

## Verwaltungsgericht des Kantons Bern

Verwaltungsrechtliche Abteilung

**Urteil vom 17. Dezember 2015**

Verwaltungsrichter Burkhard, Abteilungspräsident  
Verwaltungsrichterin Steinmann  
Verwaltungsrichter Häberli, Keller und Rolli  
Gerichtsschreiberin Geiser Keller

### **Berner Heimatschutz**

handelnd durch die statutarischen Organe, Kramgasse 12, 3011 Bern  
vertreten durch Fürsprecher ...

Beschwerdeführer

gegen

### **Jungfraubahn AG**

handelnd durch die statutarischen Organe, Harderstrasse 14,  
3800 Interlaken  
vertreten durch Rechtsanwalt ...

Beschwerdegegnerin

und

**Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern**  
Reiterstrasse 11, 3011 Bern

sowie

### **Einwohnergemeinde Lauterbrunnen**

Baubewilligungsbehörde, Gemeindeverwaltung, Gemeindehaus Adler,  
3822 Lauterbrunnen



betreffend Baubewilligung für den Rückbau ungenutzter Gebäude und Gebäudeteile der Station Eigergletscher (Entscheid der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern vom 26. Mai 2014;  
RA Nr. 110/2010/148)

## **Sachverhalt:**

### **A.**

Die Jungfraubahn AG ist Eigentümerin des Grundstücks Lauterbrunnen Gbbl. Nr. 6002, auf dem sich die Gebäudegruppe der Station Eigergletscher befindet. Am 8. Dezember 2008 stellte die Jungfraubahn AG ein Baugesuch für den Rückbau ungenutzter, leerstehender Gebäude, nämlich der Barackenkantine (Gebäude Nr. 1116c), der Dependance (Gebäude Nr. 1116k), der Verbindungskorridore sowie der Schweineställe (Gebäude Nr. 1116t). Dagegen erhob der Verein Berner Heimatschutz (Regionalgruppe Interlaken-Oberhasli) am 14. Februar 2009 vorsorglich Einsprache, weil die Bauten vermutlich wichtige Zeugnisse aus der Entstehungsgeschichte der Jungfraubahn darstellten, was von einer Fachstelle abzuklären sei. Das damalige Regierungsstatthalteramt (RSA) Interlaken (seit 1.1.2010: RSA Interlaken-Oberhasli) beauftragte die Denkmalpflege des Kantons Bern (KDP) in der Folge zu prüfen, ob bei den alten Gebäudeteilen historische Werte vorhanden seien. Mit Fachbericht vom 14. April 2009 stufte die KDP die Remise (Gebäude Nr. 1116j) sowie die Egg (Gebäude Nr. 1116p) in einer provisorischen Kurzbeschreibung als schützenswerte Objekte ein. Die Dependance und die Barackenkantine sowie das Guesthouse (Herberge; Gebäude Nr. 1116d) und das Stationsgebäude/Restaurant (Gebäude Nr. 1116f) bezeichnete die KDP als erhaltenswerte Objekte. Die Schweineställe, die ehemalige Post (ohne Gebäudenummer) sowie das Gebäude des Hundewärters (Gebäude Nr. 1116b) erhielten keine Einstufung. Als Teile der Baugruppe Eigergletscher seien alle eingestufteten Objekte sog. K-Objekte. Am 20. November 2009 teilte die Jungfraubahn AG dem RSA Interlaken mit, sie halte an ihrem Baugesuch fest. In der Einigungsverhandlung vom 5. Februar 2010 erläuterte die KDP ihren Standpunkt und hielt fest, der Abbruch der Schweineställe sowie des

Hundewärterhauses sollte möglich sein. Im Anschluss daran reichte die Jungfraubahn AG am 31. März 2010 ein Konzept ein, in welchem sie die weitere Verwendung der einzelnen Gebäude der Station Eigergletscher beschrieb. Ausserdem stellte sie am 12. März 2010 ein weiteres Baugesuch für den Rückbau des Hundewärterhauses sowie der Hundehütte mit Hundezwinger (Gebäude Nr. 1116r). Mit Gesamtentscheid vom 10. August 2010 bewilligte das RSA Interlaken-Oberhasli die Vorhaben und wies die Einsprache ab.

## **B.**

Dagegen erhob der Berner Heimatschutz am 10. September 2010 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE). Er beantragte, «dem Baugesuch der Jungfraubahn AG vom 8. Dezember 2008 betreffend den Rückbau leerstehender Gebäude am Eigergletscher sei in Bezug auf die Gebäude Nr. 1116c "Barackenkantine" und 1116k "Dependance" sowie die Verbindungskorridore Abschlag zu erteilen und die angefochtene Abbruchverfügung diesbezüglich aufzuheben».

Auf Ersuchen der BVE reichte die Schweizerische Kommission für Denkmalpflege (EKD) am 26. Mai 2011 ein Gutachten zur Schutzwürdigkeit der Gebäude der Station Eigergletscher ein (nachfolgend: Gutachten EKD). Sie empfahl, die streitbetroffenen Gebäude (Dependance, Barackenkantine und Verbindungskorridor) der obersten Schutzkategorie «schützenswert» zuzuordnen. In der Folge trug die KDP die Barackenkantine und die Dependance mit dem Verbindungskorridor im Bauinventar-Entwurf vom 8. September/24. August 2011 als schützenswerte Bauten mit Situationswert und Teil der Baugruppe Station Eigergletscher (K-Objekte) ein. Weiter erstellte Rolf Schifferli, dipl. Architekt ETH/SIA, im Auftrag der BVE am 31. Mai 2012 ein Gutachten zu verschiedenen Fragen im Zusammenhang mit der Sanierung, der möglichen Nutzung der umstrittenen Gebäude und den jeweiligen Kosten (nachfolgend: Gutachten 1). Am 8. Oktober 2012 führte die BVE einen Augenschein durch. Im Anschluss daran beantwortete Rolf Schifferli am 19. Oktober 2013 Zusatzfragen zum ersten Gutachten

(nachfolgend: Gutachten 2). Am 6. November 2013 erfolgte die definitive Eintragung der Barackenkantine und der Dependance mit dem Verbindungskorridor als schützenswerte Baudenkmäler und Teile der Baugruppe Station Eigergletscher (K-Objekte) in das Bauinventar der Einwohnergemeinde (EG) Lauterbrunnen.

Die BVE wies die Beschwerde mit Entscheid vom 26. Mai 2014 ab.

### **C.**

Am 26. Juni 2014 hat der Berner Heimatschutz Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben mit dem folgenden Rechtsbegehren:

«Der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und dem Abbruchgesuch der Jungfraubahn AG Abschlag zu erteilen.

- unter Kosten- und Entschädigungsfolge -»

Die Jungfraubahn AG sowie die BVE beantragen mit Beschwerdeantwort vom 25. Juli 2014 bzw. Vernehmlassung vom 4. Juli 2014 je die Abweisung der Beschwerde. Die EG Lauterbrunnen hat am 29. Juli 2014 mitgeteilt, dass sie auf eine Stellungnahme verzichte.

Auf Ersuchen der Instruktionsrichterin beantwortete die KDP am 21. Juli 2015 verschiedene Fragen betreffend Kantonsbeiträge an die Erhaltung von Baudenkmälern. Die Jungfraubahn AG hat am 6. August 2015, der Berner Heimatschutz am 27. August 2015 dazu Stellung genommen.

Am 31. August 2015 hat die Instruktionsrichterin diese Eingaben den Verfahrensbeteiligten zugestellt, sie zu Schlussbemerkungen eingeladen und ihnen Kenntnis davon gegeben, dass sie die definitive Fassung der Bauinventareinträge betreffend die Station Eigergletscher vom 6. November 2013 eingeholt hat. Der Berner Heimatschutz und die Jungfraubahn AG haben am 7. bzw. 18. September 2015 Schlussbemerkungen eingereicht.

## **Erwägungen:**

### **1.**

**1.1** Das Verwaltungsgericht ist zur Beurteilung der Beschwerde als letzte kantonale Instanz gemäss Art. 74 Abs. 1 i.V.m. Art. 76 und 77 des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21) zuständig. Der Beschwerdeführer hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und ist als private Organisation zur Beschwerde befugt (Art. 79 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 40a, 35a und 35c Abs. 3 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 [BauG; BSG 721.0]). Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

**1.2** Das Verwaltungsgericht überprüft den angefochtenen Entscheid auf Rechtsverletzungen hin (Art. 80 VRPG). Da eine Streitigkeit von grundsätzlicher Bedeutung vorliegt, urteilt es in Fünferbesetzung (Art. 56 Abs. 2 Bst. a des Gesetzes vom 11. Juni 2009 über die Organisation der Gerichtsbehörden und der Staatsanwaltschaft [GSOG; BSG 161.1]).

### **2.**

**2.1** Die umstrittenen Gebäude befinden sich auf Bahnareal. Gemäss Art. 18 Abs. 1 des Eisenbahngesetzes vom 20. Dezember 1957 (EBG; SR 742.101) dürfen Bauten und Anlagen, die ganz oder überwiegend dem Bau und Betrieb einer Eisenbahn dienen (Eisenbahnanlagen), nur mit einer Plangenehmigung erstellt oder geändert werden. Art. 18m EBG befasst sich gemäss Randtitel mit den sog. Nebenanlagen und bestimmt in Abs. 1 Satz 1, dass die Erstellung und Änderung von Bauten und Anlagen, die nicht ganz oder überwiegend dem Eisenbahnverkehr dienen, dem kantonalen Recht unterstehen. Die streitbetroffenen Gebäude dienten vor ihrer Stilllegung im Jahr 1996 bzw. 1997 als Arbeiter- und Angestelltenunterkünfte, die Barackenkantine auch als Kantine mit Küche und Speisesaal (vgl. Kurzbeschriebe Gebäude Nrn. 1116c und 1116k, Bauinventar EG Lauterbrunnen, act. 12A2 und act. 12A6). Das Verwaltungsgericht hat in einem älteren Urteil festgehalten, dass Arbeiterunterkünfte gemäss ständiger

Praxis der rechtsanwendenden Behörden und nach herrschender Lehre nicht als Bauten gälten, die ganz oder überwiegend dem Bahnverkehr dienten (vgl. VGE 18044 vom 6.9.1990, E. 3a; vgl. auch VGE 18428 vom 8.4.1992, E. 3b). Allerdings waren jene Unterkünfte für Hilfskräfte gedacht, die den Unterhalt einer bestimmten Bahnlinie ausführten; eine unmittelbare Nähe zwischen Unterkunft und Bahnareal war nicht nötig. Hier dürfte das jedenfalls für die ursprünglichen Bauarbeiten anders gewesen sein. Die Frage kann offenbleiben, da die Gebäude nicht mehr in Gebrauch sind. Das Bundesgericht hat entschieden, dass der Rückbau einer stillgelegten Gleisanlage dem kantonalen Recht untersteht (BGer 1A.339/2005 vom 8.5.2006, in ZBI 2007 S. 107 E. 2 mit Bemerkungen von Arnold Marti). Dies muss ebenso für eine stillgelegte Arbeiterunterkunft gelten, ist doch mit Vollendung des Bahnbaus, jedoch spätestens mit der Stilllegung jeder bahnbetriebliche Bezug der Gebäude weggefallen. Die Bewilligungszuständigkeit für den Rückbau der Gebäude liegt demnach bei den kantonalen Behörden, was denn auch von keiner Seite bestritten wird.

**2.2** Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung dürfen die Kantone Eisenbahnanlagen unter Schutz stellen, und zwar selbst dann oder gerade dann, wenn sie noch betrieben werden (BGE 121 II 8 E. 3b S. 16; vgl. Bemerkungen von Pierre Tschannen, in AJP 1995 S. 1497 ff.). Die KDP war somit berechtigt, die Gebäude der Station Eigergletscher, die sich zwar auf Bahnareal befinden, jedoch nicht mehr genutzt werden, in das Bauinventar aufzunehmen (Art. 10d und Art. 152 Abs. 2 BauG; Art. 13 f. der Bauverordnung vom 6. März 1985 [BauV; BSG 721.1] i.V.m. Art. 37 der Verordnung vom 25. Oktober 2000 über die Denkmalpflege [Denkmalpflegeverordnung, DPV; BSG 426.411]).

### **3.**

**3.1** Gemäss Art. 10b Abs. 2 Satz 1 BauG dürfen schützenswerte Baudenkmäler nicht abgebrochen werden. Dieses Abbruchverbot gilt allerdings nicht absolut. Denn die Verweigerung der Abbruchbewilligung stellt eine Beschränkung der Eigentümerbefugnisse und damit einen Eingriff in die verfassungsmässig gewährleistete Eigentumsгарantie dar (Art. 26 der Bun-

desverfassung [BV; SR 101]; Art. 24 der Verfassung des Kantons Bern [KV; BSG 101.1]; vgl. BGE 135 I 176 E. 4 [Pra 98/2009 Nr. 117]). Eingriffe in Freiheitsrechte sind zulässig, wenn sie auf einer gesetzlichen Grundlage beruhen, im öffentlichen Interesse liegen, verhältnismässig sind und den Kerngehalt des betreffenden Grundrechts nicht verletzen (Art. 36 BV und Art. 28 KV). Gestützt auf eine verfassungskonforme Auslegung von Art. 10b Abs. 2 BauG ergibt sich, dass trotz des absolut formulierten Abbruchverbots unter Umständen auch schützenswerte Baudenkmäler abgebrochen werden dürfen. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts und des Verwaltungsgerichts liegen Beschränkungen der Eigentumsgarantie, die dem Schutz von Baudenkmälern dienen, ganz allgemein im öffentlichen Interesse und ist das öffentliche Interesse an der Erhaltung eines schützenswerten Baudenkmals sehr erheblich. Steht die Belastung für die Eigentümerschaft jedoch in keinem vernünftigen Verhältnis zum konkreten öffentlichen Interesse an der Erhaltung des Objekts, ist ein Abbruchverbot nicht durchsetzbar (BGE 135 I 176 E. 6.1 [Pra 98/2009 Nr. 117] mit Hinweisen, 126 I 219 E. 2c; VGE 22935 vom 28.11.2007, E. 6.1, 22620 vom 5.12.2006, E. 7.1 [bestätigt mit BGer 1P.57/2007 vom 5.6.2007]; Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I/II, 4./3. Aufl. 2013/2010, Art. 10a-10f N. 3 ff.; Bernhard Waldmann, Bauen und Denkmalschutz, in Schweizerische Baurechtstagung 2003, S. 109 ff., 124; zum Ganzen BVR 2014 S. 251 E. 5.1; vgl. auch hinten E. 4).

**3.2** Unbestritten ist, dass mit Art. 10b Abs. 2 BauG eine genügende gesetzliche Grundlage für ein Abbruchverbot besteht. Die Beschwerdegegnerin bestreitet sodann nicht mehr, dass die umstrittenen Gebäude schützenswert im Sinn der Baugesetzgebung sind (Beschwerdeantwort [act. 4], S. 4; vgl. auch hinten E. 5.1) und folglich ein öffentliches Interesse am Abbruchverbot besteht (zur Gewichtung des öffentlichen Interesses vgl. hinten E. 5.4).

**3.3** Uneinig sind sich die Parteien hinsichtlich der Verhältnismässigkeit. 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 (vgl. statt vieler BGE 140 I 353 E. 8.7, 2 E. 9.2.2; BVR 2014 S. 251 E. 5.2, 2013 S. 105 E. 5.1, je mit Hinweisen). Die Beschwerdegegnerin bestreitet zu Recht weder die Eignung noch die Erforderlichkeit des Abbruchverbots: Ein Abbruchverbot ist geeignet, das im öffentlichen Interesse liegende Ziel der Erhaltung der schützenswerten Gebäude zu erreichen. Dass die Gebäude sanierungsbedürftig sind, ändert nichts daran, zumal sie sich in einem sanierungsfähigen Zustand befinden (Gutachten 1 [Vorakten BVE, nach pag. 120], Antworten 1a und 1b, S. 2 f.; BVR 2014 S. 251 E. 5.2; vgl. auch hinten E. 5.4 a.E.). Auch die Erforderlichkeit des Abbruchverbots ist gegeben. Eine mildere Massnahme ist nicht ersichtlich, kommt doch gerade dem Erhalt eines schützenswerten Baudenkmals zumal als Teil eines geschützten Ensembles erhebliches Gewicht zu (vgl. hinten E. 5.4), weshalb die Dokumentation der Bauten vor dem Abbruch oder der Rückbau nur bis auf die Grundmauern dem öffentlichen Interesse nicht gerecht würden (angefochtener Entscheid, E. 3e). Ebenso ungeeignet wäre ein nur teilweises Abbruchverbot, wobei ein Teilabbruch auch in finanzieller Hinsicht keine Vorteile bieten würde (vgl. dazu Gutachten 2 [Vorakten BVE, nach pag. 210], Antworten 1-4).

#### **4.**

**4.1** Die Zumutbarkeit als Teilaspekt der Verhältnismässigkeit ist anhand einer Abwägung der gegenläufigen Interessen zu beurteilen (BVR 2014 S. 251 E. 5.2; Tschannen/Zimmerli/Müller, Allgemeines Verwaltungsrecht, 4. Aufl. 2014, § 21 N. 16). Die Zumutbarkeit eines Abbruchverbots ist folglich nicht isoliert anhand der zu erwartenden Aufwendungen für den Erhalt der Baudenkmäler zu beurteilen. Vielmehr ist auch das öffentliche Interesse an der Erhaltung der Gebäude und damit der Grad der Schutzwürdigkeit zu berücksichtigen. 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. Die Eigentumsbeschränkung ist zumutbar, wenn eine dem Erhaltungsgebot gerecht werdende Nutzung des Gebäudes auf längere Sicht tragbar ist. Kommt dem öffentlichen Interesse an der Er-

haltung kein überragendes Gewicht zu, kann ein Abbruchverbot den Grundeigentümerinnen und -eigentümern hingegen nicht zugemutet werden, wenn es auf Dauer mit finanziellen Verlusten verbunden wäre (BVR 2014 S. 251 E. 5.2, 1996 S. 68 E. 4c; VGE 22935 vom 28.11.2007, E. 6.4, 22620 vom 5.12.2006, E. 7.4; BGE 126 I 219 E. 2c, 118 Ia 384 E. 5e; BGer 1P.584/1995 vom 23.6.1995, in ZBI 1996 S. 366 E. 6b), d.h. die Aufwendungen auch bei einer einfachen Sanierung derart hoch wären, dass sie nicht durch die erzielbaren Erträge gedeckt werden könnten. Dies gilt jedoch nur unter der Voraussetzung, dass das Grundstück ohne Abbruchverbot überhaupt gewinnbringend genutzt werden kann. Ist eine bauliche Nutzung der Liegenschaft ohnehin nur mit Verlusten möglich, so wäre es nicht sachgerecht, die wirtschaftliche Tragbarkeit der Eigentumsbeschränkung anhand eines Kosten/Nutzen-Verhältnisses zu beurteilen (BVR 1996 S. 68 E. 4d). In diesem Sinn hat das Bundesgericht festgehalten, dass ein Abbruchverbot für eine Hofgruppe jedenfalls solange zumutbar sei, als kein ausführungsfähiges Alternativprojekt bestehe, beim blossen Abbruch kein substantieller Ertrag ersichtlich sei und keine ins Gewicht fallende Erhaltungsaufwendungen notwendig seien (BGE 115 Ia 27 E. 4b/cc).

**4.2** Die Beschwerdegegnerin will die Gebäude ersatzlos abbrechen. Sie macht nicht geltend, diese stünden einer anderen (gewinnbringenden) Nutzung des Grundstücks im Weg. Dies ist aufgrund der im Gutachten 1 gemachten Ausführungen auch nicht ersichtlich. Der von der BVE beauftragte Gutachter hielt zunächst fest, dass die Station Eigergletscher und namentlich die hier umstrittenen Gebäude aus einer rein konsumtiven Nutzungsbeurteilung heraus gebaut worden seien. Sie dienten am logistisch besten Platz dem Bau der Jungfraubahn. Ein wirtschaftlich kostendeckender Ertrag der Gebäude sei bei deren Planung und Bau sicher kein Thema gewesen. Vielmehr seien die Bauten als Baukostenanteil der Gesamtinvestition «Bau der Jungfraubahn» betrachtet worden. Damals wie heute seien die Bauten Teil der Gesamtinvestition Jungfraubahn als Unternehmen. Unter Berücksichtigung der Lage, der Erschliessung, der Schutzwürdigkeit, der Nutzungsmöglichkeiten und des aktuellen Zustands schloss der Gutachter sodann, dass alle Gebäude der Station Eigergletscher durch neue, bahnunabhängige Nutzungen bloss einen Ertrag abwerfen würden, der nicht ein-

mal einen nachhaltigen Unterhalt (Substanzerhaltung) erlauben würde. Ein wirtschaftlicher Nutzen und Sinn der Gebäudegruppe ergebe sich nur für die Bahnunternehmung, soweit ein Gebäude für die Bahninfrastruktur sinnvoll sei, was namentlich für die Barackenkantine und die Dependance nicht zutreffe; diese stellten reine Kostenfaktoren dar. Die ganze Baugruppe sei folglich nicht sinnvoll handelbar und es sei kein Verkehrswert ermittelbar (Gutachten 1, Antwort 2, S. 4 f. und 11). Im Gutachten 2 führte der Gutachter ergänzend aus, es könne nicht damit gerechnet werden, dass die beiden Gebäude einzeln oder zusammen je kostendeckend vermietet werden könnten. Selbst bei einer Realisierung der Y-Bahnverbindung (heute: sog. V-Bahn) ab Grindelwald Grund und einer entsprechenden Frequenzsteigerung würden die beiden Gebäude immer noch schlecht liegen. Ein sinnvoller Verkauf könne faktisch ausgeschlossen werden, da eine neue Eigentümerschaft erschliessungs- und betriebsmässig immer von der Grundinfrastruktur der Bahn abhängig wäre (Leitungen, Transporte, Öffnungszeiten, Erreichbarkeit, Rettungsdienste etc.), die Zonenkonformität nicht abgesichert sei und eine von den Bahnanlagen unabhängige Erschliessungskonstruktion mit erheblichen Zusatzkosten verbunden wäre (Antwort 5, S. 7).

**4.3** Unbestritten ist sodann, dass die Rückbaukosten gemäss Schätzung im Gutachten 1 Fr. 1,8 Mio. betragen. Die hohen Kosten sind Folge der besonderen Lage der Gebäude, die namentlich den Abtransport des Abbruchmaterials zu einer aufwändigen Angelegenheit macht: Damit der Schutt während der Nacht per Bahn abgeführt werden kann, müssen die Mulden tagsüber talwärts zu einer Zwischendeponie bei den Gleisen transportiert werden, wofür der Bau einer befahrbaren Umladepattform erforderlich ist. Der Verlad auf die Bahnwagen erfolgt mittels Gabelstapler, da die Installation eines Baukrans wegen der Fahrstromleitungen nicht möglich ist. Das Material wird anschliessend bei der Station Kleine Scheidegg umgeladen, nach Grindelwald Grund gefahren, dort auf Lastwagen verfrachtet und zu Deponien geführt. Witterungsbedingt stehen für den gesamten Rückbau inkl. Entsorgung des Materials zudem nur rund vier Monate (Juni-September) zur Verfügung (Gutachten 1, Antwort 3, S. 12 f.).

**4.4** Abzuwägen gilt es bei dieser Ausgangslage auf der einen Seite das private Interesse der Beschwerdegegnerin am ersatzlosen Abbruch der nicht mehr benötigten Gebäude, wofür einmalig ein Betrag von Fr. 1,8 Mio. aufgewendet werden müsste, hingegen sämtliche Sanierungs- und Unterhaltskosten entfielen, gegen das öffentliche Interesse am Erhalt der schützenswerten Baudenkmäler auf der anderen Seite.

## **5.**

Zum Grad der Schutzwürdigkeit und damit zum öffentlichen Interesse am Erhalt der Gebäude ergibt sich was folgt:

**5.1** Die KDP hat am 6. November 2013 die definitiven Einträge der Baugruppe Station Eigergletscher und der dazu gehörenden Einzelgebäude in das Bauinventar der Gemeinde vorgenommen. Entwurf und definitive Beurteilung stimmen sowohl hinsichtlich der Schutzstufe als auch der Kurzbeschreibungen überein (vgl. Vorakten BVE, pag. 83 ff., sowie act. 12A1-7). Die BVE hat die Einstufung der Barackenkantine und der Dependance als schützenswerte Baudenkmäler nach dem Augenschein als überzeugend bezeichnet (angefochtener Entscheid, E. 2f). Die Beschwerdegegnerin bestreitet diese Beurteilung nicht mehr (vgl. Beschwerdeantwort, S. 4).

**5.2** Dem Kurzbeschrieb im Bauinventar ist zur Barackenkantine Folgendes zu entnehmen:

«Ehem. Arbeiterbaracke von 1897; 1924 östl. Erweiterung u. Einbau für Unterkünfte; später Verwendung als Kantine mit Küche u. Speisesaal, so genannte 'Barackenkantine' (seit 1996 stillgelegt)

2-stöckiger, verputzter u. z.T. verschindelter Bau mit Satteldach. Sockelgeschoss (EG) aus örtlichem Gestein massiv errichtet, OG aus einer Fachwerkkonstruktion. Verputz im EG grau, im OG rötlich. N-seitiger Korridor mit Quergiebel, der an den geschlossenen Verbindungstrakt zu Nr. 1116K (Dependance) anschliesst. Im EG Lagerräume, Hauptgeschoss mit ehem. Küche u. Speisesaal. Die W-Seite zum Verbindungstrakt weist eine Tür u. 3 Fenster auf. Das Gebäude ist in seiner Funktion als erste u. ganzjährige Arbeiterbehausung für die Jungfraubahn an der Station Eigergletscher von grosser sozialgeschichtlicher Bedeutung. Die Baracke ist schweizweit eine der wenigen aus der Frühzeit des Eisenbahnbaus, die noch am originalen Standort erhalten ist.»

Die Dependance wird wie folgt beschrieben:

«Dependance, wohl von 1901 oder 1910; 1920er Jahre umgeb. (Fassade und Dach); M. 20 Jh. Verbindungsgang zu 1116C angefügt; seit 1997 stillgelegt

Langrechteckiger schmaler u. hoher Bau mit 2 Geschossen u. hohem Kellergeschoss. Satteldach mit Vogeldielen; urspr. Flachdach. Feine Lisenen im grobkörnigen Putz gliedern die S-Fassade in regelmässige Felder, dazwischen 6 Fensterachsen. Östl. erkerartige Fenster in den Giebelfeldern. Der Hauptzugang befindet sich auf der N-Seite u. führt in das angebaute Treppenhaus in der NW-Ecke. Es handelt sich um den für die Angestellten bereits anspruchsvoller gestalteten Ergänzungsbau zur 1. Arbeiterbaracke (1116C). Beide Gebäude sind auf der N-Seite durch einen geschlossenen u. abgetreppten Korridor miteinander verbunden u. liegen unterhalb des Gleistrassees. Besonders in Kombination mit der Arbeiterbaracke wichtiges Zeitzeugnis.»

Zur Baugruppe I (Station Eigergletscher) steht im Bauinventar dieses:

«Die Siedlung Eigergletscher wirkt von S u. W vor allem durch die hierarchische Staffelung der Gebäude im Berghang. Durch die Mitte der Gebäudegruppe zur Bergeinfahrt im O führt das Gleistrassees. Die Bauten oberhalb der Gleise, die stattliche Remise (1116J), das Beamten- u. Verwaltungsgebäude (1116P) u. die Herberge (1116D), bilden eine stilistische Einheit (Bauzeit, Baumaterial u. gestalterische Details). Die Arbeiterbaracke (1116P) u. die Dependance (1116K) unterhalb der Gleise u. das Stationsgebäude (1116F), gehören der frühen Phase des Bahnbaus an. 1898 wurde die Strecke Kleine Scheidegg-Eigergletscher eröffnet. Die Station Eigergletscher diente einerseits als Ausgangspunkt für den Spazierweg zum Gletscher, andererseits mit Arbeiterunterkünften u. Werkstätten als Stützpunkt für den Bau des Jungfrautunnels, der 1912 eröffnet wurde. In der Entstehungs- u. Tourismusgeschichte der Bahn nimmt sie daher einen wichtigen Stellenwert ein. Die Baracken zeugen von den harten Arbeitsbedingungen am Tunnel. Die Depotwerkstätte ist noch heute technisches Zentrum für den Betrieb der Jungfraubahn u. die höchstgelegene Eisenbahnwerkstatt Europas. Im ehem. Beamten- u. Verwaltungsgebäude residierte bei seinen Besuchen der Begründer der Jungfraubahn, Adolf Guyer-Zeller. Die Station ist ein Ensemble von technik- u. sozialgeschichtlicher Bedeutung: Als höchste Eisenbahn Europas war die Jungfraubahn eine Pionierleistung. Ihr Bau bedeutete einen grossen finanziellen u. technischen Aufwand, zumal es sich damals um den längsten Tunnelbau durch eine Permafrostzone handelte. Seit 2002 ist die Jungfrauregion Teil des UNESCO-Weltkulturerbes. (s. auch Lauterbrunnen-Wengen N.N., Bahnanlage der Wengernalp- u. Jungfraubahn.)»

**5.3** Die KDP hat ihre Beurteilung massgeblich auf die Begutachtung der EKD gestützt (Vorakten BVE, pag. 53 ff.). Danach bietet die Jungfraubahn technikgeschichtliche Superlativen von internationaler Bedeutung, wie der Bau des damals längsten Tunnels durch eine Permafrostzone und der Drehstrombetrieb. Die am 1. August 1912 eröffnete Endstation Jungfraujoch sei mit 3'454 m.ü.M. der höchstgelegene Bahnhof Europas. Die Bahn

sei denn auch im Schweizerischen Inventar der Kulturgüter von nationaler Bedeutung aufgeführt. Zudem sei die Jungfrauregion seit 2002 Teil des UNESCO-Welterbes «Schweizer Alpen Jungfrau-Aletsch» (Ziff. 4, 8 und 9/1).

Zur Bedeutung der Baugruppe Station Eigergletscher führt die EKD aus (Ziff. 8):

«Die Baugruppe auf der Station Eigergletscher, in der bis zu 250 Arbeiter lebten und sich versorgten und in der bis heute Tausende von Bahn- und Wandertouristen einen Aufenthalt geniessen, dokumentiert unter allen Stationen der Jungfraubahn deren Gründergeschichte am umfassendsten. Das Ensemble ist nicht nur für die höchste Eisenbahn Europas, sondern auch im Vergleich mit anderen Bergbahnen von hohem sozialhistorischen Wert. Die Barackenkantine ist eine der wenigen Arbeiterunterkünfte aus der Geschichte des frühen Eisenbahnbaus, die sich – wenn auch umgebaut – an Ort noch erhalten hat. Sie legt Zeugnis ab von den harten Arbeitsbedingungen, unter denen das Bau- und Denkmal Jungfraubahn entstanden ist.

Der Station Eigergletscher kommt aus Sicht der EKD innerhalb der Jungfraubahn technik-, sozial- und tourismusgeschichtlich eine dreifache Rolle zu:

1. Während der Bauarbeiten an der Jungfraubahn diente die Station mit ihren Arbeiterunterkünften und Werkstätten als Stützpunkt für den Bau des Jungfrautunnels.
2. Die Station war von Beginn an ein Haltepunkt für Touristen, die von da aus den Eigergletscher und die Bergwelt betrachteten und betrachten. Ebenso von Anfang an war das Stationsgebäude daher mit einem Restaurant versehen.
3. Mit ihrer Depotwerkstätte ist die Station Eigergletscher auch heute noch technisches Zentrum für den Betrieb der Jungfraubahn. Es ist dies die höchstgelegene Eisenbahnwerkstatt Europas.»

Das Hauptziel liege darin, die Baugruppe am Eigergletscher in ihrem Situationswert zu würdigen und zu erhalten. Bei einem Ensemble dieser technik- und sozialgeschichtlichen Bedeutung erscheine es grundsätzlich angebracht, alle Objekte, die aus der Bauzeit der Jungfraubahn stammen (1896-1912) und die wesentlichen Teile ihrer ursprünglichen Bausubstanz bewahrt haben, der gleichen obersten Schutzkategorie zuzuweisen. Später entstandene Objekte seien individuell zu beurteilen. Das Nebeneinander von reicheren und bescheideneren Objekten sei geradezu ein Charakteristikum historischer Eisenbahnarchitektur. Das ehemalige Beamtenhaus Egg, in dem während der Bauarbeiten an der Jungfraubahn Adolf Guyer-Zeller bei seinen Aufenthalten vor Ort residierte, sei nicht nur grösser als die Barackenkantine, sondern mit seinen hohen getäfelten Räumen auch

reicher ausgestattet. Sozialgeschichtlich gesehen dokumentiere dieses Gefälle die grosse Distanz zwischen den führenden und den ausführenden Gesellschaftsschichten der Zeit um 1900 (Ziff. 8; vgl. auch Ziff. 9/5). Bedeutende Hochbauten der Jungfraubahn aus der Zeit des Bahnbaus und der Belle Epoque seien nur noch an der Station Eigergletscher erhalten (Ziff. 9/2). Die Gebäudegruppe am Eigergletscher sei das einzige Ensemble aus der Bauzeit der Jungfraubahn, das sich noch weitgehend erhalten habe. Ihre eisenbahnhistorische Bedeutung liege darin, dass sie die entscheidenden Entwicklungen von den Anfängen des Bahnbaus bis heute dokumentiere (Stützpunkt für den Bau des Jungfrautunnels, touristischer Ort zur Besichtigung des Gletschers, technisches Zentrum für den Betrieb der Jungfraubahn). Prägend wirke die Gebäudegruppe am Eigergletscher sowohl durch ihre Anordnung beidseits des Bahngleises vor der Bergeinfahrt in den grossen Tunnel als auch durch markante Einzelbauten wie die Werkstätte und die Egg als Bauten mit Sichtsteinmauerwerk und Rundbogen (Ziff. 9/3).

Die Barackenkantine habe trotz An- und Umbau von 1924 und der Umnutzung zur Kantine wesentliche Teile ihrer ursprünglichen Bausubstanz wie die Riegelkonstruktion und das hauptsächliche Volumen bewahrt. Die westliche Schmalseite stimme grösstenteils auch heute noch wörtlich mit jener auf einer Fotografie der Zeit um 1900 überein. Angesichts dieses Befundes und der ausgeführten sozialgeschichtlichen Bedeutung für den Bau der Jungfraubahn sei die Barackenkantine als schützenswertes Objekt einzustufen und zu erhalten. Die Dependance sei vermutlich erst nach dem Bahnbau in den 1920er Jahren entstanden. Wohl in der Mitte des 20. Jahrhunderts habe man die Dependance und die Barackenkantine durch einen geschlossenen Verbindungsgang mit dem Stationsgebäude verbunden. Da der Dependance und dem Verbindungsgang ein hoher Eigenwert zukomme und sie das Layout der Gründungsanlage stringent weiterführten, empfahl die EKD, auch diese beiden Objekte der höchsten Schutzkategorie zuzuordnen (Ziff. 8). Die grosse sozialgeschichtliche Bedeutung der Barackenkantine liege darin, dass sie eine der wenigen Arbeiterbaracken aus der Frühzeit des Eisenbahnbaus sei, die sich bis heute an Ort weitgehend erhalten habe. Alle drei Objekte (Barackenkantine, Dependance und Verbindungsgang) seien wichtige Elemente der Gebäudegruppe

am Eigergletscher. In unterschiedlicher Zeit entstanden, spiegelten sie die von der Bauzeit der Bahnanlage bis zur touristischen Nutzung veränderten Anforderungen an ein bahnhistorisches Hochbauensemble (Ziff. 9/4). Ein Verlust dieser drei Objekte würde das Ensemble am Eigergletscher um eine räumlich zentrale architektonisch eigenständige Untergruppe schwächen (Ziff. 9/6).

**5.4** Die ausführlichen Erläuterungen der EKD überzeugen und zeigen, dass den zum Rückbau vorgesehenen Gebäuden sowie der Baugruppe als Ganzes grosse eisenbahn- und sozialhistorische Bedeutung zukommt. Es liegt auf der Hand, dass die Arbeiterunterkunft, die von den überaus harten Arbeitsbedingungen zeugt, ganz wesentlich dazu beiträgt, dass die Station Eigergletscher als Ensemble ein einzigartiges Zeitzeugnis für den Bau der Jungfraubahn und den Eisenbahnbau an sich darstellt. Dasselbe gilt für die Dependance und den Verbindungsgang, welche zusammen mit der Barackenkantine für die frühe Betriebszeit der Jungfraubahn stehen (vgl. Gutachten EKD, Ziff. 9/6). Der besondere Wert der Baugruppe ergibt sich gemäss der EKD gerade aus dem Nebeneinander der unterschiedlichen Funktionen dienenden und aus verschiedenen Etappen des Bahnbaus und -betriebs stammenden Gebäuden (vgl. Gutachten EKD, Ziff. 9/5). In diesem Sinn führte auch die KDP aus, dass die Gebäude an sich von lokaler Bedeutung seien, dem Situationswert jedoch nationale Bedeutung zukomme (Bericht vom 21.7.2015 [act. 9], Bst. b; vgl. auch Stellungnahme vom 2.11.2010, Vorakten BVE, pag. 44). Das öffentliche Interesse am Erhalt der Barackenkantine, der Dependance und des Verbindungsgangs als Teile der Baugruppe Eigergletscher ist somit als sehr gewichtig einzustufen. Selbst im Fall einer Alternativnutzung müssten Rentabilitätsüberlegungen folglich in den Hintergrund treten. Wie der Beschwerdeführer sodann zu Recht ausführt, wird auch der Erhalt ohne Nutzung dem öffentlichen Interesse am Erhalt der Gebäudegruppe gerecht (vgl. Beschwerde, S. 10): Gemäss der Publikation «Leitsätze zur Denkmalpflege in der Schweiz» (EKD, Zürich 2007) sichere die Nutzung eines Denkmals das Interesse an seinem Unterhalt und die dazu notwendigen Einkünfte. Denkmalnutzung dürfe indes nicht nur ökonomisch definiert werden. Auch eine ideelle oder städtebauliche bzw. landschaftsprägende Bedeutung oder eine museale Präsentation seien als Nutzungen zu verstehen (Ziff. 3.2, S. 19).

## 6.

Dem öffentlichen Interesse am Erhalt der Baudenkmäler ist das private Interesse der Beschwerdegegnerin am ersatzlosen Abbruch der nicht mehr benötigten Gebäude bzw. an der Ersparnis der für einen Erhalt erforderlichen Geldmittel gegenüberzustellen.

**6.1** Gemäss Gutachten 1 ist es möglich, die umstrittenen Gebäude mit kleinstmöglichem Aufwand rein zu Erhaltungszwecken zu sanieren und vor weiterem Schaden zu bewahren. Die Kosten für eine solche Instandstellung würden sich auf Fr. 750'000.-- belaufen (Kostenschätzung +/- 15 %), die jährlichen Unterhaltskosten auf Fr. 18'000.-- (für laufenden Unterhalt und grosszyklische Erneuerungen alle 20-30 Jahre je Fr. 9'000.--; vgl. Antworten 5, S. 14, sowie detailliert zu den Sanierungskosten Antwort 2, S. 7 f., zu den Unterhaltskosten Antwort 2, S. 9). Soweit der Beschwerdeführer einwendet, der bei den Instandstellungskosten einberechnete Aufwand von Fr. 10'000.-- für die Heizung zu Frostschutzzwecken sei nicht nötig, mag es zwar zutreffen, dass es genügt, das Wasser aus den bestehenden Sanitäreinrichtungen abzulassen, um deren Frostsicherheit zu gewährleisten. Dass damit aber auch die Gebäude vor Frostschäden geschützt wären, ist weder dargelegt noch erstellt, weshalb kein Grund besteht, von den Angaben des Experten abzuweichen. Das gilt auch, soweit die Beschwerdegegnerin zusätzlich Fr. 150'000.-- für mindestens eine nicht wintersichere Erschliessung veranschlagt haben will (so Beschwerdeantwort, S. 5). Solche Kosten fallen bei einem Erhalt ohne Nutzung nicht an. Gemäss Gutachten 1 wäre eine zusätzliche Erschliessungskonstruktion nötig, um einen vom Stationsgebäude unabhängigen Zugang zu den Gebäuden als Voraussetzung für deren Handelbarkeit zu ermöglichen (Antwort 2, S. 4; vgl. auch Gutachten 2, Antwort 5, S. 7), was nach dem Gesagten ausser Betracht fällt (vorne E. 4.2).

**6.2** Der Beschwerdeführer macht geltend, der grösste Teil der Sanierungskosten sei auf vernachlässigten Unterhalt zurückzuführen, weshalb diese nicht in die Verhältnismässigkeitsprüfung einzubeziehen seien (Beschwerde, S. 9).

**6.2.1** Die Sanierungskosten von Fr. 750'000.-- für den Erhalt ohne Nutzung entsprechen gemäss Gutachten 1 dem aufgelaufenen, nicht ausgeführten Unterhalt (vgl. Gutachten 1, Antwort 4a, S. 13). Die Beschwerdegegnerin führt in diesem Zusammenhang an, dass sie die Gebäude ihrer Nutzung entsprechend unterhalten habe (Beschwerdeantwort, S. 6). Vor der Vorinstanz hat sie diesbezüglich ausgeführt, die Gebäude seien für eine bestimmte, zeitlich beschränkte Nutzung erbaut worden. Diese Nutzung sei abgeschlossen. Es sei unter diesen Umständen normal, dass keine über das absolut Notwendige hinausgehende Investitionen getätigt worden seien und sich die Unterhaltsarbeiten auf die blosse Gefahrenabwehr beschränkt hätten (Beschwerdeantwort vom 23.1.2014, Vorakten BVE, pag. 225).

**6.2.2** 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 (BVR 2014 S. 251 E. 6.1 mit Hinweisen). Einer Grundeigentümerin, die damit rechnen durfte, dass sie ein Gebäude unter bestimmten Bedingungen abrechen darf, obwohl es sich um ein inventarisiertes Baudenkmal handelt, kann allerdings nicht vorgeworfen werden, sie habe den Gebäudeunterhalt auf ein Minimum beschränkt (BVR 2014 S. 251 E. 6.3). Da sich die Baugruppe Eigergletscher ausserhalb des Baugebiets (und ausserhalb des Wirkungsbereichs des Zonenplans Wengen) befindet (Eingabe Gemeinde vom 18.10.2010, Vorakten BVE, pag. 42), ist die Inventarisierung der Gebäude erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erfolgt (vgl. Art. 152 Abs. 2 BauG; vgl. auch angefochtener Entscheid, E. 2b; vorne Bst. A und B). Es liesse sich folglich argumentieren, dass die Beschwerdegegnerin nicht um die Schutzwürdigkeit der Gebäude wusste und deshalb keinen Anlass hatte, daran zu zweifeln, dass sie sie dereinst abrechen dürfe, weshalb ihr der auf ein Minimum beschränkte Unterhalt ebenfalls nicht vorzuwerfen sei. Voraussetzung dafür wäre aber, dass keine Verpflichtung zu allgemeinem Gebäudeunterhalt besteht (BGer 1A.191/1998 vom 11.10.1999, in Pra 89/2000 Nr. 63 E. 3b betreffend den Kanton Waadt; BGer 1C\_418/2007 vom 25.7.2008, E. 3 und 4.5 betreffend den Kanton

Zürich). Gemäss Art. 21 Abs. 1 BauG sind Bauten und Anlagen so zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten, dass weder Personen noch Sachen gefährdet werden. Ob diese im Wesentlichen mit der zürcherischen Regelung übereinstimmende (beschränkte) Unterhaltspflicht dazu führt, dass die aufgelaufenen Unterhaltskosten nicht in die Verhältnismässigkeitsprüfung einzubeziehen sind, muss mit Blick auf die nachfolgenden Erwägungen nicht abschliessend beantwortet werden.

**6.3** Zu berücksichtigen gilt es hingegen, dass die KDP Kantonsbeiträge an die Sanierungskosten in Aussicht gestellt hat. Auf Frage der Instruktionsrichterin hat die KDP ausgeführt, mit Ausnahme der Kosten für Räumungen/Abtransport (sofern es nicht sorgfältige Demontagen von Bauteilen zur Wiederverwendung seien) von Fr. 50'000.-- handle es sich um beitragsberechtigte Kosten. Es sei von einem Beitragssatz von 30 % auszugehen, womit sich der Kantonsbeitrag an die beitragsberechtigten Kosten von Fr. 700'000.-- auf Fr. 210'000.-- belaufe. Jährlich wiederkehrende Beiträge an reine Unterhaltskosten seien im vorliegenden Fall nicht möglich. Denkbar sei jedoch, an klar abgegrenzte spätere Restaurierungsetappen weitere Beiträge zu sprechen (act. 9, Bst. d-f).

## 7.

In die Interessenabwägung fliessen bei dieser besonderen Ausgangslage nach dem Gesagten die folgenden Überlegungen ein:

**7.1** Der Erhalt ohne Nutzung wirft keinen Ertrag ab, weshalb bei einer reinen Kosten/Nutzen-Prüfung die wirtschaftliche Tragbarkeit ohne weiteres verneint werden müsste. Der Beschwerdegegnerin entsteht nach dem Gesagten aber so oder anders ein Verlust; Rentabilitätsüberlegungen können deshalb von vornherein keine Rolle spielen. Zu prüfen ist vielmehr, ob die aus dem Abbruchverbot folgende finanzielle Belastung im Vergleich zu den Kosten für den Abbruch mit Blick auf das Erhaltungsinteresse zumutbar ist. Dabei ist zu beachten, dass das öffentliche Interesse am Erhalt der als schützenswert eingestufteten Bauten sehr gewichtig ist (vgl. auch vorne E. 5.4).

**7.2** Stellt man zunächst nur die Sanierungskosten für den Erhalt ohne Nutzung von Fr. 750'000.-- den Abbruchkosten von Fr. 1,8 Mio. gegenüber, erleidet die Beschwerdegegnerin mit dem Rückbau den grösseren finanziellen Verlust; im Sanierungsfall würde sie Fr. 1'050'000.-- sparen. Die KDP hat zudem einen Kantonsbeitrag an die Sanierungskosten in Aussicht gestellt (vorne E. 6.3). Dieser kann nicht als «vernachlässigbar gering» (vgl. Stellungnahme Beschwerdegegnerin vom 6.8.2015 [act. 13]) bezeichnet werden, beträgt er doch immerhin knapp einen Drittel der beitragsberechtigten Kosten. Der Beschwerdeführer geht davon aus, dass sowohl die beitragsberechtigten Kosten als auch der Beitragssatz höher seien, als es sich aus den genannten Angaben der KDP ergebe (Stellungnahme vom 27.8.2015 [act. 14]). Der genaue Kantonsbeitrag muss für die Verhältnismässigkeitsprüfung jedoch nicht bekannt sein; es genügt, wenn klar ist, in welcher Grössenordnung sich dieser bewegt. Im Folgenden ist davon auszugehen, dass mit einem Kantonsbeitrag von Fr. 210'000.-- zu rechnen ist. Mit Blick darauf würde sich die nach einer Sanierung zwecks Substanzerhalt verbleibende Ersparnis auf Fr. 1'260'000.-- belaufen.

**7.3** Sollen die Gebäude erhalten werden, kommen allerdings die jährlichen Unterhaltskosten von Fr. 18'000.-- hinzu, die nach einem Rückbau der Gebäude entfielen (vorne E. 6.1). Wie der Beschwerdeführer zutreffend festhält (Beschwerde, S. 9 und 11), könnte der durch den Verzicht auf den Abbruch gesparte Betrag für diese jährlichen Unterhaltskosten verzehrt werden; geht man von längerfristig gleichbleibenden Unterhaltskosten aus, würde das Gesparte wenn auch nicht für 100 Jahre, so doch über Jahrzehnte zur Bestreitung des Unterhalts ausreichen. Über 100 Jahre gerechnet, würden der Beschwerdegegnerin aus dem Abbruchverbot unter Berücksichtigung des Kantonsbeitrags Mehrkosten von Fr. 5'400.-- pro Jahr ( $[2,55 \text{ Mio.} - 0,21 \text{ Mio.} - 1,8 \text{ Mio.}] / 100$ ) bzw. Fr. 450.-- pro Monat entstehen. Die KDP hat sodann ausgeführt, dass im vorliegenden Fall jährlich wiederkehrende Beiträge an reine Unterhaltskosten nicht möglich seien. Denkbar sei jedoch, an klar abgegrenzte spätere Restaurierungsetappen weitere Beiträge zu sprechen (act. 9, Bst. e, vgl. auch Bst. c). In den jährlichen Unterhaltskosten sind auch Aufwendungen für sog. grosszyklische Erneuerungen enthalten (Gutachten 1, Antwort 5c, S. 14; vorne E. 6.1). Gemäss Gutachten 1 sind darunter «"Demodierungen", Anpassen an ge-

setzliche Auflagen, energietechnische Anpassungen etc., die nicht zu einem mietzinserhöhenden Mehrwert führen» zu verstehen (Antwort 2, S. 6). Es scheint nicht gänzlich ausgeschlossen, dass an solche Erneuerungen wiederum Kantonsbeiträge erhältlich gemacht werden können. Weiter ist zu berücksichtigen, dass die Beschwerdegegnerin frei über den (vorläufig) eingesparten Betrag von Fr. 1'260'000.-- verfügen kann und dieser der Unternehmung weiterhin zur Verfügung steht. So kann sie – wie der Beschwerdeführer mit Recht ausführt – anstelle des Verzehrs den Betrag auch gewinnbringend anlegen. Diesfalls wären die Unterhaltskosten gedeckt, wenn eine Rendite von ca. 1,5 % erreicht würde, was insbesondere im Hinblick auf den zeitlichen Anlagehorizont von mehreren Jahrzehnten als realistisch gelten darf. Damit ist nicht auszuschliessen, dass der Erhalt ohne Nutzung gegenüber dem Abbruch für die Beschwerdegegnerin wirtschaftlich gesehen sogar vorteilhafter ist. Fest steht jedenfalls, dass zwar jährliche Unterhaltskosten anfallen, diese die Beschwerdegegnerin gegenüber dem Abbruch jedoch wirtschaftlich höchstens geringfügig stärker belasten. Unter diesen Umständen kann nicht von «ins Gewicht fallenden Erhaltungsaufwendungen» gesprochen werden (vgl. vorne E. 4.1 a.E.), zumal der Eigentümerschaft bei Vorliegen eines besonders gewichtigen Erhaltungsinteresses wohl gar ein Verlust zuzumuten ist (vgl. BVR 1996 S. 68 E. 4c; VGE 22935 vom 28.11.2007, E. 6.4, 22620 vom 5.12.2006, E. 7.4.3). Die Beschwerdegegnerin ist im Übrigen eine hochrentable Unternehmung (vgl. Medienmitteilungen vom 22.4. sowie 9.9.2015, einsehbar unter: <<http://www.jungfrau.ch>>, Rubriken «Unternehmen/Medien»). Wie gesehen, dürfte aus dem Abbruchverbot, wenn überhaupt, eine höchstens geringfügige finanzielle Mehrbelastung folgen, welche – wie der Beschwerdeführer zu Recht geltend macht – auch in Anbetracht der Finanzkraft der Beschwerdegegnerin als zumutbar erscheint.

**7.4** Zusammenfassend ist festzuhalten, dass dem öffentlichen Interesse am Erhalt der Gebäude sehr grosses Gewicht zukommt. Der Beschwerdegegnerin entsteht mit oder ohne Abbruchverbot ein Verlust; der aus dem Abbruchverbot folgende Verlust ist – wenn überhaupt – nur geringfügig grösser. Die finanzielle Belastung ist der Beschwerdegegnerin auch mit Blick auf ihre finanziellen Möglichkeiten zumutbar. Das Abbruchverbot und damit die Eigentumsbeschränkung erweist sich somit als verhältnismässig.

Bei diesem Ergebnis kann offenbleiben, ob das Abbruchverbot zu Entschädigungsansprüchen aus materieller Enteignung führt, ob die Gebäude in Zukunft einer sinnvollen und wirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden können und ob Beiträge der Stiftung UNESCO-Welterbe erhältlich zu machen wären, wie der Beschwerdeführer geltend macht (Beschwerde, S. 10 ff.).

## **8.**

**8.1** Die Beschwerde ist demnach gutzuheissen und der Entscheid der Vorinstanz aufzuheben. Die Bewilligung für den Rückbau der Barackenkantine (Gebäude Nr. 1116c), der Dependance (Gebäude Nr. 1116k) sowie der Verbindungskorridore ist zu verweigern. Angesichts der vollständigen Gutheissung der Beschwerde kann offenbleiben, ob die Vorinstanz ihren Entscheid ungenügend begründet und damit den Anspruch auf rechtliches Gehör des Beschwerdeführers verletzt hat, indem sie nicht im Detail auf die Variante «Erhalt ohne Nutzung» eingegangen ist (vgl. angefochtener Entscheid, E. 3).

**8.2** Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat die Beschwerdegegnerin die Kosten für die Verfahren vor der Vorinstanz sowie vor dem Verwaltungsgericht zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Sodann hat sie dem Beschwerdeführer die Parteikosten für beide Verfahren zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG). Der Rechtsvertreter des Beschwerdeführers macht in seiner Kostennote vom 5. April 2014 für das Verfahren vor der BVE (Vorakten BVE, pag. 248 f.) eine Mehrwertsteuer von 8 % für sämtliche Leistungen (Honorar: Fr. 10'750.--; Auslagen: Fr. 285.--) geltend. Die Beschwerdeschrift gegen den Gesamtentscheid des RSA Interlaken-Oberhasli hat er jedoch bereits am 10. September 2010 eingereicht und damit noch unter der Geltung des Mehrwertsteuersatzes von 7,6 % verfasst. Zwar ist in der Regel davon auszugehen, dass die Beschwerde den Grossteil des Aufwands ausmacht. Vorliegend hat die BVE jedoch ein umfangreiches Beweisverfahren durchgeführt (vorne Bst. B). In diesem Zusammenhang hat der Rechtsvertreter des Beschwerdeführers nach dem 1. Januar 2011 wesentliche anwaltliche Leistungen erbracht und ausführli-

che Schlussbemerkungen eingereicht (vgl. Vorakten BVE, pag. 234 ff.). Es rechtfertigt sich deshalb, davon auszugehen, dass er seine Leistungen je hälftig vor und nach dem 1. Januar 2011 erbracht hat. Dementsprechend ist die Mehrwertsteuer zu ersetzen (7,6 % von Fr. 5'375.--, ausmachend Fr. 408.50; 8 % von Fr. 5'375.--, ausmachend Fr. 430.--). Aus der Kostennote folgt, dass die Auslagen von Fr. 285.-- grösstenteils nach dem 1. Januar 2011 angefallen sind (insb. Reisekosten), weshalb es sich rechtfertigt, hier einheitlich den Mehrwertsteuersatz von 8 % anzuwenden (ausmachend Fr. 22.80). Die Parteikosten für das Verfahren vor der BVE sind demnach auf Fr. 11'896.30 festzusetzen. Die Kostennote für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht (act. 19) gibt zu keinen Bemerkungen Anlass.

#### **Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:**

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen und der Entscheid der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern vom 26. Mai 2014 wird aufgehoben. Die Bewilligung für den Rückbau der Barackenkantine (Gebäude Nr. 1116c), der Dependance (Gebäude Nr. 1116k) sowie der Verbindungskorridore wird verweigert.
2. a) Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 5'000.--, werden der Beschwerdegegnerin auferlegt.  
b) Die Beschwerdegegnerin hat dem Beschwerdeführer für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht die Parteikosten, festgesetzt auf Fr. 5'272.55 (inkl. Auslagen und MWSt), zu ersetzen.
3. a) Die Kosten des Verfahrens vor der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern von Fr. 25'436.-- werden der Beschwerdegegnerin auferlegt.  
b) Die Beschwerdegegnerin hat dem Beschwerdeführer die Parteikosten für das Verfahren vor der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des

Kantons Bern, festgesetzt auf Fr. 11'896.30 (inkl. Auslagen und MWSt), zu ersetzen.

4. Zu eröffnen:

- dem Beschwerdeführer
- der Beschwerdegegnerin
- der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern
- der Einwohnergemeinde Lauterbrunnen
- dem Bundesamt für Verkehr

und mitzuteilen:

- dem Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli
- der Denkmalpflege des Kantons Bern
- der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege

Der Abteilungspräsident:

Die Gerichtsschreiberin:

**Rechtsmittelbelehrung**

Gegen dieses Urteil kann innert 30 Tagen seit Zustellung der schriftlichen Begründung beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten gemäss Art. 39 ff., 82 ff. und 90 ff. des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht (BGG; SR 173.110) geführt werden.