

BE_VERWALTUNGSGERICHT 100 2012 145 vom 5. Juli 2013

BE Verwaltungsgericht, 2013-07-05, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/be_verwaltungsgericht_100_2012_145

FR: BE_VERWALTUNGSGERICHT 100 2012 145 du 5 juillet 2013

IT: BE_VERWALTUNGSGERICHT 100 2012 145 del 5 luglio 2013

Regeste

Abbruch des Hotels Schweizerhof (Entscheid der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern vom 4. April 2012; RA Nr. 110/2011/89) | Baubewilligung/Baupolizei

Erwägungen

E. 1.1

Das Verwaltungsgericht ist zur Beurteilung der Beschwerde als letzte kantonale Instanz gemäss Art. 74 Abs. 1 i.V.m. Art. 76 und 77 des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21) zuständig. Die Beschwerdeführerin hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und ist von Gesetzes wegen zur Beschwerde befugt (Art. 79 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 40a und 35a des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 [BauG; BSG 721.0]). Auf die form- und fristgerecht einge- reichte Beschwerde ist grundsätzlich einzutreten (vgl. aber E. 1.2 hier- nach).

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 05.07.2013, Nr. 100.2012.145U, Seite 4

E. 1.2

Die Beschwerdeführerin beantragt auch die Aufhebung der Ab- bruchbewilligung der Gemeinde vom 24. Mai 2011. Damit übersieht sie, dass ihrer Beschwerde an die BVE voller Devolutiveffekt zugekommen ist. Anfechtungsobjekt kann im verwaltungsgerichtlichen Verfahren aus- schliesslich der vorinstanzliche Entscheid sein. Soweit die Aufhebung der kommunalen Abbruchbewilligung beantragt wird, ist auf die Beschwerde deshalb nicht einzutreten (BVR 2010 S. 411 E. 1.4 mit Hinweisen).

E. 1.3

Das Verwaltungsgericht überprüft den angefochtenen Entscheid auf Rechtsverletzungen hin (Art. 80 VRPG). Sind für die Beurteilung einer bestimmten Frage besondere Sach- oder Fachkenntnisse erforderlich, über welche es nicht gleichermassen verfügt wie die Verwaltungsbehörden mit ihren Fachleuten und -stellen, auferlegt es sich bei der Überprüfung eine gewisse Zurückhaltung (BVR 2010 S. 411 E. 1.5 mit Hinweisen; vgl. BGE 135 I 176 E. 6.1 und 8.1 [Pra 98/2009 Nr. 117]).

E. 2

Die Beschwerdeführerin beantragt eine öffentliche Schlussverhandlung und Urteilsberatung (Ziff. 5 der Schlussbemerkungen vom 28.1.2013, act. 18).

E. 2.1

Ein Anspruch auf eine öffentliche Schlussverhandlung kann sich aus Art. 6 Ziff. 1 der Europäischen Menschenrechtskonvention (EMRK; SR 0.101) ergeben (vgl. Art. 36 Abs. 2

VRPG). Diese Konventionsbestimmung ist bei Dritrinterventionen gegen die Erteilung einer Bau- oder sonstigen behördlichen Genehmigung anwendbar, soweit die Verletzung von auf das Eigentum gegründeten Abwehrrechten geltend gemacht wird. Nicht anwendbar ist Art. 6 EMRK, wenn lediglich die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen verfolgt wird (BGE 128 I 59 E. 2a/bb, 127 I 44 E. 2c, je mit Hinweisen). – Die Beschwerdeführerin begründet ihren Antrag mit einem «gesamtschweizerischen öffentlichen Interesse» am vorliegenden Verfahren, was nach dem Gesagten nicht zur Anwendbarkeit von Art. 6 EMRK führt. Ihre Rügen betreffen den Natur- und Heimatschutz bzw. vorab den Denkmalschutz. Abgesehen davon, dass die Beschwerdeführerin nicht Nachbarin im baurechtlichen Sinn ist, dienen die von ihr als verletzt gerüg-

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 05.07.2013, Nr. 100.2012.145U, Seite 5 ten gesetzlichen Bestimmungen allein Interessen der Allgemeinheit, nicht aber dem Schutz des Eigentums oder anderer ziviler Rechte von Nachbarinnen und Nachbarn (BGer 1A.151/2002 vom 22.1.2003, in URP 2003 S. 235 E. 2.1). Inwiefern zivilrechtliche Ansprüche der Beschwerdeführerin im Sinn von Art. 6 Ziff. 1 EMRK betroffen sein sollten, ist nicht ersichtlich. Der Antrag wird deshalb abgewiesen.

E. 2.2

Ein Anspruch auf öffentliche Urteilsberatung ergibt sich nicht aus der EMRK, sondern gegebenenfalls aus dem kantonalen Recht (Merkli/ Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 37 N. 2 f.). Danach urteilt das Verwaltungsgericht bei Einstimmigkeit auf dem Zirkulationsweg. Gleiches gilt bei Mehrheitsbeschlüssen in Streitigkeiten, die weder von grundsätzlicher Bedeutung noch von grosser Tragweite sind. Nur in den übrigen Fällen findet eine öffentliche Urteilsberatung statt (Art. 37 Abs. 1 Bst. c VRPG i.V.m. Art. 56 Abs. 5 des Gesetzes vom 11. Juni 2009 über die Organisation der Gerichtsbehörden und der Staatsanwaltschaft [GSOG; BSG 161.1]). Da sich die urteilende Kammer im vorliegenden Fall einig ist, besteht kein Anlass für eine öffentliche Urteilsberatung. Der Antrag wird abgewiesen.

E. 3

Aufl. 2007, Art. 10a-10f N. 9 f., 14).

E. 3.1

Die Vorinstanz hat zunächst geprüft, ob es sich bei der ehemaligen Dépendance um ein Denkmalschutzobjekt handelt (angefochtener Entscheid, E. 5). Folglich ging sie davon aus, dass bisher noch nicht grundeigentümergebunden über die Schutzwürdigkeit dieses Gebäudes entschieden worden ist. Die Beschwerdeführerin bestreitet dies implizit, indem sie geltend macht, die Beschwerdegegnerin habe sich nicht gegen die Inventarisierung gewehrt.

E. 3.1.1

Bauinventare haben negative Rechtswirkung in dem Sinn, dass grundsätzlich nur diejenigen Objekte als schützens- oder erhaltenswert gelten, die im Inventar bezeichnet sind (Art. 10e Abs. 1 BauG; Art. 13c Abs. 3 der Bauverordnung vom 6. März 1985 [BauV; BSG 721.1]). Mit einer Beschwerde kann nur gerügt werden, das Inventar sei unvollständig (Art. 13a Abs. 4 BauV). Erst mit der Überführung des Bauinventars in die Nutzungsplanung wird dieses für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer verbindlich (sog. positive Rechtswirkung) mit der Folge, dass die Schutzwürdigkeit eines Objekts in einem

nachfolgenden Baubewilligungsverfahren nicht mehr bestritten werden kann (BVR 2005 S. 219 E. 3.2 und 6.2.4; Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Bd. I,

E. 3.1.2

Gemäss Art. 521 Abs. 2 des Baureglements der EG Interlaken vom 9. Juli 2009 (GBR) sind die schützens- und erhaltenswerten Bau- denkmäler im Zonenplan 2 mit hinweisendem Charakter dargestellt (Her- vorhebung durch das Gericht; Vorakten BVE, act. 3A, Beilage zur Eingabe der EG Interlaken vom 19.7.2011, hinter pag. 33). Entsprechend lautet die Legende zu den jeweiligen Einträgen im Zonenplan 2 vom 9. Juli 2009 «schützenswerter Bau Bauinventar» (einsehbar unter: <http://www.inter-laken-gemeinde.ch>, Rubriken «Reglemente», «7: Bauwesen, öffentliche Werke, Energie, Verkehr», «701: Raumplanung», «Zonenpläne», «Zonen- plan 2»). Unter B11 der Erläuterungen zum Zonenplan 2 wird dazu Folgen- des festgehalten (Beilage B1 zum GBR): «Das Bauinventar der Gemeinde Interlaken ist ein Inventar der schüt- zenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler im Sinne der Bau- gesetzgebung. Der oder die Grundeigentümer können im Baubewilli- gungsverfahren den Nachweis verlangen, dass das Inventar, d.h. die Einstufung ihrer Liegenschaft, richtig ist. Gegen diesen Entscheid steht ihnen der Rechtsweg offen.

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 05.07.2013, Nr. 100.2012.145U, Seite 7 Der Zonenplan 2 zeigt hinweisend auf, welche Gebäude im Bauinven- tar als schützenswerte oder erhaltenswerte Bauten, als Bau mit Situa- tionswert oder als Baugruppe enthalten sind. Das Bauinventar enthält jedoch auch weitergehende Aussagen.» Die Formulierungen in Art. 521 GBR und in den Erläuterungen zum Zonen- plan 2 decken sich mit den Formulierungsvorschlägen im geltenden Musterbaureglement des Kantons Bern für eine bloss behördenverbindliche Regelung der Schutzwürdigkeit im Bauinventar (Musterbaureglement des Kantons Bern [MBR], Stand 31.12.2012, einsehbar unter: <http://www.jgk.be.ch>, Rubriken «Raumplanung», «Arbeitshilfen [AHOP]», «Musterbaureglement [MBR]», Dokumente «Musterbaureglement [MBR] – Beilage B1» und «Musterlegende Zonenplan und Hinweisplan»). Das Bau- inventar der EG Interlaken wurde folglich nicht in die Nutzungsplanung überführt. Die Eintragungen im Zonenplan 2 haben nur hinweisenden Cha- rakter; sie sind nicht grundeigentümerverbindlich. Die Beschwerdegegnerin hatte bisher keine Möglichkeit, die Schutzwürdigkeit der ehemaligen Dépendance anlässlich der Inventarisierung oder der Nutzungsplanung zu bestreiten. Die BVE hat die Frage zu Recht im Baubewilligungsverfahren geprüft.

E. 3.2

Die Vorinstanz hat sodann festgehalten, bei der Erfüllung von kan- tonalen (und kommunalen) Aufgaben werde der Schutz von Ortsbildern durch kantonales (und kommunales) Recht gewährleistet. Bundesinventare wie das ISOS seien zwar auch hier von Bedeutung, hätten aber keine direkte Bindungswirkung (angefochtener Entscheid, E. 5e). – Die Be- schwerdeführerin erblickt darin eine Verletzung von Bundesrecht. Sie macht geltend, die Aufnahme des ISOS in den Richtplan des Kantons Bern habe dessen Bindungswirkung für den Kanton und die Gemeinden ge- bracht. Damit sei der Schutz der ISOS-Objekte zu einer Bundesaufgabe geworden.

E. 3.2.1

Das ISOS ist ein Bundesinventar im Sinn von Art. 5 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451). Es enthält die im Anhang der Verordnung vom 9. Septem- ber 1981 über das Bundesinventar der schützenswerten

Ortsbilder der Schweiz (VISOS; SR 451.12) aufgezählten Objekte (Art. 1 VISOS). Durch die Aufnahme ins ISOS wird dargetan, dass ein Objekt in besonderem

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 05.07.2013, Nr. 100.2012.145U, Seite 8 Mass die ungeschmälerete Erhaltung, jedenfalls aber unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösst- mögliche Schonung verdient (Art. 6 Abs. 1 NHG). Der entsprechende Schutz gilt aber lediglich bei der Erfüllung von Bundesaufgaben in un- mittelbarer Weise (Art. 6 Abs. 2 NHG). Bei der Erfüllung von kantonalen und kommunalen Aufgaben – namentlich der kantonalen Nutzungsplanung oder der Beurteilung eines Bauvorhabens innerhalb der Bauzonen (und damit auch eines entsprechenden Abbruchvorhabens [vgl. Art. 1a Abs. 2 BauG]) – ist das Inventar insofern von Bedeutung, als es gestützt auf die allgemeine Planungspflicht der Kantone (Art. 2 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung [Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700]) wie ein Konzept oder Sachplan gemäss Art. 13 RPG zu berücksichtigen ist (so auch Art. 4a VISOS). Aufgrund der Behördenverbindlichkeit der Richtplanung (Art. 9 RPG) finden die Schutzanliegen des ISOS auf diese Weise Eingang in die grundeigentümergebundene Nutzungsplanung. Insofern besteht für die Kantone und Gemeinden eine Pflicht zur Berücksichtigung von Bundesinventaren. Diese Pflicht findet zum einen ihren Niederschlag in der Anwendung der die Schutzanliegen umsetzenden (Nutzungs-)Planung und zum andern darin, dass im Einzelfall erforderliche Interessenabwägungen im Licht der Heimatschutzanliegen vorgenommen werden (zum Ganzen BGE 135 II 209 E. 2.1; Waldmann/Hänni, Handkommentar RPG, 2006, Art. 17 N. 21; VGE 2011/412 vom 14.1.2013 [zur Publ. bestimmt], E. 4.1).

E. 3.2.2

Es trifft zwar zu, dass der (behördenverbindliche) Richtplan den Gemeinden die Berücksichtigung des ISOS vorschreibt (vgl. Richtplan des Kantons Bern in der Fassung vom 8.6.2011, Massnahmenblatt E_09). Eine die Schutzanliegen umsetzende Nutzungsplanung hat die EG Interlaken aber (noch) nicht erlassen und sie wäre nach dem Gesagten – trotz Richtplanvorgabe – auch keine Bundesaufgabe. Wie die BVE zutreffend ausgeführt hat, ist das NHG im vorliegenden Baubewilligungsverfahren nicht direkt anwendbar. Es bestand deshalb auch keine Pflicht, gestützt auf Art. 7 NHG ein Gutachten der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) und/oder der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege (EKD) einzuholen. Der Beweisantrag wird auch vom Verwaltungsgericht abgewiesen.

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 05.07.2013, Nr. 100.2012.145U, Seite 9

E. 4.1

Die BVE ist in Übereinstimmung mit der Denkmalpflege des Kantons Bern (KDP) zum Ergebnis gekommen, dass es sich bei der ehemaligen Dépendance in Würdigung ihres ästhetischen, kulturellen und geschichtlichen Wertes und angesichts der Tatsache, dass sie im ISOS als Einzelobjekt verzeichnet ist, um ein schützenswertes Baudenkmal handle, das zu Recht als solches im Bauinventar der EG Interlaken enthalten sei (angefochtener Entscheid, E. 5g). – Die Beschwerdegegnerin teilt diese Einschätzung namentlich wegen des heutigen Zustands des Gebäudes nicht. Ihrer Auffassung nach kann die Frage aber offenbleiben, weil die Verweigerung der Abbruchbewilligung ohnehin nicht verhältnismässig wäre (Beschwerdeantwort vom 31.5.2012, act. 6, S. 7; anders noch in der

Be- schwerdeantwort im vorinstanzlichen Verfahren vom 8.7.2011, Vorakten BVE, act. 3A, pag. 25 f.).

E. 4.2

Gemäss 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. Bau- denkmäler sind schützenswert, wenn sie wegen ihrer bedeutenden archi- tektonischen Qualität oder ihrer ausgeprägten Eigenschaften ungeschmälert bewahrt werden sollen (Art. 10a Abs. 2 BauG). Wie erwähnt, ist die ehemalige Dépendance im Bauinventar der EG Interlaken als schüt- zenswertes Objekt verzeichnet (sog. K-Objekt; vgl. Art. 13 Abs. 3 Bst. a BauV). Sie wird wie folgt beschrieben (Baugesuchsakten der EG Inter- laken, Vorakten BVE, act. 3A, Beilage «Aktenrücksendung betr. Beschwer- deverfahren RA Nr. 110/2010/129 [Interlaken]» zur Eingabe der EG Inter- laken vom 19.7.2011, hinter pag. 33, S. 5): «Ehem. Dépendance des 1971 abgebrannten Hotels Schweizerhof, erb. 1901 Nobles Hotel unter Walmdach; im OG charakteristische Loggia (Ver- grösserung 1923, Urfer & Stähli). Äusserst sorgfältig durchkomponierte und ausgeführte Hauptfassade mit vornehm-zurückhaltendem Sand- steindekor des Neuklassizismus: Lisenen, Gesimse, Konsolen, Fens- terbekrönung im 1. OG; gute Eisenarbeiten (Balkon- und Fenster- gitter). Der weitgehend original erhaltene Bau ist ein Werk des für seine qualitätvollen Villen und Stadthäuser bekannten Zürcher Archi- tekturbüros Pfleghard & Haefeli. Zusammen mit dem Neurokoko- Saalbau (Nr. 57) Teil der aus der Hochblüte des Oberländer Tourismus

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 05.07.2013, Nr. 100.2012.145U, Seite 10 stammenden Hotelreihe am Höheweg. Seine Mise-en-valeur ist aus kultur- und architekturhistorischer Sicht dringend zu wünschen.» Darüber hinaus ist das Gebäude Teil der im Bauinventar der Gemeinde ebenfalls verzeichneten Baugruppe H. Diese umfasst die an die Höhematte angrenzende «Häuserschicht» an Höheweg, Alpen- und Klosterstrasse und das Gebiet Aarzelg mit zahlreichen Dependenzgebäuden der Hotellerie und dem Kursaal (Auszug Bauinventar der EG Interlaken, act. 9A1).

E. 4.3

Wie ausgeführt, ist die Heimatschutzgesetzgebung des Bundes zwar nicht unmittelbar anwendbar. Ihre Anliegen sind im Einzelfall aber dennoch zu berücksichtigen. Die ehemalige Dépendance figuriert im ISOS als Einzelelement (E. 1.0.3) mit der Umschreibung «Ehemalige Depen- dance des Hotels „Schweizerhof“, schmaler 4-geschossiger Bau mit Loggia unter Walmdach, 1901 (Otto Pfleghard, Max Haefeli)». Sie hat «besondere Bedeutung» und es gilt das höchste Erhaltungsziel «Integrales Erhalten der Substanz» (Kategorie A). Gemäss dem generellen Erhaltungshinweis ist sie folglich unter Schutz zu stellen. Ausserdem ist die ehemalige Dépen- dance Teil des Gebiets G1 «Höheweg». Dieses wird im ISOS umschrieben als «ab M. 19. Jh. entstandener Hotelbereich mit Abfolge von Luxushotels entlang einer Flanierallee, Verbindung der historischen Ortsteile». Es hat «besondere Bedeutung» und «besondere räumliche sowie architektur- historische Qualität». Das Gebiet G1 ist mit der Aufnahmekategorie AB (A: ursprüngliche Substanz; B: ursprüngliche Struktur) und dem Erhaltungs- ziel A inventarisiert. Danach sind alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral zu erhalten und störende Eingriffe zu beseitigen. Als generellen Erhaltungshinweis für Gebiete mit dem

Erhaltungsziel A sieht das ISOS namentlich ein Abbruchverbot vor (zum Ganzen ISOS, Kanton Bern, Bd. 8.1: Oberland Orte A-K, 2007, S. 189; Erläuterungen zum ISOS, einsehbar unter: <<http://www.bak.admin.ch/isos>>, Rubriken «Das ISOS in Kürze», «Erläuterungen zum ISOS», S. 4 f.).

E. 4.4

Auf Aufforderung der BVE hin hat die KDP am 19. Dezember 2011 eine eingehende denkmalpflegerische Beurteilung der ehemaligen Dépendance abgegeben (Vorakten BVE, act. 3A, pag. 64 ff.). Zum kulturellen Wert des Gebäudes hält der Bericht fest, dass die ehemalige Dépendance von den renommierten Zürcher Architekten Pflughard & Haefeli erbaut worden sei. Mit der vom Historismus geprägten Fassadengliederung und der Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 05.07.2013, Nr. 100.2012.145U, Seite 11 sorgfältig durchdachten Gestaltung könne es als stellvertretend für die Arbeiten dieses bedeutenden Schweizer Architekturbüros zu Beginn des 20. Jahrhunderts gelten. Sie sei zudem eine der wenigen Bauten von Pflughard & Haefeli ausserhalb der Ostschweiz. Historisch gesehen sei die Dépendance der letzte noch existierende Teil eines einst glanzvollen Grand Hotels, das für die Veränderungen etwa ab dem Jahr 1900 weg von den vermögenden Individualreisenden aus besten Familien hin zu den Gästen aus der Mittelschicht und in der Folge zum Massentourismus stehe. Damit sei sie ein interessantes Zeugnis der jüngeren Geschichte des Tourismusorts Interlaken und des Berner Oberlands. Den ästhetischen Wert mache sodann aus, dass sowohl das Innere wie das Äussere des Objekts mit ausserordentlicher Sorgfalt durchdacht, mit grosser Sicherheit entworfen und handwerklich höchst präzise umgesetzt worden seien. Die Formensprache des Gebäudes sei von bemerkenswerter Zurückhaltung und für die Zeit um das Jahr 1900 ausgesprochen fortschrittlich. Innerhalb der Baugruppe H bilde die Schweizerhofdépendance den östlichen Eckpfeiler der imposanten Aufreihung nobler historistischer Hotelfassaden auf der Nordseite der Höhematte. Nachdem im Jahr 2004 bereits der hochkarätige Schweizerhofsaal in Folge von Vernachlässigung habe abgebrochen werden müssen, würde der Abbruch der ehemaligen Dépendance die weitere Erosion der für die Tourismusgeschichte des Kantons Bern wichtigen Baugruppe bedeuten. Im Gegensatz zu vielen anderen Hotelbauten in Interlaken seien die Fassaden der Dépendance weitgehend original erhalten. – Obwohl sie mit Fachbericht vom 9. Juni 2010 dem bedingungslosen Abbruch zugestimmt hat (Vorakten BVE, act. 3A, Beilage «Aktenrücksendung betr. Beschwerdeverfahren RA Nr. 110/2010/129 [Interlaken]» zur Eingabe der EG Interlaken vom 19.7.2011, hinter pag. 33 [nachfolgend: Fachbericht Kommission], S. 13), hält auch die Kantonale Fachkommission für Denkmalpflege in ihrem ergänzenden Bericht vom 7. März 2011 fest, dass das Gebäude nach wie vor und unabhängig vom Erhaltungszustand schützenswert sei (Vorakten Gemeinde, act. 3B, pag. 16).

E. 4.5

Angesichts dieser Darlegungen der Fachbehörden besteht auch für das Verwaltungsgericht kein Zweifel, dass die ehemalige Dépendance ein wichtiges, besonders charakteristisches Zeugnis einer bestimmten Epoche der Tourismusgeschichte ist, das über ausgeprägte architektoni-

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 05.07.2013, Nr. 100.2012.145U, Seite 12 sche Qualitäten verfügt und zudem in der Hotelzeile eine bedeutende Stellung einnimmt. Es ist deshalb zu Recht als schützenswertes Baudenkmal im Bauinventar

aufgenommen worden. Daran vermögen weder der Wunsch der EG Interlaken, dass der Schutz des Gebäudes formell aufgehoben werden solle (Stellungnahme vom 13.7.2011, Vorakten BVE, act. 3A, pag. 31), noch die Kritik der Beschwerdegegnerin, wonach die KDP ihren Bericht auf Fotos aus dem Jahr 2003 stütze und am vorinstanzlichen Augenschein nicht dabei gewesen sei, etwas zu ändern. Die Qualifikation als schützenswertes Baudenkmal erfolgt gestützt auf verschiedene Kriterien in einer umfassenden Bewertung, in welcher der Erhaltungszustand eines Gebäudes jedenfalls dann nicht den Ausschlag geben kann, wenn eine Sanierung – wie hier (vgl. dazu hinten E. 5.2) – möglich ist (Art. 10a Abs. 1 und 2 BauG). Der insofern massgebliche Sachverhalt ergibt sich mit hinreichender Klarheit aus den Akten. Auf eine Einvernahme des ehemaligen kantonalen Denkmalpflegers als Zeugen sowie eine Edition des Archivbestands des Architekturbüros Pflughard & Haefeli zum Hotel Schweizerhof (Dépendance) kann folglich verzichtet werden. Die entsprechenden Beweisanträge der Beschwerdeführerin werden abgewiesen.

E. 5

Die Beschwerdeführerin bestreitet die Rechtmässigkeit der Abbruchbewilligung unter Hinweis auf Art. 10b Abs. 2 BauG, wonach schützenswerte Gebäude nicht abgebrochen werden dürfen. Allfällige enteignungsähnliche Wirkungen könnten allenfalls durch eine Entschädigung wegen materieller Enteignung ausgeglichen werden.

E. 5.1

Die Verweigerung der Abbruchbewilligung stellt eine Beschränkung der Eigentümerbefugnisse und damit einen Eingriff in die verfassungsmässig gewährleistete Eigentumsgarantie dar (Art. 26 der Bundesverfassung [BV; SR 101]; Art. 24 der Verfassung des Kantons Bern [KV; BSG 101.1]; BVR 1998 S. 440 E. 3a; VGE 22935 vom 28.11.2007, E. 3; vgl. auch BGer 1P.57/2007 vom 5.6.2007, E. 3.1). Eingriffe in Freiheitsrechte sind zulässig, wenn sie auf einer gesetzlichen Grundlage beruhen, im öffentlichen Interesse liegen, verhältnismässig sind und den Kerngehalt

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 05.07.2013, Nr. 100.2012.145U, Seite 13 des betreffenden Grundrechts nicht verletzen (Art. 36 BV und Art. 28 KV). Die (formell-)gesetzliche Grundlage für ein Abbruchverbot von schützenswerten Baudenkmalern findet sich in Art. 10b Abs. 2 BauG. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts und des Verwaltungsgerichts liegen Beschränkungen der Eigentumsgarantie, die dem Schutz von Baudenkmalern dienen, ganz allgemein im öffentlichen Interesse (BVR 1998 S. 440 E. 3c; BGE 126 I 219 E. 2c; BGer 1C_300/2011 vom 3.2.2012, E. 5.1.2). Gestützt auf eine verfassungskonforme Auslegung von Art. 10b Abs. 2 BauG ergibt sich sodann, dass trotz des absolut formulierten Abbruchverbots unter Umständen auch schützenswerte Baudenkmalern abgebrochen werden dürfen. Steht die Belastung für die Eigentümerschaft in keinem vernünftigen Verhältnis zum öffentlichen Interesse an der Erhaltung des Objekts, ist ein Abbruchverbot nicht durchsetzbar. Allerdings ist das öffentliche Interesse an der Erhaltung eines schützenswerten Baudenkmals sehr erheblich (BGE 126 I 219 E. 2c; VGE 22935 vom 28.11.2007, E. 6.1, 22620 vom 5.12.2006, E. 7.1 [bestätigt mit BGer 1P.57/2007 vom 5.6.2007]; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 10a-10f N. 5; Bernhard Waldmann, Bauen und Denkmalschutz, in Schweizerische Baurechtstagung 2003, S. 109 ff., 124). – Es trifft folglich nicht zu, dass ein Abbruch der schützenswerten ehemaligen Dépendance losgelöst von

Verhältnismässigkeitsüberlegungen ausgeschlossen ist und höchstens Entschädigungsansprüche wegen materieller Enteignung geltend gemacht werden könnten.

E. 5.2

Dass eine hinreichende gesetzliche Grundlage und ein öffentliches Interesse für ein Abbruchverbot der ehemaligen Dépendance gegeben sind, wird zu Recht von keiner Seite bestritten. Uneinigkeit besteht hinsichtlich der Verhältnismässigkeit. Als Eingriff in die Eigentumsgarantie ist ein Abbruchverbot dann verhältnismässig, wenn es zur Erreichung des angestrebten Ziels geeignet und erforderlich ist und das verfolgte Ziel in einem vernünftigen Verhältnis zu den eingesetzten Mitteln steht (sog. Zumutbarkeit; statt vieler BGE 137 I 167 E. 3.6, 136 I 87 E. 3.2; BVR 2011 S. 433 E. 4.3, 2008 S. 360 E. 4.4). – Zu Recht nicht bestritten sind die objektive Eignung eines Abbruchverbots, zumal der aktuelle Zustand des Gebäudes eine Sanierung nach wie vor zuliesse (Fachbericht Kommission, S. 13; Gutachten C._____ vom 2.1.2012, Vorakten BVE, act. 3A, Beilage zu pag. 76, S. 13 f.), sowie die Erforderlichkeit. Umstritten ist hingegen die

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 05.07.2013, Nr. 100.2012.145U, Seite 14 Zumutbarkeit des Abbruchverbots. Diese sog. Verhältnismässigkeit im engeren Sinn verlangt eine angemessene Zweck/Mittel-Relation. Die Zumutbarkeit ist anhand einer Abwägung der gegenläufigen Interessen zu beurteilen (vgl. BGE 136 I 87 E. 3.2; Tschannen/Zimmerli/Müller, Allgemeines Verwaltungsgericht, 3. Auflage 2009, § 21 N. 16). Je schutzwürdiger eine Baute ist, desto geringer sind Rentabilitätsüberlegungen zu gewichten. Kommt dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung kein überragendes Gewicht zu, kann ein Abbruchverbot den Grundeigentümerinnen und -eigentümern nicht zugemutet werden, wenn es auf Dauer mit finanziellen Verlusten verbunden wäre. Die Eigentumsbeschränkung ist hingegen zumutbar, wenn eine dem Erhaltungsgebot gerecht werdende Nutzung des Gebäudes auf längere Sicht tragbar ist (BGE 126 I 219 E. 2c, 118 Ia 384 E. 5e; BVR 1996 S. 68 E. 4c; VGE 22935 vom 28.11.2007, E. 6.4, 22620 vom 5.12.2006, E. 7.4 [bestätigt mit BGer 1P.57/2007 vom 5.6.2007]; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 10a-10f N. 5; vgl. Bernhard Waldmann, a.a.O., S. 124 mit weiteren Hinweisen). – Anders als die Beschwerdeführerin meint, stellt sich somit nicht die Frage, ob – wie bei der Unterschützstellung – so erhebliche Wert- bzw. Nutzungseinbussen eintreten, dass sie nur gegen Entschädigung geduldet werden müssen. Zu prüfen ist vielmehr, ob eine wenigstens selbsttragende Nutzung längerfristig möglich ist.

E. 5.3

Die Vorinstanz hat ein Gutachten über die Wirtschaftlichkeit einer Sanierung der ehemaligen Dépendance eingeholt (Gutachten C._____). Dieses zog mehrere Szenarien für eine Hotelnutzung in Betracht und kam zum Schluss, dass keine Variante eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung zulasse, sondern in jedem Fall mit beträchtlichen Verlusten zu rechnen sei (dazu E. 7 hinten). Die Vorinstanz hat ihren Entscheid im Wesentlichen auf diesen Befund abgestützt und ist deshalb zum Schluss gekommen, dass eine Verweigerung der Abbruchbewilligung für die Beschwerdegegnerin nicht zumutbar wäre (angefochtener Entscheid, E. 7g).

E. 6

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 05.07.2013, Nr. 100.2012.145U, Seite 15 Die Beschwerdeführerin macht vorab geltend, sie habe schon vor Jahren verlangt, dass die Beschwerdegegnerin Massnahmen ergreife, damit die ehemalige Dépendance nicht

weiter verfallene. Es gehe nicht an, durch Unterlassen jeglichen Gebäudeschutzes einen de facto-Abbruch herbeizuführen. Damit macht sie sinngemäss (auch) geltend, die Kosten für vernachlässigten Unterhalt dürften nicht berücksichtigt werden.

E. 6.1

Aus dem in Art. 10b Abs. 2 BauG verankerten grundsätzlichen Abbruchverbot folgt, dass Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die den gebotenen Unterhalt eines Baudenkmals vernachlässigen, ein Abbruchgesuch nicht damit begründen können, dass die Erhaltung desselben wegen des (erhöhten) Sanierungsaufwands unverhältnismässig sei (Zaugg/ Ludwig, a.a.O., Art. 10a-10f N. 6 mit Hinweisen; vgl. VGE 22935 vom 28.11.2007, E. 6.2; vgl. auch BGer 1C_418/2007 vom 25.7.2008, E. 4.4 f., 1A.191/1998 vom 11.10.1999, E. 3b [Pra 89/2000 Nr. 63]; Zwischenverfügung vom 12.6.2012, act. 8). Die BVE hat deshalb zu Recht geprüft, ob der Beschwerdegegnerin unterlassener Unterhalt vorzuwerfen ist und die entsprechenden Sanierungskosten aus der Verhältnismässigkeitsprüfung auszuklammern sind. Sie hat erwogen, dass die Beschwerdegegnerin seit dem Erwerb der Liegenschaft im Jahr 1994 zwar kaum Aufwendungen für den Unterhalt getätigt und damit den entsprechenden Nachholbedarf selbst verschuldet habe. Es müsse aber auch berücksichtigt werden, dass ein wesentlicher Teil der Schäden bereits im Zusammenhang mit dem Brand im Jahr 1971 entstanden und das Gebäude seither nicht mehr gastwirtschaftlich genutzt worden sei. Zudem habe im Erwerbszeitpunkt eine rechtskräftige Abbruchbewilligung vorgelegen und habe sich die KDP auch in einem späteren Verfahren nicht grundsätzlich gegen den Abbruch gewehrt. Die Beschwerdegegnerin habe deshalb davon ausgehen dürfen, dass die ehemalige Dépendance nicht zwingend erhalten werden müsse (angefochtener Entscheid, E. 7e).

E. 6.2.1

Unbestritten ist, dass die Beschwerdegegnerin (bzw. deren Rechtsvorgängerin) im Jahr 1994 die Aktien an der Hotel Schweizerhof & Dependance Schweizerhaus AG erworben hat, welche ihrerseits Eigentümerin der Parzelle Nr. 1_____ (und damit auch der ehemaligen

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 05.07.2013, Nr. 100.2012.145U, Seite 16 Dépendance) war. Damals hatte die Gemeinde das Gebäude noch nicht als Denkmalschutzobjekt inventarisiert (vgl. Art. 15 und Anhang III zum Gemeindebaureglement der EG Interlaken vom 22.12.1981, Vorakten BVE, act. 3E, Beilage 4 zu pag. 19) und es lag eine Abbruchbewilligung vor, gemäss der das Gebäude bis dahin nie im Gespräch für eine Aufnahme im Schutzverzeichnis gestanden habe; es sei baufällig und müsse deshalb abgebrochen werden (Bauentscheid der EG Interlaken vom 28.7.1993, E. 3, unpaginierte Vorakten Gemeinde, act. 3C). Die Bewilligung war unter der Bedingung erteilt worden, dass mit den Abbrucharbeiten erst begonnen würde, wenn der Neubau eines Hotelbetriebs an gleicher Stelle rechtlich und tatsächlich sichergestellt sei (Ziff. 2 des Dispositivs). Soweit die ehemalige Dépendance betreffend, erwuchs die Verfügung in Rechtskraft. Die Abbruchbewilligung für den Saal (Höheweg 57) focht das Amt für Kultur der Erziehungsdirektion des Kantons Bern (ERZ) hingegen an. In seiner Beschwerde vom 27. August 1993 führte es aus, dass die ehemalige Dépendance (sog. «Neuhaus») Teil der ortsbildwichtigen Gebäudeflucht am Höheweg sei. Sie sei nicht zur Aufnahme in das kommunale Inventar des schutzwürdigen Baubestands vorgeschlagen worden, weil ihr aus verschiedenen Gründen eindeutig geringere Bedeutung zukomme als

dem besonders wertvollen Saal (Beschwerde vom 27.8.1993, Vorakten BVE, act. 3E, pag. 3 und 5; Beilage zum Leitbild Interlaken vom 22.5.1991, Vorakten BVE, act. 3E, Beilage 2 zu pag. 19).

E. 6.2.2

Als die Gemeinde am 6. Dezember 1996 die in Ziff. 2 des Dispositivs ihres früheren Bauentscheids vom 28. Juli 1993 aufgenommene Bedingung namentlich unter Hinweis auf die Baufälligkeit der Gebäude aufhob (unpaginierte Vorakten Gemeinde, act. 3C), erhob zwar unter anderen die Kantonale Denkmalpflege Beschwerde und machte geltend, dass ein Abbruch des Gebäudes am Höhweg 57 mit seiner durchaus ansprechenden, sorgfältig gegliederten und intakten Fassade erneut eine unglückliche Lücke am Höhweg hinterlassen würde. Sie wehrte sich aber (wiederum) nur gegen einen «Abbruch auf Vorrat» (Beschwerde vom 10.1.1997, Vorakten BVE, act. 3D, pag. 2). Die BVE hiess diese Beschwerde gut und hob die Verfügung der Gemeinde auf. Ausserdem stellte sie fest, dass die Abbruchbewilligung der EG Interlaken vom 28. Juli 1993 für die Gebäude Nrn. 57 und 59 nicht nichtig sei (Vorakten BVE, act. 3D, pag. 147 ff., 164).

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 05.07.2013, Nr. 100.2012.145U, Seite 17

E. 6.2.3

Am 25. Juli 2003 stellte die Beschwerdegegnerin ein neues Gesuch zum Rückbau (Abbruch) der Gebäude am Höhweg 57, 59 und 63 sowie zum Wiederherstellen des Durchgangs und teilweisen Humusieren in den Gebäudegrundrissen (unpaginierte Vorakten Gemeinde, act. 11A). Die KDP wehrte sich erneut gegen einen Abbruch auf Vorrat und hielt in Bezug auf die ehemalige Dépendance ausdrücklich fest: «Die Denkmalpflege wird, sollte sich ein Abbruch für eine gesamtheitliche Neuüberbauung der Parzelle aufdrängen, einer Entfernung dieses Bauteils zustimmen» (Stellungnahmen der KDP vom 2.9.2003 und 31.10.2003, unpaginierte Vorakten Gemeinde, act. 11A). Dieser Empfehlung folgend, hielt die EG Interlaken mit Gesamtentscheid vom 31. Dezember 2003 fest, dass der Rückbau der ehemaligen Dépendance erst bewilligt werde, wenn sich dieser für eine gesamtheitliche Neuüberbauung der Parzelle aufdrängen sollte (unpaginierte Vorakten Gemeinde, act. 11A).

E. 6.3

Seit die Beschwerdegegnerin im Besitz der Liegenschaft ist und auch nachdem die ehemalige Dépendance als schutzwürdiges Baudenkmal ins Bauinventar der Gemeinde aufgenommen worden war, hatten weder die Denkmalpflege noch die Gemeinde im Grundsatz etwas gegen deren Abbruch einzuwenden, sondern – wenn überhaupt – nur gegen einen Abbruch «auf Vorrat». Unter diesen Umständen durfte die Beschwerdegegnerin davon ausgehen, dass sie die ehemalige Dépendance nicht um jeden Preis erhalten muss, obwohl es sich um ein inventarisiertes Denkmalschutzobjekt handelt, sondern das Gebäude unter bestimmten Bedingungen abrechen dürfe. Dass sie bei dieser Ausgangslage kaum etwas in den Gebäudeunterhalt investiert hat, kann ihr nicht vorgehalten werden. Wie die BVE zutreffend ausgeführt hat, rechtfertigt es sich deshalb nicht, die Kosten für den unterlassenen Gebäudeunterhalt aus der Verhältnismässigkeitsprüfung auszuklammern.

E. 7.1.1

Gemäss dem von der BVE eingeholten Gutachten C._____ befinden sich Teile der ehemaligen Dépendance (beispielsweise die Südfassade) noch in einem recht guten Zustand, andere präsentieren sich jedoch in einem sehr schlechten baulichen Zustand und sind wahrscheinlich sogar einsturzgefährdet (beispielsweise Teile der Westfassade und der Balkone). Das Ziegeldach weist grosse Löcher auf und der Regen könne ungehindert in das Gebäude eindringen. Eine Wiederherstellung des ursprünglichen Bauzustands unter Beibehaltung der ehemaligen Komfortstufe sei schon deshalb nicht sinnvoll, weil sich die Gästebedürfnisse seit dem Brand im Jahr 1971 wesentlich verändert hätten (S. 13). Abgesehen davon seien der Bauzustand und die Komfortstufe des gesamten Schweizerhofs wahrscheinlich bereits bei Ausbruch des Brandes 1971 ungenügend gewesen. Einen Hinweis dafür liefere die ungenügende Versicherungsdeckung der Gebäude (Versicherung zum Zeitwert und nicht zum Neuwert; S. 14). Gestützt auf diese Ausgangslage zog der Gutachter folgende Möglichkeiten für eine zonenkonforme Hotelnutzung in Betracht: Ein eigenständiges 5- oder 4-Sterne-Hotel, ein eigenständiges 2- oder 3-Sterne-Hotel, ein eigenständiges Hostel bzw. eine eigenständige Backpackers-Unterkunft oder Lodge und schliesslich eine 4- oder 5-Sterne- Dépendance zum Grand Hotel Victoria-Jungfrau (S. 3, 14).

E. 7.1.2

Für ein eigenständiges 4- oder 5-Sterne-Hotel erachtet der Gutachter schon das Gebäudevolumen als viel zu klein. Zudem erscheine ein erfolversprechendes Projekt ohne Integration der Parzelle Interlaken Gbbl. Nr. 1890 mit dem emissionslastigen Restaurant «D._____» völlig ausgeschlossen. Auch als Teil einer grösseren Hotelüberbauung im 4- oder 5-Sterne-Segment könnte die Inneneinteilung des Gebäudes (Zimmerwände usw.) nicht im ursprünglichen Zustand belassen werden, weil sonst der heute geforderte Hotelstandard (Zimmergrösse/Nasszellen) kaum zu erreichen wäre. Die Wirtschaftlichkeit dieser Szenarien erachtet der Gutachter infolgedessen als nicht gegeben (S. 15). Aus denselben Gründen berechnete er die Variante einer 4-Sterne-Dépendance zum Grand Hotel Victoria-Jungfrau nicht weiter. Denn wollte man das 4-Sterne-Gäste-

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 05.07.2013, Nr. 100.2012.145U,
Seite 19 segment erfolgreich ansprechen, ohne das 5-Sterne-Segment in den Hauptgebäuden zu beeinträchtigen, bräuchte es in der Dépendance eine eigene Empfangs- und Gästebetreuungsinfrastruktur. Dies würde – wie bei einem eigenständigen 4-Sterne-Haus – den verfügbaren Raum vermindern und zusätzliche Personalkosten verursachen (S. 27).

E. 7.1.3

Für die anderen drei Szenarien stellte der Gutachter detaillierte Ertragswertberechnungen an und kam zum Schluss, dass bei allen die Sanierungskosten mit grosser Wahrscheinlichkeit über den Baukosten eines entsprechenden Neubaus liegen würden (S. 13). Für einen erfolgreichen Hotelbetrieb müsse die Gebäudesubstanz mit ganz wenigen Ausnahmen komplett erneuert und den heutigen Bau- und Komfortstandards angepasst werden. Die Sanierung des Gebäudes sei einem kompletten Neubau «unter erschwerten Bedingungen» gleichzustellen (S. 21, 26, 32). Der Gutachter schätzt die Investitionskosten je nach

Nutzung auf rund 4,75 (eigenständiges Hostel/Backpackers/Lodge), 6,03 (eigenständiges 2- oder 3-Sterne-Hotel) bzw. 14,01 (5-Sterne-Dépendance) Mio. Franken, den Ertragswert dagegen je nach Szenario nur auf 3,51, 3,59 bzw. 10,8 Mio. Franken. Der Verlust würde demnach im besten Fall (eigenständiges Hostel/Backpackers/Lodge) bei 1,24 Mio. Franken liegen. Allerdings sei der Standort für eine solche Nutzung äusserst fragwürdig, wenn man die Tourismusdestination Interlaken als Ganzes betrachte, und drohe nach der für das Jahr 2012 geplanten Neueröffnung der Jugendherberge beim Ostbahnhof ein Überangebot im Backpackers-Bereich (S. 26). Für ein eigenständiges 2- oder 3-Sterne-Hotel wäre mit einem Verlust von 2,44 Mio. Franken zu rechnen, für eine 5-Sterne-Dépendance gar mit einem Verlust von 3,21 Mio. Franken (S. 3 f. und 33 ff.). Diese Berechnungen erfolgten gestützt auf optimistische Annahmen (hohe mögliche Erträge, tiefe wahrscheinliche Kosten, optimale Umsatzentwicklung in der Zukunft; S. 3). Keines der Szenarien würde sich folglich wirtschaftlich lohnen (S. 21, 26, 32).

E. 7.2

Die Beschwerdeführerin macht geltend, für die Bewertung der Renovationskosten bestünden offene Fragen, namentlich was das Schicksal des Restaurants «D. _____» angehe und wie die Beschwerdegegnerin den restlichen Teil der Parzelle Nr. 1 _____ überbauen könne. Es

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 05.07.2013, Nr. 100.2012.145U, Seite 20 rechtfertigt sich, dass die Gemeinde eine Renovation fördere, sei es durch planerische Massnahmen, Ausnahmegewilligungen oder Subventionen. – Gemäss dem Gutachten C. _____ schränkt nebst der restriktiven Nutzungsordnung für die Hotelzone HA das auf der Nachbarparzelle am Höhweg liegende Restaurant «D. _____» eine befriedigende hotelmässige bauliche Entwicklung der ehemaligen Dépendance sowie der Gesamtparzelle Nr. 1 _____ tatsächlich entscheidend ein; ohne Einverständnis der Grundeigentümerin dieser Parzelle gebe es für die Parzelle Nr. 1 _____ keine für Interlaken brauchbare, touristisch und wirtschaftlich vertretbare Lösung. Ein erfolversprechender Hotelbetrieb in einem gehobenen Gästesegment sei wegen der Emissionen (Lärm, Küchenlüftung) überhaupt nicht möglich. Zudem hätte ein neues eigenständiges Hotel nur einen eingeschränkten Zugang zum Höhweg (S. 4 und 15). – Bei der aktuellen Nutzung der Nachbarparzelle handelt es sich – genauso wie bei der geltenden Nutzungsordnung – um gegebene Tatsachen. Inwiefern der Beschwerdegegnerin die Abbruchbewilligung unter Hinweis auf eine theoretisch mögliche, aber nicht konkret geplante oder absehbare Änderung der Sach- bzw. der Rechtslage verweigert werden könnte, ist nicht ersichtlich. Soweit die Beschwerdeführerin darüber hinaus geltend macht, die Beschwerdegegnerin könnte allenfalls Beiträge aus dem Fonds der EG Interlaken für denkmalpflegerisch bedingte Mehrkosten bei Schutzobjekten (Art. 513 GBR) erhältlich machen, handelt es sich ebenfalls lediglich um eine hypothetische Möglichkeit. Abgesehen davon, dass auf Leistungen aus dem angesprochenen Fonds kein Rechtsanspruch besteht (Art. 513 Abs. 4 GBR), hat die Gemeinde keinen derartigen Beitrag in Aussicht gestellt. Vielmehr vertritt sie die Ansicht, dass der Schutz des Gebäudes formell aufzuheben sei (Stellungnahme vom 13.7.2011, Vorakten BVE, act. 3A, pag. 31). Abgesehen davon scheint ausgeschlossen, dass solche Beiträge der Gemeinde oder des Kantons die prognostizierten Verluste ausgleichen könnten.

E. 7.3

Die Beschwerdeführerin kritisiert ausserdem, das Gutachten beachte nicht den Mehrwert von zusätzlichen Hotelzimmern für das Grand Hotel Victoria-Jungfrau, zumal dieses Hotel viel besser ausgelastet sei als andere ähnliche Hotels und seit dem Bau des Kongresshauses in Interlaken die Nachfrage nach Hotelsuiten des preislich oberen Segments nicht

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 05.07.2013, Nr. 100.2012.145U, Seite 21 befriedigt werden könne. Unter diesen Umständen gerate eine Investition von ein paar Millionen Franken für die Renovation des Hotels Schweizerhof nicht aus den Fugen. – Wie aus dem Gutachten C._____ überzeugend hervorgeht, erweisen sich aufgrund der Grösse, Raumaufteilung, Ausstattung und Nachbarschaft der ehemaligen Dépendance Nutzungsszenarien in Verbindung mit dem Grand Hotel Victoria-Jungfrau als nicht erfolgversprechend: Für eine 4-Sterne-Dépendance müsste eine eigene Empfangs- und Gästebetreuungsinfrastruktur eingebaut werden. Dafür wäre aber das Gebäudevolumen von vornherein zu klein, weshalb diese Variante ausscheidet (dazu vorne E. 7.1.2). Eine 5-Sterne-Dépendance müsste mit dem Hauptgebäude durch einen Zwischenbau so verbunden werden, dass die Hotelgäste sich nicht bewusst wären, nur in einer Dépendance untergebracht zu sein. Ausserdem könnte die Inneneinteilung nicht so belassen werden und müsste das Problem der Emissionen des Restaurants «D._____» gelöst sein (S. 28). Angesichts der für dieses Szenario absehbaren Investitionskosten von über 14 Mio. Franken kann entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin nicht von ein paar Millionen Franken gesprochen werden, die der Beschwerdegegnerin ohne Weiteres zuzumuten wären. Dass ein angeblicher Mehrwert von Hotelzimmern für das Grand Hotel Victoria-Jungfrau diesen Verlust wettmachen könnte, lässt sich nicht unterstellen.

E. 7.4

Die Beschwerdeführerin sieht eine weitere Möglichkeit darin, nur den vorderen, gut erhaltenen Teil der ehemaligen Dépendance (Kopfteil bis und mit Treppenhaus) zu erhalten bzw. zu restaurieren und den hinteren, baufälligen Teil abzureissen. Wie die BVE zutreffend ausgeführt hat, widerspräche eine solche Lösung der heutigen Auffassung von Denkmalschutz (vgl. auch BGer 1C_300/2011 vom 3.2.2012, E. 5.1.2). Auf die entsprechenden Ausführungen kann verwiesen werden (angefochtener Entscheid, E. 8f). Zudem ist nicht ersichtlich, dass und inwiefern ein solches Restgebäude wirtschaftlich rentabel oder mindestens ohne grössere Verluste betrieben werden könnte. Der Beweisantrag der Beschwerdeführerin, die KDP hierzu ergänzend zu befragen, wird daher abgewiesen.

E. 7.5

In ihren Schlussbemerkungen (act. 18) bringt die Beschwerdeführerin schliesslich noch vor, mit dem rechtskräftigen Entscheid der BVE

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 05.07.2013, Nr. 100.2012.145U, Seite 22 vom 28. November 1997 sei verbindlich entschieden, dass kein Abbruch ohne neues Bauprojekt erfolgen dürfe. Die Beschwerdegegnerin vermöge keine neue Sach- oder Rechtslage darzutun, welche eine Wiederbeurteilung dieser abgeurteilten Sache zulassen würde. – Dieser Argumentation kann schon deshalb nicht gefolgt werden, weil die BVE die damals angefochtene Verfügung der Gemeinde aus prozessualen Gründen aufgehoben und sich gerade nicht dazu geäussert hat, ob eine Abbruchbewilligung bedingungslos hätte erteilt werden dürfen. Sie kam seinerzeit vielmehr zum Schluss, die EG Interlaken hätte die Auflage nicht zum Gegenstand eines separaten Verfahrens machen dürfen (unpaginierte Vorakten Gemeinde, act. 3C). Im vorliegenden Verfahren wurde die Bedingung einer

gesicherten Ersatzüberbauung auch von den Denkmalpflegeorganen nicht mehr gefordert.

E. 7.6

Es bleibt folglich dabei, dass gemäss den überzeugenden Darlegungen im Gutachten C._____ kein für die Beschwerdegegnerin wirtschaftlich tragbares Szenario für die Sanierung der ehemaligen Dépendance besteht; der Beschwerdegegnerin würde vielmehr auch im besten Fall ein erheblicher, auf längere Zeit andauernder Verlust drohen. Zwar besteht grundsätzlich ein erhebliches öffentliches Interesse daran, die ehemalige Dépendance als architektonisch bemerkenswertes Zeugnis einer ganz bestimmten Tourismusepoche zu erhalten. Dieses wird aber dadurch relativiert, dass das Gebäude seit mittlerweile über 40 Jahren leer steht, seit 20 Jahren grundsätzlich zum Abbruch freigegeben ist und sich als Folge davon in einem insgesamt schlechten Zustand befindet. Dazu kommt, dass die Nutzungsmöglichkeiten aufgrund der geltenden Nutzungsordnung sehr begrenzt und wegen der Nachbarschaft einerseits zum 5-Sterne-Grand Hotel Victoria-Jungfrau und andererseits zum Restaurant «D._____» zusätzlich eingeschränkt sind. Unter diesen Umständen wäre es unverhältnismässig, der Beschwerdegegnerin die zu gewärtigenden Verluste für die Sanierung zuzumuten. Die BVE hat demnach kein Recht verletzt, indem sie die Abbruchbewilligung bestätigt hat.

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 05.07.2013, Nr. 100.2012.145U, Seite 23

E. 8.1

Zusammenfassend ergibt sich, dass der angefochtene Entscheid der Rechtskontrolle standhält. Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist (vgl. vorne E. 1.2). Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat die Beschwerdeführerin die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Sie hat der Beschwerdegegnerin zudem die im verwaltungsgerichtlichen Verfahren entstandenen Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG).

E. 8.2

Gemäss Art. 41 Abs. 1 des kantonalen Anwaltsgesetzes vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11) i.V.m. Art. 11 Abs. 1 der Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811) beträgt das Honorar in Beschwerdeverfahren Fr. 400.-- bis 11'800.--. Innerhalb dieses Rahmentarifs bemisst sich der Parteikostenersatz nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand, der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses (Art. 41 Abs. 3 KAG). – Der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin macht ein Honorar von Fr. 10'423.90 zuzüglich Auslagen und MWSt geltend. Dies ist nach den obgenannten Kriterien überhöht. Es fehlt an einer detaillierten Zusammenstellung der Kosten, sodass nicht nachvollziehbar erscheint, wie sich die geltend gemachte, überdurchschnittlich hohe Honorarsumme zusammensetzt. Zwar stellen sich verhältnismässig komplexe Rechtsfragen, jedoch hat sich der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin bereits im vorinstanzlichen Verfahren einlässlich dazu geäußert. Im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht haben die Parteien keine wesentlichen neuen Aspekte vorgebracht, ebenso wenig mussten aufwändige Instruktionmassnahmen durchgeführt werden. Schliesslich wurden die Parteikosten für das Verfahren betreffend vorsorgliche Massnahmen (Zwischenverfügung vom 12.6.2012, act. 8) bereits abgegolten. Unter Berücksichtigung der gesamten Umstände erscheint es gerechtfertigt, den Parteikostenersatz der Beschwerdegegnerin auf Fr. 6'000.-- zuzüglich

die geltend gemachten Auslagen von Fr. 219.-- und Fr. 497.50 MWSt, somit insgesamt Fr. 6'716.50, festzusetzen.

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 05.07.2013, Nr. 100.2012.145U, Seite 24 Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht: 1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird. 2. Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 5'000.--, werden der Beschwerdeführerin auferlegt. 3. Die Beschwerdeführerin hat der Beschwerdegegnerin für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht die Parteikosten, gerichtlich bestimmt auf Fr. 6'716.50 (inkl. Auslagen und MWSt), zu ersetzen. 4. Zu eröffnen: - der Beschwerdeführerin - der Beschwerdegegnerin - der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern - der Einwohnergemeinde Interlaken - dem Bundesamt für Kultur und mitzuteilen: - der Denkmalpflege des Kantons Bern Der Abteilungspräsident: Der Gerichtsschreiber: Rechtsmittelbelehrung Gegen dieses Urteil kann innert 30 Tagen seit Zustellung der schriftlichen Begründung beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten gemäss Art. 39 ff., 82 ff. und 90 ff. des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht (BGG; SR 173.110) geführt werden.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.