e Abs. 1 BauG). Bauinventare haben somit eine negative Rechtswirkung in

dem Sinn, dass Objekte, die nicht im Inventar verzeichnet sind, zum vornherein nicht als schützens- oder erhaltenswert gelten.⁵ Die Inventare über die schützens- und erhaltenswerten Baudenkmäler werden in der Regel durch die kantonalen Fachstellen in Zusammenarbeit mit den Gemeinden erstellt (Art. 10d Abs. 1 Bst. a BauG; Art. 13 Abs. 1 BauV⁶). Die Entwürfe werden veröffentlicht. Wer nach Art. 35 Abs. 2 und Art. 35a BauG zur Einsprache befugt wäre, kann sich dazu äussern und Anträge stellen (Art. 13a Abs. 1 BauV). Die kantonalen Fachämter erlassen die von ihnen erstellten Inventare und genehmigen die von den Gemeinden erstellten Inventare (Art. 13a Abs. 2 Satz 1 BauV). Diese Verfügungen sind zu veröffentlichen (vgl. Art. 13a Abs. 3 BauV). Die Gemeinden und Personen, die eine Ergänzung des Inventars verlangt haben, können bei der sachlich zuständigen Direktion Beschwerde führen. Mit der Beschwerde kann nur gerügt werden, das Inventar sei unvollständig (Art. 13a Abs. 4 BauV). Hingegen kann in diesem Zeitpunkt nicht beantragt werden, ein Objekt sei aus dem Inventar zu streichen oder anders zu klassieren. Die Aufnahme oder Klassierung eines Objekts kann erst in einem allfälligen Baubewilligungs- oder Nutzungsplanverfahren bestritten werden, wobei der Nachweis der Schutzwürdigkeit dann den Behörden, namentlich der zuständigen kantonalen Fachstelle, obliegt (Art. 10d Abs. 2 BauG, Art. 13c Abs. 2 BauV).⁷ Die Aufnahme eines Objekts im Bauinventar bedeutet somit noch keine verbindliche Unterschutzstellung, sondern bloss eine Schutzvermutung, die im Baubewilligungs- oder Nutzungsplanverfahren bestätigt oder widerlegt werden kann. Das Bauinventar ist daher nicht grundeigentümergebunden. Eine förmliche, grundeigentümergebundene Unterschutzstellung erfolgt entweder im Nutzungsplanverfahren oder im Verfahren nach Denkmalpflegegesetz. In beiden Fällen dient das Bauinventar als Planungsgrundlage (Art. 13c Abs. 1 BauV und Art. 64a BauG, Art. 15 Abs. 2 Bst. a DPG⁸).⁹

c) Als das Baugesuch für den Abbruch der Bauten auf dem Areal der ehemaligen Papierfabrik Utzenstorf eingereicht wurde, war die Energiezentrale schon im Bauinventar der Gemeinde Utzenstorf enthalten, weshalb grundsätzlich der Schutz nach Art. 10b BauG greift. Es besteht somit eine Schutzvermutung, die allerdings im Baubewilligungsverfahren überprüft werden kann, soweit noch keine verbindliche Unterschutzstellung besteht. Im Zonenplan der Gemeinde Utzenstorf sind die schützens- und erhaltenswerten Baudenkmäler lediglich mit hinweisendem Charakter dargestellt. Da die Gemeinde die inventarisierten Objekte somit nicht grundeigentümergebunden in ihre Nutzungsplanung überführt hat, kann die Schutzwürdigkeit der Energiezentrale im Rahmen des vorliegenden Baubewilligungsverfahrens zur Diskussion gestellt werden. Im Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuchs war die Energiezentrale im Bauinventar als erhaltenswertes Objekt aufgeführt. Von der Möglichkeit, einen Nachweis der sachlichen Richtigkeit des Inventars zu verlangen, machten die Rechtsvorgängerinnen der Beschwerdegegnerin im vorinstanzlichen Verfahren Gebrauch und verlangten eine Überprüfung der Einstufung. Die KDP gelangte nach einer Begehung der Energiezentrale in ihrer Einstufungsüberprüfung vom 28. März 2019 zum Ergebnis, dass dieses Objekt zu Recht als Baudenkmal eingestuft und ins Bauinventar aufgenommen worden sei. Es sei angezeigt, das Objekt im Rahmen der nächsten Revision als schützenswertes Baudenkmal einzustufen, da die Kriterien dafür erfüllt seien. Seit der Aktualisierung des Bauinventars vom 14. April 2023 ist die Energiezentrale deshalb neu als schützenswertes Objekt eingestuft. Dabei handelt es sich um eine Folge der von den Rechtsvorgängerinnen der Beschwerdegegnerin verlangten Einstufungsüberprüfung. Anders als die Beschwerdegegnerin behauptet, kann daher von einer hinterrücks erfolgten Aufstufung während des laufenden Verfahrens keine Rede sein.

⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 10a-10f N. 11

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

⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 10a-10f N. 9

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

⁹ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 10a-10f N. 10

d) Die Vorinstanz ist der Auffassung, im Baubewilligungsverfahren sei die Einstufung gemäss altem Bauinventar massgebend. Sie führt aus, in Bezug auf die Bauinventare halte Art. 10e Abs. 2 BauG fest, dass Ergänzungen eines Bauinventars, die ausserhalb einer Gesamtrevision und weniger als sechs Monate vor dem Einreichen eines Baugesuchs vorgenommen worden seien, das betreffende Bauvorhaben nicht berührten. Damit habe der Gesetzgeber verhindern wollen, dass mit kurzfristigen Ergänzungen ein missliebiges Bauvorhaben zu Fall gebracht werden könne. Werde das Inventar anlässlich einer Gesamtrevision ergänzt, so könne sich diese Ergänzung auf ein Baubewilligungsverfahren wohl nur auswirken, wenn sie analog zu Art. 36 Abs. 2 BauG im Entwurf vor dem Einreichen des Baugesuchs öffentlich aufgelegt habe. Es könne davon ausgegangen werden, dass das in Bezug auf das Kesselhaus angepasste Inventar bei Einreichung des Baugesuchs am 13. Dezember 2019 noch nicht öffentlich aufgelegt habe, weshalb die Inventarisierung als erhaltenswertes Gebäude massgebend sei. Die Vorinstanz stützt sich dabei auf den Baurechtskommentar¹⁰ und einen Entscheid der BVD¹¹. Die beiden zitierten Textstellen betreffen jedoch einen anderen Sachverhalt, nämlich den Fall, dass ein Objekt, das im geltenden Bauinventar nicht enthalten ist, entweder aufgrund einer punktuellen Korrektur oder infolge einer allgemeinen Überprüfung neu ins Bauinventar aufgenommen werden soll, d.h. das bestehende Bauinventar also durch ein neues Objekt ergänzt wird. Demgegenüber geht es im vorliegenden Fall nicht um eine Ergänzung eines bestehenden Bauinventars, sondern um die Überprüfung der Einstufung eines Objekts, das bereits im bestehenden Inventar enthalten ist, im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens. Es kommt somit weder die sechsmonatige Frist von Art. 10e Abs. 2 BauG zum Tragen, noch ist Art. 36 Abs. 2 BauG analog anwendbar.

e) Das Bauinventar ist weder eigentümerverbindlich noch hat es positive Rechtswirkung.¹² Das bedeutet, dass mit einem Inventareintrag nicht entschieden ist, ob ein Objekt zu Recht darin enthalten ist bzw. ob es korrekt eingestuft ist. Deshalb kann im Nutzungsplanverfahren oder, wenn das Inventar nicht in die Nutzungsplanung überführt worden ist, im Baubewilligungsverfahren der Nachweis verlangt werden, dass die Aufnahme eines Objekts sachlich richtig ist (Art. 10d Abs. 2 BauG i.V.m. Art. 13c Abs. 2 BauV). Grund dafür ist der Umstand, dass im Rahmen des Verfahrens zum Erlass des Bauinventars die nach Art. 35 Abs. 2 und Art. 35a BauG zur Einsprache Befugten sich zwar dazu äussern und Anträge stellen können (Art. 13a Abs. 1 BauV). Die Gemeinden und Personen, die eine Ergänzung des Inventars verlangt haben, können zwar anschliessend bei der sachlich zuständigen Direktion Beschwerde führen. Allerdings kann lediglich gerügt werden, das Inventar sei unvollständig (Art. 13a Abs. 4 BauV). Dass ein Objekt aus dem Inventar zu streichen oder anders zu klassieren sei, kann demgegenüber im Inventarisierungsverfahren nicht geltend gemacht werden. Die Aufnahme oder Klassierung eines Objekts kann erst in einem allfälligen Nutzungsplan- oder Baubewilligungsverfahren bestritten werden.¹³ Art. 10d Abs. 2 BauG spricht zwar nur vom Grundeigentümer, der den Nachweis verlangen kann, dass ein Inventar richtig sei. Diese Möglichkeit muss aber auch den Einsprecherinnen und Einsprechern, insbesondere den nach Art. 35a BauG einspracheberechtigten privaten Organisation, sowie der Gemeinde und im Baubewilligungsverfahren zusätzlich der Bauherrschaft offenstehen, hatten sie doch alle im Inventarisierungsverfahren keine Möglichkeit, die Aufnahme oder die Klassierung eines Objekts anzufechten. Aus diesem Grund kann es auch nicht sein, dass die negative Rechtswirkung des Bauinventars auch für die Schutzkategorie aufgenommener Objekte gilt.¹⁴ Wird im Rahmen eines

¹⁰ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 10a-10f N. 11a

¹¹ BVD 110/2015/13 E. 2c

¹² Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 10a-10f N. 11

¹³ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 10a-10f N. 9

¹⁴ a.M. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 10a-10f N. 11

Nutzungsplan- oder Baubewilligungsverfahren eine Einstufungsprüfung vorgenommen, ist diese deshalb ergebnisoffen. Ein Objekt, das im Inventar aufgeführt ist, kann sowohl gestrichen als auch ab- oder aufgestuft werden.

f) Im Rahmen des vorinstanzlichen Verfahrens nahm die KDP eine Einstufungsüberprüfung vor. Der mit der Vorbereitung betraute Sachbearbeiter (dipl. Architekt ETH und Architekturhistoriker) besichtigte dafür die Energiezentrale von aussen und innen. Seinem Fachvortrag lässt sich Folgendes entnehmen:

«Eigenwert des Objekts

Bei der Elektrozentrale handelt sich um ein Kraftwerk, das für die Papierfabrik einerseits die elektrische Energie und andererseits die Heizwärme erzeugt. Der Bau besteht aus in Bezug auf die Gestaltung und Materialisierung unterschiedlichen Gebäudeteilen, wodurch einzelne Aufgabenbereiche der Energiezentrale am Gebäude deutlich ablesbar sind. Gleichzeitig werden am Gebäude die in den fünfziger Jahren im Industriebau als besonders wichtig betrachteten Themen - Umbaufähigkeit und Erweiterbarkeit - thematisiert. Der Ostteil mit Kohlebunker und dem leicht erhöhten Treppenhaus ist als unveränderbarer Block in Sichtbeton ausgeführt. Während das Treppenhaus ganz monolithisch ausgebildet ist, ist der Bereich des Kohlebunkers fein durch ein die vertikale Richtung betonendes Fassadenraster strukturiert. Das dahinter gegen Westen liegende grossräumige, 3 Geschosse hohe Kesselhaus als Stahlbau ist im inneren weitgehend frei nutzbar und kann gegen Norden erweitert werden. Die Fassaden des Kesselhauses sind ausgemauert und mit Wellernit verkleidet. Der niedrigere, 2-geschossige Südteil ist ebenfalls frei nutzbar. Seine Aussenwände bestehen aus Sichtmauerwerk aus Zementsteinen und aus der fassadenbündigen Verglasung mit schlanken Aluminiumprofilen.

Dem Bau wurde schon kurz nach der Erstellung in der Fachwelt Aufmerksamkeit zuteil. So wurde er 1958 im Heft 3 «Bauten der Industrie» der Zeitschrift «Das Werk: Architektur und Kunst» (S. 86,8) mit Text, Bildern und Plänen vorgestellt. Später wurde er von Bernard Furrer im Buch «Aufbruch in die 50er Jahre», Bern 1995, S. 217 als ein wichtiger Vertreter der Architektur der 1950er Jahre mit Text und Bild dargestellt. Im von Bernard Furrer erstellten Inventar der Bauten der 1950er Jahre, das die Grundlage für sein oben erwähntes Buch bildet, ist die Energiezentrale in Utzenstorf in die Kategorie A eingereiht. Diese Kategorie ist «für die wichtigsten Objekte, denen im überlokalen Rahmen Bedeutung zukommt», vorbehalten.

Architekten

Die Energiezentrale wurde vom renommierten Architekturbüro Suter und Suter aus Basel realisiert. Es handelt sich um eines der auf dem Gebiet des Industriebaus und später des Büro- und Spitalbaus bedeutendsten Büros der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts in der Schweiz, das 1945 von den Gebrüdern Hans Rudolf und Peter Suter als Nachfolge des Büros Suter und Burckhardt gegründet wurde. In den 1950er Jahren haben Suter und Suter u.a. mehrere Energiezentralen errichtet. Darunter u.a. nebst derjenigen in der Papierfabrik in Utzenstorf die Energiezentralen der Sulzer AG, die eine am Stammstandort in Winterthur (1954-57) und die zweite am neuen Firmenstandort in Oberwinterthur (1953-54). Zu den bekanntesten Bauten dieses Büros insgesamt gehören u.a.: das Bürohochhaus Lonza in Basel von 1960-62, das Bürohochhaus Sulzer AG in Winterthur von 1962 und das Bruderholzspital in Bottmingen von 1969-73. Das grosse Renommee des Büros auf dem Gebiet des Industriebaus unterstreicht die Tatsache, dass Suter und Suter von 1946 bis 1995 „die Hausarchitekten“ des Chemie-Konzerns Ciba (später Ciba-Geigy) gewesen sind. Mehr als die Hälfte des heutigen Baubestands des Konzerns (heute Novartis) in Basel stammte vom Büro Suter und Suter. Im südlichen Teil des Stadtteils Klybeck in Basel wird in Architekturfachkreisen sogar von einem «Suter und Suter-Quartier» gesprochen. (...) Die beiden Bürogründer waren auch als Fachleute in verschiedenen Gremien und als Lehrpersonen tätig. Hans Rudolf Suter war u.a. Mitglied der Eidgenössischen Forschungskommission Wohnungsbau. Peter Suter hatte einen Lehrauftrag für Industriebau an der Architekturabteilung der ETH Zürich und war Mitbegründer des Internationalen Instituts für Industrieplanung in Wien. Die Bauten von Suter und Suter wurden immer wieder in der Fachpresse publiziert. Im bereits

erwähnten Heft 3 «Bauten der Industrie» der Zeitschrift «Das Werk: Architektur und Kunst» von 1958 wurde beispielsweise nebst der Energiezentrale der Papierfabrik in Utzenstorf ein weiteres von Büro Suter und Suter realisiertes Objekt vorgestellt, nämlich die Fabrikationshalle und Energiezentrale der Aluminium-Schweisswerk AG in Schlieren (ZH), 1955-57 vorgestellt. Des Weiteren hat Hans Rudolf Suter den Leitartikel des Heftes unter dem Titel «Industrieplanung» verfasst.

Heutiger Zustand des Objekts

Der Bau befindet sich grossmehrheitlich im Zustand aus der Bauzeit. Kleinere Veränderungen entstanden vor allem aufgrund der im Laufe der Zeit steigenden Sicherheitsanforderungen. Dieser Entwicklung zur Folge wurde das Kesselhaus neu mit zwei Notausgängen und die Turbinenhalle mit einem Notausgang samt einer aussenliegenden Stahltreppe ausgestattet. Weitere Änderungen bilden: das neue Falltor im EG und der partielle Ersatz der Aluminiumprofile der Verglasung im 1. OG (beides Südtrakt) sowie die teilweise zubetonierten Fensterbänder im Bereich des Kohlebunkers. Andere Änderungen sind betrieblicher Natur, so wurden u.a. in Laufe der Zeit die Kessel von Kohle auf Schweröl respektive auf Gas umgerüstet. Die oben erwähnten Änderungen sind insgesamt als geringfügig zu bezeichnen. Sie schmälern nur unwesentlich den Zeugniswert des Objekts.

Vergleichsobjekte

Beim Gebäude der Energiezentrale Utzenstorf ist nicht zu übersehen, dass bei dessen Konzipierung das 1930-35 von Rudolf Otto Salvisberg realisierte Fernheizkraftwerk der ETH in Zürich, eine Vorbildfunktion hatte. Mit dieser bekannten Ikone des Neuen Bauens aus Zürich hat die Energiezentrale in Utzenstorf vor allem folgende Gemeinsamkeiten: einerseits die Verwendung des roh belassenen Sichtbetons und andererseits die skulptural abstrakte Formensprache, die durch Volumengliederung und durch Variierung zwischen den geschlossenen und offenen Gebäudeteilen die einzelnen betrieblichen Funktionen ablesbar macht. Es gibt aber auch Unterschiede zwischen den beiden Bauten. Die Elektrozentrale in Utzenstorf erweitert den Grundsatz «form follows function» um den Aspekt der variierenden Materialisierung. Somit müsste im Fall der Energiezentrale in Utzenstorf der oben erwähnte Grundsatz erweitert lauten: «form and construction follow function». Auch im Gegensatz zum als fertiges Gebilde konzipierten Fernheizkraftwerk in Zürich ist die Elektrozentrale in Utzenstorf als eine gegen Norden erweiterbare Anlage konzipiert. Schliesslich betont die Sprossenteilung der Fenster in der Elektrozentrale in Utzenstorf, ganz im Einklang mit der Architektursprache der 1950er Jahre, die vertikale Richtung. Was im Fernheizkraftwerk in Zürich, typisch für Bauten der Moderne, nicht der Fall ist.

Bei der Energiezentrale in Utzenstorf handelt es sich um ein im Kanton Bern bautypologisch seltenes Objekt. Einige dieser Bauten wurden in der Zwischenzeit leider abgerissen, wie beispielsweise das imposante 1952-54 von den Architekten Bracher, Frey & Egger realisierte mit einer Kehrlichtverbrennungsanlage kombinierte Fernheizwerk am Warmbächliweg 2 in Bern. Mit seiner Architektursprache (u.a. Bauvolumen, das sich aus mehreren Teilkuben unterschiedlicher Höhe und Ausdehnung zusammensetzt, Materialisierung, die den Sichtbeton mit dem Mauerwerk aus Zementstein kombiniert und Sprossenteilung der Fenster, welche die vertikale Richtung betont) war das erwähnte, zwar deutlich grössere Objekt der Energiezentrale in Utzenstorf ähnlich.

Gegenwärtig befindet sich im Bauinventar des Kantons Bern nur ein einziges bautypologisch vergleichbares Objekt. Es handelt sich um das 1957 ebenfalls vom Architekturbüro Suter und Suter realisierte und im Bauinventar als schützenswert eingestufte Kesselhaus der Energiezentrale an der Gottstattstrasse 2 in Biel. Ähnlich wie die Energiezentrale in Utzenstorf zeichnet sich dieser Sichtbetonbau durch hohe Zweckmässigkeit und Schlichtheit aus. Allerdings nimmt dieser Bau mit seiner membranartig verglasten Längsfront aus grossformatigen, fassadenbündigen Glasflächen mit Sprossenteilung, welche die horizontale Richtung betont, bereits die Architektursprache der 1960er Jahre vorweg.

Um eine noch existierende, mit der Energiezentrale in Utzenstorf in Bezug auf die Architektursprache vergleichbare Anlage zu finden, muss man ausserkantonale suchen. Eine davon ist die 1953-54 ebenfalls vom

Architekturbüro Suter und Suter realisierte Energiezentrale in Oberwinterthur. Auch diese Anlage besteht aus aufgrund unterschiedlicher Gestaltung und Materialisierung klar unterscheidbaren Gebäudeteilen (einerseits ein hoher, nicht veränderbarer, in Sichtbeton erstellter Betonbunker, andererseits ein niedrigerer, flexibel nutzbarer, als Stahlbau erstellter Kessel- und Regulierteil). Ähnlich wie in Utzenstorf wird die Fassade des Kohlenbunkers in Oberwinterthur durch ein die vertikale Richtung betonendes Raster gegliedert. Auch die Fenster besitzen eine vertikale Sprossenteilung. Schliesslich thematisiert die Energiezentrale in Oberwinterthur ebenfalls wie in Utzenstorf, den Aspekt der Erweiterbarkeit. Um das potentielle Wachstum der Anlage zu ermöglichen, ist ihre Ostfassade leicht demontierbar ausgebildet.»

Gestützt auf diesen Bericht kam die KDP zum Ergebnis, dass es sich bei der Energiezentrale in Utzenstorf um einen architektonisch hochqualitativen, im Kanton Bern bautypologisch seltenen Industriebau handle, der sich grossmehrheitlich im ursprünglichen Zustand befinde. Seine Architektursprache widerspiegle die stilistischen Merkmale der Industriebauten der 1950er Jahre. Der Bau sei ein Werk des renommierten, national und international bekannten, insbesondere auf Industriebau spezialisierten Architekturbüros Suter und Suter aus Basel. Durch die Publikationen in der Fachpresse und -literatur habe der Bau eine grosse fachliche Anerkennung gefunden. Insgesamt stelle das Objekt der Energiezentrale ein wichtiges Zeugnis der Schweizer Industriegeschichte dar. Aufgrund dieser Erkenntnisse bleibe das Objekt im Bauinventar als erhaltenswertes Baudenkmal eingestuft und es sei angezeigt, das Objekt im Rahmen der nächsten Revision als schützenswertes Baudenkmal einzustufen, da die Kriterien dafür ebenfalls erfüllt seien. Dies ist in der Zwischenzeit geschehen. Im aktualisierten Bauinventar vom 14. April 2023 ist die Energiezentrale als schützenswertes K-Objekt eingestuft. Sie wird wie folgt umschrieben:

«Energiezentrale der Papierfabrik von 1954/55

Zeittypischer Industriebau aus klar unterscheidbaren Gebäudeteilen. Das Hauptelement bildet das mächtige Kesselhaus mit EG und O-seitigem Kohlenbunkerteil in Stahlbeton. Der übrige Aufbau als Stahlskelett mit charakteristischem Welleternit verkleidet. Die O-Fassade zeigt einen Raster in Ortbeton und grossformatige Glasflächen. In der SO-Ecke angefügter Treppenturm in Sichtbeton mit Betonsprossenfenstern. S-seitiger Anbau mit Flügelmauern in Zementstein. S-Fassade mit kleinen Veränderungen im EG und jüngerer Stahlterrasse. Die Generatorenhalle im OG wird durch fassadenbündige Metallsprossenfenster belichtet. Die umbaufähig und erweiterbar konzipierte Energiezentrale wurde durch ein bekanntes Architekturbüro entworfen. Der im wesentlichen erhaltene, freistehende Bau wird allseitig von jüngeren Fabrikgebäuden umgeben.»

g) Der ausführliche Fachbericht, der im Rahmen der Einstufungsüberprüfung der KDP erstellt worden ist und zur Einstufung als schützenswertes Baudenkmal geführt hat, überzeugt. Er liefert eine fundierte Grundlage für die Beurteilung der Schutzwürdigkeit des Objekts. Er legt verständlich und nachvollziehbar dar, aus welchen Gründen es sich bei der Energiezentrale um ein seltenes, aus dem durchschnittlichen Baubestand herausragendes Objekt von historischem und ästhetischem Wert handelt, das eine bedeutende architektonische Qualität aufweist. Es handelt sich dabei um ein wichtiges Gebäude der Nachkriegszeit, das bereits kurz nach seiner Erstellung in der Fachliteratur Beachtung fand.¹⁵ Zudem ist es im Bautenkatalog der Arbeit von Bernhard Furrer, dem ehemaligen Denkmalpfleger der Stadt Bern und Präsidenten der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege (EDK), über die bis dahin wenig beachtete Architektur der vierziger und fünfziger Jahre im Kanton Bern enthalten.¹⁶ Es gehört demnach zu den bedeutenden oder typischen Gebäude der Kriegs- und Nachkriegsjahre und hat Beispielcharakter für seine Entstehungs-

¹⁵ Vgl. Das Werk: Architektur und Kunst, Band 45 (1958), Heft 3: Bauten der Industrie, Energiezentrale der Papierfabrik Utzenstorf, S. 86 ff.

¹⁶ Vgl. Bernhard Furrer, Aufbruch in die fünfziger Jahre - Die Architektur der Kriegs- und Nachkriegszeit im Kanton Bern 1939-1960, Bern 1995, S. 217

zeit.¹⁷ Es handelt sich um einen industriegeschichtlichen Zeugen, dem aufgrund seiner herausragenden architektonischen Qualitäten und bautypologischen Seltenheit hoher Denkmalwert zukommt. Die Bedeutung der Energiezentrale hängt nicht vom Weiterbestehen der Papierfabrik bzw. deren übrigen, in der Zwischenzeit abgebrochenen Bauten ab. Als letzter baulicher Zeuge der Papierfabrik Utzenstorf ist sie vielmehr das einzige übriggebliebene Symbol für die Industriegeschichte nicht nur von Utzenstorf, sondern auch des Kantons Bern. Sein Verschwinden würde einen Verlust für die Gesellschaft bedeuten. Kein entscheidendes Gewicht für den denkmalpflegerischen Wert der Energiezentrale ist dem Umstand beizumessen, dass das Gebäude im Laufe der Zeit den jeweiligen Bedürfnissen bzw. Sicherheitsanforderungen angepasst wurde. Ebenso wenig spielt es eine Rolle, dass die Kessel sowie die dazugehörigen technischen Anlagen in der Zwischenzeit ausgebaut wurden. Da der Betrieb der Papierfabrik stillgelegt worden ist, werden sie an diesem Standort nicht mehr benötigt. Ihr Ausbau schmälert den Denkmalwert höchstens geringfügig. Die Energiezentrale ist daher ein schützenswertes Baudenkmal im Sinn von Art. 10a Abs. 2 BauG, das grundsätzlich nicht abgebrochen werden darf. Es besteht somit ein gewichtiges öffentliches Interesse an ihrem Erhalt.

3. Verhältnismässigkeit eines Abbruchverbots

a) Der Beschwerdeführer macht im Wesentlichen geltend, die Eignung und Erforderlichkeit des Abbruchverbots sei unbestritten. Im BGE 115 Ia 27 sei das Bundesgericht zum Schluss gelangt, dass ein Abbruchverbot nicht verhältnismässig [wohl: nicht unverhältnismässig] sein könne, wenn zurzeit die Erstellung von Neubauten nicht möglich sei, bei Abbruch der Bauten allein kein substantieller Ertrag ersichtlich sei, aber auch keine ins Gewicht fallenden Erhaltungsaufwendungen notwendig seien. Das gelte auch für das vorliegende Abbruchvorhaben. Der Beschwerdeführer habe mehrmals darauf hingewiesen, dass die in den Akten vorhandenen Gutachten keine tauglichen Entscheidungsgrundlagen darstellen und auf falschen Prämissen beruhen würden. Der Nutzungsverlust sei bei Erhalt des Baudenkmals marginal. Das Projekt der Q._____ sei optimal auf drei Seiten um die alte Energiezentrale geplant, so dass das Kesselhaus dieses Bauvorhaben und die weiteren Bauetappen nicht oder nur noch marginal betreffe und eine autonome Erschliessung gar nicht notwendig sei. Zudem hätten die erfolgten Optimierungen der Baufelder im Rahmen der Neubauprojekte der Q._____ und L._____ gezeigt, dass eine sinnvolle Bebauung auch mit Erhalt des denkmalgeschützten Objekts möglich sei. Die Kosten, die auf eine Vernachlässigung des Unterhalts zurückzuführen seien und diejenigen für die Schadstoffsanierung im Inneren des Gebäudes, welche ohnehin angefallen wären, seien in der Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht zur berücksichtigen. Die im Gutachten aufgeführten Abschreibungen sowie Unterhaltskosten seien deshalb zu hoch angesetzt. Zudem würden allfällige Beiträge der KDP nicht berücksichtigt. Der Nachweis, dass der Erhalt des hervorragenden Zeitzeugen der industriellen Baukultur der 50er Jahre wirtschaftlich nicht tragbar sein solle, sei nicht ansatzweise erbracht. Die Vorinstanz habe einzig die gemäss Gutachten wirtschaftlich nicht tragbaren Varianten der Sanierung und Nutzung des Kesselhauses als Kantine oder Energiezentrale in die Prüfung miteinbezogen. Die gemäss Gutachten als möglich qualifizierte Nutzung als Lager und Werkhalle mit Büro habe sie ausser Acht gelassen. Gleichzeitig gelte es zu beachten, dass das Baudenkmal auch weiterhin lediglich unterhalten werden könne; eine Sanierung sei für einen Erhalt ohne Nutzung nicht zwingend. Dies wäre wegen der nicht anfallenden Abbruchkosten gar kostengünstiger. Aufgrund des sehr gewichtigen öffentlichen Interesses am Erhalt des Schutzobjekts und des überragenden Schutzwertes des Kesselhauses wäre der finanzstarken Bauherrschaft gar ein finanzieller Verlust zumutbar. Zusammenfassend könne somit festgehalten werden, dass mit dem Erhalt der Energiezentrale die Weiterentwicklung des Areals nicht behindert werde, dieser keine Nutzungsein-

¹⁷ Vgl. Bernhard Furrer, Aufbruch in die fünfziger Jahre - Die Architektur der Kriegs- und Nachkriegszeit im Kanton Bern 1939-1960, Bern 1995, S.96 f.

bussen zeitige und dass sowohl der Erhalt ohne Nutzung als auch der Erhalt mit Vermietung als Lagerhalle für die finanzstarke Bauherrschaft wirtschaftlich zumutbar und damit verhältnismässig sei. Die rein finanziellen Interessen der Bauherrschaft an der möglichst gewinnbringenden Nutzung des Baufelds im Verhältnis zu den sehr gewichtigen öffentlichen Interessen am Erhalt des Schutzobjekts komme vorliegend kein entscheidendes Gewicht zu. Jedenfalls sei die Zerstörung eines Kulturguts auf Vorrat, ohne konkrete Nutzungsabsichten mit Realisierungschancen in rechtlicher Hinsicht unhaltbar. Dies gelte umso mehr als ein Abbruch der Baute allein keinen substantiellen Ertrag generiere und zugleich keine ins Gewicht fallenden Erhaltungsaufwendungen notwendig seien. Der Entscheid sei deshalb aufzuheben und es sei der Bauabschlag zu erteilen.

Die Beschwerdegegnerin macht im Wesentlichen geltend, der Beschwerdeführer wolle ihr die Pflicht auferlegen, ein Gebäude zu erhalten, das als Solitär mitten in einem umzäunten Arbeitsgebiet liege, von aussen weder sichtbar noch zugänglich sei, aufgrund seiner baulichen Konzeption nicht mehr genutzt werden könne und das jeglichen Bezug zu seinem historischen Erbe und Standort verloren habe. Das Abbruchverbot wäre krass unverhältnismässig. Im vorliegenden Fall komme dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung kein überwiegendes Gewicht zu weshalb das Erhaltungsgebot nur verhältnismässig sei, wenn die Nutzung des Kesselhauses für die Beschwerdegegnerin auf längere Sicht wirtschaftlich tragbar sei. Das von der Vorinstanz eingeholte Gutachten bestätige im Wesentlichen die Erkenntnisse des von der Beschwerdegegnerin in Auftrag gegebenen Gutachtens. Das Bauvorhaben der Q._____ habe so angepasst werden müssen, dass das Kesselhaus nicht tangiert werde, ansonsten das gesamte Bauvorhaben durch die vorliegende Streitigkeit blockiert worden wäre. Erweiterungsmöglichkeiten müssten jedoch sichergestellt bleiben. Die Erweiterung des Postgebäudes gegen Süden würde namentlich ermöglichen, die auf dem Areal vorhandene Gleisanlage direkt in das Gebäude zu führen und damit das New Operations Center (NOC), wie von den Umweltverbänden und Teilen der Bevölkerung gewünscht, besser als heute an die Bahn anzuschliessen. Sodann müsse es der Q._____ wie auch der Arealeigentümerin möglich sein, Bauten und Anlagen dereinst entsprechend ihrem Bedarf vergrössern zu können. Dass die Gutachter auch den Nutzungsverlust für die möglichen Baufelder zugrunde gelegt hätten, sei jedenfalls nicht zu beanstanden. Eine Erhaltungspflicht des Kesselhauses vernichte eingezontes Bauland, was in die Verhältnismässigkeitsprüfung einfließen müsse. Das Kesselhaus befinde sich inskünftig in einem umzäunten, für Aussenstehende nicht zugänglichen Areal. Die Erschliessung des Kesselhauses für Dritte sei damit nicht sichergestellt. Aufgrund der Gutachten sei erstellt, dass der Erhalt der seinerzeitigen Energiezentrale nicht nur nicht rentabel realisiert werden könne, sondern sowohl für sich betrachtet als auch im Hinblick auf die weitere Entwicklung des Areals eine erhebliche finanzielle Last darstelle, die der Beschwerdegegnerin nicht zugemutet werden könne. Damit seien die Voraussetzungen für einen Abbruch erfüllt.

Die Vorinstanz weist darauf hin, sie erachte den Erhalt des Kesselhauses vor allem deshalb als unverhältnismässig, weil alternative Nutzungen aufgrund der Erschliessungssituation und des für die Bauten der L._____ und der Q._____ geltenden Fahrtenkontingents nicht realisierbar seien. Die Bewilligung der beiden Bauten sei an die Einhaltung eines Fahrtenkontingents sowie eines Mobilitätskonzepts geknüpft. Die beiden Bauten führten nur knapp nicht zu einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte auf der nicht sanierungsbedürftigen Schlossstrasse. Verursache eine alternative Nutzung des Kesselhauses weitere Fahrten, werde es zu einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte kommen, so dass die Umnutzung nicht bewilligt werden könne. Daran ändere auch die Erschliessungsvariante des Beschwerdeführers nichts. Insofern seien die vorgeschlagenen Alternativnutzungen des Kesselhauses gar nicht realisierbar und es könne somit offenbleiben, wie hoch der durch eine Alternativnutzung erzielbare Gewinn theoretisch wäre. Der Erhalt des Kesselhauses würde dazu führen, dass das restlich unüberbaute Areal durch Dritte nicht, und durch die Bauherrschaft nur bedingt, genutzt werden könnte. Er würde erhebliche zu-

sätzliche Aufwendungen und/oder einen Gewinnverlust verursachen. Sie erachte deshalb die Verweigerung der Abbruchbewilligung als unverhältnismässig.

b) Beschränkungen der Eigentumsgarantie, die dem Schutz von Baudenkmälern dienen, liegen nach der Rechtsprechung des Bundes- und Verwaltungsgerichts ganz allgemein im öffentlichen Interesse. Das öffentliche Interesse an der Erhaltung eines schützenswerten Baudenkmals ist sehr erheblich. Steht die Belastung für die Eigentümerschaft jedoch in keinem vernünftigen Verhältnis zum konkreten öffentlichen Interesse an der Erhaltung des Objekts, ist ein Abbruchverbot nicht durchsetzbar.¹⁸ Mit Art. 10b Abs. 2 BauG besteht eine genügende gesetzliche Grundlage für ein Abbruchverbot. Als Eingriff in die Eigentumsgarantie ist das Abbruchverbot 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 (sog. Zumutbarkeit bzw. Verhältnismässigkeit im engeren Sinn).¹⁹ Ein Abbruchverbot ist geeignet, das im öffentlichen Interesse liegende Ziel der Erhaltung des denkmalgeschützten Gebäudes zu erreichen, zumal es sich gemäss den von der Beschwerdegegnerin im vorinstanzlichen Verfahren eingereichten bzw. von der Vorinstanz eingeholten Gutachten technisch gesehen in einem sanierungsfähigen Zustand befindet. Auch die Erforderlichkeit des Abbruchverbots ist gegeben. Eine mildere Massnahme ist nicht ersichtlich, kommt doch dem Erhalt des Gebäudes an seinem spezifischen Standort ein erhebliches Gewicht zu. Näher zu prüfen ist die Zumutbarkeit. Diese ist anhand einer Abwägung der gegenläufigen Interessen zu beurteilen. Die Zumutbarkeit eines Abbruchverbots ist folglich nicht isoliert anhand der zu erwartenden Aufwendungen für den Erhalt der Baudenkmäler zu beurteilen. Vielmehr ist auch das öffentliche Interesse an der Erhaltung der Gebäude und damit der Grad der Schutzwürdigkeit zu berücksichtigen. Rentabilitätsüberlegungen sind dabei umso geringer zu gewichten, je schutzwürdiger eine Baute ist.²⁰ Zudem können rein finanzielle Interessen bei ausgewiesener Schutzwürdigkeit für sich genommen nicht ausschlaggebend sein.²¹ Die Eigentumsbeschränkung ist zumutbar, wenn eine dem Erhaltungsgebot gerecht werdende Nutzung des Gebäudes auf längere Sicht tragbar ist. Kommt dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung kein überragendes Gewicht zu, kann das Abbruchverbot den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern hingegen nicht zugemutet werden, wenn es auf Dauer mit finanziellen Verlusten verbunden wäre, d.h. die Aufwendungen auch bei einer einfachen Sanierung derart hoch wären, dass sie nicht durch die erzielbaren Erträge gedeckt werden könnten.²² Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung kann einem Abbruchverbot die Aufgabe zufallen, den bestehenden Zustand zu erhalten und die Möglichkeit einer späteren Sanierung sicherzustellen oder sie jedenfalls nicht durch einen Abbruch der Bauten vorzeitig auszuschliessen. Solange keine erheblichen Kosten für die Instandhaltung der Gebäude erforderlich sind, kann das Abbruchverbot zur Wahrung des Schutzzwecks auch ohne besonders profitable Nutzung als angemessen angesehen werden. In einem solchen Fall ist ein Abbruchverbot nicht unverhältnismässig.²³

c) Die Rechtsvorgängerin der Beschwerdegegnerin reichte im vorinstanzlichen Verfahren eine Beurteilung der Verhältnismässigkeit des Gebäudeerhalts aus konzeptioneller und betriebswirtschaftlicher Sicht von R. _____ ein.²⁴ Dieser lässt sich entnehmen, dass das für einen spezifisch technischen Zweck errichtete Gebäude für jede andere Nutzung aufwändig angepasst werden müsste. Eine denkmalpflegerisch korrekte Instandsetzung des Gebäudes für eine Nutzung als Lager im Erdgeschoss und als Werkhalle mit Büros im ersten Obergeschoss würde circa 5.75 Mio. Franken kosten. Das Gebäude würde Unterhaltskosten von jährlich circa 54 000 Franken und

¹⁸ BGE 135 I 176 E. 6.1, 120 Ia 270 E. 4a; BVR 2016 S. 105 E. 3.1, 2014 S. 251 E. 5.1, je mit weiteren Hinweisen

¹⁹ statt vieler BGE 146 I 70 E. 6.4 ff., insb. E. 6.4.3; BVR 2014 S. 251 E. 5.2; vgl. auch BVR 2020 S. 17 E. 7.5.2

²⁰ BVR 2016 S. 105 E. 4.1 mit weiteren Hinweisen

²¹ BGE 147 II 125 E. 10.4 mit weiteren Hinweisen

²² BVR 2016 S. 105 E. 4.1 mit weiteren Hinweisen

²³ Vgl. BGE 115 Ia 27 E. 4b bb und cc

²⁴ Vorakten pag. 602 ff.

Amortisationskosten von 115 000 Franken verursachen. Demgegenüber wäre ein rechnerischer Ertrag von maximal 84 000 Franken realisierbar. Durch die eingeschränkte Arealnutzung im Falle eines Erhalts müsste von einem Minderertrag an Baurechtszinsen von circa 375 000 Franken pro Jahr ausgegangen werden. Da es sich dabei um ein Parteigutachten handelt, beauftragte die Vorinstanz die S. _____ mit einer Chancen- und Potenzialstudie für das Kesselhaus.²⁵ Diesem lässt sich u.a. entnehmen, dass die Berechnungsgrundlagen der Beurteilung R. _____ nachvollziehbar und die Kosten für Sanierung, Unterhalt und Amortisation sowie die potenziellen Mieterträge realistisch sind. Hingegen sind gemäss S. _____ keine konkreten Aussagen zum Mass des Nutzungsverlusts und den wirtschaftlichen Einbussen beim Erhalt des Kesselhauses möglich. Das vereinbarte Fahrtenkontingent für das Gesamtareal werde bereits durch L. _____ und Q. _____ vollständig ausgenutzt. Entsprechend seien aktuell keine weiteren verkehrserzeugenden Nutzungen auf dem Areal möglich. Die Wirtschaftlichkeit der untersuchten alternativen Nutzungsszenarien «Energiezentrale» und «Kantine» seien nicht gegeben. Die Voraussetzungen für eine wirtschaftliche Produktion von Wasserstoff (Unterszenario «Power-to-Gas») auf dem Areal sei nicht vorhanden und mit dem Unterszenario «Wärme-/Kältezentrale» könnten die entstehenden Kosten nicht gedeckt werden. Im Szenario «Kantine» würden die Aufwendungen das Umsatzpotential übersteigen, so dass kein Mietzins entrichtet werden könnte.

d) Sowohl das Parteigutachten von R. _____ als auch das von der Vorinstanz eingeholte Gutachten der S. _____ erscheinen zwar grundsätzlich plausibel. Sie beruhen allerdings ausschliesslich auf den planerischen Vorstellungen und Rahmenbedingungen der Beschwerdegegnerin. Diese beruhen darauf, dass alle Bauten der alten Papierfabrik zurückgebaut werden sollen und dass die Beschwerdegegnerin insbesondere keine Verwendung für die ehemalige Energiezentrale hat. Mit dem Abbruch der Gebäude und der Infrastruktur auf dem ehemaligen Papierfabrikareal beabsichtigt Beschwerdegegnerin, optimale Voraussetzungen für eine zukunftsfähige Arbeitszone zu schaffen. Obwohl die Beschwerdegegnerin bzw. ihre Rechtsvorgängerinnen wussten, dass sich auf dem Areal ein Baudenkmal befindet, das grundsätzlich zu erhalten ist und das aufgrund einer Einstufungsüberprüfung der KDP nicht nur erhaltenswert, sondern sogar schützenswert ist, haben sie diesem Umstand bei der Arealentwicklung keine Rechnung getragen. Dem Bericht von R. _____ lässt sich vielmehr entnehmen, dass der Erhalt des Kesselhauses eine Neuplanung der zweiten Bauetappe zur Folge hätte. Das Areal wurde somit ohne Rücksicht auf das Baudenkmal in vier Etappen aufgeteilt. Angestrebt wurde von Anfang an der Abbruch sämtlicher Gebäude. Auf dem ausserordentlich grossen ehemaligen Betriebsareal der Papierfabrik gibt es ein einziges Baudenkmal. Dessen Einbezug in die künftige Nutzung wurde offenkundig nicht ansatzweise geprüft. Jedenfalls ist nicht erkennbar, dass die Beschwerdegegnerin den Versuch unternommen hätte, das Baudenkmal in ihre Planung miteinzubeziehen und bei der Arealentwicklung zu berücksichtigen. Insbesondere wurde nicht geprüft, ob es im Rahmen der geplanten Vorhaben der L. _____ oder der Q. _____ sinnvoll weitergenutzt werden könnte, beispielsweise für Büros, Sitzungszimmer oder eine Cafeteria. Dies erscheint jedenfalls nicht von vornherein als ausgeschlossen, wurde doch die Energiezentrale der Papierfabrik Utzenstorf als eine gegen Norden erweiterbare Anlage konzipiert. Zudem hat die Beschwerdegegnerin zahlreiche andere Nutzungen mit wirtschaftlichem Potenzial wie beispielsweise ein öffentliches Restaurant oder eine Kletterhalle allein mit der pauschalen Begründung abgelehnt, dies komme aufgrund der Lage im abgeschlossenen Firmenareal nicht in Betracht. Diesen Umstand hat sie sich vorab selber zuzuschreiben. Daraus kann sie nichts zu ihren Gunsten ableiten, dürfen doch Tatsachen nicht Recht schaffen. Das Anliegen der Beschwerdegegnerin, das Areal maximal auszunutzen, ist zwar nachvollziehbar, wiegt aber im vorliegenden Fall angesichts der grossen Bedeutung des Baudenkmals nicht besonders schwer. Der Erhalt historischer Bausubstanz bedingt fast immer den Verzicht auf eine maximale Ausnutzung des Bodens.²⁶ Zudem verhindert das Abbruchverbot für ein einziges

²⁵ Vorakten pag. 627

²⁶ BGE 147 II 125 E. 12

Gebäude eine gewinnbringende Nutzung des ausgesprochen grossen Areals der ehemaligen Papierfabrik nicht. Es betrifft lediglich einen kleinen Teil des Geländes und hindert die Überbaubarkeit des Rests nicht. Angesichts der Grösse des Areals sind die Nutzungseinbussen geringfügig. Hinzu kommt, dass ein Abbruch der Energiezentrale für die Realisierung des aktuellen Bauvorhabens der Q. _____ nicht erforderlich ist. Eine Erweiterung des geplanten Gebäudes der Q. _____ dürfte in naher Zukunft ebenso wenig in Frage stehen wie eine weitere verkehrserzeugende Nutzung auf dem Areal. Der beantragte Abbruch der Energiezentrale ist daher zurzeit ein Abbruch auf Vorrat. Wie der Beschwerdeführer nachvollziehbar ausführt, dürfte ein Abbruch mit beträchtlichen Kosten verbunden sein, während der Erhalt der Energiezentrale ohne Nutzung lediglich geringe Unterhaltskosten zur Folge haben dürfte. Unter Berücksichtigung all dieser Umstände kann das Abbruchverbot der Beschwerdegegnerin angesichts des hohen öffentlichen Interesses am Erhalt des schützenswerten Baudenkmals zugemutet werden. Die Beschwerde ist daher gutzuheissen und dem Baugesuch der Beschwerdegegnerin ist der Bauabschlag zu erteilen.

4. Kosten

- a) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt die Beschwerdegegnerin. Sie hat daher die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 2200.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV²⁷).
- b) Die Beschwerdegegnerin hat zudem dem Beschwerdeführer die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Kostennote der Rechtsvertreterin des Beschwerdeführers gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Beschwerdegegnerin hat somit dem Beschwerdeführer die Parteikosten von CHF 3423.20 zu ersetzen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Der Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramtes Emmental vom 5. Mai 2025 betreffend die Teilbaubewilligung 3 wird aufgehoben. Dem Baugesuch vom 6. Dezember 2018 wird insoweit der Bauabschlag erteilt, als der Abbruch der Energiezentrale (Kesselhaus) auf dem Grundstück Utzenstorf Grundbuchblatt Nr. J. _____ beantragt wird.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 2200.– werden der Beschwerdegegnerin zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

Die Kosten des erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens von CHF 18 918.65 werden der Beschwerdegegnerin zur Bezahlung auferlegt. Für das Inkasso dieser Kosten ist das Regierungsstatthalteramt Emmental zuständig.

3. Die Beschwerdegegnerin hat dem Beschwerdeführer die Parteikosten im Betrag von CHF 3423.20 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

²⁷ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

- Frau Rechtsanwältin D._____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt Prof. Dr. F._____, und/oder Frau Rechtsanwältin O._____, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Emmental, per Mail
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Utzenstorf, eingeschrieben
- Kantonale Denkmalpflege, zur Kenntnis, per Mail

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungspräsident

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 vier 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.