



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2020/142

## **Entscheidung der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 3. Mai 2021**

in der Beschwerdesache zwischen

**Stadt Bern**, handelnd durch den Gemeinderat, Erlacherhof, Junkerngasse 47,  
Postfach, 3000 Bern 8  
Beschwerdeführerin 1

**Berner Heimatschutz BHS**, handelnd durch seine statutarischen Organe, Kantonale  
Geschäftsstelle, Kramgasse 12, 3011 Bern  
Beschwerdeführer 2

**Schweizer Heimatschutz (SHS)**, Zollikerstrasse 128, 8008 Zürich, vertreten durch die  
statutarischen Organe und handelnd durch den Berner Heimatschutz  
Beschwerdeführer 3

beide vertreten durch Frau Rechtsanwältin G. \_\_\_\_\_

und

**FAMBAU Genossenschaft, Mühledorfstrasse 5, Postfach 591, 3018 Bern**  
Beschwerdegegnerin

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt I. \_\_\_\_\_

sowie

**Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland**, Poststrasse 25, 3071 Ostermundigen

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramts Bern-Mittelland vom 9. Juli 2020  
(bbew 578/2016; Ersatzneubau Mehrfamilien- und Wohnhaus mit Quartier-Heizzentrale,  
generelles Baugesuch)

### **I. Sachverhalt**

1. Die Beschwerdegegnerin reichte am 12. September 2016 bei der Stadt Bern ein generelles Baugesuch vom 8. August 2016 ein für den Ersatzneubau eines Mehrfamilien- und Wohnhauses mit Quartier-Heizzentrale an der Fellerstrasse 30 auf den Parzellen Bern Kreis 6 Grundbuchblatt

Nrn. 3344 und 3356. Nachdem das Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland die Beschwerdegegnerin mit Schreiben vom 24. Januar 2017 darauf aufmerksam machte, dass die beantragte Ausnahme für die Überschreitung der Geschosshöhe voraussichtlich nicht erteilt werden könne, ging von der Beschwerdegegnerin am 27. Februar 2017 eine Projektänderung vom 15. Februar 2017 ein. Das generelle Baugesuch umfasst die folgenden Punkte: Äussere Abmessungen, Grenz- und Gebäudeabstände, äussere Gestaltung, Grundrisse, Raumstruktur und Wohnungsmix, Brandschutz (Brandabschnitte und Fluchtwege), Abbruch schützenswertes Gebäude. Die Bauparzellen liegen in der Wohnzone und im Anwendungsbereich der Überbauungsordnung ZPP «20/a Tscharnergut». Das bestehende Gebäude an der Fellerstrasse 30, das die Beschwerdegegnerin abbauen will, ist im Bauinventar als schützenswert bewertet und ist als Teil einer Baugruppe erfasst (K-Objekt). Die Siedlung Tscharnergut ist zudem im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) aufgenommen. Gegen das generelle Baugesuch erhob der Berner Heimatschutz, Region Bern Mittelland, Einsprache. Mit Gesamtentscheid vom 9. Juli 2020 erteilte das Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland die generelle Baubewilligung.

2. Gegen diesen Entscheid vom 9. Juli 2020 gingen bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) zwei Beschwerden ein. Die Beschwerdeführerin 1 beantragt mit Beschwerde vom 10. August 2020, der Gesamtentscheid vom 9. Juli 2020 sei aufzuheben und dem generellen Baugesuch der Beschwerdegegnerin vom 8. August 2016 mit Projektänderung vom 15. Februar 2017 mit Gesuch um Abbruch des schützenswerten Gebäudes sei der Bauabschlag zu erteilen. Die Beschwerdeführenden 2 und 3 reichten am 10. August 2020 eine Beschwerde ein und beantragen ebenfalls die Aufhebung des Gesamtentscheids vom 9. Juli 2020 und die Erteilung des Bauabschlags. Eventualiter sei der Gesamtentscheid vom 9. Juli 2020 aufzuheben und die Sache zur ergänzenden Feststellung des Sachverhalts unter Prüfung der Sanierungsvariante gemäss Planungsvereinbarung und den Referenzsanierungen M.\_\_\_\_\_strasse X.\_\_\_\_\_ und Y.\_\_\_\_\_ im Sinne der Erwägungen an eine nicht vorbefasste Vorinstanz zurückzuweisen.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet<sup>1</sup>, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Mit Eingabe vom 11. September 2020 führt das Regierungsstatthalteramt aus, es verzichte unter Verweis auf die Akten im Verfahren bbew 578/2016 auf das Einreichen einer förmlichen Vernehmlassungseingabe. Die Beschwerdegegnerin beantragt mit Beschwerdeantwort vom 14. September 2020 die Abweisung der Beschwerden, soweit darauf einzutreten ist.

4. Auf Antrag gewährte das Rechtsamt der Beschwerdeführerin 1 am 9. Oktober 2020 Einsicht in die vom Regierungsstatthalteramt zugestellten Vorakten. Mit Verfügung vom 2. November 2020 stellte das Rechtsamt dem im vorinstanzlichen Verfahren beigezogenen Gutachter C.\_\_\_\_\_ und der von diesem beigezogenen Subgutachterin D.\_\_\_\_\_ zusätzliche Fragen. Zudem forderte es die Beschwerdegegnerin auf, Fragen zum sanierten Gebäude an der M.\_\_\_\_\_strasse X.\_\_\_\_\_ zu beantworten. Schliesslich zog es die E.\_\_\_\_\_ als Auskunftsperson im Sinne von Art. 19 VRPG<sup>2</sup> bei und bat diese, Fragen zum sanierten Gebäude an der M.\_\_\_\_\_strasse Y.\_\_\_\_\_ zu beantworten.

Die Beschwerdegegnerin beantwortete die Fragen mit Eingabe vom 26. November 2020, die D.\_\_\_\_\_ und die die E.\_\_\_\_\_ mit jeweiliger Eingabe vom 30. November 2020. Herr C.\_\_\_\_\_ beantwortete die Zusatzfragen mit Schreiben vom 20. Dezember 2020.

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

<sup>2</sup> Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

Mit Verfügung vom 22. Dezember 2020 stellte das Rechtsamt den Verfahrensbeteiligten diese Eingaben zu und gab ihnen Gelegenheit, zum Ergebnis des Beweisverfahrens Stellung zu nehmen. Gleichzeitig gab es bekannt, dass eine Zusammenstellung des Rechtsamts von total 27 Wohnungsanzeigen im Tscharnergut bzw. in dessen Nähe aus dem Immobilienportal Immoscout 24 aus dem Zeitraum zwischen dem 20. Oktober 2020 und dem 7. Dezember 2020 zu den Akten erkannt wird. Diese wurden den Verfahrensbeteiligten in Kopie zugestellt.

Nach gewährten Fristerstreckungen gingen die Stellungnahme der Beschwerdegegnerin vom 24. Februar 2021, die Stellungnahme der Beschwerdeführerin 1 vom 8. März 2021 und die Stellungnahme der Beschwerdeführenden 2 und 3 vom 8. März 2021 ein.

5. Auf die Rechtsschriften und Stellungnahmen des Gutachters, der Subgutachterin sowie der Auskunftsperson wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

## II. Erwägungen

### 1. Eintretensvoraussetzungen

a) Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG<sup>3</sup>. Laut Art. 11 Abs. 1 KoG kann er – unabhängig von den geltend gemachten Einwänden – nur mit dem Rechtsmittel angefochten werden, das für das Leitverfahren massgeblich ist. Das Leitverfahren ist im vorliegenden Fall das Baubewilligungsverfahren (Art. 5 Abs. 1 KoG). Bauentscheide – auch Entscheide im generellen Baubewilligungsverfahren gemäss Art. 32d BauG<sup>4</sup> – können nach Art. 40 Abs. 1 BauG innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit zur Beurteilung der Beschwerden gegen den Gesamtentscheid zuständig.

b) Die Beschwerdegegnerin bestreitet die Beschwerdebefugnis der Beschwerdeführerin 1. Mit Amtsbericht vom 14. November 2017 habe die Stadt dem Regierungsstatthalteramt vorbehaltlos beantragt, das Verfahren fortzuführen. Sie habe damit im vorinstanzlichen Verfahren weder explizit noch implizit beantragt, es sei dem streitgegenständlichen Bauvorhaben der Bauabschlag zu erteilen. Die Baurechtgeberin, die Einwohnergemeinde Bern, Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik, habe das generelle Baugesuch vom 8. August 2016 vielmehr unterzeichnet. Die Beschwerdeführerin 1 habe damit dem Baugesuch zugestimmt und sodann keinen Bauabschlag beantragt. Sie sei durch den angefochtenen Entscheid formell nicht beschwert und daher nicht zur Beschwerde legitimiert. Daran ändere auch der abschlägige Antrag der städtischen Denkmalpflege nichts. Ob diese als Verwaltungseinheit (alleine) zur Beschwerde legitimiert wäre, brauche im vorliegenden Verfahren nicht zu interessieren.

Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 10 KoG i.V.m. Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdebefugnis der Gemeindebehörden (namens der Gemeinde) beruht auf der Gemeindeautonomie und den Aufgaben der Gemeinde in den Bereichen der Baupolizei und der Planung; die Gemeinden haben ein schutzwürdiges Interesse mitzubestimmen, wo und wie auf ihrem Gemeindegebiet gebaut werden darf. Die Beschwerdebefugnis setzt nicht voraus, dass die

---

<sup>3</sup> Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1).

<sup>4</sup> Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).

Gemeindebehörde als Einsprecherin am Verfahren beteiligt war. Es genügt, dass von der Gemeinde zu wahrende Interessen betroffen sind.<sup>5</sup> Der Denkmalschutz ist zwar eine kantonale Aufgabe. Für Bauten auf dem Gemeindegebiet der Stadt Bern wurden allerdings gestützt auf Art. 36 DPG<sup>6</sup> die kantonalen Kompetenzen im Bereich der Denkmalpflege an die Stadt Bern delegiert.<sup>7</sup> Mit dem Denkmalschutz sind damit vorliegend durch die Stadt zu wahrende Interessen betroffen. Überdies greift die Vorinstanz mit dem angefochtenen Entscheid und der damit erteilten Abbruchbewilligung eines Gebäudes der Siedlung Tscharnergut auch aus einem weiteren Grund in Autonomiebefugnissen der Stadt ein. So betrifft der Entscheid auch städteplanerische Aspekte, zumal diesem eine gewisse Präjudizwirkung für die weiteren Bauten des Ensembles Tscharnergut nicht abgesprochen werden kann. Diese städteplanerischen Aspekte sind Teil einer von der Stadt mit den Eigentümerschaften abgeschlossenen Planungsvereinbarung, deren Anwendbarkeit umstritten ist. Dieses Tangieren von Autonomiebefugnissen ist für die Legitimation ausreichend.<sup>8</sup> Ein (implizites oder explizites) Beantragen des Bauabschlages im vorinstanzlichen Verfahren ist nicht verlangt. Ein widersprüchliches Verhalten der Stadt lässt sich ohnehin nicht feststellen, hat sie doch im Verfahren vor dem Regierungsstatthalteramt auch nie die Erteilung der Baubewilligung beantragt. Dass das Bauvorhaben durch den Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik der Einwohnergemeinde Bern als Grundeigentümer der betroffenen Parzellen unterschrieben wurde, ändert nichts am schutzwürdigen Interesse der ihm übergeordneten Stadt (handelnd durch den Gemeinderat) an der vorliegenden Beschwerde, zumal diese weitere Ziele verfolgt bzw. andere Interessen zu wahren hat. Aus demselben Grund vermag auch der Verweis der Beschwerdegegnerin auf den Bericht des Bauinspektorats der Stadt Bern vom 14. November 2017 nichts an der Legitimation der Stadt zu ändern. Dieses beantragte in besagtem Schreiben zwar die Fortsetzung des Verfahrens, stellte aber keinen Antrag auf Erteilung der Baubewilligung. Kommt dazu, dass das Bauinspektorat im Verhältnis zu den politischen Behörden nicht weisungsgebunden ist und daher daraus – selbst wenn der Antrag auf Fortsetzung des Verfahrens als Antrag auf Baubewilligung zu verstehen wäre – nichts zur Frage der Legitimation der Stadt Bern (handelnd durch den Gemeinderat) abgeleitet werden kann. Die Beschwerdeführerin 1 ist in ihren Autonomiebefugnissen und in von ihr zu wählenden Interessen betroffen, weshalb sie zur Beschwerdeführung legitimiert ist.

Über die Anhebung eines Beschwerdeverfahrens und die Prozessvertretung durch die unterzeichnende Fürsprecherin entschied der Stadtpräsident mittels Präsidialentscheid vom 10. August 2020, dieser Entscheid wurde vom Gemeinderat anlässlich der Sitzung vom 19. August 2020 genehmigt. Dieses Vorgehen entspricht den Vorgaben des städtischen Rechts.<sup>9</sup> Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde der Beschwerdeführerin 1 ist einzutreten.

c) Private Organisationen, die als juristische Person konstituiert sind und rein ideelle Zwecke verfolgen, sind beschwerdebefugt (Art. 35a i.V.m. Art. 40a BauG). Der Berner Heimatschutz (Beschwerdeführer 2) ist ein Verein i.S. von Art. 60 ff. ZGB<sup>10</sup> und erhebt Rügen im Rahmen seines statutarischen Zweckes (vgl. Art. 35c Abs. 3 BauG). Die Einsprache seiner Regionalgruppe Bern-Mittelland, welche vom Berner Heimatschutz generell zur Erhebung von Einsprachen in dessen

---

<sup>5</sup> Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 40-41 N. 5a mit Hinweisen.

<sup>6</sup> Gesetz vom 8. September 1999 über die Denkmalpflege (Denkmalpflegegesetz, DPG; BSG 426.41).

<sup>7</sup> Verfügung der Erziehungsdirektion des Kantons Bern vom 10. Juni 2002.

<sup>8</sup> Vgl. auch Michael Pflüger, die Beschwerdebefugnis von Gemeinwesen in der bernischen Verwaltungsrechtspflege, in BVR 2013 201, S. 213.

<sup>9</sup> Vgl. Gemeindeordnung der Stadt Bern vom 3. Dezember 1988 (GO; SSSB 101.1) und Verordnung vom 24. Juni 1998 betreffend die Prozessvertretung der Stadt Bern (Prozessvertretungsverordnung; PVV; SSB 152.02).

<sup>10</sup> Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB; SR 201).

Namen ermächtigt ist (vgl. Art. 35a Abs. 4 BauG und Art. 4 der Statuten des Berner Heimatschutzes<sup>11</sup>), wurde im vorinstanzlichen Verfahren abgewiesen. Der Beschwerdeführer 2 ist daher durch den vorinstanzlichen Entscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert.

Der Schweizer Heimatschutz (Beschwerdeführer 3) ist von Gesetzes wegen zur Beschwerde befugt (Art. 40 Abs. 2 i.V.m. Art. 35a BauG, Art. 65 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 12 Abs. 1 Bst. b NHG<sup>12</sup> sowie Art. 1 und Anhang Ziff. 5 VBO<sup>13</sup>), soweit er sich von Anfang an am Verfahren beteiligt hat.<sup>14</sup> Voraussetzung ist zudem, dass es sich um eine Bundesaufgabe im Sinne von Art. 2 NHG handelt. Der Schweizer Heimatschutz hat sich im Einspracheverfahren durch seine kantonale Sektion (Beschwerdeführer 2) bzw. deren einsprachebefugte Regionalgruppe vertreten lassen, was nach Gesetz und Praxis zulässig ist (vgl. Art. 12 Abs. 5 NHG und Art. 35a Abs. 4 BauG; vgl. auch Art. 15 Abs. 1 VRPG).<sup>15</sup> Allerdings handelt es sich beim vorliegenden Bauvorhaben innerhalb der Bauzone nicht um eine Bundesaufgabe im Sinne von Art. 2 NHG, weshalb die Voraussetzungen des Beschwerderechts nach Bundesrecht nicht erfüllt sind. Der Beschwerdeführer 3 kann sich jedoch ebenso wie der Beschwerdeführer 2 auf Art. 35a BauG i.V.m. Art. 40a BauG berufen. Auch beim Beschwerdeführer 3 handelt es sich um einen Verein i.S. von Art. 60 ff. ZGB, der rein ideelle Zwecke verfolgt und Rügen im Rahmen seines statutarischen Zweckes erhebt. Er ist aufgrund der Abweisung der Einsprache durch den vorinstanzlichen Entscheid ebenfalls beschwert und daher zur Beschwerdeführung befugt.

Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde der Beschwerdeführenden 2 und 3 ist einzutreten.

## 2. Voraussetzungen eines Abbruchverbots

a) Das Regierungsstatthalteramt hat der Beschwerdegegnerin mit dem angefochtenen Entscheid die Baubewilligung für den Abbruch des Gebäudes Fellerstrasse 30 in der Siedlung Tscharnergut erteilt. Die Beschwerdeführenden rügen, die Bewilligung sei zu Unrecht erteilt worden, da dieses schützenswerte Baudenkmal mit verhältnismässigem Aufwand saniert werden könne. Die Beschwerdegegnerin stellt den Schutzwert des Gebäudes in Frage und erachtet dessen Erhalt als unverhältnismässig.

b) Das von den Beschwerdeführenden beantragte Abbruchverbot für das Gebäude Fellerstrasse 30 stellt eine Einschränkung der verfassungsmässig garantierten Eigentumsgarantie (Art. 26 BV<sup>16</sup> und Art. 24 KV<sup>17</sup>) dar. Es ist daher nur zulässig, wenn dafür eine hinreichende gesetzliche Grundlage besteht. Die gesetzliche Grundlage, die ein Abbruchverbot vorsieht, muss in einem Gesetz im formellen Sinn enthalten sein. Die Norm muss ausserdem klar und eindeutig sein.<sup>18</sup> Zudem muss das Abbruchverbot durch ein öffentliches Interesse gerechtfertigt und verhältnismässig sein (vgl. Art. 36 BV und Art. 28 KV). Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts und des Verwaltungsgerichts liegen Beschränkungen der Eigentumsgarantie, die dem Schutz von Baudenkmalern dienen, ganz allgemein im öffentlichen Interesse und das öffentliche Interesse an

---

<sup>11</sup> Zu finden unter [www.bernerheimatschutz.ch](http://www.bernerheimatschutz.ch).

<sup>12</sup> Bundesgesetz vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451).

<sup>13</sup> Verordnung vom 27. Juni 1990 über die Bezeichnung der im Bereich des Umweltschutzes sowie des Natur- und Heimatschutzes beschwerdeberechtigten Organisationen (VBO; SR 814.076).

<sup>14</sup> Vgl. Michael Pflüger, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 65 N. 50.

<sup>15</sup> BGE 123 II 289 E. Ia/ee.

<sup>16</sup> Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101).

<sup>17</sup> Verfassung des Kantons Bern vom 6. Juni 1993 (KV; BSG 101.1).

<sup>18</sup> Häfelin/Haller/Keller/Thurnherr, Schweizerisches Bundesstaatsrecht, 9. Aufl. 2016, N 601.

der Erhaltung eines schützenswerten Baudenkmals ist erheblich. Steht die Belastung für die Eigentümerschaft jedoch in keinem vernünftigen Verhältnis zum konkreten öffentlichen Interesse an der Erhaltung des Objekts, ist ein Abbruchverbot nicht durchsetzbar.<sup>19</sup>

c) Die gesetzliche Grundlage für ein Abbruchverbot von schützenswerten Baudenkmalern findet sich in Art. 10b Abs. 2 BauG. Zum Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuchs bzw. der Projektänderung (8. August 2016 bzw. 15. Februar 2017) lautete diese Bestimmung noch wie folgt:

«Schützenswerte Baudenkmalere dürfen nicht abgebrochen werden. Innere Bauteile, Raumstrukturen und feste Ausstattungen sind in ihrer Bedeutung entsprechend zu erhalten.»

Seit der am 1. April 2017 in Kraft gesetzten Teilrevision des Baugesetzes vom 9. Juni 2016 lautet Art. 10b Abs. 2 BauG nun folgendermassen:

«Schützenswerte Baudenkmalere dürfen grundsätzlich nicht abgebrochen werden. Innere Bauteile, Raumstrukturen und feste Ausstattungen sind ihrer Bedeutung entsprechend zu erhalten, sofern dies für den Schutzzweck erforderlich und für die Eigentümerin oder den Eigentümer zumutbar ist.»

Bauvorhaben sind nach dem zur Zeit der Einreichung des Baugesuchs geltenden Recht zu beurteilen (Art. 36 Abs. 1 BauG). Neues Recht ist allerdings dann anzuwenden, wenn es für die gesuchstellende Person günstiger ist.<sup>20</sup>

Bereits unter aArt. 10b Abs. 2 BauG ergab sich gemäss Rechtsprechung gestützt auf eine verfassungskonforme Auslegung dieser Bestimmung, dass trotz des absolut formulierten Abbruchverbots unter Umständen auch schützenswerte Baudenkmalere abgebrochen werden durften, sofern ihre Erhaltung einen unverhältnismässigen Eingriff in die Eigentumsgarantie darstellen würde.<sup>21</sup> Der Gesetzgeber hat deshalb anlässlich der Baugesetzrevision vom 9. Juni 2016 dem bisher (zu) absolut formulierten Art. 10b Abs. 2 BauG das Wort «grundsätzlich» beigefügt, was das Gebot der Verhältnismässigkeit in Erinnerung rufen soll.<sup>22</sup> Mit dem Einfügen des Wortes «grundsätzlich» hat sich damit in Bezug auf die Frage der Zulässigkeit des Abbruchs eines schützenswerten Gebäudes nichts geändert. Auch die Vorinstanz führte im angefochtenen Entscheid Folgendes aus (S. 25 oben): «Aus den Ratsprotokollen sowie aus dem Protokoll der Kommission geht hervor, dass zumindest auch die altrechtlich geltende Prüfung der Verhältnismässigkeit d.h. konkret der wirtschaftlichen Tragbarkeit eines Abbruchverbots weitergelten sollte. Es sollte sich bezüglich der verfassungskonformen Auslegung des Abbruchverbots grundsätzlich nichts ändern.» Weshalb die Vorinstanz dann aber im Folgesatz dennoch zum Schluss kommt, dass durch Aufnahme des unbestimmten Rechtsbegriffs «grundsätzlich» sowie aufgrund der Diskussionen im Grossen Rat tendenziell eher sogar eine Lockerung des Denkmalschutzes eingetreten sein dürfte, ist nicht nachvollziehbar. Was die betreffenden Grossratsprotokolle anbelangt<sup>23</sup>, so lässt sich dieser Schluss höchstens aus dem auch von der Beschwerdegegnerin erwähnten Votum von Grossrat Samuel Krähenbühl ableiten, welcher im Zusammenhang mit dieser Wortergänzung von einer leichten Lockerung spricht. Diese Schlussfolgerung schien er aber nur deshalb zu ziehen, weil er gemäss eigenen Ausführungen unter damals noch geltender Rechtslage von einem absoluten Abbruchverbot für schützenswerte Objekte ausging<sup>24</sup>, was gemäss den gemachten Ausführungen nicht zutrifft. Es ging also lediglich darum, den absolut formulierten Wortlaut in die bereits geltende,

<sup>19</sup> VGE 2014/175 vom 17. Dezember 2015, E. 3.1, in BVR 2016 105; VGE 2012/145 vom 5. Juli 2013, E. 3.1, in BVR 2014 251, jeweils mit weiteren Hinweisen.

<sup>20</sup> Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 36 N. 1 f.

<sup>21</sup> VGE 2014/175 vom 17. Dezember 2015, E. 3.1, in BVR 2016 105.

<sup>22</sup> Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 10a-10f, N. 5b.

<sup>23</sup> Tagblatt des Grossen Rates des Kantons Bern, Januarsession 2016 S. 89 ff. und Junisession S. 872 ff.

<sup>24</sup> Votum Krähenbühl, Tagblatt des Grossen Rates des Kantons Bern, Januarsession 2016 S. 90.

verfassungskonforme Ausgestaltung zu bringen.<sup>25</sup> Insofern kann – was den Wortlaut der Bestimmung anbelangt – von einer Lockerung gesprochen werden, weshalb grundsätzlich der aktuell geltende Art. 10b Abs. 2 BauG zur Anwendung gelangt. Dass darüber hinaus aber eine inhaltliche Lockerung der Regelung zum Abbruch von schützenswerten Gebäuden gemäss Art. 10b Abs. 2 BauG eingeführt worden wäre, lässt sich den Materialien nirgends entnehmen. Auf die bisherige Lehre und Rechtsprechung zu Art. 10b Abs. 2 BauG kann daher unverändert abgestellt werden.

d) Art. 10b Abs. 2 BauG stellt unbestrittenermassen eine genügende gesetzliche Grundlage für die Verweigerung einer Abbruchbewilligung dar, falls es sich beim Gebäude Fellerstrasse 30 tatsächlich um ein schützenswertes Baudenkmal handelt. Diese Einstufung wird von der Beschwerdegegnerin bestritten, weshalb darauf im Rahmen der Beurteilung der Schutzwürdigkeit des Ensembles Tscharnergut und des Gebäudes (E. 3) und damit der Beurteilung des öffentlichen Interesses am Erhalt des Gebäudes näher einzugehen ist. Die Prüfung der Verhältnismässigkeit eines Abbruchverbots erfolgt sodann in den Erwägungen 4 bis 7.

### 3. Schutzwürdigkeit des Ensembles Tscharnergut und des Gebäudes Fellerstrasse 30

a) Die Vorinstanz führt im angefochtenen Entscheid aus (S. 27 f.), aufgrund des eigenen Objektblattes sowie der darin enthaltenen Umschreibung sei davon auszugehen, dass grundsätzlich neben dem Ensemble auch die Einzelbauten schützenswert und nicht bloss erhaltenswert seien. Da sich im Rahmen der Verhältnismässigkeitsprüfung ohnehin ergebe, dass ein Abbruch zulässig ist, könne diese Frage jedoch offen bleiben. Grundsätzlich sei aufgrund des Eintrages im ISOS von einer nationalen Schutzwürdigkeit des Ensembles auszugehen. Beim Eintrag der Baugruppe Tscharnergut im Bauinventar falle auf, dass im Vordergrund des Schutzes eher die pionierhafte Siedlungsstruktur (charakteristische Gemischtbauweise) sowie die soziale Durchmischung stünden. Die architektonische Struktur des Ensembles, die historische Bauweise oder der ästhetische Wert schienen demgegenüber hinsichtlich der Schutzwürdigkeit in den Hintergrund zu treten. Die Siedlungsstruktur und der pionierhafte Charakter des Tscharnerguts mit dem Ziel einer Durchmischung der Bewohner würden bei einem Abbruch und identischem Neubau einzelner Bauten nicht in Frage gestellt. Es sei daher von einer grossen Denkmalwürdigkeit, jedoch nicht von einer überragenden denkmalpflegerischen Bedeutung auszugehen. Es bestehe folglich ein gewichtiges, jedoch nicht überragendes Interesse am Erhalt des Gebäudes an der Fellerstrasse 30.

b) Die Beschwerdeführenden bringen vor, sowohl das Ensemble als auch die Einzelbauten seien zu Recht als schützenswert eingestuft. Sollte dies weiter bestritten werden, sei aufgrund der Inventarisierung im ISOS sowie der Bedeutung des vorliegend zu beurteilenden Streitgegenstands für das gesamte Tscharnergut ein Fachgutachten zur denkmalpflegerischen Beurteilung und Einstufung des Baudenkmals einzuholen. Die Vorinstanz missachte im Rahmen der Beurteilung des Schutzwürdigkeitsgrads sowohl die Aufnahme und Höchstbewertung der Siedlung Tscharnergut im ISOS als auch den aus dem Objektblatt der baugleichen Gebäude Fellerstrasse 30, 40, 50 und 56 im kantonalen Bauinventar resultierenden Eigenwert als schutzwürdige Baudenkmale. Aus den detaillierten Umschreibungen im Bauinventar sowie im ISOS gehe unmissverständlich hervor, dass sich die Schutzwürdigkeit des Gebäudes Fellerstrasse 30 als Einzelbaute und der Baugruppe Tscharnergut als Ganzes insbesondere aus der architektonischen Struktur sowie der historischen Bauweise ergebe. Die Denkmäler würden eine erstklassige Zeugeneigenschaft der Architektur der 1950er/1960 Jahre aufweisen. Das Tscharnergut weise eine herausragende Qualität auf und gelte als typischer Repräsentant des funktionalistischen Städtebaus dieser Jahre. Die Identität des Denkmals bestehe denn auch aus seiner Substanz. Daneben werde der

---

<sup>25</sup> Vgl. ähnlich Votum Freudiger, Tagblatt des Grossen Rates des Kantons Bern, Januarsession 2016 S. 93.

Denkmalwert auch durch die pionierhafte Siedlungsstruktur sowie die soziale Durchmischung erhöht. Die nationale Bedeutung erhöhe den Grad der Schutzwürdigkeit erheblich. Ein Abbruch des Wohnhauses Fellerstrasse 30 wäre ein enormer und unwiederbringlicher Verlust eines national bedeutsamen Denkmals und ein unverzeihlicher Eingriff in die Identität des originalen Siedlungsbaus Tscharnergut. Das Gebäude erweise sich nach seinem Eigenwert und Ensemblewert als wegweisender Zeitzeuge der epochalen Wende zum modernen Siedlungsbau und als stilistischer und bautechnischer Pionier der rationalistischen Siedlungsplanung und Architektur. Das öffentliche Interesse am Erhalt des Gebäudes als unverzichtbarer Teil der Siedlung Tscharnergut und Meilenstein von mindestens nationaler Bedeutung sei als überragend einzustufen.

Die Beschwerdegegnerin bestreitet die Einstufung der umstrittenen Einzelbaute als schützenswert. Sie entgegnet, der mit der Aufnahme im ISOS einhergehende Schutz beziehe sich einzig auf die Baugruppe. Der Schutz umfasse die einzelnen Bauten und somit auch die umstrittene Liegenschaft nicht. Die besondere Zeugenschaft der Einzelbauten sei nicht erkennbar. Eine nicht oder nicht bedeutend beurteilte Einzelbaute könne nicht als schützenswert eingestuft werden, nur weil sie zu einer Baugruppe gehöre. Aus der Beschreibung im Bauinventar ergebe sich vorliegend deutlich, dass das Zusammenspiel der Objekte bzw. das räumliche und soziale Siedlungskonzept bewertet werde und nicht der sog. Eigenwert der Einzelbauten. Das Gebäude Fellerstrasse 30 sei damit ein Element des Ensembles, welches für sich allein betrachtet nicht ohne Weiteres Schutz verdiene. Vielmehr sei in jedem Fall ein Ensemble, eine Gebäudegruppe und eine Einzelbaute je für sich zu bewerten. Das Tscharnergut-Ensemble möge erhaltenswert sein; die umstrittene Liegenschaft sei es nicht. Die Vorinstanz habe zu Recht erwogen, dass am Erhalt des Gebäudes an der Fellerstrasse 30 kein überragendes öffentliches Interesse bestehe. Die Siedlungsstruktur sowie der pionierhafte Charakter des Tscharnerguts, welche beim Schutzbereich im Vordergrund stünden, würden bei einem Abbruch und identischem Neubau einzelner Bauten nicht in Frage gestellt. Aus diesen Gründen sei von einer grossen Denkmalwürdigkeit, jedoch nicht von einer überragenden denkmalpflegerischen Bedeutung auszugehen.

c) Das Bauinventar hat keine positive, sondern nur eine negative Wirkung (Art. 10e Abs. 1 BauG, Art. 13c Abs. 3 BauV<sup>26</sup>). Das bedeutet, dass im Baubewilligungsverfahren keine anderen Baudenkmäler als schützenswert oder erhaltenswert bezeichnet werden können, wenn ein Bauinventar nach Art. 10d Abs. 1 Bst. a BauG besteht. Im Rahmen des Verfahrens zum Erlass des Bauinventars kann lediglich geltend gemacht werden, das Inventar sei unvollständig (Art. 13a Abs. 4 BauV). Die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer kann erst im Nutzungsplanverfahren oder, wenn seit der Errichtung des Inventars kein solches durchgeführt worden ist, im Baubewilligungsverfahren den Nachweis verlangen, dass ein Inventar richtig ist (Art. 10d Abs. 2 BauG, Art. 13c Abs. 2 BauV).

Die Stadt Bern hat das Bauinventar nicht in die Nutzungsplanung überführt und damit nicht grundigentümergebunden gemacht (vgl. auch angefochtener Entscheid, S. 25). Die Beschwerdegegnerin kann daher im vorliegenden Verfahren geltend machen, das Gebäude an der Fellerstrasse 30 sei zu Unrecht als schützenswert eingestuft. Es ist daher zu prüfen, ob dieses Gebäude zu Recht als schützenswert in das Bauinventar aufgenommen worden ist.

d) Baudenkmäler sind herausragende Objekte und Ensembles von kulturellem, historischem oder ästhetischem Wert (Art. 10a Abs. 1 Satz 1 BauG). Dazu gehören namentlich Ortsbilder, Baugruppen, Bauten, Gärten, Anlagen, innere Bauteile, Raumstrukturen und feste Ausstattungen (Art. 10a Abs. 1 Satz 2 BauG). Baudenkmäler sind schützenswert, wenn sie wegen ihrer bedeutenden architektonischen Qualität oder ihrer ausgeprägten Eigenschaften ungeschmälert bewahrt werden

---

<sup>26</sup> Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1).

sollen (Art. 10a Abs. 2 BauG). In welchem Ausmass ein Objekt denkmalpflegerischen Schutz verdient, ist im Einzelfall sorgfältig zu prüfen.<sup>27</sup> Verlangt wird dabei eine auf sachliche und wissenschaftliche Kriterien abgestützte Gesamtbeurteilung, die den kulturellen, geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Zusammenhang eines Bauwerkes berücksichtigt. Eine Baute soll als Zeuge und Ausdruck einer historischen, gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und technischen Situation erhalten bleiben.<sup>28</sup> Da Denkmalschutzmassnahmen oft schwerwiegende Eingriffe in das Eigentum zur Folge haben, dürfen sie nicht bloss im Interesse eines begrenzten Kreises von Fachleuten erlassen werden. Sie müssen auf objektive und grundsätzliche Kriterien abgestützt sein, um Anspruch auf eine gewisse Allgemeingültigkeit erheben zu können.<sup>29</sup>

e) Das Gebäude an der Fellerstrasse 30 ist zusammen mit den Gebäuden an der Fellerstrasse 40, 50 und 56 als schützenswertes Objekt in das Bauinventar der Stadt Bern aufgenommen worden und liegt in der Baugruppe Tscharnergut (K-Objekt). Diese vier Gebäude werden im Bauinventar wie folgt umschrieben:

«Vier ungleich lange, achtgeschossige Scheibenhäuser, denen ein gemeinsames Konzept bezüglich Grund- und Aufriss sowie bezüglich Konstruktion zugrunde liegt. Den drei Gebäuden von 1958/59 (Fellerstrasse 30, 40, 50) folgte ein Jahr später Nr. 56. Die Dächer der durch Sichtbetonelemente und vorgeblendete Eternitplatten (Brüstungen) gekennzeichneten Bauten entsprechen denjenigen der benachbarten, kleineren Blöcke (s. Fellerstrasse 32-52B). Die Bauten bestehen im Wesentlichen aus zwei Teilen: einem langgestreckten Laubengangtrakt und einem südseitig anschliessenden verputzten Kopfbau, der sich durch seine einseitige Verbreiterung und durch das an der Westfassade einspringende Fensterband eines integrierten Treppenhauses absetzt. Der Kopfbau enthält pro Etage zwei symmetrisch zur Längsachse des Hauses angeordnete Viereinhalb-Zimmer-Wohnungen, die sich an der Südfassade in Loggien öffnen. Im Laubengangtrakt befinden sich je nach Hauslänge drei bis fünf Paare gegengleicher, quer zum Grundriss angeordneter Dreieinhalb-Zimmer-Wohnungen. Die schmale Nordfassade ist als geschlossene, verputzte Wand ausgeführt. Die Südfassade definiert sich über den Kontrast zwischen Loggienöffnungen und -brüstungen. An den Längsfassaden erzeugen die unterschiedlich organisierten Gebäudeteile eine deutliche Spannung, indem der Laubengangtrakt eher horizontale und der abgeschnürt erscheinende Kopfbau tendenziell vertikale Akzente setzt. Das optische Gleichgewicht wird stabilisiert durch das schlanke, ostseitig dem Laubengangtrakt beigestellte, kombinierte Lift-Treppenhaus. Stilistisch nehmen die Bauten die in der Moderne wurzelnden, rationalistischen Strömungen der 1960er-Jahre vorweg. Räumlich gesehen bilden sie sowohl geschickt gesetzte Zäsuren innerhalb der Grossüberbauung, als auch verbindende Elemente zwischen Strasse und Fussgängerbereich (s. Baugruppe Tscharnergut).»

Die Baugruppe Tscharnergut wird wie folgt umschrieben:

«In den Jahren 1948/49 erwarb die Stadt Bern in Bethlehem ein zusammenhängendes Gebiet von rund 20 Hektaren. Zu drei Vierteln entstammte das Land dem Fellergut, dem ehemaligen Tscharnergut. Wohnungsnot und wirtschaftlicher Aufschwung waren die ausschlaggebenden Faktoren, das bisher landwirtschaftlich genutzte Land zu überbauen. Dabei sollte nicht mehr der landintensiven Siedlungsform mit aufgereihten Einfamilienhäusern den Vorzug gegeben werden, sondern einer dichteren Überbauung. 1955 wurde ein Ideenwettbewerb ausgeschrieben, mit dem Ziel, Überbauungsvorschläge zu erhalten für eine möglichst optimale Nutzung von etwas mehr als der Hälfte des Terrains (12,5 Hektaren). Der prämierte Wettbewerbsentwurf der Architekten Lienhard & Strasser sah eine nach Funktionen getrennte Gemischtbauweise vor: 4 Typen von unterschiedlichen Wohnbauten, die rhythmisch über einem Orthogonalraster verteilt sind. Für Freiflächen am Rand waren Infrastrukturbauten vorgesehen - so die Kindergärten und ein Einkaufszentrum. Die für ca. 5'000 Einwohner geplante Satellitenstadt sollte peripher durch die neu angelegten Feller- bzw. Waldmannstrasse

<sup>27</sup> BGE 120 Ia 270 E. 4a, mit weiteren Hinweisen.

<sup>28</sup> BGE 126 I 219 E. 2e.

<sup>29</sup> BGE 120 Ia 270 E. 4a, mit weiteren Hinweisen.

erschlossen werden. Östlich des Bebauungsperimeters blieb vorderhand ein für die Schule reserviertes Terrain von rund zwei Hektaren frei. Die Hauptkomponenten der Überbauung waren dadurch bereits festgelegt.

Zur Realisierung schlossen sich die drei Baugesellschaften „Brünnen-Eichholz“, „Familienbaugenossenschaft Bern“ und „Immobilien-gesellschaft Promet AG“ zu einer Bauherrengemeinschaft zusammen. In der Einheitlichkeit anstrebenden Architektengemeinschaft waren die Büros H. & G. Reinhard, Lienhard & Strasser, E. Helfer, W. Kormann sowie E. Indermühle vertreten. Zwischen 1958 und 1965 entstanden 1168 Wohnungen. Herausragendste Gebäude sind die 5 Hochhäuser mit je 20 Geschossen durch ihre optische Dominanz und die 8 achtstöckigen Scheibenhäuser, in denen sich die Mehrzahl aller Wohnungen befindet. Daneben komplettieren 3 identische Wohnblöcke zu je 4 Geschossen und 18, in 2 Reihen angelegte Einfamilienhäuser die Palette von Wohngebäuden. (vgl. Fellerstrasse 30; 32; 44; und Waldmannstrasse 15; 25). Gleichzeitig mit den Wohnbauten entstanden zu Beginn der 1960er Jahre das Einkaufs- und das Gemeinschaftszentrum, zwei Kindergärten, eine Krippe, eine Behindertenwerkstätte und auf dem dafür vorgesehenen Areal die Primarschulgebäude. Spätere Erweiterungen dieser Infrastrukturbauten waren unvermeidlich; sie haben sich jedoch an den Massstab des vorgegebenen Quartiergefüges gehalten.

Die Elimination des motorisierten Durchgangsverkehrs ermöglichte ein System von Strässchen und Wegen für den quartierinternen Fussgängerverkehr. Ausgedehnte Grünzonen und Kinderspielplätze sorgen für Wohnlichkeit in den Aussenräumen.

In der Schweiz und im Ausland fand die charakteristische Gemischtbauweise der Überbauung Tscharnergut starke Beachtung. Nicht nur die abwechslungsreiche Verteilung der Volumina, sondern auch die Durchmischung der Wohnbevölkerung (Familien, Behinderte, Studenten) ist bemerkenswert. Das Tscharnergut-Konzept war in der Folge für zahlreiche Grossüberbauungen in und um Bern wegweisend, insbesondere für diejenigen in Bern-Bümpliz selbst.»

f) Das Tscharnergut ist sodann im ISOS Bümpliz-Bethlehem mit dem Kurzbeschrieb «Tscharnergut, Grossüberbauung von 1958-66, differenzierte Anlage auf orthogonalem Plan, 1186 Wohnungen, Pionierwerk des Massenwohnungsbaus in der Schweiz» verzeichnet und sowohl in der Aufnahmekategorie als auch im Erhaltungsziel mit der Bewertung A eingestuft. Die drei Aufnahmekriterien (Räumliche Qualität, architekturhistorische Qualität, Bedeutung) werden als besonders angegeben. Gemäss den Erläuterungen zum ISOS gilt für eine Baugruppe mit Erhaltungsziel A: Erhalten der Substanz. Als genereller Erhaltungshinweis gilt: «Abbruchverbot, keine Neubauten». Der ausführlichen Umschreibung ist sodann Folgendes zu entnehmen:

«Auf der anderen Seite der Murtenstrasse erheben sich in regelmässigen Abständen fünf 20-geschossige Wohntürme. Sie gehören zur Satellitensiedlung Tscharnergut, dem Pionierwerk des bernischen Massenwohnungsbaus. Diese besteht nebst den fünf Scheibenhochhäusern aus acht rechtwinklig zur Hauptachse stehenden achtgeschossigen Scheibenhäusern mit Laubengangschliessung, aus drei viergeschossigen, am Südrand des Areals aufgereihten Wohnblöcken und aus 18 Reiheneinfamilienhäusern entlang der Mittelachse. Die Gesamtanlage folgt einem orthogonalen Grundplan mit räumlichen Versetzungen. Fahr- und Fussgängerwege sind konsequent getrennt, die Parkplätze befinden sich entlang der Strassen, die das Areal ringförmig umschliessen. Zwischen den Häusern öffnen sich grosszügige, gärtnerisch subtil gestaltete Aussenräume, in die nicht weniger als 380 Bäume gepflanzt worden sind. An der – nur zu Fuss begehbaren – Mittelachse, die das Wegnetz bündelt, liegen die zentralen Einrichtungen: die Kindergartenpavillons, der kleine Tierpark und der Quartierplatz mit Restaurant und Ladengeschäfte. Eine grosse Schulanlage schliesst die Überbauung im Osten ab. Ästhetisch beeindruckt das Tscharnergut durch die Spannung zwischen den Horizontalen und der Vertikalen, zwischen den hart geschnittenen Laubengangriegeln und den hohen Wohntürmen. Die differenzierten Grautöne, in denen die Fassaden gehalten sind, betonen die Horizontale, die Treppentürme die Vertikale. «D'Hochhäuser si haut grau, Beton isch grau», sang Chlöisu Friedli (1949 - 1981) in seinem unvergesslichen «Tscharni-Blues». Das können auch die orangefarbenen Sonnenstoren und die fantastischen Grünräume zwischen den Häusern nicht grundsätzlich ändern. Wurde das Tscharnergut seinerzeit als «Umweltzerstörung» kritisiert (Rolf Keller, 1973), so gilt es heute als Meilenstein des Grosswohnungsbaus nicht nur in Bern, sondern in der ganzen Schweiz. Anlagen mit ähnlichen Eigenschaften und Qualitäten finden sich einzig in der Agglomeration Genf.»

Das ISOS ist ein Bundesinventar im Sinn von Art. 5 Abs. 1 NHG. Durch die Aufnahme ins ISOS wird dargetan, dass ein Objekt in besonderem Mass die ungeschmälerte Erhaltung, jedenfalls unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung verdient (Art. 6 Abs. 1 NHG). Der entsprechende Schutz gilt aber lediglich bei der Erfüllung von Bundesaufgaben in unmittelbarer Weise (Art. 6 Abs. 2 NHG). Wenn es – wie beim vorliegenden Bauvorhaben innerhalb der Bauzone – nicht um die Erfüllung einer Bundesaufgabe geht, so ist das Inventar insofern von Bedeutung, als es gestützt auf die allgemeine Planungspflicht der Kantone (Art. 2 RPG<sup>30</sup>) wie ein Konzept oder Sachplan gemäss Art. 13 RPG zu berücksichtigen ist. Aufgrund der Behördenverbindlichkeit der Richtplanung (Art. 9 RPG) finden die Schutzanliegen des ISOS auf diese Weise Eingang in die grundeigentümergebundene Nutzungsplanung. Zudem sind die Kriterien von Art. 6 NHG und die Schutzinteressen der Bundesinventare bei der Anwendung von Art. 9 ff. BauG, insbesondere bei einer im Einzelfall erforderlichen Interessenabwägung zu berücksichtigen.<sup>31</sup>

g) Die Stadtbildkommission der Stadt Bern äusserte sich im vorinstanzlichen Verfahren wie folgt<sup>32</sup>:

«Die [...] Grosssiedlungen von Bümpliz machen einen bedeutenden Teil des architektonischen Erbes der 1950er bis 1980er Jahre aus. Als Beispiele für den Städtebau der Nachkriegszeit geniessen sie breite nationale und internationale Beachtung. Unter den Bümplizer Grosssiedlungen gilt das aus einem Wettbewerbsprojekt von Lienhard/Strasser hervor gegangene Tscharnergut als bedeutendster Vertreter dieser städtebaulichen Bewegung. Eine Inventarentlassung oder Herabstufung des Tscharnerguts auf erhaltenswert steht aus Sicht der SKB nicht zur Diskussion.

Das Tscharnergut ist ein typischer Repräsentant des funktionalistischen Städtebaus um 1960. Seine herausragende Qualität beruht auf mehreren Elementen und Massstäben, die hier nur summarisch zusammengefasst werden können: Die Gesamtanlage besitzt eindruckliche Dimensionen in der Grössenordnung eines Quartiers. Der strukturbildende Rhythmus der Wohnbauten ist mit Quartierzentrum und Quartierplatz, innerer Fussgängerachse und Ringerschliessung für den motorisierten Privatverkehr organisiert. Die prägenden grosszügigen Zwischenräume atmen räumlich als grüne Pufferzonen und dienen funktional als Erholungsflächen und Erschliessungen. Der Ausdruck und die gestalterische Qualität des Tscharnerguts beruhen wesentlich auf der Serialität und Repetition strukturbildender Elemente. Dies betrifft im Grossen die konsequente Anwendung der grundlegenden Bautypen Scheibe, Kopfbau, Hochhaus, Reihenhaus und Wohnblock, im Kleinen die konsequente Anwendung von Elementen wie die wahrzeichenhaften Treppentürme oder Laubengänge. Die räumliche Qualität der Gesamtanlage beruht zusätzlich auf spannungsvollen Konstellationen wie beispielsweise dem Versatz der nord- und südseitigen Scheibenhäuser oder der Setzung und Rhythmisierung der Hochhäuser. Dies betrifft auch die funktionale Differenzierung der unterschiedlichen, aufeinander abgestimmten Bautypen, an denen Elemente wie die Erschliessungstürme, Laubengänge, Brüstungsplatten etc. systematisch durchdekliniert sind. Besondere bildliche Kraft entspricht dem Aufeinanderprallen von Vertikale und Horizontale, besonders dramatisch und bildhaft inszeniert mit den Laubengängen und Treppentürmen der Wohnscheiben oder mit dem Nebeneinander der Hochhäuser und Scheibenhäuser. Diese Dramatik wird bewusst an den kleinteiligen Wohnfassaden aufgelöst. Weniger offensichtlich ist die Bezugnahme auf die Himmelsrichtungen, welche sich in einer ausgeprägten Richtung von Bauten und Räumen äussert. Insgesamt beruht die Qualität der Gesamtanlage auf der Verknüpfung der städtebaulichen Grossform mit einem sehr reduzierten Katalog gestalterisch bewusst angewandeter architektonischer Details. Es sei ebenfalls auf die Präzision und Konsequenz hingewiesen, mit welcher die an sich bescheidenen und einfachen Entwurfsmotive umgesetzt sind.»

<sup>30</sup> Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700).

<sup>31</sup> VGE 2012/145 vom 5. Juli 2013, E. 3.2, in BVR 2014 251, mit weiteren Hinweisen; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 33b.

<sup>32</sup> Vorakten pag. 1547.

Die städtische Denkmalpflege äusserte sich im vorinstanzlichen Verfahren mehrfach und führte zum Schutzstatus des Ensembles Tscharnergut sowie dessen Einzelbauten u.a. Folgendes aus<sup>33</sup>:

«Ensemble und Einzelbauten sind in ihrer Bedeutung stets wechselwirksam. So auch im Fall des Tscharnerguts. Es vermag weder dem städtebaulich klar fassbaren Ensemble noch dem Einzelbau (in unserem Fall dem Haus Fellerstrasse 30) gerecht zu werden, wenn die Siedlung entweder nur als Ganzes oder – umgekehrt – einzelne Gebäude darin unabhängig von ihrer Wechselwirkung im Ensemble bewertet werden müssten. Das Tscharnergut darf daher zweifellos sowohl im Sinne seiner Ensemblewirkung integral als Baudenkmal bezeichnet werden, wie auch seine Einzelteile, seine typologisch differenzierten Wohnhäuser, Baudenkmäler darstellen. Korrekterweise sind im Bauinventar alle Bauten des Tscharnerguts nach Typus und Adressen beschrieben und eingestuft, gleichzeitig wird aber auch dem Ensemble als «Gebäudegruppe F» Rechnung getragen, die ihrerseits entsprechend gewürdigt und beschrieben wird. Diese Sichtweise deckt sich mit jener des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS). Hier werden die räumlich/städtebaulichen Qualitäten, also die für die Ensemblewirkung entscheidenden Kriterien, genauso in der höchsten Kategorie bewertet wie der substanzielle Erhalt der Einzelbauten»

h) Die Beschwerdegegnerin bestreitet die Einstufung des Einzelbaus Fellerstrasse 30 gemäss Bauinventar als schützenswert. Es mag zwar zutreffen, wie dies auch die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid antönt (S. 27 oben), dass nicht zwingend sämtliche einzelnen Gebäude einer Baugruppe auch als Einzelobjekte geschützt sein müssen. Dennoch gilt es – den Ausführungen der städtischen Denkmalpflege folgend – zu berücksichtigen, dass Einzelbaute und Ensemble in ihrer Bedeutung stets auch wechselwirksam sind. Eine komplett unabhängige Beurteilung des jeweiligen Schutzwertes von Ensemble und Einzelbauten ist daher nicht möglich. Vorliegend lässt sich aber unabhängig von dieser Wechselwirkung festhalten, dass sich der hohe denkmalpflegerische Wert nicht nur auf das Ensemble Tscharnergut als Gesamtbauwerk, sondern auch die Einzelbauten bezieht. Die typengleichen Scheibenhäuser an der Fellerstrasse 30, 40, 50 und 59 verfügen mit ihrem langgestreckten Laubengangtrakt und dem südseitig anschliessenden verputzten Kopfbau über eine klare sowie simple Struktur und ein gemeinsames Konzept. Das Zusammenspiel der beiden Gebäudeteile prägt die auffälligen Scheibenhäuser und zeichnet deren Eigenwert aus. Im Bauinventar wird ausgeführt, dass sich der Kopfbau durch seine einseitige Verbreiterung und durch das an der Westfassade einspringende Fensterband eines integrierten Treppenhauses absetzt und die unterschiedlich organisierten Gebäudeteile an den Längsfassaden eine deutliche Spannung erzeugen, indem der Laubengangtrakt eher horizontale und der abgeschnürt erscheinende Kopfbau tendenziell vertikale Akzente setzt. Stilistisch würden die Bauten die in der Moderne wurzelnden, rationalistischen Strömungen der 1960er-Jahre vorwegnehmen. Diese Ausführungen überzeugen und machen deutlich, dass sich der Schutzwert – entgegen der Ansicht der Beschwerdegegnerin – nicht bloss auf das Ensemble als Ganzes bzw. auf die Baugruppe bezieht. Vielmehr weisen die Scheibenhäuser auch als Einzelbauten einen hohen denkmalpflegerischen Wert und eine eigene, schützenswerte Architektur auf. Aus diesem Grund ist die Einstufung der einzelnen Scheibenhäuser an der Fellerstrasse 30, 40, 50 und 59 und damit auch des vorliegend umstrittenen Gebäudes als schützenswerte Baudenkmäler – der Ansicht der städtischen Fachbehörden (Stadtbildkommission, städtische Denkmalpflege) folgend – nicht zu beanstanden. Davon scheint im Übrigen auch die Vorinstanz auszugehen, hielt diese doch ebenfalls fest, dass die Konstruktion und architektonische Gestaltung dieser einzelnen Scheibenhäuser als schützenswert erscheine (angefochtener Entscheid, S. 26 unten).

i) Sowohl die Vorinstanz als auch die Beschwerdegegnerin gehen beim Mass der Schutzwürdigkeit von einer grossen Denkmalwürdigkeit, nicht jedoch von einer überragenden denkmalpflegerischen Bedeutung aus. Dies begründen sie damit, dass beim Schutz eher die Siedlungsstruktur

---

<sup>33</sup> Eingabe vom 17. August 2017, Vorakten pag. 183.

sowie der pionierhafte Charakter des Tscharnerguts mit dem Ziel einer Durchmischung der Bewohner im Vordergrund stehe. Diese würden bei Abbruch und identischem Neubau einzelner Bauten nicht in Frage gestellt. Dieser Einschätzung kann nicht gefolgt werden. Es trifft zwar zu, dass bei der Umschreibung der Baugruppe Tscharnergut im Bauinventar die pionierhafte Siedlungsstruktur mit der charakteristischen Gemischtbauweise und der abwechslungsreichen, aber einem klaren Muster folgenden Verteilung der verschiedenen Häusertypen im Vordergrund steht. Diese Siedlungsstruktur ist unbestritten ein sehr bedeutendes Merkmal der Überbauung und ein wesentlicher Aspekt des Schutzwerts dieses Ensembles. Da es bei diesem Inventareintrag um den Schutzwert der Überbauung bzw. der Baugruppe als Ganzes geht, ist dort der Fokus auf die erwähnten Aspekte auch sachgerecht. Daraus kann jedoch – entgegen der Ansicht der Vorinstanz und der Beschwerdegegnerin – nicht abgeleitet werden, dass die architektonische Struktur des Ensembles sowie der Einzelbauten und die historische Bauweise in den Hintergrund treten würden. Diesen Aspekten kommt vielmehr eine ebenso wichtige Bedeutung zu. Was die Einzelbauten anbelangt, so werden die Scheibenhäuser an der Fellerstrasse 30, 40, 50 und 59 in einem eigenen Inventareintrag detailliert umschrieben und deren architektonische und historische Bedeutung herausgestrichen (vgl. E. 3h). Die Einzelbauten sind Teil und Grundlage des Ensembles, so dass aufgrund dieses Werts der Einzelbauten und der bereits erwähnten Wechselwirkung auch auf den architektonischen und historischen Wert der Überbauung als Gesamtbauwerk zu schliessen ist. Dass dieser herausragend ist, ergibt sich insbesondere auch daraus, dass das Tscharnergut als Grossüberbauung mit Höchstbewertung im ISOS aufgenommen wurde und dabei neben den Aufnahmekriterien «Räumliche Qualität» und «Bedeutung» auch das Aufnahmekriterium «architekturhistorische Qualität» als besonders angegeben wird. Diese architekturhistorische Qualität belegt auch die Umschreibung im ISOS, worin die Überbauung als Pionierwerk des bernischen Massenwohnungsbaus sowie als Meilenstein des Grosswohnungsbaus bezeichnet wird. Dabei werden in dieser Umschreibung auch architektonische bzw. ästhetische Merkmale sowohl des gesamten Ensembles als auch der Einzelbauten gewürdigt, indem etwa festgehalten wird, dass das Tscharnergut ästhetisch durch die Spannung zwischen den Horizontalen und der Vertikalen, zwischen den hart geschnittenen Laubengangriegeln und den hohen Wohntürmen beeindruckt und die differenzierten Grautöne, in denen die Fassaden gehalten seien, die Horizontale und die Treppentürme die Vertikale betonen würden. Auch die Stadtbildkommission streicht den architekturhistorischen Wert in ihrer Beurteilung hervor. So führt sie u.a. aus, dass das Tscharnergut als bedeutendster Vertreter der Bümplizer Grosssiedlungen gelte, diese Grosssiedlungen einen wichtigen Teil des architektonischen Erbes der 1950er bis 1980er Jahre ausmachen und als Beispiele für den Städtebau der Nachkriegszeit eine breite nationale und internationale Beachtung genießen würden. Die Siedlung Tscharnergut sei ein typischer Repräsentant des funktionalistischen Städtebaus um 1960. Die Stadtbildkommission betont dabei auch den architektonischen Wert des Ensembles und der Einzelbauten, indem sie den Ausdruck und die gestalterische Qualität des Tscharnerguts in der Serialität und Repetition strukturbildender Elemente erblickt, was sich im Grossen in der konsequenten Anwendung der grundlegenden Bautypen Scheibe, Kopfbau, Hochhaus, Reihenhaus und Wohnblock, im Kleinen in der die konsequenten Anwendung von Elementen wie den wahrzeichenhaften Treppentürmen oder Laubengängen zeige. Das Aufeinanderprallen von Vertikale und Horizontale zeige sich besonders dramatisch und bildhaft inszeniert bei den Laubengängen und Treppentürmen der Wohnscheiben. Schliesslich weist die Stadtbildkommission auf die Präzision und Konsequenz hin, mit welcher die an sich bescheidenen und einfachen Entwurfsmotive umgesetzt sind.

Diese Ausführungen im Bauinventar und im ISOS sowie die Einschätzungen der städtischen Fachbehörden machen deutlich, dass sich die Schutzwürdigkeit des Gebäudes Fellerstrasse 30 als Einzelbaute und der Überbauung Tscharnergut als Ganzes nicht bloss zweitrangig aus der architektonischen Struktur sowie der historischen Bauweise ergibt, sondern diesen Aspekten eine zentrale Bedeutung zukommt. Die pionierhafte Siedlungsstruktur sowie die soziale Durchmischung erhöhen den Denkmalwert der Baugruppe zusätzlich. Die Aufnahme im ISOS in der höchsten

Kategorie und die Ausführungen in diesem Inventar belegen, dass es sich bei der Siedlung Tscharnergut um ein Bauwerk von nationaler Bedeutung mit höchstem Schutzstatus und herausragendem denkmalpflegerischem Wert handelt. Dem umstrittenen Gebäude Fellerstrasse 30 kommt nicht nur als Bestandteil dieser Überbauung, sondern auch aufgrund der eigenen architektonischen und historischen Bedeutung der prägenden Scheibenhäuser ein sehr hoher denkmalpflegerischer Wert zu. Es ist als Einzelbaute zu Recht als schützenswertes Baudenkmal eingestuft worden.

Wenn die Beschwerdegegnerin schliesslich an anderer Stelle vorbringt, bei einem Ersatzneubau sei der Eingriff in den Denkmalwert des Ensembles geringer als bei einer weitgehenden Sanierung, so kann ihr angesichts der erwähnten Wechselwirkung von Ensemble und Einzelbaute sowie aufgrund des hohen Schutzwerts der Einzelbaute Fellerstrasse 30 nicht gefolgt werden.

j) Insgesamt ist sowohl der Siedlung Tscharnergut als Gesamtwerk als auch dem Gebäude an der Fellerstrasse 30 als Einzelbaute eine sehr hohe Schutzwürdigkeit beizumessen. Im Folgenden ist somit von einem sehr gewichtigen öffentlichen Interesse am Erhalt dieses Gebäudes auszugehen.

#### 4. Verhältnismässigkeit, Rechtliches und Standpunkt Vorinstanz

a) Der Grundsatz der Verhältnismässigkeit verlangt, dass eine Massnahme für das Erreichen des im öffentlichen oder privaten Interesse liegenden Ziels geeignet und erforderlich ist und sich für die betroffene Person in Anbetracht der Schwere der Grundrechtseinschränkung als zumutbar erweist. Es muss eine vernünftige Zweck-Mittel-Relation vorliegen.<sup>34</sup> Die Eignung eines Abbruchverbotes zur Erhaltung eines Baudenkmals wäre nur bei bautechnisch nicht mehr sanierungsfähigen Objekten zu verneinen. Dies ist aber vorliegend nicht der Fall; es ist unbestritten, dass eine Sanierung des Gebäudes an der Fellerstrasse 30 grundsätzlich möglich ist. Die Verweigerung einer Abbruchbewilligung ist deshalb objektiv geeignet und erforderlich, um die Erhaltung des Gebäudes zu ermöglichen. Eine mildere Massnahme als ein Abbruchverbot ist nicht ersichtlich.

b) Ob eine Verweigerung der Abbruchbewilligung vorliegend auch zumutbar ist, hängt vom Ergebnis einer Interessenabwägung zwischen den öffentlichen Interessen an der Erhaltung des Baudenkmals und den Interessen an einem Abbruch bzw. an der Wirtschaftlichkeit einer Sanierung ab. Die Zumutbarkeit eines Abbruchverbots ist folglich nicht isoliert anhand der zu erwartenden Aufwendungen für den Erhalt des Baudenkmals zu beurteilen. Vielmehr ist auch das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Gebäudes und damit der Grad der Schutzwürdigkeit zu berücksichtigen. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts und des Verwaltungsgerichts sind bei der Prüfung der Zumutbarkeit eines Abbruchverbots Rentabilitätsüberlegungen desto geringer zu gewichten, je schutzwürdiger eine Baute ist. 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, d.h. die Aufwendungen auch bei einer einfachen Sanierung derart hoch wären, dass sie nicht durch die erzielbaren Erträge gedeckt werden könnten.<sup>35</sup> Die Eigentumsbeschränkung ist hingegen verhältnismässig, wenn eine dem Erhaltungsgebot gerecht werdende Nutzung des Gebäudes auf längere Sicht tragbar ist. Ist das öffentliche Interesse an der Erhaltung eines Baudenk-

<sup>34</sup> VGE 2014/175 vom 17. Dezember 2015, E. 3.3, in BVR 2016 105, mit weiteren Hinweisen.

<sup>35</sup> VGE 2014/175 vom 17. Dezember 2015, E. 4.1, in BVR 2016 105, mit weiteren Hinweisen.

mals besonders gross, wäre ein Abbruchverbot der Eigentümerschaft wohl sogar dann zuzumuten, wenn diese mit Verlusten rechnen müsste.<sup>36</sup> Bei der Beurteilung der wirtschaftlichen Tragbarkeit sind die privaten Interessen zurückhaltend zu gewichten, zumal die Beurteilung der wirtschaftlichen Situation jeweils auf einer Momentaufnahme beruht. Zudem ist das Kosten-/ Nutzenverhältnis zu Beginn häufig weniger günstig als später. Keine oder eine geringe Rendite in den Anfangsjahren braucht nicht zu bedeuten, dass die wirtschaftliche Tragbarkeit von vornherein zu verneinen wäre.<sup>37</sup> Die Aufwendungen für die Sanierungen eines Gebäudes lassen sich nicht von vornherein klar beziffern. Von einer Minimalsanierung bis zum Luxusumbau sind zahlreiche Renovationsvarianten denkbar. Wenn auch nur eine der Varianten zu wirtschaftlich tragbaren Verhältnissen führt, ist das Abbruchverbot verhältnismässig.<sup>38</sup> 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.<sup>39</sup>

c) Die Vorinstanz hat ein Gutachten über die Wirtschaftlichkeit sowohl einer Sanierung des Gebäudes an der Fellerstrasse 30 als auch eines Abbruchs dieses Gebäudes und eines Ersatzneubaus eingeholt<sup>40</sup> (im Folgenden: Gutachten C. \_\_\_\_\_). Dieses kam – gestützt auf drei beigezogene Gutachten (D. \_\_\_\_\_, Kostenschätzung  $\pm 25\%$ , Sanierung Fellerstrasse vom 19. August 2019 [im Folgenden: Gutachten «D. \_\_\_\_\_ Sanierung»] und D. \_\_\_\_\_, Kostenschätzung  $\pm 25\%$ , Ersatzneubau Fellerstrasse vom 14. August 2019 sowie F. \_\_\_\_\_, Ersatzneubau des Mehrfamilien- und Wohnhauses Fellerstrasse 30, Gutachten Bauingenieur vom 14. August 2019 [im Folgenden: Gutachten «F. \_\_\_\_\_»]) – zum Schluss, dass die Liegenschaft nach einer minimalen Sanierung nicht mehr kostendeckend vermietet werden könne. Gehe man davon aus, dass die nächste Tragwerksanierung mit entsprechenden Folgekosten anstehen werde, müsse mit einem jährlichen Ertragsverlust von 227 000 Franken gerechnet werden. In diesem Fall könne die nächste Sanierung in 30 Jahren nicht mit den bis dahin fliessenden Mieterträgen finanziert werden. Die Liegenschaft würde in den nächsten 30 Jahren somit wirtschaftlich «verslumen». Ein Ersatzneubau könne dagegen kostendeckend vermietet werden und sei damit nachhaltig selbsttragend.

Die Vorinstanz hat ihren Entscheid im Wesentlichen auf den Schluss des Gutachtens C. \_\_\_\_\_ abgestützt. Die Verhältnismässigkeitsprüfung im engeren Sinne d.h. die Interessenabwägung zwischen dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung des Gebäudes an der Fellerstrasse 30 sowie dem privaten Interesse am Abbruch ergebe, dass keine überragende Schutzwürdigkeit des Gebäudes vorliege, welche das private Interesse angesichts eines jährlich zu erwartenden Verlustes in der Grössenordnung von 227 000 Franken im Falle einer Sanierung überwiegen würde. Ein Abbruchverbot wäre insgesamt nicht zumutbar. Die Berücksichtigung einer Quersubventionierung und damit der finanziellen Möglichkeiten der Beschwerdegegnerin bei der Beurteilung der Zumutbarkeit erscheine nicht als angebracht. Es dürfe bei der Beurteilung der Tragbarkeit nicht auf die konkrete Bauherrschaft ankommen, diese müsse vielmehr in abstrakter und grundsätzlicher Weise für irgendeinen Bauherrn beurteilt werden. Es dürfe keine Rolle spielen, ob ein Bauherr wie hier anderweitige Grundstücke besitze. Schliesslich würden weitere öffentlich-rechtliche Gründe für einen Ersatzneubau sprechen (Schaffung von zeitgemäsem Wohnraum, bessere Einhaltung der Anforderungen an die Erdbebensicherheit und Brandschutzanforderung, bessere Einhaltung

<sup>36</sup> Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 10a-10f N. 5b mit Hinweisen auf die Rechtsprechung.

<sup>37</sup> BVR 1996 S. 68 E. 4c

<sup>38</sup> BVR 1996 S. 68 E. 6 c

<sup>39</sup> VGE 2012/145 vom 5. Juli 2013, E. 6.1, in BVR 2014 251.

<sup>40</sup> C. \_\_\_\_\_, Gutachten vom 28. November 2019 i.S. bbew 578/2016, Beantwortung von Fragen, Fellerstrasse 30 Bern, Vorakten pag. 1411.

der Hindernisfreiheit, verbesserte Einhaltung der Energievorschriften, die Umsetzung einer ökologischen Gebäudesubstanz und die bessere Erfüllung von Schallschutzanforderungen).

5. Verhältnismässigkeit, wirtschaftliche Tragbarkeit

a) Die Beschwerdeführenden erachten eine Sanierung des Gebäudes Fellerstrasse 30 als wirtschaftlich tragbar. Mit den realisierten Sanierungen der Gebäude M.\_\_\_\_\_strasse X.\_\_\_\_\_ und insbesondere M.\_\_\_\_\_strasse Y.\_\_\_\_\_, welche ebenfalls zur Siedlung Tscharnergut gehören, lägen gewichtige Anhaltspunkte vor, dass die denkmalpflegerechtlich abgestützte Sanierungsvariante mit Raumschichterweiterung gemäss Pilotprojekt langfristig wirtschaftlich tragbar sei. Sie kritisieren sodann die Fragestellung an den Gutachter. Sie hätten im vorinstanzlichen Verfahren mehrmals darauf hingewiesen, dass die Frage der Wirtschaftlichkeit eines Ersatzneubaus im Lichte von Art. 10b Abs. 2 BauG irrelevant und rechtlich falsch sei, da es einzig auf die Tragbarkeit der Sanierung ankomme. Schliesslich taugt das Gutachten C.\_\_\_\_\_ nach Ansicht der Beschwerdeführenden aufgrund von verschiedenen Mängeln nicht als schlüssige Entscheidungsgrundlage, der Nachweis einer fehlenden wirtschaftlichen Tragbarkeit des Erhalts des Gebäudes werde damit nicht erbracht.

Die Beschwerdegegnerin sieht keinen Grund, am eingeholten Gutachten C.\_\_\_\_\_ zu zweifeln. Dieses belege, dass ein Abbruchverbot bereits aus wirtschaftlicher Sicht nicht zumutbar sei. Die umfassende Sanierung des Gebäudes M.\_\_\_\_\_strasse X.\_\_\_\_\_ habe gezeigt, dass eine Sanierung so oder anders unzumutbar sei. Die Baustruktur könne aufgrund der mangelhaften Statik und der Konstruktionsweise der Scheibenhäuser nicht angetastet werden. Die bei der Sanierung des Gebäudes M.\_\_\_\_\_strasse X.\_\_\_\_\_ vorgenommene Raumschichterweiterung habe einen Eingriff ins Ensemble zur Folge, der aus denkmalschützerischer Betrachtung nicht zu rechtfertigen sei. Bei Berücksichtigung aller Kosten hätten die Sanierungskosten bei den Gebäuden M.\_\_\_\_\_strasse X.\_\_\_\_\_ und M.\_\_\_\_\_strasse Y.\_\_\_\_\_ rund 27 Millionen Franken betragen, was im Vergleich zum Verkehrswert dieser Bauten eine massive Überinvestition darstelle.

b) Bei der gestützt auf die Rechtsprechung zu Art. 10b Abs. 2 BauG vorzunehmenden Verhältnismässigkeitsprüfung geht es einzig um die Frage, ob die Erhaltung eines schützenswerten Baudenkmals einen unverhältnismässigen Eingriff in die Eigentumsgarantie darstellt. Dabei ist die Eigentumsbeschränkung verhältnismässig, wenn eine dem Erhaltungsgebot gerecht werdende Nutzung des Gebäudes auf längere Sicht tragbar ist. Wie die Beschwerdeführenden richtig vorbringen, kommt es damit einzig auf die Tragbarkeit der Sanierung an. Die Wirtschaftlichkeit eines Ersatzneubaus dagegen ist bei dieser Prüfung irrelevant. Soweit damit im Gutachten C.\_\_\_\_\_ die Wirtschaftlichkeit eines Ersatzneubaus geprüft (und bejaht) wird, so mag dies zwar für die Bauherrschaft von Interesse sein, bei der vorliegenden Verhältnismässigkeitsprüfung ist dies jedoch nicht von Belang. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich daher auf die hier relevante, im Gutachten C.\_\_\_\_\_ vorgenommene Wirtschaftlichkeitsberechnung der Sanierungsvariante.

c) Das Gutachten C.\_\_\_\_\_ ging bei einer «minimalen Sanierung» des Gebäudes Fellerstrasse 30 gestützt auf die Kostenschätzung im Gutachten «D.\_\_\_\_\_ Sanierung» von Baukosten von 15.4 Millionen Franken aus und kam zusammen mit einem geschätzten Mietzinsausfall für ein Jahr von 420 000 Franken auf ein Total der Anlagekosten ohne Bauzinsen von 15.82 Millionen Franken. Die Restnutzungsdauer nach der Sanierung wurde im Gutachten C.\_\_\_\_\_ gestützt auf das Gutachten «F.\_\_\_\_\_» auf 30 Jahre festgelegt. Für die Aufwände legte der Gutachter einen Kapitalisierungssatz von insgesamt 6.06 % fest, welcher sich aus folgenden Werten ergibt:

Fremdkapital 70 % à 1.25 %	0.875 %	
Eigenkapital 30 % à 1.75 %	0.525 %	
Betriebskosten (GVB, Versich., Abgaben)	0.180 %	
Kleiner Unterhalt / Reparaturen	0.350 %	
Rückstellungen f. grosszyklische Arbeiten	0.300 %	
Leerstandsrisiko	0.300 %	
Verwaltungskosten	0.200 %	
Amortisation	<u>3.330 %</u>	30 Jahre
Total	6.060 %	

Bei einem Kapitalisierungssatz von 6.06 % und Gesamtkosten der Sanierung von 15.82 Millionen Franken und unter Berücksichtigung des Baurechtszinses von 71 576 Franken errechnete der Gutachter den notwendigen jährlichen Ertrag für einen kostendeckenden und nachhaltigen Betrieb des Gebäudes nach Sanierung auf 1 030 268 Franken. Ausgehend von einer Hauptnutzfläche von total 5023 m<sup>2</sup> ergibt dies gemäss Gutachten C.\_\_\_\_\_ pro Jahr einen notwendigen Nettomietzins von 205 Franken pro m<sup>2</sup>, damit die Liegenschaft Fellerstrasse 30 nach der Sanierung kostendeckend und nachhaltig betrieben werden kann. Den maximal erzielbaren Mietzins nach Sanierung des Gebäudes Fellerstrasse 30 bezifferte der Gutachter auf 150 Franken/m<sup>2</sup>. Damit resultiert gemäss Gutachten C.\_\_\_\_\_ ein jährlicher Ertragsverlust von 55 Franken/m<sup>2</sup>, was bei der Totalfläche von 5023 m<sup>2</sup> ein Defizit von jährlich insgesamt rund 277 000 Franken ausmacht. Einige Faktoren dieser Berechnung sind nachfolgend näher zu überprüfen.

#### d) Sanierungskosten

Die Beschwerdeführenden erachten die Baukosten von 15.4 Millionen Franken als zu hoch. Die Kostenberechnungen würden auf der Baukostenabrechnung des Umbaus M.\_\_\_\_\_strasse X.\_\_\_\_\_ beruhen, welche jedoch einer Totalsanierung entspreche. Man habe auf einen Rückbau der bestehenden Aussenhülle sowie des Innenausbau bis auf den Rohbau abgestellt. Damit beruhe die Kostenberechnung auf dem Sanierungsprogramm einer neubauähnlichen Gesamtsanierung und keineswegs wie in der Fragestellung an den Gutachter gefordert auf demjenigen einer minimalen Sanierung.

Die Beschwerdegegnerin entgegnet, das Verständnis der Beschwerdeführenden des Begriffs der «minimalen Sanierung» sei unzutreffend. Die minimale Sanierung sei stets in Bezug auf das zur Diskussion stehende Objekt zu beurteilen, wobei etwa auch bisherige Sanierungsarbeiten und die Dringlichkeit von Unterhaltsarbeiten zu berücksichtigen seien. Die Baukostenschätzung von 250 000 bis 300 000 Franken pro Wohnung sei realistisch. Dies auch, weil an der Fellerstrasse 30 die Heizung vollständig erneuert werden müsse, verbunden mit einer entsprechenden Gebäudeisolation. Die Wirtschaftlichkeitsberechnung folge ausgewiesenen Erfahrungswerten.

Es trifft zu, dass für die Beurteilung grundsätzlich von einer Minimalvariante der Sanierung auszugehen ist, denn ein Abbruchverbot ist – wie bereits ausgeführt (E. 4b) – bereits dann verhältnismässig, wenn im Spektrum von einer Minimalsanierung bis zum Luxusumbau eine der Renovationsvarianten zu wirtschaftlich tragbaren Verhältnissen führt. Es wäre jedoch kaum sinnvoll und auch nicht Sinn und Zweck der gesetzlichen Vorgaben, wenn für diese Beurteilung bloss «Alibi-Sanierungen» massgebend wären. Auch die massgebende «Minimalvariante» hat daher alle Sanierungsarbeiten zu umfassen, welche nötig sind, damit das Gebäude wieder für einen längeren Zeithorizont als ausreichend ertüchtigt gilt. Der Beschwerdegegnerin ist zudem insofern zuzustimmen, als diese «Minimalvariante» jeweils anhand des zur Diskussion stehenden Objekts und dessen Zustand zu beurteilen ist. Vorliegend erscheint es gestützt auf die im Gutachten «F.\_\_\_\_\_» vorgenommene Beurteilung der Tragkonstruktion des Gebäudes Fellerstrasse 30,

die vorhandenen Gebäude- und Zustandsanalysen des benachbarten und bereits sanierten Gebäudes M.\_\_\_\_\_strasse X.\_\_\_\_\_ in der Überbauung Tscharnergut und die Vergleichbarkeit dieser Gebäude in Bezug auf deren Zustand als plausibel, dass beim Gebäude Fellerstrasse 30 eine umfassende Sanierung in dem gemäss Gutachten «D.\_\_\_\_\_ Sanierung» definierten Umfang nötig wird und es sich dabei nicht um eine «Luxussanierung» handelt. Im Vergleich zu den Kosten der Sanierung des Gebäudes M.\_\_\_\_\_strasse X.\_\_\_\_\_ der Beschwerdegegnerin von rund 26.7 Millionen Franken und den ebenfalls aktenkundigen Kosten der Sanierung des an dieses Gebäude angrenzenden Gebäudes M.\_\_\_\_\_strasse Y.\_\_\_\_\_ der E.\_\_\_\_\_ von rund 24.5 Millionen Franken<sup>41</sup> dürfte der im Gutachten «D.\_\_\_\_\_ Sanierung» geschätzte Betrag für die Sanierung des kleineren Gebäudes Fellerstrasse 30 von 15.4 Millionen Franken (ohne Mietzinsausfälle während des Umbaus) realistisch sein. Gleiches gilt für den im Gutachten C.\_\_\_\_\_ eingesetzten, aufgrund der Sanierung anfallenden Mietzinsausfall von 420 000 Franken für ein Jahr. Eine abschliessende Beurteilung/Prüfung der im Gutachten C.\_\_\_\_\_ vorgesehenen Sanierungskosten muss jedoch vorliegend nicht vorgenommen werden. So erweist sich die Sanierung auch mit diesen Kosten in der Höhe von 15.82 Million Franken gemäss Gutachten C.\_\_\_\_\_, welche auch von der Beschwerdegegnerin als realistisch beurteilt werden, als wirtschaftlich tragbar (vgl. nachfolgende Ausführungen).

e) Restnutzungsdauer

Die für die Wirtschaftlichkeitsberechnung zentrale Restnutzungsdauer nach der Sanierung wurde im Gutachten C.\_\_\_\_\_ gestützt auf das Gutachten «F.\_\_\_\_\_» auf 30 Jahre festgelegt. Zur Begründung wurde ausgeführt, gemäss Gutachten «F.\_\_\_\_\_» müsse bei einer Sanierung davon ausgegangen werden, dass nach 30 Jahren eine nächste Sanierung des Tragwerkes mit entsprechenden Folgekosten erfolgen müsse. Da bei einer heutigen Sanierung jedoch die heute geltenden Brandschutz- und Erdbebennormen nicht eingehalten werden könnten und auch nicht müssten, sei bei der Wirtschaftlichkeitsberechnung eine Amortisation über 30 Jahre kalkulatorisch vorzusehen. Beim Neubau, der den entsprechenden Vorschriften entsprechen würde, könne jedoch von einer Lebensdauer von 80 Jahren ausgegangen werden. Im Rahmen der Stellungnahmen «Beantwortung von Zusatzfragen zum Gutachten» vom 20. Dezember 2020 ergänzte der Gutachter, wenn nach 30 Jahren wieder Sanierungsarbeiten an der «sanierten Tragkonstruktion» nötig würden, müssten dazu alle darüberliegenden Bauteile wie Bodenbeläge, Wandplatten, Unterlagsböden, Küchen, Bäder etc. wieder entfernt und im Anschluss daran neu hergerichtet werden. Alle Ausbauteile, die auf einem nach 30 Jahren zu sanierenden, darunterliegenden Bauteil seien, hätten somit auch nur eine Lebensdauer von 30 Jahren.

Die Beschwerdeführenden bringen vor, die Restnutzungsdauer definiere die Zeit, bis das Gebäude vollständig abgeschrieben sei. Sie beziehe sich keinesfalls auf die physische Lebensdauer einer Baute, da es evident sei, dass ein ordentlich unterhaltenes Gebäude viel länger Bestand habe ohne zu kollabieren. Das Gutachten «F.\_\_\_\_\_» führe zwar aus, für das sanierte Gebäude müsse nach 30 Jahren eine Sanierung des Tragwerkes erfolgen. Dieser Sanierungszyklus beziehe sich aber klar auf die vorgehängte Fassade. Die Instandsetzung der innen liegenden Tragstruktur sei gemäss Gutachten auch nach einer Nutzungsdauer von 50 Jahren nicht erforderlich. Der angegebene Sanierungszyklus für die vorgehängte Fassade könne keinesfalls mit der Restnutzungsdauer der Baute gleichgesetzt werden. Die Restnutzungsdauer verhalte sich bei einem korrekt instandgesetzten Gebäude ähnlich wie diejenige eines Neubaus.

Die Beschwerdegegnerin führt aus, die Berechnung der Restnutzungsdauer entspreche den SIA-Vorgaben. Bei der Sanierung und Erweiterung der Liegenschaft M.\_\_\_\_\_strasse X.\_\_\_\_\_ hätten sich Qualitätsmängel sowohl der minimalsten Armierung wie auch des Betons gezeigt. Die

<sup>41</sup> Bauabrechnung Sanierung M.\_\_\_\_\_strasse Y.\_\_\_\_\_, Vorakten pag. 1081.

Deckenstärke von nur 14 cm inklusive der Minimalarmierung und den eingelegten Deckenheizungsrohren würden die Tragsicherheit zusätzlich schwächen, was mit den heute gültigen Normen nicht vereinbar sei. Die Aussage im Gutachten «F. \_\_\_\_\_», dass nach 30 Jahren eine nächste Sanierung des Tragwerks mit entsprechenden Folgekosten erfolgen müsse, sei zutreffend.

Die Restnutzungsdauer von 30 Jahren leitet der Gutachter aus der im Gutachten «F. \_\_\_\_\_» geschätzten Instandsetzungsperiode für die Tragkonstruktion von 30 Jahren ab. Diese Gleichsetzung von Restnutzungsdauer und Sanierungszyklus für die Tragkonstruktion erachtet die BVD als zu pauschal. So enthält das Gutachten «F. \_\_\_\_\_» erstens differenzierte Aussagen zur Instandsetzungsperiode der Tragkonstruktion. Dieses Gutachten kam zwar zum Schluss, dass aufgrund der bisherigen Bauzustandsanalysen des Nachbargebäudes und aufgrund der bestehenden Bausubstanz von einer Instandsetzungsperiode von 30 Jahren auszugehen sei und für die wiederkehrenden Ertüchtigungsmassnahmen für die Sicherung der Gebrauchstauglichkeit und der Tragsicherheit des Gebäudes schätzungsweise Instandsetzungskosten von 273 000 Franken alle 30 Jahre anfallen werden (S. 25 f.). Die Gutachter geben jedoch zu erkennen, dass mit dieser Instandsetzungsperiode von 30 Jahren nicht die gesamte Tragstruktur gemeint ist. So führen sie explizit aus (S. 22), die Karbonatisierung der Stahlbetonbauteile sei davon abhängig, ob die Bauteile der Witterung ausgesetzt seien oder nicht. Die innenliegende Betonkonstruktion, die der Karbonatisierung nicht ausgesetzt sei, müsse auch nach 50 Jahren mit grösster Wahrscheinlichkeit keiner Instandsetzung unterzogen werden. Den Ausführungen der Beschwerdeführenden folgend schienen sich die Gutachter daher bei der geschätzten Instandsetzungsperiode von 30 Jahren nur auf die aussenliegenden, der Witterung ausgesetzten Stahlbetonteile zu beziehen. Zweitens lässt sich die Instandsetzungsperiode der (ausenliegenden) Tragkonstruktion nach Sanierung auch nicht mit der Restnutzungsdauer der weiteren Bauteile dieses Gebäudes nach Sanierung gleichsetzen. Im Gutachten C. \_\_\_\_\_ wird dies damit begründet, dass bei einer erneuten Sanierung der Tragkonstruktion nach 30 Jahren alle darüber liegenden Bauteile (wie Bodenbeläge, Wandplatten, Unterlagsböden, Küchen, Bäder, etc.) ersetzt werden müssten und deshalb diese Bauteile daher alle eine Lebensdauer von 30 Jahren hätten (Beantwortung von Zusatzfragen vom 20. Dezember 2020, S. 3). Diese Begründung überzeugt nicht: So bezieht sich die geschätzte Instandsetzungsperiode von 30 Jahren gemäss Gutachten «F. \_\_\_\_\_» – wie soeben ausgeführt – nicht auf die gesamte Tragstruktur des Gebäudes, weshalb auch nicht alle übrigen Bauteile automatisch nach 30 Jahren ersetzt werden müssten. Eine vollständige Amortisation sämtlicher Bauteile des umfassend sanierten Gebäudes nach 30 Jahren lässt sich damit nicht aus dem geschätzten Sanierungszyklus für Teile der Tragkonstruktion gemäss Gutachten «F. \_\_\_\_\_» ableiten. Da die im Gutachten «D. \_\_\_\_\_ Sanierung» aufgeführten Sanierungsposten gemäss den Ausführungen dieser Gutachterin (vgl. Eingabe vom 30. November 2020) mehrheitlich eine höhere Lebensdauer als 30 Jahre haben, erscheint die pauschal angenommene Restnutzungsdauer von 30 Jahren für das sanierte Gebäude als Ganzes als zu tief, selbst wenn sich die dort aufgeführte Lebensdauer bei denjenigen Bauteilen, die aufgrund der notwendigen Sanierung der aussenliegenden Tragstruktur ebenfalls ersetzt werden müssen, noch etwas reduzieren sollte. Welcher Wert für die Restnutzungsdauer jedoch konkret einzusetzen ist, kann letztlich offen bleiben, da sich die Sanierung selbst mit der zu tiefen Restnutzungsdauer von 30 Jahren und dem darauf basierenden Amortisationssatz von 3.330 % wirtschaftlich tragbar bleibt (vgl. nachfolgende Ausführungen).

f) Eigenkapitalverzinsung

Das Gutachten C. \_\_\_\_\_ geht von einer Fremdfinanzierung des Vorhabens von 70 % aus und setzt dafür einen Zinssatz von 1.25 % ein. Für das eingesetzte Eigenkapital von 30 % berücksichtigt der Gutachter einen Zinssatz von 1.75 %, was beim Kapitalisierungssatz einen Wert von 0.525 % ergibt. Vorliegend ist – wie bereits mehrfach erwähnt – zu prüfen, ob der Bauherrschaft ein Abbruchverbot und damit der Erhalt des Baudenkmals mit den nötigen Sanierungsmassnahmen

zugemutet werden kann. Dabei wird grundsätzlich verlangt, dass eine dem Erhaltungsgebot gerecht werdende Nutzung des Gebäudes auf längere Sicht tragbar ist. Diese «Tragbarkeit» wird im Kontext des Schutzes von Baudenkmälern sodann relativiert, indem allenfalls sogar ein Verlust akzeptiert werden muss, wenn das öffentliche Interesse an der Erhaltung eines Baudenkmals besonders gross ist. Relevanter Massstab für die Beurteilung der Zulässigkeit des Abbruchs des schützenswerten Gebäudes Fellerstrasse 30 ist somit, ob der Beschwerdegegnerin die Erhaltung dieses Gebäudes mit der notwendigen Sanierung in finanzieller Hinsicht zugemutet werden kann. Dass bei dieser Tragbarkeitsbeurteilung des Sanierungsprojekts der zu leistende Zins für das fremdfinanzierte Kapital berücksichtigt wird, ist nicht zu beanstanden. Nicht einzusehen ist jedoch, wieso bei diesem Beurteilungsmassstab auf dem eingesetzten Eigenkapital ebenfalls ein Zins berücksichtigt werden sollte. Die Eigenkapitalverzinsung stellt die Rendite auf dem eingesetzten Eigenkapital dar. Im Rahmen der Zumutbarkeitsprüfung des Erhalts eines Baudenkmals mittels Sanierung darf dies kein Faktor sein. Es ist in diesem Kontext vielmehr zumutbar, dass auf dem für die Sanierung eines Baudenkmals eingesetzten Eigenkapital keine Rendite erzielt wird. Eine Eigenkapitalverzinsung bei dieser Prüfung miteinzubeziehen würde bedeuten, dass man über die hier relevante Grenze der «Tragbarkeit» hinausginge. Dies gilt vorliegend erst Recht, als hier von einer sehr hohen Schutzwürdigkeit des Gebäudes Fellerstrasse 30 und damit einem sehr gewichtigen öffentlichen Interesse am Erhalt dieses Baudenkmals auszugehen ist (vgl. E. 3). Der Kapitalisierungssatz von 6.06 % gemäss Gutachten C.\_\_\_\_\_ ist daher um den für die Eigenkapitalverzinsung eingesetzten Wert von 0.525 % zu reduzieren.

g) Rückstellungen für grosszyklische Arbeiten

Für die Rückstellungen für grosszyklische Arbeiten wurde im Gutachten C.\_\_\_\_\_ beim Kapitalisierungssatz ein Wert von 0.3 % eingesetzt. Dieser Wert ist – der Ansicht der Beschwerdeführenden folgend – zu hoch. So hat die Beschwerdegegnerin selber diese Rückstellungen bei der bereits realisierten Sanierung des Gebäudes M.\_\_\_\_\_strasse X.\_\_\_\_\_ in der Siedlung Tscharnergut nur auf 0.1 % festgelegt.<sup>42</sup> Es ist kein Grund erkennbar, wieso dieser Wert bei der ebenfalls umfassenden, auf den Erfahrungen und der Baukostenabrechnung des Umbaus dieses benachbarten Gebäudes der Beschwerdegegnerin beruhenden Sanierungsvariante des Gebäudes Fellerstrasse 30 mit Baukosten von 15.4 Millionen Franken höher sein sollte. Eine Erklärung für diesen unterschiedlichen Wert konnte auch der Gutachter nicht geben. Angesprochen auf diese Differenz führte er lediglich aus, die Berücksichtigung mit 0.3 % im Kapitalisierungssatz sei seine Expertenmeinung; er sei der Ansicht, dass die jährliche Rückstellung in der Höhe von 33 756 Franken dem Objekt entsprechend angezeigt sei (Beantwortung von Zusatzfragen, S. 5, Frage 10). Mit dieser Antwort vermag der Gutachter jedoch nicht zu erklären, wieso dieser Wert für die grosszyklischen Rückstellungen hier 0.3 %, beim typen- und zustandsähnlichen Gebäude M.\_\_\_\_\_strasse X.\_\_\_\_\_ nach ebenfalls umfassender Sanierung jedoch bloss 0.1 % betragen sollte.

Der im Gutachten C.\_\_\_\_\_ eingesetzte Wert von 0.3 % für die Rückstellungen für grosszyklische Arbeiten ist nach der umfassenden Sanierung des Gebäudes Fellerstrasse 30 zu hoch. Vielmehr ist für diese Rückstellungen von dem von der Beschwerdegegnerin für die M.\_\_\_\_\_strasse X.\_\_\_\_\_ eingesetzten Wert von 0.1 % auszugehen. Damit ist der Kapitalisierungssatz gemäss Gutachten C.\_\_\_\_\_ um 0.2 % zu reduzieren.

---

<sup>42</sup> Vgl. Wirtschaftlichkeitsberechnung «Vergleich Fellerstrasse 30 (Ersatzneubau) zu M.\_\_\_\_\_strasse X.\_\_\_\_\_ (Sanierung)», Beilage 20 zur Stellungnahme der Beschwerdegegnerin vom 31. Oktober 2017, Vorakten pag. 319.

h) Leerstandsrisiko

Das Leerstandsrisiko wurde beim Kapitalisierungssatz gemäss Gutachten C. \_\_\_\_\_ ebenfalls ein Wert von 0.3 % eingesetzt. Die Beschwerdeführenden bringen vor, es werde nicht nachvollziehbar begründet, weshalb das Leerstandsrisiko bei der Sanierungsvariante sechsmal höher sein soll als bei einem Neubau (dort verwendet der Gutachter einen Wert von 0.05 %). Diese Annahme stehe in krassem Widerspruch mit den gemachten Erfahrungen im Rahmen der erfolgreich sanierten Liegenschaften im Tscharnergut, welche stark nachgefragt und voll vermietet seien. Die Beschwerdegegnerin führt aus, es würden nicht nur kurzfristige Wohnungsleerbestände bestehen. Vielmehr sei es so, dass Familien an den zu kleinen Wohnungen kaum noch Interesse hätten.

Der Gutachter führte im Beschwerdeverfahren aus, in Franken sei das Leerstandsrisiko bei der Variante «Sanierung» im Vergleich zur Variante «Neubau» nur dreimal höher. Vermietungen von günstigen Wohnungen in Neubauten seien einfacher als die Vermietungen von sanierten Wohnungen mit suboptimalen Grundrissen (Beantwortung von Zusatzfragen, S. 5, Frage 11). Die deutliche Differenz zwischen der Leerstandsquote bei der Variante «Neubau» und derjenigen bei der Variante «Sanierung» lässt sich nicht einzig mit den angeblich suboptimalen Grundrissen der sanierten Wohnungen erklären. Der Wert von 0.3 % für das Leerstandsrisiko beim sanierten Gebäude (und damit der klar höhere Wert im Vergleich zu einem Neubau) steht vielmehr in Widerspruch zu den Angaben der Beschwerdegegnerin beim ebenfalls sanierten Gebäude M. \_\_\_\_\_ strasse X. \_\_\_\_\_ in der Siedlung Tscharnergut. So hat die Beschwerdegegnerin für die Leerstandskosten dieses Gebäudes einen Wert von 0.1 % eingesetzt.<sup>43</sup> Auch die Angaben der Beschwerdegegnerin zu den Leerständen des Gebäudes M. \_\_\_\_\_ strasse X. \_\_\_\_\_ nach Sanierung in der Eingabe vom 26. November 2020 machen deutlich, dass der Wert von 0.3 % für das hier zu beurteilende Gebäude und die aktuelle Marktsituation in der betreffenden Umgebung zu hoch ist. So wies die Beschwerdegegnerin für die Jahre 2019 und 2020 einen tiefen absoluten Wert von jeweils gut 7 000 Franken an Leerstandskosten aus, was nicht annähernd dem im Gutachten C. \_\_\_\_\_ bei Verwendung des angenommenen Ertrags errechneten Wert von 33 756 Franken pro Jahr entspricht. Bei den zwei Jahren zuvor (2017 und 2018) – welche für die aktuelle Marktsituation aber ohnehin nur noch bedingt aussagekräftig sind – waren diese Kosten zwar höher (rund 52 100 Franken und rund 41 600 Franken). Im Schnitt der letzten vier Jahre gibt dies jedoch einen absoluten Wert von gut 27 000 Franken pro Jahr, was in etwa mit dem von der Beschwerdegegnerin im oben erwähnten Dokument aufgeführten absoluten Wert bei Leerstandskosten von 0.1 % entspricht (dort angegeben mit 28 200 Franken). Nicht als Referenz kann schliesslich der gemäss Angaben der Beschwerdegegnerin hohe Leerstand im Jahr 2016 mit einem absoluten Wert von rund 178 000 Franken beigezogen werden, da die Sanierung des Gebäudes M. \_\_\_\_\_ strasse X. \_\_\_\_\_ gemäss den unbestritten gebliebenen Ausführungen der Beschwerdeführenden erst im Januar 2016 abgeschlossen wurde. Noch deutlicher wird die übersetzte Höhe des Werts von 0.3 % für das Leerstandsrisiko nach Sanierung, wenn man die Aussagen der im Beschwerdeverfahren als Auskunftsperson beigezogenen E. \_\_\_\_\_ berücksichtigt, welche das Gebäude M. \_\_\_\_\_ strasse Y. \_\_\_\_\_ in der Siedlung Tscharnergut umfassend saniert hat. Gemäss deren Ausführungen in der Eingabe vom 30. November 2020 waren in der ganzen Vermietungsdauer 2018 bis heute lediglich zwei Wohnungen für zwei Monate leerstehend, was einen Mietzinsausfall von total 2 485 Franken zur Folge gehabt habe. Auch wenn im Gebäude M. \_\_\_\_\_ strasse Y. \_\_\_\_\_ einzig 3.5-Zimmer-Wohnungen vermietet werden und sich das Wohnungsangebot von demjenigen der Fellerstrasse 30 mit unterschiedlichen Wohnungsgrössen unterscheidet, so können diese Ausführungen doch als Indiz für eine hohe Nachfrage von sanierten Wohnungen in der Überbauung Tscharnergut gewertet werden, was durchaus gewisse Rückschlüsse auf das Gebäude Fellerstrasse 30 zulässt.

<sup>43</sup> Vgl. Wirtschaftlichkeitsberechnung «Vergleich Fellerstrasse 30 (Ersatzneubau) zu M. \_\_\_\_\_ strasse X. \_\_\_\_\_ (Sanierung)», Beilage 20 zur Stellungnahme der Beschwerdegegnerin vom 31. Oktober 2017, Vorakten pag.319.

Auf die Frage, wie sich die Differenz zwischen dem Prozentsatz des Leerstandsrisikos bei Sanierung der Fellerstrasse 30 gemäss Gutachten C.\_\_\_\_\_ (0.3 %) und demjenigen bei der Sanierung der M.\_\_\_\_\_strasse X.\_\_\_\_\_ gemäss Angaben der Beschwerdegegnerin (0.1 %) erklären lässt, verwies der Gutachter auf seine Expertenmeinung. Er sei der Ansicht, dass die jährliche Rückstellung von 33 756 Franken dem Objekt entsprechend angezeigt sei. Dies entspreche im Mittel 527 Franken pro Jahr und Wohnung und er gehe davon aus, dass im Mittel jede Wohnung alle zwei bis drei Jahre einen Monat Leerstand durch Mieterwechsel ausweise. Vorab ist festzuhalten, dass der vom Gutachter erwähnte, absolute Wert von 33 756 Franken pro Jahr bedingt aussagekräftig ist, da dieser auf zu tiefen Mietwerten basiert (vgl. E 5i). Weiter mag diese Einschätzung zwar allenfalls auf allgemeinen Erfahrungswerten basieren, hier aber zeigen die Zahlen für das konkrete Quartier und vergleichbare Gebäude andere Werte. So stehen die vom Gutachter angenommenen Leerstandskosten sowohl in dieser absoluten Höhe als auch im angegebenen, für den Kapitalisierungssatz massgebenden Prozentwert von 0.3 % in Widerspruch zu den Angaben der Beschwerdegegnerin zu den Leerständen des Gebäudes M.\_\_\_\_\_strasse X.\_\_\_\_\_ als auch den Angaben der E.\_\_\_\_\_ zu den Leerständen des Gebäudes M.\_\_\_\_\_strasse Y.\_\_\_\_\_ in derselben Überbauung (vgl. oben). Schliesslich findet auch die Annahme des Gutachters zur Frequenz der Mieterwechsel (bei jeder Wohnung alle zwei bis drei Jahre ein Wechsel, womit bei den 64 Wohnungen jährlich durchschnittlich 21 bis 32 Wohnungen von einem Mieterwechsel betroffen wären) keine Stütze in den Angaben der Vermieterinnen der besagten Gebäude M.\_\_\_\_\_strasse X.\_\_\_\_\_ und Y.\_\_\_\_\_. Die Beschwerdegegnerin gab in ihrer Eingabe vom 26. November 2020 (Beilage 1) die Mieterbewegungen der letzten Jahre an und kam nach der Sanierung des Gebäudes M.\_\_\_\_\_strasse X.\_\_\_\_\_ in den Jahren 2016 und 2017 auf etwas tiefere Werte (2016: 19 Auszüge, 2017: 20 Auszüge) und in den Jahren 2018 bis 2020 auf deutlich tiefere Werte (2018: 8 Auszüge, 2019: 5 Auszüge, 2020: 4 Auszüge). Noch tiefer dürften diese Werte bei der M.\_\_\_\_\_strasse Y.\_\_\_\_\_ liegen, wo gemäss Angaben der E.\_\_\_\_\_ nach der Sanierung ab 2018 bis heute lediglich 2 Wohnungen während 2 Monaten leer standen.

Insgesamt erweist sich damit der für das Leerstandsrisiko im Gutachten C.\_\_\_\_\_ eingesetzte Wert von 0.3 % als zu hoch. Mit den im Beschwerdeverfahren gemachten Ausführungen vermag der Gutachter diesen Wert nicht zu plausibilisieren. Vielmehr ist gestützt auf die Werte der angrenzenden und ebenfalls umfassend sanierten Gebäude M.\_\_\_\_\_strasse X.\_\_\_\_\_ und Y.\_\_\_\_\_ von einem tieferen Leerstandsrisiko auszugehen. Der Wert wird entsprechend dem von der Beschwerdegegnerin für die M.\_\_\_\_\_strasse X.\_\_\_\_\_ eingesetzten Wert auf 0.1 % festgelegt. Damit ist der Kapitalisierungssatz gemäss Gutachten C.\_\_\_\_\_ um weitere 0.2 % zu reduzieren.

i) Mietwert

Das Gutachten C.\_\_\_\_\_ ging beim hier umstrittenen Gebäude an der Fellerstrasse 30 nach der Sanierung von einem maximalen erzielbaren Netto-Mietzins von 150 Franken pro m<sup>2</sup> aus. Dieser Wert erweist sich – wie dies auch die Beschwerdeführenden in ihren Schlussbemerkungen vorbringen – als zu tief. Als Massstab kann auf die durchschnittlichen Nettomietzinse der ebenfalls sanierten Nachbargebäude M.\_\_\_\_\_strasse X.\_\_\_\_\_ und M.\_\_\_\_\_strasse Y.\_\_\_\_\_ abgestellt werden. Auch wenn diese Gebäude bei der Sanierung eine Grundrissänderung erfuhren (Raumschichterweiterung), können die dort erzielten Mietzinse als Referenz für das vorliegend umstrittene Gebäude Fellerstrasse 30 beigezogen werden. So basiert die hier vorgesehene Sanierung, welche dem Gutachten C.\_\_\_\_\_ zugrunde liegt, in Bezug auf die Eingriffstiefe auf dem Pilotprojekt M.\_\_\_\_\_strasse X.\_\_\_\_\_. Auch hier handelt es sich um «keine Gesamtanierung [...] mit Rückbau von bestehender Aussenhülle sowie Innenausbau auf Rohbau Zustand» (Gutachten «D.\_\_\_\_\_ Sanierung», S. 3) und damit um eine umfassende

Sanierung. Die Wohnungen des sanierten Gebäudes Fellerstrasse 30 dürften daher vom Ausbaustandard und dem allgemeinen Zustand sehr ähnlich sein wie diejenigen des Gebäudes M.\_\_\_\_\_strasse X.\_\_\_\_\_. Dies sowie die Lage in derselben Überbauung und der gleiche Haustyp (Scheibenhäuser) lassen den Schluss zu, dass auf die durchschnittlichen Nettomietzinse dieses Nachbargebäudes abgestellt werden kann. Gleiches lässt sich für das Gebäude der E.\_\_\_\_\_ an der M.\_\_\_\_\_strasse Y.\_\_\_\_\_ sagen. Die Beschwerdegegnerin gibt den durchschnittlichen Nettomietzins pro Quadratmeter Hauptnutzfläche beim Gebäude M.\_\_\_\_\_strasse X.\_\_\_\_\_ im Beschwerdeverfahren mit 174.56 Franken an (Stellungnahme vom 26. November 2020, S. 2 sowie Beilage 3) und ergänzt dabei, dies entspreche einem Marktpreis für eine sanierte Wohnung in dieser Lage und von diesem Gebäudetyp. Der von der E.\_\_\_\_\_ mit Stellungnahme vom 30. November 2020 eingereichte Mieterspiegel ergibt für die insgesamt 96 Wohnungen einen durchschnittlichen Nettomietzins pro Quadratmeter von 181.55 Franken. Für eine Prüfung des quartierüblichen Nettomietzinses pro Quadratmeter hat das Rechtsamt schliesslich im Zeitraum zwischen dem 20. Oktober 2020 und dem 7. Dezember 2020 insgesamt 27 Wohnungsanzeigen für Wohnungen in der Überbauung Tscharnergut (15 Anzeigen) sowie in deren unmittelbaren Umgebung (12 Anzeigen) aus der Immobilienplattform Immoscout 24 gesammelt und anschliessend zu den Akten erkannt. Die Nettomietzinse pro Quadratmeter dieser Wohnungen liegen zwischen 187 Franken und 223 Franken, mit einem «Ausreisser» gegen oben (259 Franken für eine 2.5-Zimmerwohnung in einem Neubau) und zwei «Ausreissern» gegen unten (127 Franken für eine 5.5-Zimmerwohnung in einem unsanierten Tscharnergut-Hochhaus und 165 Franken für eine 4-Zimmerwohnung in einem unsanierten Tscharnergut-Mehrfamilienhaus). Der durchschnittliche Nettomietzins pro Quadratmeter der 15 Wohnungen in der Überbauung Tscharnergut (welche sich bis auf eine Ausnahme in nicht sanierten Häusern befinden) beträgt 192 Franken. Es trifft zwar zu, wie dies die Beschwerdegegnerin vorbringt, dass diese Inseerate nicht telquel mit den Räumlichkeiten im Gebäude Fellerstrasse 30 verglichen werden können. Dennoch machen diese Durchschnittswerte deutlich, dass in der Überbauung Tscharnergut als auch in der unmittelbaren Umgebung Nettomietzinse von deutlich über 150 Franken pro Quadratmeter üblich sind.

Insgesamt ist daher – in Abweichung vom Gutachten C.\_\_\_\_\_ – für die Variante «Sanierung» des Gebäudes Fellerstrasse 30 von einem erzielbaren Nettomietzins pro Quadratmeter von mindestens 174.56 Franken auszugehen. Dieser Wert entspricht den Angaben der Beschwerdegegnerin für das Gebäude M.\_\_\_\_\_strasse X.\_\_\_\_\_. Im Vergleich zu den Zahlen der E.\_\_\_\_\_ für das Gebäude M.\_\_\_\_\_strasse Y.\_\_\_\_\_ sowie den Zahlen der beigezogenen Wohnungsinseerate ist dieser Wert gar etwas zu tief und kann daher als vorsichtig bezeichnet werden.

j) Zusammenfassend ist die Tragbarkeitsbeurteilung der Sanierung des Gebäudes Fellerstrasse 30 im Gutachten C.\_\_\_\_\_ in mehrfacher Hinsicht anzupassen. Bei Anpassung der Werte entsprechend den gemachten Ausführungen (E. 5f-h) resultiert beim Kapitalisierungssatz – bei Beibehaltung einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren – folgendes Bild:

Fremdkapital 70 % à 1.25 %	0.875 %	
Betriebskosten (GVB, Versich., Abgaben)	0.180 %	
Kleiner Unterhalt / Reparaturen	0.350 %	
Rückstellungen f. grosszyklische Arbeiten	0.100 %	
Leerstandsrisiko	0.100 %	
Verwaltungskosten	0.200 %	
Amortisation	<u>3.330 %</u>	30 Jahre
Total	5.135 %	

Bei diesem Kapitalisierungssatz und den unveränderten Gesamtkosten der Sanierung von 15.82 Millionen Franken und unter Berücksichtigung des Baurechtszinses von 71 576 Franken ergibt

dies einen notwendigen Ertrag für einen kostendeckenden und nachhaltigen Betrieb des Gebäudes nach Sanierung von jährlich 883 933 Franken. Ausgehend von der Hauptnutzfläche von total 5023 m<sup>2</sup> ergibt dies einen benötigten Nettomietzins von 175.97 Franken pro Quadratmeter, damit die Liegenschaft Fellerstrasse 30 nach der Sanierung kostendeckend und nachhaltig betrieben werden kann. Der erzielbare Mietzins nach Sanierung des Gebäudes Fellerstrasse 30 beträgt gemäss obigen Ausführungen (E. 5i) 174.56 Franken pro Quadratmeter. Damit resultiert ein jährlicher Ertragsverlust von 1.41 Franken pro Quadratmeter, was bei der Totalfläche von 5023 m<sup>2</sup> ein Defizit von jährlich insgesamt rund 7082.45 Franken ausmacht. Dieser marginale Verlust ist angesichts der sehr hohen Schutzwürdigkeit der Überbauung Tscharnergut als Ensemble und des Gebäudes Fellerstrasse 30 als Einzelbaute (vgl. E. 3) wirtschaftlich tragbar und damit für die Beschwerdegegnerin zumutbar.

Zu beachten ist dabei, dass diese Berechnung sogar als eher pessimistisch zu bezeichnen ist. Wie ausgeführt (E. 5e) erachtet die BVD die Restnutzungsdauer von 30 Jahren für das umfassend sanierte Gebäude Fellerstrasse 30 als zu tief. Bereits eine leichte Erhöhung dieses Werts hätte zur Folge, dass die Grenze der Kostendeckung überschritten würde. Bei einer zusätzlichen Erhöhung der Restnutzungsdauer auf 35 Jahre würde etwa bereits ein Gewinn von jährlich rund 67 700 Franken resultieren. Ebenso ist der erzielbare Nettomietzins von 174.56 Franken pro Quadratmeter ein eher vorsichtiger Wert (E. 5i).

Insgesamt ergibt sich, dass eine dem Erhaltungsgebot gerecht werdende Nutzung des Gebäudes Fellerstrasse 30 mittels umfassender Sanierung für die Beschwerdegegnerin auf längere Sicht tragbar und entsprechend zumutbar ist. Dass die E. \_\_\_\_\_ die ebenfalls umfassende Sanierung des Gebäudes M. \_\_\_\_\_ strasse Y. \_\_\_\_\_ gemäss Eingabe vom 30. November 2020 ebenfalls als wirtschaftlich beurteilt, bestärkt diesen Schluss zusätzlich. Den Schlussfolgerungen des Gutachtens C. \_\_\_\_\_ kann daher nicht gefolgt werden.

## 6. Verhältnismässigkeit, weitere Interessen

- a) Die Beschwerdegegnerin bringt weitere öffentliche Interessen vor, welche zu berücksichtigen seien und für einen Ersatzneubau bzw. gegen den Erhalt des bestehenden Gebäudes sprechen würden. Beim Pilotprojekt an der M. \_\_\_\_\_ strasse X. \_\_\_\_\_ habe sich gezeigt, dass die vorhandene Tragstruktur generell sehr schlank und mit mangelhaften Tragreserven ausgebildet worden sei. Infolgedessen könnten Verbesserungen beim Schallschutz nicht umgesetzt werden und bei den Laubengängen sei die Tragsicherheit gemäss heutigen Normen nicht erfüllt. Die Anordnung der Aussteifungselemente führe auch nach der Sanierung zu wesentlichen Defiziten bezüglich Erdbebensicherheit. Die Baustruktur könne aufgrund der mangelhaften Statik und der Konstruktionsweise der Scheibenhäuser nicht angetastet werden. Tragende Bauteile wie die Fassade, die Laubengänge, die Wohnungstrennwände und –decken sowie die Deckenheizung könnten nicht saniert bzw. entfernt werden. Dies führe dazu, dass die Anforderungen an die Erdbebensicherheit, den Brandschutz und die Hindernisfreiheit sowie die verbesserte Einhaltung der Energievorschriften, die Umsetzung einer ökologischen Gebäudesubstanz sowie die bessere Erfüllung von Schallschutzanforderungen mit einer Sanierung nicht erreicht werden könnten. Die vorgegebene Raumstruktur und Raumeinteilung sei sodann für Familien nicht mehr geeignet, der zeitgemässe Wohnraum könne nicht geschaffen werden. Eine gute Durchmischung könne damit nicht mehr garantiert werden. Sie habe von ihren Vermietungsgrundsätzen, Familien und Alleinerziehende mit Kindern zu berücksichtigen, abweichen müssen. Die Wohnungen würden heute vermehrt auch an Personen ohne Kinder, insbesondere Studenten und Sozialhilfebezügler, vermietet.
- b) Die Beschwerdegegnerin bemängelt die veraltete Baustruktur und schlechte Bausubstanz des Gebäudes Fellerstrasse 30. Dass die Gebäude im Tscharnergut in die Jahre gekommen sind

und hinsichtlich Erdbebensicherheit, Brandschutz, Schallschutz, Hindernisfreiheit und energetischen Vorgaben nicht mehr den heutigen Anforderungen an Neubauten entsprechen, dürfte unbestritten sein. Vorab ist jedoch klarzustellen, dass eine veraltete Baustruktur und eine allfällig schlechte Bausubstanz den Grad der Schutzwürdigkeit eines Baudenkmals nicht beschlagen, andernfalls die Zeugenschaft eines Gebäudes mit fortschreitendem Alter regelmässig dahinfallen würde. Es liegt daher in der Natur der Sache, dass bei älteren Gebäuden grössere Renovierungen oder Instandstellungen nötig werden. Dieser grosse Renovationsbedarf kann aber unter dem finanziellen Aspekt im Rahmen der Verhältnismässigkeitsprüfung Beachtung finden.<sup>44</sup> Dies ist vorliegend passiert, indem der im Rahmen der Verhältnismässigkeitsprüfung vorgenommenen Tragbarkeitsbeurteilung eine umfassende Totalsanierung des Gebäudes Fellerstrasse 30 zugrunde gelegt wurde (vgl. E. 5).

Die Beschwerdegegnerin behauptet sodann selber nicht explizit und vermag nicht zu belegen, dass im Rahmen dieser umfassenden Sanierung keine Ertüchtigung des Gebäudes Fellerstrasse 30 in einem Umfang möglich wäre, um hinsichtlich des Erdbeben- und Brandschutzes eine ausreichende Sicherheit gewährleisten zu können. Davon ist auch im Gutachten «F. \_\_\_\_\_» keine Rede. In Bezug auf die Erdbebensicherheit enthält das Gutachten vielmehr einen Vorschlag für die Ertüchtigung des Gebäudes, mit welchem ein Erfüllungsfaktor zwischen 0.4 und 0.5 erreicht werden könne (Ziff. 4.10.2), womit der Mindesterfüllungsfaktor für die Tragsicherheit von 0.25 gemäss SIA-Norm 269/8<sup>45</sup> überschritten wird. Hinsichtlich des Brandschutzes gehen die Gutachter – abgesehen von den Bewehrungsüberdeckungen einzelner Wände und Brüstungen – von der Einhaltung der Brandschutzanforderungen nach SIA-Normen aus, wobei auch bei den Bewehrungsüberdeckungen der nach Eurocode EN 1992-1-2:2004 geforderte Brandwiderstand erfüllt werde (Ziff. 5.4.1). Dass eine ausreichende Ertüchtigung der Scheibenhäuser hinsichtlich Erdbebenschutz und Brandsicherheit bei einer Sanierung möglich ist, zeigen auch die bereits sanierten Gebäude M. \_\_\_\_\_ strasse X. \_\_\_\_\_ der Beschwerdegegnerin und M. \_\_\_\_\_ strasse Y. \_\_\_\_\_ der E. \_\_\_\_\_. Bezüglich des Gebäudes M. \_\_\_\_\_ strasse X. \_\_\_\_\_ lässt sich auch der Stellungnahme H. \_\_\_\_\_ AG vom 15. August 2017 (Beilage 14 der Beschwerdeantwort) entnehmen, dass das Gebäude bezüglich Erbebensicherheit im Rahmen der Sanierung auf ein akzeptables Niveau ertüchtigt wurde, auch wenn es im Vergleich zu einem Neubau noch wesentliche Defizite aufweise. Bezüglich des Brandschutzes attestierten die Ingenieure der Baute in diesem Schreiben den knappen Nachweis des minimalen Brandwiderstands nach Eurocode. Dies macht deutlich, dass im Zusammenhang mit der Erdbebensicherheit und dem Brandschutz eine ausreichende Ertüchtigung auch beim Gebäude Fellerstrasse 30 möglich sein wird. Zusätzlich scheint es nicht ausgeschlossen, dass mit den Fortschritten der Technik inzwischen – wie dies die Beschwerdeführenden vorbringen – auch neue, präzisere Möglichkeiten für die gezielte Verbesserung des Brandschutzes und der Tragsicherheit in bestehenden Altbauten vorhanden sein dürften. Nicht zielführend bzw. relevant ist auch hier ein Vergleich mit einem allfälligen Neubau, da es sich von selber versteht, dass ein solcher hinsichtlich diesen Anforderungen besser abschneiden wird. Aus diesem Umstand lassen sich jedoch keine Schlüsse für die Frage der Verhältnismässigkeit des Erhalts eines Baudenkmals ziehen.

Gleiches gilt für den Schallschutz, die hindernisfreie Bauweise und die Energieeffizienz, welche von der Beschwerdegegnerin bei einer Sanierung als ungenügend bezeichnet werden. Wieso die Mindestanforderungen für bestehende Bauten im Zusammenhang mit der hindernisfreien Bauweise, dem Schallschutz und mit energierechtlichen Vorgaben bei einer Sanierung des Gebäudes Fellerstrasse 30 nicht erfüllt werden könnten, ist weder belegt noch ersichtlich. Auch diesbezüglich ist ein Vergleich mit einem Neubau nicht von Relevanz. Die bessere Einhaltung der diesbezüglichen Vorgaben bei einem Neubau – welche auch die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid

<sup>44</sup> Entscheid des VGer. Kanton Zürich, VB.2018.00103 vom 17.1.2019 (Friesenberg), E. 6.4.2.

<sup>45</sup> SIA 269/8:2017 «Erhaltung von Tragwerken – Erdbeben», Ziff. 9.1.6.

betont (S. 32) – vermag den Abbruch eines Baudenkmals keinesfalls zu rechtfertigen. So hat das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich im Zusammenhang mit der denkmalgeschützten Überbauung «Friesenberg» Folgendes ausgeführt<sup>46</sup>: «Dass alte, schutzwürdige Liegenschaften eine ungünstigere Energiebilanz aufweisen als Neubauten, ist keine Besonderheit und kann deshalb stets als Argument für den Abbruch von Denkmalschutzobjekten angeführt werden. Auch insoweit ist deshalb ein grosses öffentliches Interesse am Abbruch der Liegenschaft zu verneinen, zumal der Abbruch und die Erstellung neuer Bauten ihrerseits einen hohen Energieaufwand mit sich bringen.» Diese Ausführungen treffen auch auf den vorliegenden Fall zu und beanspruchen auch für die hindernisfreie Bauweise und den Schallschutz ihre Geltung. Es besteht daher zwar ein öffentliches Interesse an einer Baute mit möglichst guter Energiebilanz, optimalem Schallschutz und idealen Voraussetzungen in Bezug auf die Hindernisfreiheit, im Rahmen der Verhältnismässigkeitsprüfung des Abbruchverbots eines Baudenkmals kann dabei jedoch nicht von einem überwiegenden öffentlichen Interesse gesprochen werden.

c) Ebenfalls nicht von entscheidender Bedeutung ist schliesslich das von der Beschwerdegegnerin vorgebrachte Interesse an der Schaffung von grösseren Wohnungen, was nur bei einem Neubau, nicht aber bei einer Sanierung möglich sei und daher bei Erhalt des Gebäudes zu einer mangelnden Eignung für Familien sowie einer fehlenden Durchmischung führe. Dass den zeitgemässen, mietrechtlichen Anforderungen durch einen Neubau besser entsprochen werden kann (vgl. angefochtener Entscheid, S. 32 oben), mag zwar zutreffen; das bessere Abschneiden eines Neubaus im Vergleich zu einem bestehenden Baudenkmal eignet sich aber auch diesbezüglich nicht als Argument für einen Abbruch des Letzteren. Dazu kommt, dass das Argument auch in der Sache Fragen aufwirft. Wie die Beschwerdeführenden richtig vorbringen, ist die Siedlung Tscharnergut mit ihren verschiedenen Bautypen so organisiert, dass sie als Ganzes eine gute soziale Durchmischung gewährleisten kann und nicht ein Gebäude alle entsprechenden Erwartungen bzw. Anforderungen erfüllen muss. Zudem verfügt das umstrittene Gebäude Fellerstrasse 30 selber über einen guten Wohnungsmix mit 3- und 4-Zimmerwohnungen. Wieso sich die grösseren Wohnungen in den Kopfbauten dabei nicht als Familienwohnungen eignen sollten, ist nicht nachvollziehbar. Abgesehen davon ist den Ausführungen der Beschwerdeführenden folgend auch der Begriff der «Familie» einem gesellschaftlichen Wandel unterworfen, so dass nicht nur Wohnungen für klassische Grossfamilien mit 5 oder mehr Personen gefragt sind, sondern auch etwas kleinere Wohnungen für Kleinfamilien, Alleinerziehende bzw. andere Familien- oder Lebensformen.

d) Zusammenfassend lässt sich die Vorinstanz in ihren Ausführungen zu den weiteren öffentlichen Interessen (angefochtener Entscheid, S.32) vorab vom Umstand leiten, dass mit einem Neubau den Anforderungen an die Erdbebensicherheit, den Brandschutz, die Hindernisfreiheit, die Energieeffizienz und den zeitgemässen Wohnungsbau besser entsprochen werden kann als mit der Sanierung des bestehenden Gebäudes. Diese Sichtweise ist vorliegend nicht von Belang. Es handelt sich dabei zwar sehr wohl um öffentliche Interessen, welche im Rahmen der Verhältnismässigkeitsprüfung des Abbruchverbots bzw. der vorzunehmenden Interessenabwägung zu berücksichtigen sind. Insgesamt kommt diesen von der Beschwerdegegnerin vorgebrachten öffentlichen Interessen aber kein besonderes Gewicht zu, zumal eine Ertüchtigung im notwendigen Mass auch mit der umfassenden Sanierung möglich ist. Diese Interessen sind nicht geeignet, gegen das gewichtige öffentliche Interesse am Erhalt des bedeutsamen Baudenkmals aufzukommen.

---

<sup>46</sup> Entscheid des VGer. Kanton Zürich, VB.2018.00103 vom 17.1.2019 (Friesenberg), E. 7.5.3.

## 7. Verhältnismässigkeit, Fazit

Zusammenfassend sprechen zwar private (wirtschaftliche) Interessen der Beschwerdegegnerin und gewisse öffentliche Interessen für den Abbruch des Gebäudes Fellerstrasse 30 und die Realisierung eines Neubaus. Diese sind jedoch in ihrer Gesamtheit nicht von gleich hohem Gewicht wie die öffentlichen Interessen am Erhalt dieser Liegenschaft. So haben sowohl die Siedlung Tscharnergut als Gesamtüberbauung als auch das Gebäude Fellerstrasse 30 als Einzelbaute eine sehr hohe Schutzwürdigkeit. Auf der anderen Seite mag zwar ein Neubau rentabler sein, allerdings erweist sich auch eine dem Erhaltungsgebot gerecht werdende Nutzung des Gebäudes Fellerstrasse 30 mittels umfassender Sanierung für die Beschwerdegegnerin auf längere Sicht als tragbar. Angesichts des hohen Schutzstatus ist sogar ein gewisser Verlust zumutbar. So wäre selbst ein grösseres privates Interesse am Abbruch grundsätzlich nicht geeignet, gegen die öffentlichen Interessen am Erhalt eines hochrangigen Schutzobjekts aufzukommen.<sup>47</sup>

## 8. Ergebnis, Beweismittel und Kosten

a) Zusammenfassend ergibt sich, dass der Erhalt der Liegenschaft an der Fellerstrasse 30 verhältnismässig und ein Abbruch dieses Gebäudes damit nicht zulässig ist. Die Beschwerden sind gutzuheissen und der angefochtene Entscheid ist aufzuheben. Bei diesem Ergebnis erübrigt es sich, auf die ebenfalls umstrittenen Fragen der Anwendbarkeit und Verletzung der abgeschlossenen Planungsvereinbarung einzugehen.

b) Die massgeblichen Sachverhaltselemente konnten anhand der zur Verfügung stehenden Akten und der im Rahmen des Beschwerdeverfahrens eingeholten Stellungnahmen genügend überprüft bzw. festgestellt werden. Auf den sowohl von der Beschwerdegegnerin als auch von den Beschwerdeführenden beantragten Augenschein sowie die weiteren, von den Beschwerdeführenden beantragten Beweismittel konnte daher verzichtet werden, da von diesen Beweismitteln keine relevanten Erkenntnisse zu erwarten waren. Diese sogenannte antizipierte Beweiswürdigung verletzt den Anspruch auf rechtliches Gehör nicht.<sup>48</sup>

c) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt die Beschwerdegegnerin. Sie hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr. Für besondere Untersuchungen, Gutachten und dergleichen können zusätzliche Gebühren erhoben werden (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Für Entscheide in einer Verwaltungsjustizsache wird eine Pauschalgebühr von CHF 200.00 bis CHF 4000.00 je Beschwerde erhoben (Art. 19 Abs. 1 i.V.m. Art. 4 Abs. 2 GebV<sup>49</sup>).

Vorliegend wurden zwei Beschwerden eingereicht. In Anwendung der erwähnten Bestimmungen werden die Pauschalen für die beiden Beschwerden auf je CHF 3000.00 festgelegt. Werden in einem einzigen Entscheid mehrere Beschwerden beurteilt, so kann die Pauschalgebühr für die einzelnen Beschwerdeführerinnen und Beschwerdeführer angemessen reduziert werden (Art. 21 Abs. 3 GebV). Dementsprechend werden die Pauschalen auf je zwei Drittel, d.h. CHF 2000.00, reduziert. Die in Rechnung gestellten Kosten der D. \_\_\_\_\_ für die Beantwortung von Zusatzfragen von CHF 1023.15 (Rechnung vom 31. Dezember 2020) wird gestützt auf Art. 11 GebV zusätzlich erhoben. Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren betragen somit CHF 5023.15.

<sup>47</sup> Entscheid des VGer. Kanton Zürich, VB.2018.00103 vom 17.1.2019 (Friesenberg), E. 7.2.

<sup>48</sup> BVR 2012 S. 252 E. 3.3.3, mit Hinweisen.

<sup>49</sup> Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

d) Die unterliegende Partei hat der Gegenpartei die Parteikosten zu ersetzen, sofern nicht deren prozessuales Verhalten oder die besonderen Umstände eine andere Teilung oder Wettschlagung gebieten oder die Auflage der Parteikosten an das Gemeinwesen als gerechtfertigt erscheint (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Beschwerdegegnerin hat daher den Beschwerdeführenden 2 und 3 die Parteikosten zu ersetzen.

Die Kostennote der Rechtsvertreterin der Beschwerdeführenden 2 und 3 beläuft sich auf CHF 9580.60 (Honorar CHF 8625.00, Auslagen CHF 270.60, Mehrwertsteuer CHF 685.00) und gibt grundsätzlich zu keinen Bemerkungen Anlass. Allerdings gilt es zu berücksichtigen, dass der Beschwerdeführer 3 – nicht aber der Beschwerdeführer 2 – mehrwertsteuerpflichtig ist<sup>50</sup> und somit die von seiner Rechtsvertreterin auf ihn überwälzte Mehrwertsteuer in seiner eigenen Mehrwertsteuerabrechnung als Vorsteuer abziehen kann. Ihm fällt daher betreffend Mehrwertsteuer kein Aufwand an und eine Abgeltung der Mehrwertsteuer käme einer mit Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG unvereinbaren Überentschädigung gleich. Die in der Kostennote der Rechtsvertreterin der Beschwerdeführenden 2 und 3 aufgeführte Mehrwertsteuer ist daher, soweit den Beschwerdeführer 3 betreffend und somit zur Hälfte, nicht zu berücksichtigen.<sup>51</sup> Die massgebenden Parteikosten betragen somit CHF 9238.10 (Honorar CHF 8625.00, Auslagen CHF 270.60, Mehrwertsteuer CHF 342.50).

Die Beschwerdeführerin 1 hat keinen Anspruch auf Ersatz von Parteikosten (Art. 104 Abs. 1 und 4 VRPG).

### III. Entscheid

1. Die Beschwerden werden gutgeheissen. Der Gesamtentscheid des Regierungstatthalteramtes Bern-Mittelland vom 9. Juli 2020 wird aufgehoben. Dem generellen Baugesuch vom 8. August 2016 mit Projektänderung vom 15. Februar 2017 wird der Bauabschlag erteilt.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 5023.15 werden der Beschwerdegegnerin zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Die Kosten des erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens von CHF 96 349.50 werden der Beschwerdegegnerin zur Bezahlung auferlegt. Für das Inkasso dieser Kosten ist das Regierungstatthalteramt Bern-Mittelland zuständig.
4. Die Beschwerdegegnerin hat den Beschwerdeführenden 2 und 3 die Parteikosten im Betrag von CHF 9238.10 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

---

<sup>50</sup> Siehe Unternehmens-Identifikationsnummer-Register, einsehbar unter: <<https://www.uid.admin.ch>>.

<sup>51</sup> BVR 2014 S. 484 E. 6.

#### **IV. Eröffnung**

- Stadt Bern, eingeschrieben
- Frau Rechtsanwältin G.\_\_\_\_\_, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt I.\_\_\_\_\_, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland, per E-Mail
- Herrn C.\_\_\_\_\_, per E-Mail
- D.\_\_\_\_\_, per E-Mail
- E.\_\_\_\_\_ per E-Mail

#### **Bau- und Verkehrsdirektion**

Der Direktor

Christoph Neuhaus  
Regierungsrat

#### **Rechtsmittelbelehrung**

Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden. Eine allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerde, die mindestens in 5 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.