

ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2005/93

Bern, 12. Februar 2007

HW

in der Beschwerdesache zwischen

Einwohnergemeinde Brügg, handelnd durch den Gemeinderat, Mettgasse 1,
2555 Brügg
Beschwerdeführerin

vertreten durch Frau Fürsprecherin Patricia Sidler, Neumarktstrasse 14, Postfach 3073,
2500 Biel 3



und

Berner Heimatschutz, Kramgasse 12, 3011 Bern
Beschwerdegegner

vertreten durch Herrn Fürsprecher Peter Huber, Belpstrasse 16, Postfach 6626, 3001 Bern

sowie

Regierungsstatthalter von Nidau, Schloss, Hauptstrasse 6, 2560 Nidau

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalters von Nidau vom 18. Mai 2005 (bbew
31/2004 (Hauptstrasse 5, Brügg); Abbruch Baudenkmal)

I. Sachverhalt

1. Am 16. April 2004 stellte der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Brügg ein Abbruchgesuch für das Gebäude Hauptstrasse Nr. 5 (Hotel Du Pont). Der Regierungsstatthalter von Nidau liess das Gesuch in den Amtsanzeigern vom 30. April und vom 7. Mai 2004

publizieren. Die Regionalgruppe des Berner Heimatschutzes erhob Einsprache gegen das Abbruchvorhaben. Sie machte geltend, das Hotel Du Pont sei im Bauinventar der Gemeinde Brugg als schützenswert und als K-Objekt mit Situationswert eingestuft. Es sei sowohl städtebaulich als auch historisch von absoluter Bedeutung für die Gemeinde Brugg. Es stelle somit ein Baudenkmal im Sinne der Art. 10 ff. BauG dar und dürfe nicht abgebrochen werden.

2. Der Regierungsstatthalter von Nidau holte einen Fachbericht der kantonalen Denkmalpflege ein. Auch diese kam zum eindeutigen Ergebnis, dass es sich beim Hotel Du Pont um ein schützenswertes Objekt handle, das nicht abgebrochen werden dürfe.

3. Der Regierungsstatthalter von Nidau forderte daraufhin die Gemeinde Brugg auf, einen Kostenvergleich Umnutzung/Sanierung gegenüber Abbruch/Neubau erstellen zu lassen. Am 26. Oktober 2004 reichte die Gemeinde einen Kostenvergleich ein. Sie schätzte die Mehrkosten der Variante Umnutzung/Sanierung auf rund 2,576 Mio. Franken, was ungefähr 45 % entsprach. Der Regierungsstatthalter liess den Vergleich vom kantonalen Amt für Grundstücke und Gebäude (AGG) überprüfen. Dieses erachtete die Kostenschätzung in verschiedenen Punkten als nicht überzeugend. Es zeigte sich überzeugt, dass die Sanierungsvariante gegenüber der Neubauvariante mit Mehrkosten von weniger als 20 % machbar wäre. Um eine qualitativ hochstehende und kostengünstige Lösung zu finden, empfahl es, einen Projektwettbewerb durchzuführen und dabei die Baukosten als eines der Zuschlagskriterien zu definieren. Der Regierungsstatthalter von Nidau liess die Gemeinde Brugg zur Einschätzung des AGG nochmals Stellung nehmen und fällte am 18. Mai 2005 den Bauentscheid. Mit ausführlicher Begründung verweigerte er die Abbruchbewilligung.

4. Diese Verfügung hat die Gemeinde Brugg mit Baubeschwerde vom 17. Juni 2005 bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) angefochten. Sie beantragt, der Bauabschlag sei aufzuheben und es sei ihr die Abbruchbewilligung zu erteilen. Der Regierungsstatthalter von Nidau hat keinen Antrag zur Beschwerde gestellt und auf seinen Entscheid verwiesen. Der Berner Heimatschutz hat sich als Partei am Beschwerdeverfahren beteiligt und beantragt in seiner Beschwerdeantwort die Abweisung der Beschwerde der Gemeinde Brugg.

5. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet, hat zwei Gutachten eingeholt: Eines von Herrn Eduard Müller, Denkmalpfleger des Kantons Uri zu Fragen der Schutzwürdigkeit (im Folgenden: Gutachten Müller) und eines von Herrn Artur Bucher, Architekt SIA SWB von Luzern zu Fragen der Verhältnismässigkeit (im Folgenden: Gutachten Bucher). Danach hat das Rechtsamt im Beisein der beiden Gutachter einen Augenschein mit Instruktionsverhandlung durchgeführt. Nach dem Augenschein hat der Beschwerdegegner den Antrag gestellt, dem Gutachter Bucher seien ergänzende Fragen zu stellen und die Denkmalpflege des Kantons Bern sei danach anzufragen, welche Beiträge sie an die Baukosten leisten würde. Die ergänzenden Fragen an den Gutachter sollten sich auf die Erhaltung des Saalanbaus beziehen. Das Rechtsamt hat die Fragen betreffend Saalanbau der Kantonalen Denkmalpflege gestellt und gleichzeitig um Beantwortung der Frage nach allfälligen finanziellen Beiträgen gebeten. Nach Eingang der Stellungnahme der Kantonalen Denkmalpflege haben die Verfahrensbeteiligten Gelegenheit zu Schlussbemerkungen erhalten. Sowohl die Beschwerdeführerin als auch der Beschwerdegegner haben an ihren Anträgen festgehalten und diese bekräftigt.

Auf die verschiedenen Rechtsschriften, Fachberichte und Gutachten sowie auf das Ergebnis des Augenscheins wird in den nachfolgenden Erwägungen, soweit für den Entscheid wesentlich, zurückzukommen sein.

II. Erwägungen

1. Eintreten

Angefochten ist die Verweigerung einer Abbruchbewilligung. Dabei handelt es sich um einen reinen Bauentscheid, da ausser der Abbruchbewilligung (bzw. Baubewilligung) keine weiteren Bewilligungen erforderlich waren. Bauentscheide können laut Art. 40 BauG¹ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVE angefochten werden. Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellenden, die Einsprecher im Rahmen ihrer Einsprachegründe und die zuständige Gemeindebehörde. Die Gemeinde Brugg hat als Grundeigentümerin das Baugesuch gestellt. Sie ist als abgewiesene Baugesuchstellerin ohne wei-

¹ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BSG 721)

teres zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Verletzung des rechtlichen Gehörs und unvollständige Sachverhaltsfeststellung

a) Die Beschwerdeführerin wirft dem Regierungstatthalter vor, er habe ihr rechtliches Gehör verletzt, weil er sich zum Einwand der fehlenden gesetzlichen Grundlage nicht geäussert habe, weil er zudem den technischen Kurzbericht der Schmid und Pletscher AG vom 10. Oktober 2002 und vom 29. November 2002 nicht gewürdigt habe und weil er ihr schliesslich vor Beizug des Amtes für Grundstücke und Gebäude als Experte nicht Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben habe.

b) Die Parteien haben Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV²). Der Anspruch auf rechtliches Gehör verlangt u.a., dass die Behörde die Vorbringen der in ihrer Rechtsstellung Betroffenen sorgfältig prüft und beim Entscheid berücksichtigt. Teil des Anspruchs auf rechtliches Gehör bildet daher die Begründungspflicht der Behörden: Gemäss Art. 52 Abs. 1 Bst. b VRPG³ muss eine Verfügung die Tatsachen, Rechtssätze und Gründe, auf die sie sich stützt, enthalten. Die Begründung eines Verwaltungsakts muss nach gefestigter bundesgerichtlicher Rechtsprechung so abgefasst sein, dass die Betroffenen ihn gegebenenfalls „sachgerecht anfechten können“. Der Regierungstatthalter von Nidau hat seinen Entscheid sehr ausführlich begründet. Unter Ziff. 3.4. und Ziff. 3.5.a. hat er sich zu den gesetzlichen Grundlagen seines Entscheides geäussert, und zwar auf insgesamt mehr als einer Seite (im Einzeilenabstand). Dass er dabei nicht zum gleichen Ergebnis gekommen ist wie die Beschwerdeführerin, hat mit der Frage des rechtlichen Gehörs nichts zu tun. Die Beschwerdeführerin hat sich denn auch in der Beschwerde durchaus „sachgerecht“ zur Frage der gesetzlichen Grundlage äussern können. Von einer Verletzung der Begründungspflicht durch den Regierungstatthalter kann daher nicht die Rede sein.

c) Auch der Vorwurf, der Regierungstatthalter habe sich zu Unrecht nicht zu den Berichten der Schmid und Pletscher AG vom 10. Oktober 2002 und vom 29. November 2002 geäussert, ist unbegründet. Die Beschwerdeführerin hat diese beiden Berichte im Beschwerdeverfahren eingereicht. Bei den amtlichen Akten des Regierungstatthalters fehlen

² Bundesverfassung vom 18. April 1999 (BV; SR 101)

³ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

sie jedoch und es gibt dort auch keinen Hinweis darauf, dass die Beschwerdeführerin diese beiden Berichte bereits im vorinstanzlichen Verfahren je dem Regierungsstatthalter eingereicht hätte. Zu Dokumenten, die dem Regierungsstatthalter nicht zur Verfügung gestellt werden, kann er sich natürlich auch nicht äussern.

d) Weiter rügt die Beschwerdeführerin, der Regierungsstatthalter habe ihr keine Gelegenheit gegeben, zum Beizug des kantonalen Amts für Grundstücke und Gebäude als Experte Stellung zu nehmen.

Der Regierungsstatthalter von Nidau hat das Kantonale Amt für Grundstücke und Gebäude (AGG) mit Brief vom 10. November 2004 ersucht, die durch die Beschwerdeführerin zur Frage der Verhältnismässigkeit eines Abbruchverbots eingereichten Unterlagen⁴ zu prüfen. Er hat die Beschwerdeführerin nicht vorgängig über diese Anfrage orientiert, sondern die Eingabe des AGG erst nach ihrem Eingang der Beschwerdeführerin zur Stellungnahme zugestellt.

Dieses Vorgehen des Regierungsstatthalters ist nicht zu beanstanden. Er hat nämlich kein Gutachten im Sinne von Art. 19 Abs. 1 Bst. g VRPG eingeholt, sondern einzig eine kantonale Behörde mit speziellem Fachwissen konsultiert. Das AGG hätte als solches zum vornherein nicht als „Gutachter“ auftreten können: Die Ausstandspflicht (Art. 9 Abs. 1 VRPG, die Straffolgen für falsches Gutachten (Art. 307 StGB) und die Pflicht zur Übernahme eines Gutachterauftrags (Art. 266 ZPO) schliessen es aus, ein ganzes Amt als Gutachter beizuziehen. Das Einholen von Fachberichten der kantonalen Verwaltung - der ja auch der Regierungsstatthalter selber angehört - ist ohne vorgängige Anhörung der Parteien zulässig.

e) Schliesslich rügt die Beschwerdeführerin, der Regierungsstatthalter habe den Sachverhalt unvollständig festgestellt: Wenn er der Meinung gewesen sei, der Beweis der Unzumutbarkeit sei nicht erbracht, hätte er sagen müssen, was sie, die Beschwerdeführerin noch beizubringen habe. Dazu kann Folgendes den amtlichen Akten entnommen werden: Der Regierungsstatthalter hat die Beschwerdeführerin mit Verfügung vom 21. Juli 2004 aufgefordert, einen „detaillierten Kostenvergleich“ einzureichen. Daraus sollte ersichtlich sein „mit welchen Kosten einerseits für einen Abbruch / Neubau und andererseits für eine Sanierung / einen Umbau des bestehenden Gebäudes zu rechnen“ sei. Weiter führte der

⁴ Dossier „Approximativer Differenz-Kostenvergleich zwischen Umbau/Sanierung Renovation Du Pont mit neuen Annexbauten und Neubau eines Verwaltungsgebäudes am Standort Du Pont“ vom 14. Oktober 2004, Autor nicht genannt

Regierungsstatthalter in der Verfügung aus, die Beschwerdeführerin habe bei dem zu erstellenden Kostenvergleich zu berücksichtigen, dass die Umbau-/Sanierungskosten nicht mit dem Neubau irgend eines reinen Zweckbaus verglichen werden dürften, weil der Neubau an einen vom Ortsbild her heiklen Standort zu stehen käme. Weiter sei zu berücksichtigen, dass in der Kernzone nur bestimmte Dachformen zugelassen seien (wurde näher ausgeführt). Weiter machte er die Beschwerdeführerin in der betreffenden Verfügung aufmerksam, dass er den Bauabschlag erteilen werde, wenn die Gemeinde die nötige Mitwirkung zum Beweis der Unzumutbarkeit verweigere und ungenügende Unterlagen einreiche. Da der Regierungsstatthalter dann den Eindruck hatte, aus den von der Beschwerdeführerin eingereichten Unterlagen seien nicht alle massgeblichen Aspekte der Zumutbarkeitsprüfung ersichtlich, kam er im angefochtenen Entscheid zum Schluss, eine Verhältnismässigkeitsprüfung könnte nur dann vorgenommen werden, wenn entweder ein konkretes Projekt vorliegen würde oder ein Wettbewerb durchgeführt würde. Da beides fehle, habe die Gemeinde den Beweis der Unzumutbarkeit nicht erbracht. Die Gemeinde habe deshalb in analoger Anwendung von Art. 8 ZGB die Folgen der Beweislosigkeit zu tragen.

f) Aus der verfahrensleitenden Verfügung vom 21. Juli 2004 war in der Tat für die Beschwerdeführerin nicht ersichtlich, dass ein eigentliches Projekt erarbeitet oder ein Wettbewerb durchgeführt werden müsste. Es ging aber immerhin klar daraus hervor, dass der Regierungsstatthalter erwartete, dass sich die Beschwerdeführerin gewisse Gedanken über die Gestaltung eines Neubaus und dessen Einpassung ins Ortsbild machen müsste. Aus dem von der Beschwerdeführerin dann eingereichten Kostenvergleich geht einzig hervor, dass ein dreigeschossiger Bau mit einem Satteldach und mit Dachausbau als Grundlage für die Kostenberechnung genommen wurde. Zu den ästhetischen Anforderungen wird im Kostenvergleich sonst einzig angeführt, dass die gleichen Anforderungen ja auch bei der Sanierung des Altbaus gelten würden. Es wird weiter ausdrücklich festgehalten, dass das Dossier mit dem Kostenvergleich keine Aussagen zur ästhetischen und architektonischen Gestaltung des Neubaus enthalte. Damit ist die Beschwerdeführerin der Aufforderung des Regierungsstatthalters, beim Kostenvergleich den besonderen Anforderungen des Ortsbildes Rechnung zu tragen, in ungenügender Weise gefolgt. Da der Regierungsstatthalter die Folgen einer ungenügenden Beweisführung durch die Beschwerdeführerin bereits angekündigt hatte, durfte er ohne weitere verfahrensleitende Anordnungen den Bauentscheid fällen und die Beschwerdeführerin die Folgen der Beweislosigkeit tragen lassen. Dieses Vorgehen stellt keine Verletzung des rechtlichen Gehörs der Beschwerdeführerin dar.

3. Allgemeine Voraussetzungen für ein Abbruchverbot

Ein Abbruchverbot stellt einen Eingriff in die verfassungsmässig garantierte Eigentumsfreiheit (Art. 26 BV⁵) dar. Es ist daher nur zulässig, wenn eine gesetzliche Grundlage dafür besteht, das Verbot im öffentlichen Interesse liegt und wenn es zudem verhältnismässig ist. Verhältnismässig ist ein Eingriff dann, wenn er zum Erreichen des verfolgten Ziels erforderlich und geeignet ist und wenn er zudem für den Betroffenen zumutbar ist.

4. Gesetzliche Grundlage

a) Die Beschwerdeführerin bestreitet, dass eine genügende gesetzliche Grundlage für ein Abbruchverbot bestehe. Sie macht geltend, die Aufnahme ins Bauinventar vom Oktober 2001 genüge nicht, weil bei Erlass des Bauinventars das rechtliche Gehör der Betroffenen nicht gewährleistet sei. - In diesem Punkt ist der Beschwerdeführerin zuzustimmen: Auch ein Bauinventar, das nach 1995 gestützt auf Art. 10d BauG erstellt worden ist, stellt für sich allein keine genügende gesetzliche Grundlage für ein Abbruchverbot dar. Dem Bauinventar kommt einzig die in Art. 13c Abs. 3 BauV⁶ beschriebene, sog. „negative Wirkung“ zu. Das heisst, dass mit der Erarbeitung eines Bauinventars einzig in verbindlicher Weise festgelegt wird, welche Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzone *keine* Baudenkmäler sind, nämlich all jene, die nicht ins Bauinventar aufgenommen werden (vgl. Art. 10e Abs. 1 BauG). Deshalb hat im Inventarisierungsverfahren auch nur derjenige ein Beschwerderecht, der gerügt hat, ein bestimmtes Objekt sei zusätzlich ins Bauinventar aufzunehmen, nicht aber derjenige, der ein Objekt aus dem Inventar streichen möchte. Dafür kann dann aber der Eigentümer eines inventarisierten Gebäudes später, sobald die Frage für ihn auch wirklich relevant wird, die Baudenkmalqualität bestreiten: Entweder im Baubewilligungsverfahren für einen Abbruch oder einen Umbau des Gebäudes oder aber im Planerlassverfahren, wenn das Bauinventar in einen grundeigentümerverbindlichen Plan überführt werden soll. Die Behörden haben dann im Falle der Bestreitung den Beweis zu erbringen, dass das betreffende Objekt erhaltens- oder gar schützenswert ist (Art. 13c Abs. 2 BauV).

b) Die Beschwerdeführerin ist aber auch der Auffassung, Art. 10 ff. BauG genügten nicht als gesetzliche Grundlage für ein Abbruchverbot, weil dort nur Begriffsdefinitionen

⁵ Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (SR 101)

⁶ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BSG 721.1)

enthalten seien, die eigentliche Einstufung der Gebäude aber im Inventarisierungsverfahren erfolge. In diesem Punkt kann der Beschwerdeführerin nicht gefolgt werden. In Art. 10b Abs. 2 und 3 BauG wird klipp und klar festgelegt, dass schützenswerte Baudenkmäler nicht abgebrochen werden dürfen und dass erhaltenswerte Baudenkmäler nur dann abgebrochen werden dürfen, wenn die Erhaltung unverhältnismässig wäre. Kann also im Baubewilligungsverfahren (oder im Planerlassverfahren) von den Behörden nachgewiesen werden, dass ein Gebäude ein schützenswertes oder erhaltenswertes Baudenkmal ist, gibt das Baugesetz eine klare und ausdrückliche gesetzliche Grundlage für ein Abbruchverbot ab.

5. Schutzwürdigkeit des Restaurant Du Pont; öffentliches Interesse an der Erhaltung

a) Die Beschwerdeführerin rügt weiter, das alte Restaurant Du Pont sei zwar im Bauinventar vom Oktober 2001 als „schützenswert“ aufgeführt und als „K-Objekt“⁷ bezeichnet, das Bauinventar habe aber keine positive Wirkung. Sie bestreite, dass das Gebäude schützenswert sei. Die KDP selbst habe anerkannt, dass am Gebäude Veränderungen stattgefunden hätten und dass Teile davon abgebrochen werden dürften. Zudem fehle ein öffentliches Interesse am Abbruchverbot auch deshalb, weil sich die Bevölkerung an einer Informationsveranstaltung mit dem Abbruch einverstanden erklärt, bzw. nicht dagegen ausgesprochen habe.

b) Dass der Grundeigentümer befugt ist, im Baubewilligungsverfahren die Baudenkmalqualität zu bestreiten wurde unter Ziff. 3 ausgeführt. Allerdings ist die Beschwerdeführerin als Grundeigentümerin und gleichzeitig öffentliches Gemeinwesen in einer etwas speziellen Situation: Sie hat immerhin beim Erlass des Bauinventars selber mitgewirkt, werden doch die Bauinventare durch die kantonale Denkmalpflege *in Zusammenarbeit* mit den Gemeinden erstellt (vgl. Art. 13 Abs. 1 BauV). Man könnte sich daher fragen, ob sich die Beschwerdeführerin nicht widersprüchlich verhält und somit den Grundsatz von Treu und Glauben verletzt, was zur Folge hätte, dass auf diesen Einwand gar nicht einzutreten wäre. - Da der Gemeinde, wenn sie sich gegen die KDP nicht durchsetzen kann, ebenfalls (wie dem privaten Grundeigentümer) *kein* Rechtsmittel gegen die Aufnahme ihres Gebäudes ins Bauinventar zu Verfügung steht, da es die gesetzliche Regelung auch zulässt, sich als Grundeigentümer erst *nach* Erlass des Bauinventars noch eine eigene oder andere Mei-

⁷ K-Objekte sind solche, bei denen bei jeder geplanten Veränderung auf jeden Fall die kantonale KDP anzuhören ist (Art. 10c Abs. 1 BauG).

nung zur Schutzwürdigkeit zu bilden, ist auf den Einwand der Beschwerdeführerin einzutreten.

c) Laut Art. 10a Abs. 1 BauG sind Baudenkmäler „herausragende Objekte und Ensembles von kulturellem, historischem oder ästhetischem Wert. Dazu gehören namentlich Ortsbilder, Baugruppen, Bauten, Gärten, Anlagen, innere Bauteile, Raumstrukturen und feste Ausstattungen.“ In Abs. 2 und 3 derselben Bestimmung wird der Unterschied zwischen schützens- und erhaltenswerten Baudenkmälern geregelt. Danach sollen schützenswerte Baudenkmäler „wegen ihrer *bedeutenden* architektonischen Qualität oder ihrer ausgeprägten Eigenschaften“ ungeschmälert erhalten bleiben, währenddem für die Einstufung als erhaltenswertes Baudenkmal nur eine „ansprechende *architektonische* Qualität oder *charakteristische* Eigenschaften verlangt werden.

d) Das hier umstrittene Gebäude wird im *Bauinventar* vom Oktober 2001 wie folgt beschrieben:

„Ehem. „Hotel Du Pont“, wohl von 1874, Restaurierung nach Brand 1876
Spätklassizistischer, kubischer Massivbau. Das urspr. Walmdach wurde nach dem Brand (1876) in ein Pyramidendach umgewandelt. Auf 3 Seiten je ein Quergiebel, der die Mitte betont. Gegen W Saalanbau unter grossem Satteldach mit urspr. Interieur um 1920. Der Hauptbau besass ehem. über dem 1. OG ein Gurtgesims; das 2. OG ist ein verputzter Ständerbau. Die Fenstereinfassungen sind hier aus Holz, inkl. Zahnschnitt unter den Fensterbänken. N-seitig musste die 2-armige Freitreppe der Strasse weichen. Beeindruckende Gewölbekeller. Trotz äusseren Veränderungen ist es einer der prägnantesten Bauten Brüggs. Er markiert mit dem Hotel „Jura“ den Brückenübergang und schafft eine Eingangssituation zum Dorf. Zudem begrenzt er den Platz vor dem Gemeindehaus. Für Baugruppe und für Dorfgeschichte wichtiger Bau.“

Das Gebäude ist im Bauinventar als schützenswertes Objekt mit Situationswert bezeichnet. Es bildet Teil der Baugruppe D und ist ein sog. K-Objekt. Für K-Objekte gilt das Bauinventar der Gemeinde auch als Inventar des Kantons (Art. 13 Abs. 3 BauV). Es handelt sich dabei um Objekte von nicht nur lokaler Bedeutung, weshalb im Baubewilligungsverfahren für Veränderungen an solchen Objekten zwingend die kantonale Denkmalpflege angehört werden muss (Art. 10c Abs. 1 BauG).

e) Die Denkmalpflege des Kantons Bern (KDP) hat in ihrem Fachbericht vom 25. Mai

2004, den der Regierungsstatthalter im Baubewilligungsverfahren eingeholt hat, ausgeführt, bereits die frühere Eigentümerin des „Du Pont“ habe einen Abbruch und den Ersatz durch ein Einkaufszentrum geplant, dieses Vorhaben sei dann aber nicht weiter verfolgt worden. Um das Objekt der Spekulation zu entziehen, habe die Beschwerdeführerin es erfreulicherweise gekauft, mit der Absicht, die Gemeindeverwaltung dorthin zu verlegen. Mit verschiedenen Gemeindevertretern und den Architekten sei in mehreren Sitzungen vor Ort ein aus einer Parallelprojektierung hervorgegangenes Projekt besprochen worden. Die KDP wäre bereit gewesen, in Bezug auf die Erhaltung des Theatersaals und auf einzelne Bauteile des Hauptgebäudes Konzessionen zu machen. Hingegen sei das Hauptgebäude als Ganzes klarerweise schützenswert, weshalb für die KDP dessen Abbruch nicht zur Diskussion stehen könne. Weiter hat die KDP erläutert, der Name der Gemeinde Brugg leite sich direkt aus dem hier seit Jahrhunderten bestehenden Flussübergang ab (Erste Erwähnung des Orts als „Brugge“ bereits 1262). Die im Namen implizite Brücke scheine zwar vorübergehend verloren gegangen zu sein, werde doch 1521 von einer Fähre gesprochen. 1537 werde aber der „wirt von brugk by Nidow“ erwähnt. Um 1800 hätten drei Fährorte bestanden, wobei der wichtigste für Fuhrwerke bei eben dieser Wirtschaft gelegen habe. Ein Gasthaus habe an diesem Standort somit, wie aus den Urkunden geschlossen werden müsse, sicher bereits in der ersten Hälfte des 16. Jahrhunderts bestanden. Das Gasthaus sei essentieller Teil des Brückenkopfs gewesen und damit Kern der heutigen Gemeinde Brugg. Im Landband III von „Kunstdenkmäler des Kantons Bern“ werde Folgendes ausgeführt:

„Das ehemalige, einst vornehme „Du Pont“ (Hauptstrasse 5) ging aus dem alten, quer zum Fluss orientierten Gasthof zur Brücke hervor, wovon die beiden Gewölbekeller und wahrscheinlich auch die geringen Erdgeschoss-Raumhöhen noch zeugen. Bald nach der weitgehenden Neuerstellung um 1874 brannte das Haus am 20.7.1876 bis auf den 1. Stock (nach andern Angaben bis auf die Hauptmauern) aus; beim sofortigen Wiederaufbau wurde das Walmdach durch ein niederes Zeltdach ersetzt, dessen Vogeldielen in der Mitte befensterte Dreiecksgiebel aufweisen“

Dazu hat die KDP ergänzt, dass die massiven Hauptmauern das Kellergeschoss, das Hochparterre und das erste Obergeschoss umfassten, währenddem das zweite Obergeschoss aus einer verputzten Riegkonstruktion bestehe. Das Du Pont beruhe bis zum zweiten Obergeschoss in wichtigen Teilen auf der Konzeption des alten Gasthofs vor 1874. Der rückwärtige Ökonomieteil bzw. die damalige Fuhrhaltereie bestehe nicht mehr. Die heute noch bestehende Fuhrhaltereie und der Theatersaal, dürften nach dem Umbau von 1874

entstanden sein. Die eindrücklichen riesigen Kellergewölbe seien ursprünglich zum Fluss hin geöffnet gewesen. Eine ähnliche Grundrissdisposition gebe es beim Frienisberger Fass- und Kornhaus in Sutz-Lattrigen. Aus all diesen archivarischen Befunden schliesst die KDP, dass das Du Pont in Brugg den eigentlichen Kern der Ortschaft darstellt. Der heutige Bau beinhalte noch einen beträchtlichen Teil Substanz, die möglicherweise aus dem 16./17. Jahrhundert stamme. Das zur Zeit trostlose Erscheinungsbild sei auf jahrzehntelange Vernachlässigung zurückzuführen. Wie zeitgenössische Aufnahmen auf Postkarten belegten, habe sich der Gasthof noch um 1900 in seiner Blüte präsentiert. Es sei daher sehr bedenklich, wenn sich die Gemeinde Brugg aus finanziellen Überlegungen ihrer eigenen Geschichte entledigen wolle. Die Geschichte zeige nämlich, dass der Gemeindename „Brugg“ nicht in erster Linie mit der Brücke selbst, sondern vielmehr mit dem Brückenkopf in Verbindung stehe. Das wahrzeichenhafte Erscheinungsbild dieses Brückenkopfs bilde das Wirtshaus „zur Brücke“ („Du Pont“).

f) Auch der im Beschwerdeverfahren beigezogene Gutachter Müller kommt zum Schluss, dass das „Du Pont“ schützenswert sei. Sowohl im Gutachten selbst als auch am Augenschein erläuterte er die Bedeutung des ehemaligen Gasthauses für das Ortszentrum von Brugg: Das einst weitgehend bäuerliche Ortsbild von Brugg habe aus hölzernen Vielzweckbauten bestanden, deren zweigeschossige Wohnhäuser talseitig ausgerichtet gewesen seien, währenddem die Ökonomieflügel eine Orientierung quer zum Hang aufgewiesen hätten. Eine ganze Reihe dieses Bautyps habe sich erhalten, sei aber mehrheitlich umgebaut oder vollständig erneuert worden. Insbesondere die Ökonomiebereiche seien in den meisten Fällen zu Wohnzwecken umgenutzt worden und zeugten so von der Entwicklung der einst bäuerlichen Siedlung zu einem Dorf mit hohem Wohnanteil. Ein dörfliches Zentrum sei am ehesten an jener Stelle auszumachen, wo die Hauptstrasse sich in einer Biegung der Brücke zuwende, die dem Du Pont den Namen gegeben habe. Das Gemeindehaus, das in einem vom Strassenverlauf leicht zurückversetzten Vielzweckbau untergebracht sei und die beiden Hotels Du Jura und Du Pont bildeten dort einen kleinen Platz. Im Ortsbild von Brugg komme dem Du Pont, das sich durch sein mächtiges Volumen selbstbewusst als erstes Haus am Platz ausbebe, überragende Bedeutung zu. Von der Brücke aus betrachtet, sei die Torwirkung bemerkenswert, die die beiden Gaststätten Du Pont und Jura bildeten und dabei als eigentlicher Brückenkopf in Erscheinung treten würden.

Zum Gebäude selber führt der Gutachter aus, das Äussere des Hauptbaus sei in Bezug auf die kubische Gesamtform und die strenge symmetrische Architektursprache dem Spätklassizismus verpflichtet. Die Massivbauweise und die kräftigen Fenster- und Türgewände

aus gelbem Kalkstein wiesen aber auf eine ältere Bauphase hin, die zumindest im 18. Jahrhundert, evtl. noch früher anzusetzen sei. Das jüngere 2. Obergeschoss bestehe aus einer deutlich schwächer dimensionierten Fachwerkkonstruktion, Futter und Verkleidungen der Fenster seien auf diesem Geschoss aus Holz. Der Saalanbau und die Fuhrhaltereie bestünden aus einer Riegelkonstruktion und seien jünger als der Hauptbau, wahrscheinlich seien sie um 1900 oder um 1920 erstellt worden (wird ausgeführt). Der Gutachter würdigt auch das Innere des Gebäudes ausführlich und weist insbesondere auf die innere Gestaltung des Theatersaals und der Bühne hin, die seit ihrer Bauzeit kaum verändert worden seien. Er kommt dann zum Schluss, dass die Bedeutung des Hauses ganz wesentlich in seiner wechselvollen Geschichte bestehe, für die der überkommene Baubestand noch heute Zeugnis ablege. Daneben stelle der markante, in seiner heutigen Form spät-klassizistische Hauptbau ein architektonisch hochwertiges und das Ortsbild in hohem Masse prägendes Element dar. Die Summe dieser Qualitäten rechtfertige es, beim Haus Du Pont von einem „herausragenden Objekt von kulturhistorischem und ästhetischem Wert“ zu sprechen. Zwar seien Veränderungen vorgenommen worden, die letzten wohl in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts. An den grundsätzlichen architektonischen Qualitäten des Hauptbaukörpers, die in dem grossen, im Ortsbild überaus präsenten Volumen, der klaren, klassizistischen Grundform und der strengen Gliederung der Fassaden durch je fünf Fensterachsen bestünden, hätten aber auch diese Veränderungen nichts anhaben können. Zwar seien dabei einige Dekorelemente getilgt worden, diese könnten aber mit vergleichsweise bescheidenem Aufwand wieder hergestellt werden. Damit würde der Bau wieder jene Eleganz und Grandezza zurückerhalten, die ihn im letzten Viertel des 19. Jahrhunderts und zu Beginn des 20. Jahrhunderts als erstes Gasthaus des Ortes ausgezeichnet hätten. Standort, Volumen und Repräsentanz des Baus legten Zeugnis für die hohe tourismusgeschichtliche und damit auch regionalhistorische Bedeutung des Hotels Du Pont als traditionsreicher Gasthof ab. Ein Ersatz durch einen Neubau wäre, selbst wenn der Neubau höchsten Ansprüchen genügen würde, niemals ebenbürtig, weil damit zwar vielleicht eine überzeugende Antwort auf die ortsbaulichen Fragen gegeben werden könnte, ein Neubau aber niemals den Zeugniswert des Du Pont aufweisen könnte: Der Zeugniswert sei untrennbar mit der materiellen Überlieferung des historischen Baubestandes verbunden. Der Gutachter Müller vertritt weiter die Auffassung, dass der gesamte Gebäudekomplex als historisch gewachsenes Ensemble schützenswert und deshalb zu erhalten sei. Ein Teilabbruch könne lediglich für den Ladeneinbau (unter dem Theatersaal) der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts als unbedenklich bezeichnet werden. Ein Teilabbruch des Theatersaals selber komme aber wegen dessen schützenswertem Innern nicht in Frage. Bei einem Um-

bau müsste die bauliche Grundstruktur des Hauptbaukörpers (tragende Wände, Balkenlagen zwischen den Geschossen, Dachkonstruktion) samt der bestehenden Treppenanlage erhalten bleiben. Integral zu erhalten sei auch der historische Gewölbekeller. Der Erhalt weiterer Ausstattungsteile im Hauptbau, namentlich der spätklassizistischen Täfelungen und Parkettböden sei anzustreben, letztlich aber projektabhängig. Im Theatersaal seien, wenn immer möglich, Wandtäfelungen, Bühne und die Stuckaturen über den beiden Bühnenzugängen zu erhalten. Dies rufe nach einer Beibehaltung der heutigen Saalnutzung. Abschliessend führt der Gutachter aus, dass das Gebäude aufrecht stehe und keine nennenswerten Schäden aufweise. Die Restaurierung sei ohne grossen Substanzverlust möglich. Für die Verstärkung der bestehenden Balkenlagen stünden technisch verschiedene Varianten zur Verfügung. Trittschallmassnahmen seien angesichts der beträchtlichen Höhe der einzelnen Stockwerke ebenfalls gut möglich. Statisch und baulich etwas schwieriger, aber nicht unlösbar, sei die Sanierung des Theatersaals, dessen Längswände sich leicht nach aussen neigten. Zusammenfassend könne gesagt werden, dass sich das Gebäude in einem befriedigenden baulichen Zustand befinde. Die Sanierungsfähigkeit stehe ausser Zweifel.

g) Die Beschwerdeführerin bestreitet die Schlussfolgerungen des Gutachters Müller. Sie macht geltend, insbesondere in Bezug auf den Anbau (Theatersaal) stünden dessen Ausführungen im Widerspruch zu früheren Zusagen der KDP, wonach dieser Anbau abgebrochen werden dürfe⁸. Die KDP habe auch dem Abbruch verschiedener innerer Bauteile zugestimmt. Die Beschwerdeführerin wirft dem Gutachter vor, er habe eine sehr subjektive Beurteilung vorgenommen. Die Tatsache, dass seine Frau Restauratorin sei, zeige, dass das ganze Gutachten vom „Drang nach Erhalt des Alten“ geprägt sei.

Der Vorwurf, der Gutachter Müller habe wegen des Berufs seiner Ehefrau nicht objektiv, nach bestem Wissen und Gewissen sein Gutachten erstellt, ist unhaltbar. Was der Beruf der Ehefrau mit der Objektivität oder Subjektivität eines Gutachters zu tun haben soll, ist nicht nachvollziehbar. Aus Sicht der BVE liegen jedenfalls keine Gründe vor, den Gutachter Müller als in irgend einer Weise voreingenommen zu betrachten. Dass er nicht in allen Teilen zur genau gleichen Beurteilung wie die KDP kommt, liegt in der Natur der Sache: Die Beurteilung der Schutzwürdigkeit eines Gebäudes beinhaltet immer auch ein starkes Element der Wertung, die anders als bei klar messbaren Grössen variieren kann, je nachdem welches Gewicht der jeweilige Gutachter bestimmten Faktoren zumisst.

⁸ Mit Brief vom 2. April 2002, Beschwerdebeilage 10

h) In Bezug auf den Hauptbau decken sich die Beurteilungen der KDP und des Gutachters weitgehend. Beide gehen davon aus, dass die „Decken zwischen den Geschossen“ (so der Gutachter) bzw. die „Deckenkonstruktionen (Balkenlagen)“ (so die KDP in ihrem Brief vom 2. April 2002 an die Beschwerdeführerin) nicht abgebrochen werden dürfen. Die KDP schliesst im erwähnten Brief eine „vollständige Auskernung“ ausdrücklich aus. Der Gutachter nennt bei den unbedingt zu erhaltenden Bauteilen auch noch ausdrücklich die tragenden Wände, die Dachkonstruktion samt der bestehenden Treppenanlage und die Gewölbekeller. Der Augenschein hat gezeigt, dass die Beurteilung des Gutachters Müllers überzeugt und auch für den nicht speziell in Denkmalpflege geschulten Laien nachvollziehbar ist. Es handelt sich beim Hauptgebäude des „Du Pont“ offensichtlich um ein aus dem durchschnittlichen Baubestand herausragendes Objekt von historischem und ästhetischem Wert, das eine bedeutende architektonische Qualität aufweist und den Ortskern von Brugg in erheblichem Masse mitprägt. Die BVE geht damit davon aus, dass der Hauptbau mit seinen tragenden Wänden, den Deckenkonstruktionen, der Dachkonstruktion, der Treppenanlage und den Gewölbekellern im Sinne von Art. 10a Abs. 2 BauG als schützenswert zu bezeichnen ist. Es besteht ein grosses öffentliches Interesse an dessen Erhaltung.

Das Äussere des Theatersaalanbaus hingegen weist nach Auffassung der BVE keine vergleichbaren Qualitäten auf. Beim Anbau kann daher nur das Innere des Saals als schützenswert bezeichnet werden. Dieses hat keine Auswirkung auf das Ortsbild. Damit ist das öffentliche Interesse am Erhalt des Anbaus etwas weniger hoch einzustufen als das öffentliche Interesse am Erhalt des Hauptgebäudes.

i) Die Gemeinde bestreitet das öffentliche Interesse am Erhalt des Restaurants Du Pont auch mit der Begründung, die Gemeinde habe an einer Informationsveranstaltung für die Stimmbürger von Brugg nach Einwänden gegen den Abbruch gefragt und es habe niemand Einwände erhoben. - Der Umstand, dass an einer kommunalen Informationsveranstaltung niemand gegen den Abbruch opponiert hat, kann nicht als Beweis dafür gewertet werden, dass am Erhalt des Gebäudes kein öffentliches Interesse besteht. Erstens wurde bereits ausgeführt, dass es sich beim Restaurant Du Pont um ein K-Objekt und somit um ein Gebäude von überkommunalem Interesse handelt. Zweitens darf wohl auch nicht angenommen werden, dass die Teilnehmenden einer Informationsveranstaltung für alle Gemeindeglieder repräsentativ sind. Und schliesslich bedeutet der Umstand, dass niemand vor der Versammlung das Wort ergreift und Einwände gegen den Abbruch erhebt, noch nicht, dass alle Anwesenden mit dem Abbruch einverstanden sind. Für die BVE ver-

mag jedenfalls das Ergebnis dieser Informationsveranstaltung nicht zu beweisen, dass am Erhalt des Restaurants Du Pont kein öffentliches Interesse besteht.

6. Verhältnismässigkeit

a) Somit stellt sich die Frage, ob ein Abbruchverbot als Eingriff in die Eigentumsfreiheit auch verhältnismässig ist. Der Beschwerdegegner ist allerdings der Auffassung, dass der Gesetzgeber für schützenswerte Baudenkmäler die Interessenabwägung bereits so weit vorgenommen habe, dass der Denkmalschutz den entgegenstehenden Interessen des Grundeigentümers, insbesondere seinen finanziellen Interessen, immer vorgehe. Ein Abbruch aus Verhältnismässigkeitsgründen komme daher bei schützenswerten Baudenkmälern zum vornherein nicht in Frage.

Die Formulierung von Art. 10b Abs. 2 und 3 BauG könnte tatsächlich diesen Schluss nahe legen. Währenddem in Abs. 2 für schützenswerte Baudenkmäler ohne wenn und aber ein Abbruchverbot postuliert wird, steht in Abs. 3 ausdrücklich, dass der Abbruch von erhaltenswerten Baudenkmälern zulässig sei, wenn die Erhaltung unverhältnismässig wäre.

Die Regelung von Art. 10b Abs. 2 BauG für die schützenswerten Baudenkmäler ist aber nicht neu. Bereits vor ihrem Inkrafttreten am 1. Januar 1995 hat das BauG im damaligen Art. 9 Abs. 2 ein Abbruchverbot für „besonders schutzwürdige Objekte“ postuliert, ohne die Verhältnismässigkeit des Abbruchverbots vorzubehalten. Trotzdem haben die BVE und das Verwaltungsgericht auch unter dem alten Recht bei Abbruchgesuchen regelmässig geprüft, ob das Abbruchverbot *im konkreten Fall* verhältnismässig ist, jedenfalls dann, wenn das schutzwürdige Objekt nicht bereits in einem grundeigentümerverbindlichen Plan festgelegt war. Dies ist nach wie vor das richtige Vorgehen: Wird die Frage, ob ein schützenswertes Baudenkmal vorliegt, wie hier erst im Baubewilligungsverfahren für den Grundeigentümer verbindlich beantwortet, so ist in diesem Baubewilligungsverfahren zwingend auch zu prüfen, ob das vom Gesetz vorgesehene Abbruchverbot im konkreten Fall verhältnismässig ist. Ansonsten könnte der Grundeigentümer die Frage der Verhältnismässigkeit, die nur in Bezug auf das Einzelobjekt beantwortet werden kann, gar nie überprüfen lassen. Werden hingegen die Baudenkmäler in einem Nutzungsplanverfahren bestimmt, so ist die Festlegung für den Grundeigentümer verbindlich. Der Grundeigentümer muss in diesem Fall die Frage der Verhältnismässigkeit bereits im Planverfahren aufwerfen. Ist einmal mittels Nutzungsplan grundeigentümerverbindlich festgelegt, dass ein Gebäude schützenswert ist, dann tritt die vom Beschwerdegegner geltend gemachte Rechtsfolge ein: Es

kommt dann ohne nochmalige Prüfung der Verhältnismässigkeit das Abbruchverbot von Art. 10b Abs. 2 BauG zum Tragen. Eine Befreiung vom Abbruchverbot ist in einem solchen Fall nur noch durch eine Planänderung möglich.

b) Ein Eingriff in die Eigentumsfreiheit gilt dann als verhältnismässig, wenn er zum Erreichen des verfolgten Zweckes geeignet und erforderlich ist und wenn er überdies für den Betroffenen auch zumutbar ist. Es gibt zur ungeschmälernten Erhaltung eines Baudenkmals keinen weniger weit gehenden Eingriff in die Eigentumsfreiheit als das Abbruchverbot. Die Erforderlichkeit ist damit gegeben. Die Gemeinde bestreitet aber indirekt die Eignung des Abbruchverbots. Sie macht nämlich geltend, der ganze Gebäudekomplex (Hauptbau und Saalanbau) sei ein Abbruchobjekt, d.h. gar nicht mehr sanierungsfähig. Dieser Argumentation kann aber nicht gefolgt werden. Der Augenschein und die Ausführungen der beiden Gutachter haben gezeigt, dass das Gebäude und der Saalanbau durchaus sanierungsfähig sind. Es ist auch nicht mit unlösbaren statischen Problemen zu rechnen. Damit ist das Abbruchverbot auch geeignet, zur Erhaltung des Gebäudes beizutragen. Näher zu prüfen ist im Folgenden die Frage der Zumutbarkeit.

c) Das Rechtsamt hat zu den sich im Zusammenhang mit der Verhältnismässigkeit stellenden Fragen ein Gutachten von Herrn dipl. Architekt SIA SWB Artur Bucher in Luzern eingeholt. Er ist unter Berücksichtigung des Gutachtens Müller in seinem Gutachten vom 25. Januar 2006 und der Ergänzung dazu vom 13. April 2006 zu folgenden Schlüssen gelangt:

Für den Abbruch des ganzen Gebäudekomplexes inkl. Saalanbau und die vorschriftsgemässe Entsorgung des Abbruchmaterials müsste die Beschwerdeführerin mit Kosten von rund 248'000 Franken rechnen, würde nur der Saal abgebrochen, würde der entsprechende Aufwand ca. 128'000 Franken betragen.

Den Verkehrswert für das Gebäude inkl. Saalanbau im heutigen Zustand und mit der Auflage, das Gebäude zu erhalten bzw. zu sanieren, schätzt Gutachter Bucher auf ca. 2,3 Millionen Franken. Er weist dazu darauf hin, er habe den Landwert aufgrund von Nachfragen und der Lagebeurteilung geschätzt. Dabei habe er berücksichtigt, dass die Zugangssituation insbesondere auf der Nordseite des Gebäudes aufgrund der engen Platzverhältnisse im Gehsteigbereich nicht optimal seien. Andererseits habe das Grundstück aber einen südlichen Bereich, welcher besonnungsmässig und vom Strassenlärm her eine durchschnittliche bis hohe Qualität aufweise. Der Grundbuchauszug enthalte keine wesentlichen Einschränkungen, welche zu einer Abwertung des Grundstücks führten.

Weiter erachtet Gutachter Bucher unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Gutachtens Müller folgende Nutzungen des Gebäudes als möglich:

Im Hauptbau:

Variante A1: Restaurant im Erdgeschoss und Untergeschoss, insgesamt drei Wohnungen im ersten und zweiten Obergeschoss und im Dachgeschoss. Die dafür erforderlichen Sanierungskosten schätzt der Gutachter auf ca. 2,867 Millionen Franken. Diesen würden mögliche Mietzinseinnahmen von rund 23'200 Franken pro Jahr für das Restaurant und rund 58'700 Franken pro Jahr für die drei Wohnungen gegenüber stehen, total also 81'900 Franken pro Jahr.

Variante A2: Lager/Keller im Untergeschoss, Büros im Erdgeschoss, insgesamt drei Wohnungen im ersten und zweiten Obergeschoss sowie im Dachgeschoss: Dafür wäre mit Sanierungskosten von rund 2,775 Millionen Franken zu rechnen, währenddem die denkbaren Mietzinseinnahmen bei ca. 21'000 Franken pro Jahr (für Büro und Lager) und 58'700 Franken pro Jahr für die drei Wohnungen liegen würden, total also 79'700 Franken pro Jahr.

Variante A3: Lager/Keller im Untergeschoss, Büros im Erdgeschoss, im ersten und zweiten Obergeschoss und im Dachgeschoss. Die voraussichtlichen Sanierungskosten würden bei dieser Variante rund 2,636 Millionen Franken betragen, die denkbaren Mietzinseinnahmen insgesamt 75'400 Franken pro Jahr.

Im Saalbau:

Variante B1: Verkaufslokal im Erdgeschoss, Saalnutzung im Obergeschoss. Die Sanierungskosten für diese Variante hat der Gutachter auf 1,382 Millionen Franken geschätzt, die möglichen Mietzinseinnahmen pro Jahr auf 30'500 Franken für das Erdgeschoss und auf 45'000 Franken für den Saal im Obergeschoss.

Variante B2: Abbruch des Anbaus, Ersatz durch einen dem Hauptgebäude volumetrisch untergeordneten neuen Anbau mit Lagern/Nebenräumen im Untergeschoss und Büros oder Wohnungen im Erdgeschoss und Obergeschoss (Nutzfläche insgesamt gleich gross wie heute, also ca. 600 m²). Dies ergäbe bei Büronutzung Neubaukosten von ca. 1,441 Millionen Franken, denen denkbare Mietzinseinnahmen von ca. 78'000 Franken gegenüber stehen würden. Würden im Erdgeschoss und Obergeschoss Wohnungen vorgesehen, so wäre mit Neubaukosten von ca. 1,642 Millionen Franken zu rechnen, bei möglichen Mietzinseinnahmen von rund 81'000 Franken pro Jahr.

Der Gutachter führt weiter aus, dass bei rein marktwirtschaftlicher Betrachtung eine Rendite von ca. 6 bis 6,5 % gegeben sein müsste, damit die Sanierung im Vergleich zu andern Anlageobjekten als wirtschaftlich betrachtet werden könnte. Dies würde aber bedeuten, dass die Mietzinseinnahmen für den Hauptbau verdoppelt werden müssten, betrage doch die Rendite bei den von ihm angenommenen Mietzinsen nur knapp 3 %. Eine Verdoppelung der Mietzinse erachte er als unrealistisch. Beim Saalanbau würde bei der Variante B1 (Erhaltung des Saales) eine Rendite von immerhin knapp 5,5 % resultieren, was bereits nahe bei den vom Gutachter als wirtschaftlich betrachteten 6 bis 6,5 % liegt.

Der Gutachter weist aber darauf hin, dass bei diesen Renditerechnungen nur die Umbaukosten einbezogen seien. Würde auch noch der Wert der bestehenden Bausubstanz einbezogen, so ergäbe sich eine noch schlechtere Wirtschaftlichkeit.

d) Die vom Architekten der Beschwerdeführerin in seinem approximativen Kostenvergleich vom 14. Oktober 2004 eingesetzten Kosten für eine Erhaltung des Hauptbaus kombiniert mit einem Abbruch des Anbaus und einem Neubau an seiner Stelle, liegen zwar deutlich höher als die Kosten, die der Gutachter Bucher für die Varianten A1, A2 oder A3 kombiniert mit B2 geschätzt hat, nämlich bei total rund 8,278 Millionen Franken. Die Kostenschätzung des Architekten der Beschwerdeführerin sind aber nicht mit den Schätzungen im Gutachten Bucher vergleichbar. Der Architekt der Beschwerdeführerin hatte den Auftrag, zu prüfen, mit welchen Kosten für eine neue Gemeindeverwaltung zu rechnen wäre, und zwar für die beiden Varianten Totalabbruch mit Neubau und Abbruch des Saalanbaus mit neuem Anbau mit insgesamt 5 Geschossen (2 Untergeschosse, Erdgeschoss und zwei Obergeschosse). Keine der vom Gutachter Bucher geprüften Varianten sieht eine Nutzung als Verwaltungsgebäude vor und die Variante B2 rechnet mit einem deutlich kleineren Ersatzbau mit insgesamt nur drei Geschossen. Daher erscheinen die vom Gutachter Bucher geschätzten Kosten und Erträge trotz der erheblichen Abweichungen zur Kostenschätzung des Architekten der Beschwerdeführerin als plausibel.

e) Die Beschwerdeführerin erachtet das Abbruchverbot nur dann als zumutbar, wenn eine dem Erhaltungsgebot gerecht werdende Nutzung des Du Pont für sie auf längere Sicht wirtschaftlich tragbar wäre. Dies sei hier klar nicht der Fall. Es stimme nicht, dass bei der Denkmalpflege dem Gemeinwesen mehr zugemutet werden dürfe als dem Privaten. Die Erhaltung des Du Pont käme einer Verschwendung von Steuergeldern unter dem Deckmantel des Denkmalschutzes gleich. Das Abbruchverbot widerspreche deshalb auch

Art. 70 Abs. 1 Bst. a und b des Gemeindegesetzes. Die Gemeinde sei nicht mehr als ein Privater dazu berufen, Denkmalschutz zu betreiben. Dieser Argumentation kann nicht gefolgt werden. Bei schützenswerten Baudenkmalern haben Rentabilitätsüberlegungen auch nach der Rechtsprechung des bernischen Verwaltungsgerichts in den Hintergrund zu treten. Das Verwaltungsgericht hat auch bereits erwogen, dem Eigentümer eines Baudenkmals wäre wohl sogar ein Verlust zuzumuten⁹. Und die BVE bleibt bei der Auffassung, dass dem Gemeinwesen im Bereich der Denkmalpflege auch eine gewisse Vorbildfunktion zukommt, die es rechtfertigt, die Rentabilitätsüberlegungen noch weiter zurückzustellen.

f) Die Beschwerdeführerin macht weiter geltend, sie könne nicht, wie ursprünglich gehofft, die ganze Verwaltung im „Du Pont“ unterbringen. Das Gebäude sei aber wegen seiner immissionsträchtigen und unattraktiven Lage auch nicht zu verkaufen, wenn es nicht abgebrochen werden dürfe. Auch diese Argumente überzeugen nicht. Der Gutachter Bucher hat aufgezeigt, dass eine Umnutzung der bestehenden Gebäude zu Büros oder Wohnungen durchaus möglich wäre. Auch die Beibehaltung eines Gastgewerbebetriebes wäre denkbar. Den Beweis, dass das Gebäude zu solchen Zwecken nicht zu verkaufen wäre, hat die Gemeinde nicht erbracht. Sie äussert diesbezüglich reine Vermutungen.

g) Schliesslich hat das Beweisverfahren auch erbracht, dass die Beschwerdeführerin mit namhaften Beiträgen der kantonalen Denkmalpflege rechnen kann, wenn sie das Gebäude nicht abbricht und stattdessen fachgerecht renoviert. Die KDP stellt in Aussicht, dass der Kanton 20 bis 25 % der beitragsberechtigten Kosten übernehmen würde. Nach Art. 28 DPV¹⁰ gelten u.a. all jene Massnahmen als beitragsberechtigende Arbeiten, die den Fortbestand eines Baudenkmals unter Berücksichtigung einer adäquaten Nutzung sichern oder die der Substanzbewahrung und der Werterhaltung als Baudenkmal dienen. Angesichts des recht grossen Katalogs von Bauteilen, die nach Ansicht der kantonalen Denkmalpflege und des Gutachters schützenswert sind und deshalb bewahrt werden müssen, kann die Beschwerdegegnerin mit einem ins Gewicht fallenden Beitrag rechnen. Welcher Betrag dies genau sein wird, kann im Moment, da noch kein konkretes Projekt und keine Offerten vorliegen, natürlich nicht gesagt werden.

h) Die Beschwerdeführerin macht schliesslich geltend, wenigstens hätte aus Verhält-

⁹ Verwaltungsgerichtsentscheid 22620 vom 5. Dezember 2006 / BVR 1996 S. 68 ff.

¹⁰ Verordnung über die Denkmalpflege vom 25. Januar 2000 (Denkmalpflegeverordnung, BSG 426.411)

nismässigkeitsgründen der Abbruch des Anbaus bewilligt werden müssen. Wie oben ausgeführt wurde, ist das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Saalbaus zwar tatsächlich etwas weniger stark zu gewichten, weil nur das Innere des Saals schützenswert ist. Der Gutachter Bucher hat aber aufgezeigt, dass bei einer Renovation des Saals eine fast marktübliche Rendite erzielt werden könnte (Variante B1). Angesichts dieser eher geringen Gewinneinbusse ist der Beschwerdeführerin auch die Erhaltung des Saalanbaus zuzumuten.

Die BVE kommt nach Abwägung des öffentlichen Erhaltungsinteresses und den (finanziell begründeten) Interessen der Gemeinde am Abbruch des Gebäudes zum Schluss, dass die Erhaltung des Gebäudes mit dem Saalanbau für die Beschwerdeführerin zumutbar ist.

7. Zusammenfassung und Kosten

a) Der Regierungsstatthalter von Nidau hat nach dem Ausgeführten zu Recht angenommen, dass das Restaurant Du Pont mit dem Saalanbau schützenswert ist und dass das Abbruchverbot nach Art. 10b BauG im öffentlichen Interesse liegt und im konkreten Fall auch verhältnismässig ist. Der Bauabschlag ist deshalb zu bestätigen.

b) Damit unterliegt die Beschwerdeführerin mit ihren Anträgen und hat demzufolge nach den Regeln des VRPG die Verfahrenskosten zu tragen. Da es der Beschwerdeführerin im Beschwerdeverfahren (in erster Linie) um die Verteidigung von Vermögensinteressen ging, kommt die Regelung von Art. 108 Abs. 2 VRPG nicht zum Tragen. Die Verfahrenskosten setzen sich wie folgt zusammen:

Pauschalgebühr (inkl. Bericht der KDP)	Fr. 1'600.--
Zusätzliche Gebühr für Augenschein mit Instruktionsverhandlung	Fr. 200.--
Gutachten Müller:	Fr. 2'690.--
Teilnahme Gutachter Müller am Augenschein mit Instruktionsverhandlung:	Fr. 995.95
Gutachten Bucher:	Fr. 3'500.--
Teilnahme Gutachter Bucher am Augenschein mit Instruktionsverhandlung:	<u>Fr. 910.05</u>
Total:	Fr. 9'896.--

c) Zudem hat die Beschwerdeführerin gestützt auf Art. 108 Abs. 1 VRPG die Parteikosten des obsiegenden Beschwerdegegners zu tragen. Der Anwalt des Beschwerdegegners beziffert diese auf Fr. 6'705.40 (Anwaltshonorar Fr. 5'980.--, Auslagen Fr. 251.80, MWSt

Fr. 473.60). Die Kostennote gibt keinen Anlass zu Bemerkungen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen. Der Bauabschlag des Regierungsstatthalters von Nidau vom 18. Mai 2005 wird bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 9'896.-- werden der Beschwerdeführerin zur Bezahlung auferlegt. Die Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid rechtskräftig wird.
3. Die Beschwerdeführerin wird verurteilt, dem Beschwerdegegner die Parteikosten im Betrag von Fr. 6'705.40 (inkl. MWSt) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Frau Fürsprecherin Patricia Sidler, als Gerichtsurkunde
- Herrn Fürsprecher Peter Huber, als Gerichtsurkunde
- Regierungsstatthalter von Nidau

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

B. Egger-Jenzer, Regierungsrätin

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.

Beilage: Kopie einer Fotografie der Süd- und Ostfassade (aufgenommen am 4. April 2006)

Rf HW