

Verwaltungsgericht des Kantons Bern
Verwaltungsrechtliche Abteilung

Urteil vom 19. Mai 2026

Verwaltungsrichter Daum, Abteilungspräsident
Verwaltungsrichter Bürki, Verwaltungsrichterin Steinmann
Gerichtsschreiberin Schmutz

A. _____
handelnd durch die statutarischen Organe
vertreten durch Fürsprecher ...

Appellantin

gegen

B. _____
vertreten durch Rechtsanwalt ...

Appellatin

und

Enteignungsschätzungskommission des Kantons Bern
Speichergasse 5, Postfach, 3001 Bern

betreffend Lastenausgleich (Entscheid der Enteignungsschätzungs-
kommission des Kantons Bern vom 27. Februar 2025; 2024.2)



Prozessgeschichte:

A.

Das Grundstück Thun 1 (Thun) Gbbl. Nr. 1_____ der Burgergemeinde Thun ist zugunsten der A._____ mit einem selbständigen und dauernden Baurecht belastet (Gbbl. Nr. 2_____). Es lag vor Erlass der Überbauungsordnung (ÜO) «Nünenen-Pestalozzistrasse» vom 16. Mai 2023 im Perimeter des Bebauungsplans mit Sonderbauvorschriften «Bürgerallee» vom 2. Juni 1967 (nachfolgend: Bebauungsplan «Bürgerallee») und war im an die Parzelle Nr. 3_____ von B._____ angrenzenden östlichen Teil mit einem eingeschossigen Ladenlokal und Tea-Room bebaut. Nachdem der Rückbau dieses Gebäudes am 22. Juni 2022 bewilligt worden war, reichte die A._____ am 11. Juli 2022 ein Baugesuch für den Neubau eines teils acht- und teils dreigeschossigen Wohnhauses ein. Dagegen erhob unter anderen B._____ Einsprache und meldete ein Lastenausgleichsbegehren an. Nach Inkrafttreten der ÜO «Nünenen Pestalozzistrasse» bewilligte die Einwohnergemeinde (EG) Thun das Vorhaben mit Gesamtentscheid vom 19. September 2023. Diese Bewilligung blieb unangefochten.

B.

Am 12. Januar 2024 reichte B._____ bei der Enteignungsschätzungskommission des Kantons Bern (ESchK) eine Lastenausgleichsklage gegen die A._____ ein. Sie beantragte, die A._____ sei zu verpflichten, ihr den Minderwert ihrer Liegenschaft, der durch die Realisierung des Neubaus an der C._____strasse 4_____ erwachse, zu entschädigen. Die A._____ schloss mit Klageantwort vom 26. März 2024 auf Abweisung der Klage. Nach durchgeführtem Augenschein mit Instruktions- und Einigungsverhandlung hiess die ESchK die Klage mit Entscheid vom 27. Februar 2025 gut und verpflichtete die A._____ zur Bezahlung eines Lastenausgleichs von Fr. 90'000.--.

C.

Gegen den Entscheid der ESchK hat die A._____ am 25. März 2025 beim Verwaltungsgericht appelliert. Sie beantragt, die Klage von B._____ sei in Abänderung des Entscheids der ESchK abzuweisen.

Mit Appellationsantwort vom 24. Mai 2025 beantragt B._____, die Appellation sei abzuweisen. Die ESchK schliesst mit Vernehmlassung vom 7. April 2025 ebenfalls auf Abweisung der Appellation.

Erwägungen:

1.

1.1 Im Klageverfahren ergangene Urteile unterer Verwaltungsjustizbehörden können mit Appellation vor das Verwaltungsgericht gebracht werden, soweit die Gesetzgebung nichts anderes vorsieht (Art. 93 Abs. 1 des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege [VRPG; BSG 155.21]; vgl. auch Art. 54 Abs. 1 des Gesetzes vom 3. Oktober 1965 über die Enteignung [KEntG; BSG 711.0]). Der Entscheid der ESchK vom 27. Februar 2025 stellt ein solches Urteil dar (Art. 89 VRPG i.V.m. Art. 31 Abs. 3 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 [BauG; BSG 721.0] und Art. 47 Abs. 3 Bst. a KEntG). Die Bestimmungen über Form und Frist sind eingehalten (Art. 94 Abs. 1 i.V.m. Art. 32 VRPG). Auf die Appellation ist einzutreten.

1.2 Das Verwaltungsgericht würdigt die Vorbringen der Parteien in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht nach pflichtgemäsem Ermessen (Art. 93 Abs. 2 und Art. 94 Abs. 3 i.V.m. Art. 92 Abs. 1 VRPG; vgl. auch Art. 54 KEntG).

2.

2.1 Am 16. Mai 2023 genehmigte das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR) die ÜO «Nünenen Pestalozzistrasse» sowie Änderungen des Bebauungsplans «Burgerallee», des Alignementsplans Pestalozzistrasse und des Zonenplans (vgl. Klagebeilagen 6 und 15, Akten ESchK 3A2; Dokumente einsehbar unter: <www.thun.ch>, Rubriken «Politik Verwaltung/Politik/Stadtrat/Vorstösse/Stichwort <2166 WBG Nünenen, Pestalozzistrasse, UeO am>»). Damit wurde u.a. die Parzelle Nr. 1 _____ – und damit auch die Baurechtsparzelle Nr. 2 _____ der Appellantin – aus dem Wirkungsbereich des Bebauungsplans «Burgerallee» entlassen und jenem der ÜO «Nünenen Pestalozzistrasse» zugewiesen (vgl. Erläuterungsbericht zur ÜO «Nünenen Pestalozzistrasse» vom 31.5.2022 S. 14 f., einsehbar unter: <www.thun.ch>, Rubriken «Politik Verwaltung/Politik/Stadtrat/Vorstösse/Stichwort <2166 WBG Nünenen, Pestalozzistrasse, UeO am>/Erläuterungsbericht»). War die Gebäudehöhe für das Ladenlokal nach den Sonderbauvorschriften zum Bebauungsplan «Burgerallee» auf eine Höhenkote «OK Dächer» von 566,4 m ü.M. und für das südlich anschliessende Tea-Room auf 568,9 m ü.M. begrenzt, erlaubt die ÜO «Nünenen Pestalozzistrasse» einen Ersatzneubau in den neuen, dem bisherigen Baubereich D entsprechenden Baubereichen E und F (C. _____ strasse 4 _____) mit einer Gesamthöhe von 590,00 bzw. 576,75 m ü.M (vgl. Bebauungsplan «Burgerallee», Klageantwortbeilage 2, Akten ESchK 3A3; Überbauungsplan und Art. 9 der Überbauungsvorschriften «Nünenen Pestalozzistrasse», Klagebeilage 6, Akten ESchK 3A2).

2.2 Nordöstlich der Baurechtsparzelle der Appellantin, angrenzend an die Baubereiche E und F der ÜO «Nünenen Pestalozzistrasse» (C. _____ strasse 4 _____), liegt die Parzelle Nr. 3 _____ der Appellantin. Sie ist seit der Ortsplanungsrevision 2022 der Wohnzone W4 zugeteilt (vorher W3) und mit einem dreigeschossigen Wohnblock überbaut (C. _____ strasse 5 _____, 6 _____ und 7 _____).

[Situationsplan]

3.

Umstritten und im Folgenden zu prüfen ist, ob der Appellatin ein Anspruch auf Lastenausgleich zusteht.

Nutzt eine Grundeigentümerschaft einen Sondervorteil, der ihr durch eine Ausnahmegewilligung, eine Überbauungsordnung oder sonstwie in wesentlicher Abweichung von den örtlichen Bauvorschriften zulasten der Nachbarinnen und Nachbarn eingeräumt wurde, so hat sie diese zu entschädigen, wenn die Beeinträchtigung erheblich ist (Art. 30 Abs. 1 BauG). Der Lastenausgleich ist Folge einer in der Regel rechtmässigen, aber von der baurechtlichen Grundordnung oder von einer Überbauungsordnung abweichenden Ausübung des Grundeigentums und bildet das öffentlich-rechtliche Gegenstück zu den zivilrechtlichen Entschädigungsansprüchen aus übermässigen Immissionen. Zwar müssen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer grundsätzlich jederzeit damit rechnen, dass die Zonenordnung oder die zugehörigen Vorschriften abgeändert werden; sie dürfen aber im Allgemeinen darauf vertrauen, dass nicht im Einzelfall von den Bauvorschriften abgewichen wird. Grundgedanke des Lastenausgleichs ist es, bei einem Abrücken von der baurechtlichen Grundordnung das dadurch gestörte Gleichgewicht unter den Nachbarinnen und Nachbarn durch eine Ausgleichszahlung wiederherzustellen. Die Lastenausgleichspflicht setzt voraus, dass die Bauherrschaft einen ihr in wesentlicher Abweichung von den örtlichen Bauvorschriften eingeräumten baurechtlichen Sondervorteil tatsächlich nutzt und dass das nachbarliche Grundstück dadurch erheblich beeinträchtigt wird (vgl. zum Ganzen Peter Ludwig, Der Lastenausgleich nach Art. 51 f. Baugesetz, in BVR 1977 S. 314 ff. [noch zum alten Recht]; BVR 1999 S. 130 E. 2a, 1979 S. 66 E. 2; VGE 17405 vom 16.1.1989, in URP 1989 S. 47 E. 2, 23089 vom 15.5.2008 E. 2; Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I, 5. Aufl. 2020, Art. 30/31 N. 1 ff.).

4.

Streitig ist zunächst, ob der Appellantin durch die ÜO «Nünenen Pestalozzistrasse» ein Sondervorteil eingeräumt wurde.

4.1 Gemäss Art. 30 Abs. 1 BauG ist unter einem Sondervorteil eine der Bauherrschaft in wesentlicher Abweichung von den örtlichen Bauvorschriften eingeräumte bessere Baumöglichkeit zu verstehen. Mit den «örtlichen Bauvorschriften» sind jene Bestimmungen gemeint, die das Bauen innerhalb einer Nutzungszone oder in einem Planperimeter für alle Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer der Zone oder des Plangebiets in gleicher Weise regeln. Dazu gehören vorab die Vorschriften der baurechtlichen Grundordnung sowie von Überbauungsordnungen, die das Plangebiet in genereller Weise baurechtlich ordnen. Hauptanwendungsfall des Lastenausgleichs ist die Ausnahmegewilligung, die der Bauherrschaft eine Nutzung gestattet, die nach Art oder Mass den örtlich geltenden Rahmen überschreitet. Ein Sondervorteil kann der Bauherrschaft aber auch aus einer Überbauungsordnung erwachsen, welche die Nutzung ihres Grundstücks besonders begünstigt (z.B. durch Zulassen grösserer Gebäudedimensionen, als nach der Grundordnung zulässig wäre). Abweichungen von den örtlichen Bauvorschriften können sich sodann überlagern bzw. kumulieren, indem z.B. schon die Überbauungsordnung eine wesentliche Abweichung von der Grundordnung bringt und von dieser Überbauungsordnung wiederum abgewichen wird (vgl. zum Ganzen BVR 1999 S. 130 E. 2a, 1979 S. 66 E. 3; VGE 2009/92 vom 19.3.2010 E. 4.2; Peter Ludwig, a.a.O., S. 319 f.; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 30/31 N. 8 ff.).

4.2 Die Vorinstanz hat erwogen, unter «örtlichen Bauvorschriften» seien nicht ausschliesslich die Bestimmungen der baurechtlichen Grundordnung zu verstehen, sondern auch Bestimmungen von Sondernutzungsordnungen, welche die bauliche Nutzung für ein Gebiet umfassend und abschliessend regeln. Der Bebauungsplan «Bürgerallee» aus dem Jahr 1967, der auf einer Fläche von über 33'000 m² eine dichte Überbauung mit Wohnbauten erlaubte und in dessen Perimeter auch die Parzelle der Appellantin vor Erlass der ÜO «Nünenen Pestalozzistrasse» gelegen habe, sei in Bezug auf Nutzungsart und Nutzungsmass den Bestimmungen der Grundordnung vorgegangen und habe die Nutzung eines grösseren Gebiets umfassend und abschliessend geregelt. Unter den «örtlichen Bauvorschriften» sei hier daher nicht die baurechtliche Grundordnung, sondern der Bebauungsplan «Bürgerallee» zu verstehen (angefochtener Entscheid E. 3.1). Mit dem Erlass der ÜO «Nünenen Pestalozzistrasse» sei eine von diesen örtlichen Bauvor-

schriften abweichende bessere bauliche Nutzung von erheblichem Umfang ermöglicht worden: Anstelle des bisherigen Baubereichs D mit einer Ausdehnung von 40 m auf 10-12,5 m und einer Höhenkote «OK Dach» von 566,4 m ü.M. (Laden) bzw. 568,9 m ü.M. (Tea-Room) seien die neuen Baubereiche E und F mit einer Ausdehnung von 48,9 m auf 16,7 m und einer Gesamthöhe von 590,00 m ü.M. bzw. 576,75 m ü.M. getreten, welche den Bau von 27 zusätzlichen Wohnungen ermöglicht hätten. Da in den übrigen Baubereichen der ÜO im Vergleich zum Bebauungsplan «Bürgerallee» keine bessere bauliche Nutzung möglich sei, liege keine generelle Änderung des Bebauungsplans vor, sondern komme der Abweichung im Baubereich D der erforderliche Ausnahme- bzw. Einzelfallcharakter zu (angefochtener Entscheid E. 3.2 ff.). Der Appellantin sei damit ein Sondervorteil eingeräumt worden, den sie mit der Bauausführung auch genutzt habe (angefochtener Entscheid E. 4).

4.3 Die Appellantin bestreitet, dass ihr durch die ÜO «Nünenen Pestalozzistrasse» ein Sondervorteil eingeräumt worden ist. Zwar könne ein Sondervorteil auch aus einer Überbauungsordnung erwachsen, welche die Nutzung des Grundstücks besonders begünstige. Bei einer altrechtlichen Zone für Sonderbauvorschriften könne allerdings nicht von einer Abweichung von den örtlichen Bauvorschriften gesprochen werden. Für die Änderung solcher altrechtlicher Sonderbauvorschriften seien die Verfahrensbestimmungen nach dem neuen Baugesetz anwendbar, womit die Änderung des Bebauungsplans «Bürgerallee» im Verfahren zum Erlass einer Überbauungsordnung habe erfolgen müssen. Die Sonderbauvorschriften zum Bebauungsplan «Bürgerallee» seien mit dem Erlass der ÜO «Nünenen Pestalozzistrasse» folglich insgesamt geändert worden. Das Gebäude an der C._____strasse 4_____ (bisheriger Baubereich D; neue Baubereiche E und F) sei daher nicht isoliert zu betrachten, sondern «dessen Einbettung in die Umgebung». Als «örtliche Bauvorschriften» seien der Bebauungsplan «Bürgerallee» und der Bebauungsplan «Äussere Länggasse» des südlich an den Perimeter des Bebauungsplans «Bürgerallee» angrenzenden Gebiets zu betrachten. Im Perimeter dieser Bebauungspläne befänden sich bereits mehrere sieben- bis achtgeschossige Gebäude. Der Appellantin werde daher «mit der Änderung der Sonderbauvorschriften Bürgerallee» kein Sondervorteil eingeräumt (Appellation Rz. 27 f.). Für den Fall, dass

nicht «das gesamte bestehende bebaute Gebiet in dieser Gegend» als Referenzgrösse zur Beurteilung des Sondervorteils betrachtet werde, sei ein Vergleich mit der Grundzone W3+ gemäss Zonenplan 2002 anzustellen. In dieser Zone sei für das Nutzungsmass die vorherrschende Bebauung massgebend. Im Perimeter des Bebauungsplans «Burgerallee» und des südlich angrenzenden Bebauungsplans «Äussere Länggasse» bestünden bereits mehrere sieben- bzw. achtgeschossige Gebäude, so dass eine weitere achtgeschossige Baute der vorherrschenden Bebauung entspreche und somit in der W3+ bewilligungsfähig wäre. Die ÜO «Nünenen Pestalozzistrasse» räume der Appellatin daher im Vergleich zur baurechtlichen Grundordnung keinen Sondervorteil ein (Appellation Rz. 29 ff.).

4.4 Dieser Argumentation der Appellantin kann nicht gefolgt werden:

4.4.1 Zum einen geht es nicht um die Frage, ob der Bebauungsplan «Burgerallee» eine altrechtliche Zone mit Sonderbauvorschriften darstellte, mit der von den örtlichen Bauvorschriften abgewichen wurde, sondern ob dieser Bebauungsplan die «örtlichen Bauvorschriften» enthielt, von denen mit der ÜO «Nünenen Pestalozzistrasse» abgewichen wurde. Soweit die Appellantin auf die Ausführungen von Peter Ludwig (a.a.O., S. 321) verweist, wonach Zonen mit Sonderbauvorschriften in der Regel Teil der baurechtlichen Grundordnung bilden und beim Bauen aufgrund von Sonderbauvorschriften daher gewöhnlich nicht von einer Abweichung von den örtlichen Bauvorschriften gesprochen werden könne, gehen ihre Vorbringen folglich an der Sache vorbei. Wie die Vorinstanz zutreffend erwogen hat, regelten die mit dem Bebauungsplan «Burgerallee» erlassenen Sonderbauvorschriften die Nutzung der Gebiete «Schönau» nördlich und «Nünenen» südlich der Pestalozzistrasse umfassend und abschliessend; sie überlagerten die Bau- und Nutzungsvorschriften der baurechtlichen Grundordnung und bildeten die «örtlichen Bauvorschriften» für diesen Planperimeter. Gründe für eine Gesamtbetrachtung unter Einschluss des südlich angrenzenden Planungsperrimeters des Bebauungsplans «Äussere Länggasse» sind weder dargetan noch ersichtlich.

4.4.2 Zum andern erfolgte keine gesamthafte Änderung des Bebauungsplans «Burgerallee»: Mit dem Erlass der ÜO «Nünenen Pestalozzistrasse» wurde das Areal «Nünenen» südlich der Pestalozzistrasse, welches die Pa-

rzelle Nr. 1_____ (und damit die Baurechtsparzelle Nr. 2_____ der Appellantin) umfasst, gesamthaft aus dem Wirkungsbereich des Bebauungsplans «Burgerallee» entlassen und neu dem Perimeter der ÜO «Nünenen Pestalozzistrasse» zugewiesen. Für das überbaute Areal «Schönau» nördlich der Pestalozzistrasse (Parzelle Nr. 8_____) ist nach wie vor der Bebauungsplan «Burgerallee» massgebend (vgl. Erläuterungsbericht zur ÜO «Nünenen Pestalozzistrasse» vom 31.5.2022 S. 14 f., einsehbar unter: <www.thun.ch>, Rubriken «Politik Verwaltung/Politik/Stadtrat/Vorstösse/Stichwort <2166 WBG Nünenen, Pestalozzistrasse, UeO am/ Erläuterungsbericht>»). Mit der ÜO «Nünenen Pestalozzistrasse» wurde ausserdem nur in den Baufeldern E und F das Nutzungsmass deutlich erhöht; in den übrigen Baubereichen ist das Nutzungsmass unverändert geblieben. Der Bebauungsplan «Burgerallee» wurde somit nicht gesamthaft, sondern bloss partiell geändert. Soweit die Appellantin geltend machen will, mit dem Erlass der ÜO «Nünenen Pestalozzistrasse» seien die Vorschriften einer generellen Revision unterzogen worden, mit der grundsätzlich jederzeit gerechnet werden müsse und die keine lastenausgleichspflichtige Abweichung von den örtlichen Bauvorschriften im Sinn von Art. 30 Abs. 1 BauG darstelle, kann ihr daher nicht zugestimmt werden. Der Schluss der Vorinstanz, der Abweichung komme Ausnahme- bzw. Einzelfallcharakter zu, ist nicht zu beanstanden.

4.4.3 Schliesslich geht auch das Vorbringen der Appellantin fehl, wonach für den Fall, dass nicht die Vorschriften der gesamten Umgebung als «örtliche Bauvorschriften» betrachtet würden, die baurechtliche Grundordnung aus dem Jahr 2002 als solche gelten müsse, die den gesamten Perimeter der W3+ zuordne. – Wie die Vorinstanz zutreffend dargelegt hat, waren in Zonen mit Überbauungsvorschriften gemäss Art. 20 Abs. 4 und Art. 21 Abs. 2 des Baureglements der EG Thun aus dem Jahr 2002 (GBR 2002, einsehbar unter <www.thun.ch>, Rubriken «Politik Verwaltung/Politik/Reglemente und Verordnungen/Stichwortsuche/Baureglement/Vorgängerversion; der Perimeter der ÜO war von der Ortsplanungsrevision 2022 ausgenommen) für die Nutzungsart und das Nutzungsmass nicht die Bestimmungen der Grundordnung massgebend, sondern die jeweiligen gebietsbezogenen Vorschriften. Die Nutzungsvorschriften der W3+ galten daher für das Gebiet der ÜO «Nünenen Pestalozzistrasse» nicht, was das Bauinspektorat der EG

Thun mit Schreiben vom 16. August 2024 bestätigte (unpag. Akten ESchK 3A). Das Gebiet «Nünenen» wurde zwar aus dem Wirkungsbereich des Bebauungsplans «Burgerallee» entlassen, gleichzeitig aber dem Perimeter der ÜO «Nünenen Pestalozzistrasse» zugewiesen, die der Grundordnung ebenfalls vorgeht (vgl. E. 4.4.2 hiavor). Der Schluss der Vorinstanz, dass die Nutzungsvorschriften der W3+ keine Geltung hatten und haben, ist daher entgegen der Appellantin zutreffend.

4.5 Nach dem Erwogenen ist mit der Vorinstanz festzuhalten, dass der Bebauungsplan «Burgerallee» die Nutzung des Planperimeters abweichend von der Grundordnung umfassend und abschliessend regelte und somit als «örtliche Bauvorschriften» im Sinn von Art. 30 Abs. 1 BauG zu verstehen ist. Ob der Appellantin ein Sondervorteil eingeräumt wurde, beurteilt sich demnach aufgrund eines Vergleichs der Nutzungsmöglichkeiten nach dem Bebauungsplan «Burgerallee» und denjenigen nach der ÜO «Nünenen Pestalozzistrasse». Letztere erlauben in den Baubereichen E und F (bisheriger Baubereich D), wo sich das eingeschossige Laden-Tea-Room-Gebäude befand, den Bau eines drei- bzw. achtgeschossigen Wohnhauses. Der Appellantin wurde durch die ÜO «Nünenen Pestalozzistrasse» demnach ein Sondervorteil eingeräumt, den sie mit dem Neubau des (teilweise) achtgeschossigen Wohnhauses auch tatsächlich in Anspruch genommen hat.

5.

Umstritten ist weiter, ob das Grundstück der Appellatin durch die Nutzung des Sondervorteils erheblich beeinträchtigt wird.

5.1 Eine entschädigungspflichtige Beeinträchtigung durch Inanspruchnahme eines Sondervorteils nach Art. 30 Abs. 1 BauG liegt nur vor, wenn der Schaden die bei konventioneller (d.h. der massgebenden Grundordnung entsprechender) Bauweise eintretende Beeinträchtigung übersteigt und überdies betragsmässig erheblich ist. Dem baubewilligten Projekt wird deshalb bei der Ermittlung allfälliger Schadensfaktoren in der Regel ein auf der für alle massgebenden baurechtlichen Grundordnung fussendes sog. «Schreckprojekt» gegenübergestellt, d.h. ein Projekt, das ohne Sondervor-

teile auskommt, aber in seinen Ausmassen, seiner Lage, seiner Art und Zweckbestimmung die für Nachbarinnen und Nachbarn ungünstigste Variante darstellt. Als nachteilige Einwirkungen fallen sowohl positive wie auch negative und ideelle Immissionen in Betracht, ferner Beschränkungen der Nutzungsmöglichkeiten und weitere wirtschaftliche Nachteile. Die Beeinträchtigung ist erheblich, wenn die Nutzung des Sondervorteils den Wert benachbarter Parzellen wesentlich vermindert (BVR 1999 S. 130 E. 2b, 1981 S. 121 E. 2, 1979 S. 66 E. 2; VGE 2009/92 vom 19.3.2010 E. 5.1; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 30/31 N. 12 ff.).

5.2 Die Vorinstanz hat erwogen, das Schreckprojekt sei grundsätzlich nach denjenigen Bestimmungen zu bemessen, von denen die Bauherrschaft im Sinn von Art. 30 Abs. 1 BauG abweicht, d.h. nach den «örtlichen Bauvorschriften». Werde ein Sondervorteil durch die erstmalige Schaffung einer Sondernutzungsordnung begründet, stelle die Praxis auf diejenigen Vorschriften ab, die gelten würden, wenn keine Sondernutzungsordnung erlassen worden wäre. Dies seien in der Regel die Vorschriften der baurechtlichen Grundordnung. Hier stehe keine erstmalige Schaffung einer Sondernutzungsordnung zur Diskussion und auch keine generelle Änderung einer solchen, sondern die punktuelle und Einzelfallcharakter aufweisende Anpassung einer seit langem bestehenden Sondernutzungsordnung, welche hier als «örtliche Bauvorschriften» zu betrachten sei. Das Schreckprojekt sei daher nach den Bauvorschriften zu beurteilen, die gelten würden, wenn die Sondernutzungsordnung nicht geändert worden wäre, d.h. nach dem Bebauungsplan «Bürgerallee» aus dem Jahr 1967. Das Laden-Tea-Room-Gebäude habe das Nutzungsmass gemäss den massgebenden Bestimmungen des Bebauungsplans «Bürgerallee» ausgenutzt und entspreche daher dem ungünstigsten Bauvorhaben gemäss den örtlichen Bauvorschriften. Folglich sei für die Beurteilung, ob der Ersatzneubau zu einer Beeinträchtigung des Grundstücks der Appellatin geführt habe, dieser mit dem Laden-Tea-Room-Gebäude zu vergleichen (angefochtener Entscheid E. 5.1.2 f.). Der nördliche Gebäudeteil des Neubaus gegenüber dem Grundstück der Appellatin sei rund 13,5 m und der südliche 7,5 m höher als das Laden-Tea-Room-Gebäude. Der (achtgeschossige) Teil des Neubaus sei 24,25 m hoch und weise gegenüber dem Grundstück der Appellatin einen Grenzabstand von 13,27 m auf. Die Beschattungsstudie zeige, dass die Westfassade des Gebäudes der

Appellatin am 8. Februar (mittlerer Wintertag) ab 13.00 Uhr beschattet werde und ab ca. 14.30 Uhr bis Sonnenuntergang im Vollschaten liege. Am 21. März (Tag- und Nachtgleiche) setze die Beschattung ebenfalls bereits um 13.00 Uhr ein; vollständig beschattet sei die Westfassade dann zwischen 14.00 und 16.00 Uhr und ab 16.00 Uhr bis Sonnenuntergang teilweise im südlichen Bereich. Dies betreffe insbesondere die beiden hinter der Westfassade angeordneten Zimmer der drei betroffenen Wohnungen, d.h. jeweils das Wohnzimmer sowie ein Zimmer, das nur gegen Westen ein Fenster aufweise. Bei einer Überbauung gemäss dem als örtliche Bauvorschriften geltenden Bebauungsplan «Burgerallee» sei die Westfassade des Gebäudes der Appellatin hingegen überhaupt nicht beschattet gewesen. Der Schattenwurf auf die Westfassade falle umso mehr ins Gewicht, als die Südfassade des Gebäudes, wo sich die grössere Wohnzimmerbefensterung und die Balkone befinden, am mittleren Wintertag durch das südlich gelegene Wohnhaus bis ungefähr 10.30 Uhr beschattet werde und bereits ab 13.00 Uhr der Schatten an der Westfassade eintrete und bis zum Sonnenuntergang anhalte. Zudem seien die westseitigen Wohnungen und die Balkone neu einer Einsicht aus gegenüberliegenden Wohnungen und Laubengängen ausgesetzt, was einen gewissen Verlust von Privatsphäre zur Folge habe. Sodann sei nachvollziehbar, dass der Neubau unbesehen seiner Ästhetik, rein aufgrund seiner Höhe und seines Volumens, das Wohnen in den Wohnungen auf der Westseite des Wohnblocks der Appellatin unattraktiver mache und geeignet sei, bei den Bewohnerinnen und Bewohnern ein gewisses Gefühl der Beengung hervorzurufen (angefochtener Entscheid E. 5.2.2). Insgesamt führe das in Beanspruchung eines Sondervorteils ausgeführte Bauvorhaben der Appellatin folglich zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Grundstücks der Appellatin, wofür erstere entschädigungspflichtig sei.

5.3 Die Appellatin wendet dagegen ein, das Schreckprojekt habe mindestens der vorherrschenden Bebauung im Quartier zu entsprechen. Als «örtliche Bauvorschriften» seien demnach die Vorschriften zu betrachten, die für das Gebiet gälten, wenn keine Sonderbauvorschriften bestehen würden. Der Perimeter des Bebauungsplans «Burgerallee» sei gemäss dem Zonenplan aus dem Jahr 1963 der W3 zugewiesen gewesen, ebenso die Parzelle der Appellatin. Im Zonenplan 2002 sei letztere ebenfalls noch der W3 zugewiesen gewesen. Als Schreckprojekt sei damit eine dreigeschossige

Baute, wie diejenige der Appellatin, zu betrachten. Dies sei umso mehr angezeigt, als die bauliche Nutzung der Parzelle der Appellantin durch den Bebauungsplan «Burgerallee» im streitbetroffenen Baubereich gegenüber der Grundordnung eingeschränkt gewesen sei, da nur ein- statt dreigeschossig gebaut werden durfte. Werde das eingeschossige Laden-Tea-Room-Gebäude als Schreckprojekt herangezogen, würde die Appellatin für einen ursprünglich der Appellantin auferlegten Nachteil entschädigt. Das nach den Vorschriften für die Zone W3 bemessene Schreckprojekt (kleiner Grenzabstand 5 m, Gebäudelänge 48 m, Gebäudehöhe 10 m, drei Geschosse plus Attikageschoss mit gedeckten Sitzplätzen, die 50 % der Fassadenlänge nicht überschreiten) hätte im Vergleich zum realisierten Neubau zu einer intensiveren Beschattung des Wohnhauses der Appellatin geführt. Es liege damit keine Beeinträchtigung durch den Neubau vor. Zum selben Ergebnis gelange man, wenn das Schreckprojekt nach den Vorschriften der baurechtlichen Grundordnung aus dem Jahr 2022 bemessen werde, die das Gebiet der W4 zuordne. Gewisse Einbussen der Privatsphäre durch Einsicht aus den gegenüberliegenden Wohnungen sowie ein Beengungsgefühl wären durch die ungünstigste Überbauung nach den Vorschriften der W3 bzw. W4 ebenfalls gleichermassen entstanden wie durch den Neubau, weshalb auch diesbezüglich keine Beeinträchtigung vorliege (Appellation Rz. 38 ff.).

5.4 Wie die Vorinstanz zutreffend erwogen hat, ist das Schreckprojekt nach den Vorschriften zu beurteilen, die für das Gebiet gälten, wenn die ÜO «Nünenen Pestalozzistrasse» nicht erlassen worden wäre (angefochtener Entscheid E. 5.1.2; vorne E. 5.2). Für das hier in Frage stehende Gebiet war vor dem Erlass der ÜO «Nünenen Pestalozzistrasse» der Bebauungsplan «Burgerallee» massgebend und sind dessen Sonderbauvorschriften daher als «örtliche Bauvorschriften» im Sinn von Art. 30 Abs. 1 BauG zu verstehen (vgl. vorne E. 4). Folgerichtig muss für das ohne Sondervorteil auskommende Schreckprojekt auf diese abgestellt werden. Entgegen der Appellantin sind weder die Vorschriften der baurechtlichen Grundordnung aus dem Jahr 1963 (W3) noch jene aus dem Jahr 2002 (W3+) oder dem Jahr 2022 (W4) massgebend. Unbeachtlich ist auch, dass die Nutzungsmöglichkeit des bisherigen Baubereichs D gegenüber der Grundordnung eingeschränkt war, zumal der Appellantin mit dem Erlass des Bebauungsplans «Burgerallee» eine gegenüber der Grundordnung insgesamt deutlich bessere bauliche Nut-

zung ihrer Parzelle ermöglicht worden war. Das Schreckprojekt beurteilt sich somit nach den Nutzungsvorschriften des Bebauungsplans «Burgerallee» und entspricht dem abgebrochenen Laden-Tea-Room-Gebäude.

5.5 Es ist unbestritten, dass das eingeschossige Laden-Tea-Room-Gebäude keine negativen Auswirkungen auf den Wohnblock auf der Parzelle der Appellatin hatte und diesen nicht beeinträchtigte. Im Vergleich dazu führt der Neubau gemäss dem von der Appellantin im vorinstanzlichen Verfahren eingereichten Schattendiagramm zu einer zeitlich erheblichen Beschattung insbesondere der Westfassade des Wohnblocks der Appellatin, wovon die Wohnzimmer und je ein weiteres Zimmer von drei Wohnungen betroffen sind (Klageantwortbeilage 15, Akten ESchK 3A3; vgl. vorne E. 5.2). Soweit die Appellantin einwendet, die Vorinstanz habe zu Unrecht berücksichtigt, dass das Gebäude der Appellatin auf der Südseite *zusätzlich* durch das südlich gelegene Gebäude beschattet werde (Appellation Rz. 45), kann ihr nicht gefolgt werden. Mit den entsprechenden Ausführungen hat die Vorinstanz bloss darauf hingewiesen, dass der durch den Neubau verursachte Schattenwurf für die gegen Süden und Westen befensterten Wohnzimmer sowie die Balkone umso mehr ins Gewicht falle, als die Südfassade am mittleren Wintertag bis ungefähr 10.30 Uhr im Schatten des südlich gelegenen Wohnhauses liege und durch den Neubau nun zusätzlich ab 13.00 Uhr bis Sonnenuntergang die Westfassade beschattet werde (angefochtener Entscheid E. 5.2.2). Daraus lässt sich nicht schliessen, dass die Vorinstanz die Beeinträchtigung nur aufgrund einer Kumulation der Beschattung von Süd- und Westfassade als erheblich beurteilte. Vielmehr hat sie bloss verdeutlicht, dass die erhebliche Beeinträchtigung durch die neue Beschattung der Westfassade für die Bewohnerinnen und Bewohner des Wohnblocks der Appellatin wegen der bereits vorhandenen Beschattung der Südseite noch schwerer wiege. Diese Sichtweise ist zutreffend (vgl. Peter Ludwig, a.a.O., S. 327 f.). Soweit die Appellantin geltend macht, ein Beengungsgefühl und die Möglichkeit, in die gegenüberliegenden Wohnungen einzusehen, würden auch durch eine dreigeschossige Baute entstehen, vermag sie schon deshalb nichts zu ihren Gunsten abzuleiten, da nicht ein Vergleich mit einer dreigeschossigen Baute als Schreckprojekt vorzunehmen ist, sondern mit dem eingeschossigen Laden-Tea-Room-Gebäude (vgl. E. 5.4 hiavor). Dass gegenüber dieser eingeschossigen Baute mit dem Neubau des acht- bzw. drei-

geschossigen Wohnhauses auch ein Gefühl der Beengung und Einbussen der Privatsphäre einhergehen (vgl. dazu allgemein Peter Ludwig, a.a.O., S. 327), liegt – wie die Vorinstanz zutreffend erwogen hat – auf der Hand.

5.6 Die Beurteilung der Vorinstanz, wonach der Neubau zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Parzelle der Appellatin geführt hat, ist somit nicht zu beanstanden. Der Appellatin kommt demnach ein Anspruch auf Lastenausgleich zu.

6.

6.1 Die Entschädigung für den Minderwert des Nachbargrundstücks wird nach enteignungsrechtlichen Regeln bemessen. Zur Bestimmung des Minderwerts wird dem Verkehrswert, den das geschädigte Grundstück bei grösstmöglicher konventioneller Ausnützung des Baugrundstücks aufweisen würde (Schreckprojekt), derjenige Verkehrswert gegenübergestellt, den das Grundstück nach Ausführung des Projekts mit Sondervorteil hat. Die Differenz ergibt den auszugleichenden Minderwert. Einer möglichen besseren Verwendung des beeinträchtigten Grundstücks ist Rechnung zu tragen (zum Ganzen BVR 1979 S. 66 E. 2, 1981 S. 121 E. 3; VGE 2009/92 vom 19.03.2010 E. 5.1; Peter Ludwig, a.a.O., S. 328, 331 f.; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 30/31 N. 14). Der Verkehrswert entspricht dem Erlös, der bei Veräusserung im freien Handel objektiv hätte erzielt werden können. Bei der Ermittlung des Verkehrswerts von Mehrfamilienhäusern, deren Hauptzweck vorwiegend in der Vermietung von Wohnungen an Dritte liegt (sog. Renditeobjekte), steht der Ertragswert als wertbestimmende Grösse im Vordergrund. Dieser ergibt sich aus der Kapitalisierung des Liegenschaftsertrags, d.h. der nachhaltig erzielbaren jährlichen Mietzinseinnahmen (Ludwig/Stalder, Enteignungsrecht, in Müller/Feller [Hrsg.], Bernisches Verwaltungsrecht, 3. Aufl. 2021, S. 589 ff., 605 N. 43; Das Schweizerische Schätzerhandbuch, Schweizerische Vereinigung kantonaler Grundstückbewertungsexperten SVKG [Hrsg.], 2019, S. 129 ff., 295 ff.).

6.2 Die Vorinstanz ist davon ausgegangen, dass die Beeinträchtigung zu einer verminderten Attraktivität der Wohnungen im westlichen Wohnblock

(C. _____ strasse 7 _____) führt. Hauptsächlich betroffen seien die drei westlichen 4-Zimmer-Wohnungen und in gewissem Mass auch deren Balkone sowie die Balkone der 3-Zimmer-Wohnungen östlich des Treppenhauses. Die Beeinträchtigung sei dauerhaft. Sie wirke sich nicht nur auf das bestehende Gebäude bzw. auf die bestehende Nutzung aus, sondern beeinträchtige auch den Spielraum der Appellatin im Fall einer Sanierung oder eines Abbruch-Neubau-Szenarios. Aufgrund des Lagenachteils sei der erzielbare Mietzins für sanierte oder neu erstellte Wohnungen limitiert: Gewisse Sanierungs- oder Abbruch-Neubau-Szenarien fielen ausser Betracht, weil die Kosten nicht durch entsprechend höhere Mietzinsen aufgefangen werden könnten bzw. vor allem im Fall einer Sanierung mit Renditeeinbussen zu rechnen sei. Für die Bemessung des Schadens sei auf die aktuellen Gegebenheiten abzustellen. Danach liege der durchschnittliche Nettomietzins für die 4-Zimmer-Wohnungen gemäss neueren Mietverträgen (Februar 2023 und April 2024) bei rund Fr. 1'250.-- pro Monat. Die ESchK gehe davon aus, dass dieser Mietzins der Marktlage für unsanierte Altbauwohnungen entspricht und die Vollvermietung nur zu diesen günstigen Mietzinsen erreicht wird. Die durch das Bauvorhaben der Appellantin verschlechterte Wohnlage schlage sich in verminderten Mieterträgen nieder. Zwar möge bei preisgünstigen Wohnungen die Mieterschaft der Lage einen etwas geringeren Wert beimessen als die Mieterschaft von Wohnungen in höheren Preislagen; ganz ausblenden werde sie diese aber nicht. Es sei damit zu rechnen, dass die Appellatin die Mietzinse senken oder von möglichen Mietzinserhöhungen absehen müsse, um weiterhin eine Vollvermietung erzielen zu können. Dieser Minderertrag betrage, ausgehend vom Marktmietzins der betroffenen Wohnungen, schätzungsweise 5 % bzw. Fr. 2'250.-- pro Jahr (5 % von Fr. 1'250.-- mal 3 Wohnungen mal 12 Monate). Der als Mittelwert zu verstehende Ansatz von 5 % decke nicht bloss den Mietzinsverlust der drei hauptsächlich betroffenen 4-Zimmer-Wohnungen ab, sondern auch die Beeinträchtigung der 3-Zimmer-Wohnungen und der künftigen Nutzungsmöglichkeiten. Der geschätzte jährliche Mietzinsverlust sei zu kapitalisieren, wobei ein Kapitalisierungssatz von 2,5 % als zutreffend erachtet werde. Dieser Satz entspreche der Vergleichsrendite von Immobilienanlagen mit ähnlichen Risiken. Damit ergebe sich ein Betrag von Fr. 90'000.-- (vgl. zum Ganzen angefochtener Entscheid E. 6).

6.3 Die Appellantin hält dem entgegen, die Vorinstanz betrachte isoliert die gegen den Neubau gerichteten Wohnungen und berechne einen möglichen Ertragsausfall ohne Gesamtbetrachtung. Im Fall eines Ersatzneubaus könnten die Räume so ausgerichtet werden, dass im Norden und Nordwesten die Sanitärräume und Küchen situiert und die Wohnräume, insbesondere die Wohnzimmer, gegen Süden ausgerichtet würden. Weiter orientiere sich die Vorinstanz zur Bemessung der Entschädigung an einem möglichen Mietzinsausfall. Allerdings seien selbst während der Bauphase sämtliche Wohnungen durchgehend vermietet gewesen und die Appellantin mache keine Mietzinsausfälle geltend. Im Gegenteil lägen die Bruttomietzinse gemäss Mieterspiegel für eine 3-Zimmer-Wohnung bei Fr. 1'250.-- (Parterre), Fr. 1'371.-- (1. Stock) und Fr. 1'379.-- (2. Stock). Eine 3-Zimmer-Wohnung sei anfangs 2025 gar mit einem Bruttomietzins von Fr. 1'390.-- inseriert gewesen. Es sei somit nicht ersichtlich, inwiefern die Liegenschaft der Appellantin durch den Neubau an Wert verliere. Schliesslich sei der von der Vorinstanz angewendete Kapitalisierungssatz von 2,5 % zu tief. Ausgangspunkt eines Kapitalisierungszinsfusses müsse die zulässige Nettorendite sein und diese liege 2 % über dem Referenzzinssatz, der zum Zeitpunkt der Einleitung des Verfahrens 1,75 % betragen habe. Bei diesem Kapitalisierungssatz von 3,75 % resultiere ein Betrag von Fr. 60'000.-- (Appellation Rz. 58 ff.).

6.4 Entgegen der Ansicht der Appellantin hat sich die Vorinstanz nicht bloss mit dem Minderwert der hauptsächlich betroffenen 4-Zimmer-Wohnungen befasst, sondern auch die verminderte Attraktivität der Balkone dieser sowie der 3-Zimmer-Wohnungen berücksichtigt und sich mit Sanierungs- und Ersatzneubau-Szenarien auseinandergesetzt, d.h. einer möglichen besseren Verwendung der Parzelle. Sie ist zum Ergebnis gelangt, dass die nachteiligen Auswirkungen des Neubaus auch im Fall einer allfälligen Sanierung oder eines Ersatzneubaus weiterbestünden und die Appellantin bei der Mietzinsgestaltung so stark einschränken würden, dass die Kosten einer Sanierung bzw. eines Ersatzneubaus nicht durch höhere Mietzinse aufgefangen werden könnten. Diesen Minderertrag hat die Vorinstanz auf 5 % der durchschnittlichen jährlichen Nettomietzinseinnahmen der hauptsächlich betroffenen Wohnungen geschätzt. Diese Einschätzung ist nicht zu beanstanden: Eine Verbesserung der Beschattungsverhältnisse durch eine andere Ausrichtung der Räume im Fall einer Sanierung oder eines Ersatzneubaus

verspricht keine Verbesserung der Situation, zumal bereits heute die Küchen gegen Norden sowie die grösseren Wohnräume gegen Süden ausgerichtet und die Sanitärräume in der Mitte der Wohnungen angesiedelt sind (vgl. Klagebeilage 17 [Grundrissplan] zur Eingabe der Appellatin vom 12.8.2024, unpag. Akten ESchK 3A). Wenn die Wohnungen während der Bauphase (noch) zu unveränderten Mietzinsen vermietet waren, bedeutet das im Weiteren nicht, dass das Gebäude der Appellatin durch den Neubau keinen Minderwert erlitten hat, der sich in Zukunft auf den Ertrag auswirken wird. Die Vorinstanz hat im Übrigen auf die durchschnittlichen *Nettomietzinse* der hauptsächlich betroffenen 4-Zimmer-Wohnungen mit Mietverträgen neueren Datums (2023 und 2024) abgestellt (angefochtener Entscheid E. 6; vgl. Klagebeilage 18 [Mieterspiegel] zur Eingabe der Appellatin vom 12.8.2024, unpag. Akten ESchK 3A). Inwiefern die *Bruttomietzinse* der in geringerem Mass betroffenen 3-Zimmer-Wohnungen die Überlegungen der Vorinstanz zum Minderwert der Liegenschaft widerlegen könnten, ist nicht ersichtlich. Soweit die Appellantin sodann mit Verweis auf einen Entscheid des Bundesgerichts geltend macht, Ausgangspunkt des Kapitalisierungssatzes müsse die zulässige *Nettorendite* sein, die 2 % über dem Referenzzinssatz liege (vgl. BGE 147 III 14 E. 8), übersieht sie, dass sich die Ausführungen des Bundesgerichts auf die zulässige *Nettorendite* des Eigenkapitals im Zusammenhang mit missbräuchlichen Mietzinsen beziehen und für die Frage des hier anwendbaren Kapitalisierungssatzes nicht massgebend sind. Die Appellatin weist zu Recht darauf hin, dass der Kapitalisierungssatz für den Ertragswert nicht von einem am Stichtag der Bewertung zufällig geltenden Hypothekarzinsatz abhängig gemacht werden kann (Appellationsantwort Ziff. 44, act. 7). Denn der Ertragswert soll nicht die Rendite einer Liegenschaft in einem bestimmten Moment abbilden, sondern den durchschnittlichen Ertrag während der Restlebensdauer einer Baute (BGE 113 Ib 39 E. 4b; Das Schweizerische Schätzerhandbuch, a.a.O., S. 138, 140). Die ESchK hat erwogen, ein Kapitalisierungssatz von 2,5 % entspreche der Vergleichsrendite von Immobilien mit ähnlichen Risiken (angefochtener Entscheid E. 6). Die Appellantin bringt dagegen nichts Weiteres vor und es ist auch nicht ersichtlich, inwiefern die Beurteilung der ESchK nicht zutreffen sollte, zumal diese in Schätzungsfragen über besonderes Fachwissen verfügt (vgl. Art. 76 Abs. 2 und Art. 77 Abs. 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2009 über die Organisation der Gerichtsbehörden und der Staatsanwaltschaft [GSOG; BSG 161.1]).

6.5 Die von der Vorinstanz festgelegte Entschädigung von Fr. 90'000.-- ist somit nicht zu beanstanden.

7.

Im Ergebnis erweist sich die Appellation als unbegründet und ist abzuweisen. Die unterliegende Appellantin hat daher die Verfahrenskosten zu tragen und der Appellatin die Parteikosten zu ersetzen (Art. 109 Abs. 1 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG). Letztere werden im Appellationsverfahren streitwertabhängig festgesetzt (Art. 41 Abs. 2 des Kantonalen Anwaltsgesetzes vom 28. März 2006 [KAG; BSG 168.11] i.V.m. Art. 12 Abs. 1 und Art. 5 Abs. 1 der Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes [Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811]). Der Streitwert beträgt Fr. 90'000.--. Der Honorarrahmen liegt mithin zwischen Fr. 3'900.-- und Fr. 23'700.-- (Art. 12 Abs. 1 i.V.m. Art. 5 Abs. 1 PKV). Die Beschränkung auf 50 % des Honorars gemäss Art. 5 Abs. 1 PKV (Art. 7 PKV) findet hier keine Anwendung, da das Rechtsmittelverfahren nicht von der bisherigen Anwältin geführt wurde (act. 2, 4 und 4A). Innerhalb des Rahmentarifs bemisst sich der Parteikostenersatz nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand, der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses (Art. 41 Abs. 3 KAG), die hier durchwegs als durchschnittlich zu werten sind. Der Rechtsvertreter der Appellatin macht für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht ein Honorar von Fr. 10'000.-- zuzüglich Auslagen von pauschal Fr. 200.-- sowie MWSt von Fr. 826.20 geltend, ausmachend insgesamt Fr. 11'026.20 (Kostennote vom 20.4.2026, act. 10A). Dies erscheint im Licht der erwähnten Kriterien als angemessen.

Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:

1. Die Appellation wird abgewiesen.

2. Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 8'000.--, werden der Appellantin auferlegt und dem geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe entnommen.
3. Die Appellantin hat der Appellatin die Parteikosten für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf Fr. 11'026.20 (inkl. Auslagen und MWSt), zu ersetzen.
4. Zu eröffnen:
 - Appellantin
 - Appellatin
 - Enteignungsschätzungskommission des Kantons Bern

Der Abteilungspräsident:

Die Gerichtsschreiberin:

Rechtsmittelbelehrung

Gegen dieses Urteil kann innert 30 Tagen seit Eröffnung 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.