



**Entscheid des Kantonsgesichts Basel-Landschaft, Abteilung Verfassungs- und
Verwaltungsrecht**

vom 25. Oktober 2017 (810 15 83)

Raumplanung, Bauwesen

Umbauvorhaben an einem historischen und denkmalgeschützten Bauwerk

Besetzung Präsidentin Franziska Preiswerk-Vögtli, Kantonsrichter Markus
Clausen, Niklaus Ruckstuhl, Stefan Schulthess, Beat Walther,
Gerichtsschreiber Martin Michel

Beteiligte **Kantonale Denkmal- und Heimatschutzkommission,**
Beschwerdeführerin, vertreten durch Dr. Balthasar Settelen, Advokat

gegen

Baurekurskommission des Kantons Basel-Landschaft,
Rheinstrasse 29, 4410 Liestal, Beschwerdegegnerin

Bürgergemeinde Waldenburg, Beschwerdegegnerin, vertreten durch
Dr. Manfred Bayerdörfer, Advokat

Betreff Baugesuch Nr. 0583/2008 der Bürgergemeinde Waldenburg für Umbau
Wohnhaus und Turm in Ausstellungsräume
(Entscheid der Baurekurskommission 13-013 vom 18. November 2014)

- A. Am 17. März 2008 reichte die Bürgergemeinde Waldenburg (Baugesuchstellerin) beim Bauinspektorat des Kantons Basel-Landschaft (BIT) das Baugesuch Nr. 0583/2008 für den Umbau der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude Areisliweg 2 (Torturm "Oberes Tor") und Areisliweg 4 (Wohnhaus) auf der Parzelle Nr. 33 in Waldenburg ein. Das Bauprojekt sieht unter anderem einen Durchbruch durch die mittelalterliche Fassadenmauer des historischen Torturms, den Einzug eines Zwischenbodens, den Einbau einer Heizung (elektrisch und Cheminéeofen mit Kamin) sowie den Einbau von Fenstern in den Torturm vor, um Ausstellungsräume für ein Museum zu schaffen.
- B. Gegen das Baugesuch erhob die Kantonale Denkmal- und Heimatschutzkommission (DHK) am 28. März 2008 Einsprache mit dem Antrag auf Ablehnung des Baugesuchs.
- C. Mit Entscheid Nr. 030/13 vom 20. Mai 2013 hiess das BIT die Einsprache der DHK gegen das Baugesuch gut und wies das Baugesuch ab.
- D. Dagegen erhob die Baugesuchstellerin am 29. Mai 2013, vertreten durch Dr. Manfred Bayerdörfer, Advokat in Liestal, bei der Baurekurskommission des Kantons Basel-Landschaft (BRK) Beschwerde.
- E. Am 5. November 2013 nahm das Bundesamt für Kultur (BAK) zur Beschwerde bzw. zum Bauvorhaben Stellung und teilte mit, dass die Zustimmung zum Bauvorhaben nicht erteilt werde.
- F. Die BRK hiess die Beschwerde der Baugesuchstellerin mit Entscheid vom 18. November 2014 teilweise gut und wies die Angelegenheit im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurück.
- G. Gegen den Entscheid der BRK erhob die DHK, vertreten durch Dr. Balthasar Settelen, Advokat in Basel, am 27. März 2015 beim Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht (Kantonsgericht), Beschwerde mit den Rechtsbegehren, es sei der Entscheid der BRK vom 18. November 2014 aufzuheben und es sei der Nichtgenehmigungsentscheid des BIT zu bestätigen. Weiter beantragt die DHK, vom Kantonsgericht sei ein Gutachten der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege (EKD) einzufordern.
- H. Mit Vernehmlassungen vom 3. August 2015 schliessen die Baugesuchstellerin sowie die BRK auf Abweisung der Beschwerde.
- I. Auf Anfrage des Kantonsgerichts hin erklärte sich die EKD am 13. November 2015 bereit, in der vorliegenden Sache ein Gutachten zu erstellen.
- J. Mit Eingabe vom 18. November 2015 beantragte die Beschwerdeführerin, es sei wegen Befangenheit von der Erteilung eines Gutachtensauftrags an die EKD abzusehen, eventualiter seien der Kommissionspräsident Prof. Dr. phil. A. ____ und Frau lic. phil. B. ____ (Kom-

missionsmitglied und Denkmalpflegerin des Kantons Basel-Landschaft) für die Begutachtung in den Ausstand zu treten.

K. Mit Präsidialverfügung vom 19. Januar 2016 erteilte das Kantonsgericht der EKD den Gutachtensauftrag. Zugleich wies das Kantonsgericht die Ausstandsbegehren gegen die EKD und Prof. Dr. phil. A._____ ab. Das Ausstandsbegehren gegen Frau lic. phil. B._____ wurde als gegenstandslos abgeschrieben. Eine von der Beschwerdeführerin dagegen erhobene Einsprache wies die Kammer des Kantonsgerichts mit Beschluss vom 23. März 2016 ab.

L. Am 25. Januar 2017 führte das Kantonsgericht mit den Parteien, einer Delegation der EKD sowie einem Vertreter des BAK eine Begehung der Liegenschaften Areisliweg 4 sowie des Torturms "Oberes Tor" in Waldenburg durch.

M. Mit Gutachten vom 13. April 2017 kam die EKD zum Schluss, dass das Bauvorhaben nicht denkmalverträglich sei und eine schwerwiegende Beeinträchtigung der Denkmäler Areisliweg 2 und Areisliweg 4 bedeute. Deshalb werde beantragt, das Baugesuch abzuweisen.

N. Mit Eingaben vom 16. Juni 2017 und vom 26. Juni 2017 nahmen die Beschwerdeführerin und die Vorinstanz zum Gutachten Stellung.

O. Am 6. Juli 2017 reichte der Rechtsvertreter der Baugesuchstellerin seine Honorarnote ein.

P. An der heutigen Parteiverhandlung halten die Parteien an ihren Anträgen und Begründungen fest.

Das Kantonsgericht zieht **in Erwägung:**

1.1 Entscheide der BRK können gemäss § 134 Abs. 5 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 in Verbindung mit § 43 Abs. 2 des Gesetzes über die Verfassungs- und Verwaltungsprozessordnung (VPO) vom 16. Dezember 1993 beim Kantonsgericht angefochten werden. Gemäss § 47 Abs. 1 VPO ist zur Beschwerde befugt, wer durch die angefochtene Verfügung oder den angefochtenen Entscheid berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an der Änderung oder Aufhebung hat (lit. a); jede andere Person, Organisation oder Behörde, die durch besondere Vorschrift zur Beschwerde ermächtigt ist (lit. b); die vollziehende Behörde der Gemeinden bei Verfügungen und Entscheiden letztinstanzlicher Verwaltungsbehörden des Kantons (lit. c). Die DHK ist gemäss § 14 Abs. 2 des Gesetzes über den Denkmal- und Heimatschutz (DHG) vom 9. April 1992 in allen Belangen des Denkmal- und Heimatschutzes einsprache- und beschwerdeberechtigt. Demnach ist sie in vorliegender Sache gemäss § 47 Abs. 1 lit. b VPO zur Beschwerde legitimiert. Die weiteren formellen Voraussetzungen sind ebenfalls erfüllt, sodass auf die Beschwerde eingetreten werden kann.

1.2 Mit der verwaltungsgerichtlichen Beschwerde können Rechtsverletzungen einschliesslich Überschreitung, Unterschreitung oder Missbrauch des Ermessens sowie die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts gerügt werden (§ 45 Abs. 1 lit. a und b VPO). Die Beurteilung der Angemessenheit ist dem Kantonsgericht dagegen – abgesehen von hier nicht vorliegenden Ausnahmefällen – untersagt (§ 45 Abs. 1 lit. c VPO e contrario).

2. Das Bauprojekt sieht vor, den Torturm in Waldenburg und das angebaute Wohnhaus in ein Heimatmuseum umzubauen. Dafür soll, um das Innere des Torturms für die Museumsbesucher zugänglich zu machen, die mittelalterliche Fassadenmauer zwischen dem Turm und dem angebauten Wohnhaus für den Einbau einer Türe durchbrochen, ein Zwischenboden eingezogen, eine Heizung eingebaut, die bestehenden Öffnungen mittels Fensterscheiben verschlossen und die Wände isoliert werden.

2.1.1 Die Stadt Waldenburg ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) gemäss der entsprechenden Verordnung vom 9. September 1981 (VISOS) aufgeführt. Die vom Bauprojekt betroffene Liegenschaft liegt im alten Ortskern (mittelalterliche Altstadt) von Waldenburg, welcher im ISOS als "Gebiet G1" bezeichnet (Benennung: historische Stadtanlage, im 13. Jahrhundert gegründet, mehrheitlich zwei- bis dreigeschossige Mauerbauten, Bausubstanz vorwiegend aus dem 17. - 19. Jahrhundert) und wie folgt umschrieben wird (ISOS, Kanton BL, Band Orte M-Z, S. 455 f.):

"Der alte Ortskern besteht aus einer rechteckigen, etwa 200 mal 100 Meter langen, im Osten von der Vorderen Frenke umflossenen Anlage. Obwohl einige Bauteile bis in die Zeit der Gründung im 13. Jahrhundert oder des Stadtausbaus in der Spätgotik im 15. und 16. Jahrhundert zurückreichen dürften, stammen die meisten Bauten aus dem Barock oder späteren Zeiten. [...] Von der Ummauerung der Stadtanlage ist nur ein Teilstück und, besonders markant, das Obere Tor (1.0.5) erhalten."

Das "Gebiet G1" ist im ISOS in die Aufnahmekategorie AB (A: ursprüngliche Substanz; B: ursprüngliche Struktur) mit dem Erhaltungsziel "A" ("Alle Bauten Anlageteile und Freiräume integral erhalten, störende Eingriffe beseitigen", ferner "Abbruchverbot, keine Neubauten", Detailvorschriften für Veränderungen) aufgenommen. Das Obere Tor ist im ISOS zusätzlich als schützenswertes Einzelelement mit dem höchsten Erhaltungsziel "A" belegt ("integrales Erhalten der Substanz", zudem gilt als genereller Erhaltungshinweis: unter Schutz stellen").

2.1.2 Durch die Aufnahme in ein Inventar des Bundes (z.B. ISOS) wird dargetan, dass das Objekt in besonderem Masse die ungeschmälerte Erhaltung, jedenfalls unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung verdient (Art. 6 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz [NHG] vom 1. Juli 1966). Diese Schutzbestimmung gilt indes, wie Art. 6 Abs. 2 NHG festhält, lediglich bei der Erfüllung von Bundesaufgaben (Art. 2 und 3 NHG) in unmittelbarer Weise. Was unter der Erfüllung einer Bundesaufgabe im Sinne von Art. 78 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV) vom 18. April 1999 zu verstehen ist, führt Art. 2 Abs. 1 NHG in nicht abschliessender Weise aus: Dazu gehören insbesondere die Planung, Errichtung und Veränderung von Werken und Anlagen durch den Bund, wie z.B. Bauten und Anlagen der

Bundesverwaltung, Nationalstrassen oder Bauten und Anlagen der Schweizerischen Bundesbahnen (lit. a), die Erteilung von Konzessionen und Bewilligungen, wie zum Bau und Betrieb von Verkehrsanlagen, Transportanstalten, Werken und Anlagen zur Beförderung von Energie, Flüssigkeiten oder Gasen oder zur Übermittlung von Nachrichten sowie Bewilligungen zur Vornahme von Rodungen (lit. b), die Gewährung von Beiträgen an Planungen, Werke und Anlagen, wie Meliorationen, Sanierungen landwirtschaftlicher Bauten, Gewässerkorrekturen, Anlagen des Gewässerschutzes und Verkehrsanlagen (lit. c). Entscheide kantonaler Behörden über Vorhaben, die voraussichtlich nur mit Beiträgen nach Abs. 1 lit. c NHG verwirklicht werden, sind der Erfüllung von Bundesaufgaben gleichgestellt (Art. 2 Abs. 2 NHG). Steht keine Bundesaufgabe in Frage, wird der Schutz des Ortsbildes vorab durch kantonales (und kommunales) Recht gewährleistet. Dies ergibt sich verfassungsrechtlich aus Art. 78 Abs. 1 BV, wonach die Kantone für den Natur- und Heimatschutz zuständig sind (BGE 135 II 209 E. 2.1; ARNOLD MARTI, in: St. Galler Kommentar BV, 3. Auflage, 2014, Art. 78 Rz. 4; NINA DAJCAR/ALAIN GRIFFEL, Basler Kommentar BV, 2015, Art. 78 Rz. 8 ff). Auch bei der Erfüllung von kantonalen (und kommunalen) Aufgaben sind Bundesinventare wie das ISOS von Bedeutung. Die Pflicht zur Beachtung findet ihren Niederschlag zum einen in der Anwendung der die Schutzanliegen umsetzenden Nutzungsplanung, zum andern darin, dass bei Bauvorhaben im Einzelfall erforderliche Interessenabwägungen im Lichte der Heimatschutzanliegen vorzunehmen sind (vgl. grundlegend dazu: BGE 135 II 209 E. 2.1; Urteile des Bundesgerichts 1C_488/2015 vom 24. August 2016 E. 4.3, 1C_227/2015 vom 7. Januar 2016 E. 3.1 und 1C_130/2014 vom 6. Januar 2015 E. 3.2; vgl. auch JÖRG LEIMBACHER, Zur Bedeutung des Bundesgerichtsentscheids Rüti [BGE 135 II 209] für das ISOS und das IVS, Rechtsgutachten 2012, S. 36 ff.). Gleichermassen ist das ISOS bei der Auslegung unbestimmter Begriffe des Baurechts zu beachten.

2.2.1 Das Erteilen von Baubewilligungen im Baugebiet ist grundsätzlich eine kantonale Aufgabe und für das zu beurteilende Bauvorhaben sind unbestrittenermassen keine zusätzlichen "(Bundes-)Bewilligungen" erforderlich. Somit steht vorliegend keine Bundesaufgabe in Frage, und der Schutz des Ortsbildes wird vorab durch das kantonale und kommunale Recht gewährleistet.

2.2.2 Im kantonalen Recht statuiert § 104 RBG, dass alle bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen unter Berücksichtigung der Ziele des Natur-, Landschafts-, Denkmal- und Heimatschutzes derart zu gestalten und in die Umgebung einzugliedern sind, dass auf wertvolle Objekte, insbesondere auf wertvolle Landschaftsbilder (lit. a), für das Wohnumfeld wertvolle Innenhöfe (lit. b) und für das Siedlungsbild wichtige Baumbestände (lit. c) Rücksicht genommen wird. Explizit Bezug auf geschützte Kulturdenkmäler nehmen insbesondere § 5, § 7 Abs. 3 sowie § 8 Abs. 3 und 4 DHG. Schutz und Unterhalt von schützenswerten Kulturdenkmälern können gemäss § 5 Abs. 1 DHG durch Ausscheidung und Bezeichnung in Zonenplänen (lit. a), Aufnahme in das Inventar der geschützten Kulturdenkmäler (lit. b) oder Erwerb (lit. c) erreicht werden. Gemäss § 7 Abs. 3 DHG ist es verboten, die geschützten Kulturdenkmäler in ihrem Bestand zu gefährden, sie in ihrem Wert oder in ihrer Wirkung zu beeinträchtigen oder sie zu beseitigen. Bei geschützten Kulturdenkmälern sind namentlich die Standortverlegung, die Beseitigung oder der Abbruch eines Kulturdenkmals, Renovationen und Umbauten, Veränderungen am Äusseren

und im Innern, technische Einrichtungen, sowie das Anbringen von Aufschriften und Reklameeinrichtungen bewilligungspflichtig (§ 8 Abs. 3 DHG). Gemäss § 8 Abs. 4 DHG ist die Bewilligung nicht zu erteilen, wenn wesentliche Gründe des Denkmalschutzes gegen die beabsichtigte Massnahme sprechen. Die Bewilligung kann unter Auflagen und Bedingungen erteilt werden. In Bezug auf die Nutzung von geschützten Kulturdenkmälern hält § 10 Abs. 1 DHG fest, dass die Änderung der Nutzung bewilligungspflichtig ist und untersagt werden kann, wenn die Erhaltung der Substanz oder der typischen Eigenart nicht gewährleistet ist.

2.2.3 Mit Regierungsratsbeschluss (RRB) Nr. 3477 vom 17. Dezember 1968 wurde das Obere Tor und das Wohnhaus Areisliweg 4 in das Kantonale Inventar der geschützten Kulturdenkmäler (IKD) aufgenommen. Die Aufnahme in das Inventar begründete der Regierungsrat wie folgt:

"[...] Zweimal liefen Mauern quer über das Tal von Fels zu Fels, einmal am unteren Ende des Städtchens, einmal am oberen Abschluss. An beiden Seiten fand sich ein Tor, das Ein- und Auslass gewährte. Diese Mauern quer zum Tal sind mit jenen, welche die Westseite unter der Richtiflugh ebenfalls umzogen, noch grossenteils erhalten. Von den beiden Toren ist das untere 1840 abgebrochen worden. Das obere blieb glücklicherweise erhalten und zwar daher, weil die 1830 neu erbaute Strasse über den Oberen Hauenstein östlich dem Bach entlang angelegt wurde, was einen Durchbruch an der Ringmauer erforderte. Der höherstehende Torturm mitsamt der westwärts gegen die Richtiflugh ziehenden Stadtmauer, an die von innen Wohnhäuser angefügt wurden, hat den alten wehrhaften Charakter bewahrt. Mit Recht wurde denn auch im Jahre 1933 für die Restaurierung des Torturms vom Bund eine Subvention gewährt. Eine damals angebrachte Inschrifttafel erinnert daran, dass das Bauwerk damals unter den Schutz des Bundes gestellt wurde [...]. Die Gemeinde Waldenburg hat ihre Einwilligung auch im Namen der Besitzerin der Parz. 33, Areisliweg 2, der Bürgergemeinde Waldenburg, auf welcher das Tor steht, mit Schreiben vom 21. Oktober 1968 gegeben, so dass dem Eintrag in das Grundbuch nichts im Wege steht."

2.3 Auf kommunaler Ebene konkretisieren die Zonenvorschriften die Anliegen des Denkmal- und Heimatschutzes. Das Bauprojekt befindet sich gemäss den Teilzonenvorschriften Stadtkern (Zonenplan [ZP] und Zonenreglement [ZR] Stadtkern) vom 17. Juni 2001 in der Kern-erhaltungszone von Waldenburg. Die Bauten des Stadtkerns werden in drei Kategorien eingeteilt: Geschützte Bauten, Erhaltenswerte Baustruktur und Übrige Bauten (Ziff. 15 ZR Stadtkern). Beide vom Bauvorhaben betroffenen Liegenschaften (Areisliweg 2 und 4) sind im Zonenplan als geschützte Bauten unter kommunalem Ortsbildschutz eingetragen und als Baudenkmäler unter kantonalem Schutz bezeichnet. Gemäss Ziff. 15.1 ZR Stadtkern kommt den geschützten Bauten als Einzelobjekt und als Bestandteil des gewachsenen Stadtbildes ein hoher Stellenwert zu. Sie sind vor Zerfall zu schützen und dürfen nicht abgebrochen werden. Bauliche Massnahmen sind nur unter Wahrung der schutzwürdigen Substanz zulässig und haben mit aller Sorgfalt im Sinne des ursprünglichen Originals zu erfolgen. Im Innern sind bauliche Veränderungen soweit erlaubt, als dadurch wertvolle Bauteile nicht beeinträchtigt werden oder verloren gehen. Sind zufolge höherer Gewalt Bauteile zu ersetzen, so hat die Rekonstruktion im Sinne des ursprünglichen Originals zu erfolgen (Ziff. 15.1 Abs. 1 ZR Stadtkern). Bei Baudenkmalern unter kantonalem Schutz sind gemäss Ziff. 15.1 Abs. 2 ZR Stadtkern bauliche Änderungen nur mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege zulässig.

2.4 Weiter ist seit dem 25. April 2012 im Grundbuch (GB) auf der Parzelle Nr. 33, GB Waldenburg, eine öffentlich-rechtliche Anmerkung "Beschränkung nach NHG und der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) vom 16. Januar 1991 zugunsten der Schweizerischen Eidgenossenschaft" eingetragen.

3.1 Die Vorinstanz kam im angefochtenen Entscheid zusammengefasst zum Schluss, dass eine Bewilligung des umstrittenen Projekts – entgegen der Ansicht des BIT, der Denkmalpflege und des BAK – insbesondere aufgrund des fehlenden absoluten integralen Substanzschutzes nicht grundsätzlich auszuschliessen sei. In der jetzigen Form könne das Baugesuch jedoch nicht akzeptiert werden, weshalb eine Rückweisung erfolge. Die Vorinstanz erwog, dass der absolute integrale Substanzschutz beim Torturm nicht zur Anwendung gelange, da dieser nicht (mehr) der Erfüllung einer Bundesaufgabe diene. Die kantonalen und kommunalen Bestimmungen würden des Weiteren aufzeigen, dass bauliche Massnahmen und Nutzungsänderungen nicht a priori verboten seien, sondern unter Bedingungen zulässig seien bzw. bewilligt werden könnten. Das Durchbrechen der Mauer an der geplanten Stelle habe nicht das Einstürzen des Torturms zur Folge, sondern dieser solle im Interesse der Geschichte und Kultur der Öffentlichkeit zugänglich und somit wieder bewusster gemacht werden, was wiederum dessen Schutz und Erhaltung über Generationen dienen könne. In Abweichung zu der Meinung der Denkmalpflege werde der vorgesehene Mauerdurchbruch nicht zwangsläufig als Substanz verletzend im Sinne des DHG und des ZR Stadtkern erachtet, sondern es sei im Sinne einer Interessenabwägung zu beurteilen, unter welchen Bedingungen einem solchen stattgegeben werden könne. Entgegen der Ausführungen des BIT würden in casu nicht öffentliche Interessen einerseits und private Interessen andererseits, sondern quasi verschiedene öffentliche Interessen aufeinandertreffen. Es sei nachvollziehbar, dass die Baugesuchstellerin das obere Stadttor als markantes Zeugnis für den wehrhaften Charakter der Stadt Waldenburg begehbar machen wolle; allenfalls in Verbindung mit dem kleinen Haus Areisliweg 4, welches eine vernünftige Wohnnutzung für sich alleine nicht zulasse. Weiter führte die Vorinstanz aus, sie erachte es als zulässig, den Torturm im Interesse der Geschichte und Kultur der Öffentlichkeit zugänglich zu machen und den Mauerdurchbruch resp. die Nutzung in diesem Sinne grundsätzlich zuzulassen, indem die hier abzuwägenden öffentlichen Interessen in ein Zusammenspiel gesetzt würden, von dem allseits profitiert werden könne. Die Substanz könne durch eine sinnvolle Nutzung und die daraus folgende grössere Bereitschaft, die für den Unterhalt und schliesslich den Erhalt des Wehrturms nötigen Finanzen bereitzustellen, für die Zukunft allenfalls besser gesichert werden. Der Turm könne im Innenbereich jedoch nur sehr zurückhaltend – zum Beispiel durch den Einbau von Fenstern, aber ohne Heizung – genutzt werden. Zu betonen sei, dass sowohl die kantonalen als auch die kommunalen Bestimmungen bauliche Massnahmen am geschützten Kulturdenkmal gestatten würden, wenn diese mit aller Sorgfalt im Sinne des ursprünglichen Originals erfolgen würden und die schutzwürdige Struktur gewahrt werde; im Innern seien bauliche Veränderungen (nur) soweit erlaubt, als dadurch die Baustruktur und wertvolle Bauteile nicht beeinträchtigt würden oder verloren gingen. Das heisse, dass der Schutz der inneren Bausubstanz des Turms stärker zu gewichten sei als seine Nutzung als klassisches Museum. Trotz grundsätzlicher Gutheissung eines Durchbruchs, welcher auch aus Sicht der Denkmalgesetzgebung zulässig sein müsse, könne die Angelegen-

heit jedoch nicht abschliessend beurteilt werden und werde zur Verbesserung an das BIT zurückgewiesen. Dies, weil in Bezug auf die gesamte Erschliessung im Innern und den Umgang mit der bestehenden Substanz (Balkenlage, Böden und Treppen) aufgrund der Pläne nicht mit genügender Sicherheit auf deren Rechtmässigkeit geschlossen werden könne und aufgrund des Augenscheins sogar Zweifel bestünden, ob die Pläne mit den tatsächlichen Begebenheiten übereinstimmen würden. Sodann würden die Pläne nicht aufzeigen, was entfernt werden solle; die Baupläne seien ungenau, der geplante Bodeneinzug stimme nicht mit dem Durchbruch überein und es fehle ein bauphysikalisches Gutachten in Bezug auf die beabsichtigte Befensterung, Isolation und Beheizung. Im Rahmen der Rückweisung seien die Meinungen der Kantonalen Denkmalpflege, der DHK und des BAK insofern zu würdigen, dass der jetzigen Substanz bzw. dem integralen substanzialen Zustand grösster Respekt zu zollen sei. Der Wehrturm sei sehr integral zu erhalten (Mauerwerk, Treppe) und die bis heute bewahrte Wehrhaftigkeit sei – auch in ihrer Wirkung – zu erhalten. Die auf Art. 13 Abs. 5 NHG sowie Art. 7 NHV gründende, als öffentlichrechtliche Anmerkung im Grundbuch eingetragene Eigentumsbeschränkung zugunsten der Schweizerischen Eidgenossenschaft habe indes keine konkreten Auswirkungen im vorliegenden Fall.

3.2 Die Beschwerdeführerin bringt dagegen vor, für die Realisierung des Vorhabens (Umbau zu einem Heimatmuseum) seien diverse massive bauliche Eingriffe notwendig: Unter anderem ein Mauerdurchbruch, der Einzug von Zwischenböden inklusive Treppen, das Verschliessen der vorhandenen Maueröffnungen mit Fenstern, der Einbau einer Heizung und das Anbringen einer Isolationsputzschicht auf den Innenwänden. Das Obere Tor befinde sich noch in mittelalterlichem Originalzustand und sei nie ausgebaut und genutzt worden. Zudem habe gemäss Untersuchungen der Archäologie Basel-Landschaft nie eine Verbindung zu den Wehrgängen bestanden. Der einzige (seitliche) Zugang zum Tor befinde sich im Dachgeschoss der Liegenschaft Hauptstrasse 86. Im Übrigen sei das Tor im Mittelalter in erster Linie von der Strassendurchfahrt her erschlossen gewesen. Beim Oberen Tor handle es sich um ein bedeutendes Baudenkmal, das unter mehrfachem Schutz stehe. Es sei einerseits im ISOS mit dem Erhaltungsziel "A" eingetragen. Seit dem 11. Februar 1941 stehe das Tor unter eidgenössischem Denkmalschutz. Der Bundesschutz basiere auf Art. 13 Abs. 5 NHG sowie Art. 7 NHV und sei durch eine Dienstbarkeitsvereinbarung sowie seit 2012 als öffentlich-rechtliche Anmerkung zugunsten der Schweizerischen Eidgenossenschaft im Grundbuch eingetragen. Der Bundesschutz umschreibe selbst zwar keinen Schutzzumfang, sondern die öffentlich-rechtliche Anmerkung habe eine Eigentumsbeschränkung zur Folge. Konsequenterweise müsse das BAK für sämtliche baulichen Eingriffe seine Zustimmung geben. Gemäss § 7 Abs. 3 DHG sei es verboten, geschützte Kulturdenkmäler in ihrem Bestand, Wert oder ihrer Wirkung zu beeinträchtigen. Diese absolute Formulierung werde gestützt durch § 8 Abs. 4 DHG, gemäss welcher eine Baubewilligung nicht erteilt werden dürfe, wenn wesentliche Gründe des Denkmalschutzes gegen die beabsichtigte Massnahme sprechen würden. Im vorliegenden Fall habe sich das BAK mit Schreiben vom 16. Juni 2008 klar dahingehend geäussert, dass es sich beim Mauerdurchbruch um einen wesentlichen Eingriff am Schutzobjekt handle. Sodann seien nach der Praxis der Denkmalpflege Durchbrüche bei historischen Brandmauern grundsätzlich untersagt. Nebst dem geplanten Mauerdurchbruch könnten auch der Einbau von Zwischenböden, Treppen und Fenstern sowie einer Heizung nicht bewilligt werden, da alle diese beantragten Mass-

nahmen einen wesentlichen Eingriff darstellen würden. Daher müsse die Abweisung des Baugesuchs durch das BIT geschützt werden, und die Beschwerde sei gutzuheissen.

3.3.1 Die Baugesuchstellerin macht in ihrer Vernehmlassung geltend, das Wohnhaus Areisliweg 4 stehe seit rund 20 Jahren leer, da es sich in einem äusserst baufälligen Zustand befinde und nicht mehr vermietet werden könne. Die alte Wehrschutzmauer im Erdgeschoss (Areisliweg 4) sei stark einsturzgefährdet, weshalb dringend Verstärkungen an der gesamten Tragkonstruktion vorgenommen werden müssten. Aufgrund des Grundrisses sei das Haus für eine Wohnnutzung, welche zeitgemässen Ansprüchen genüge, denkbar schlecht geeignet. Für die eigentliche Wohnnutzung stünden insgesamt – verteilt auf vier Geschosse – nur rund 32 m² zur Verfügung. Würden ferner die zum Teil sehr niedrigen Raumhöhen (1.91 m im 1. Obergeschoss und 1.81 m im 3. Obergeschoss) berücksichtigt, so werde vollends deutlich, dass das Haus Areisliweg 4 nie ein attraktives Wohnobjekt abgeben könne. Dazu komme der ökonomische Aspekt. Der Zinsendienst für das Kapital, welches für die Instandstellung und die Wiederherstellung der Bewohnbarkeit benötigt werde, könne aus einem marktüblichen Mietzins ertrag nicht finanziert werden. Weiter macht die Bürgergemeinde Waldenburg geltend, sie habe vor diesem Hintergrund beschlossen, den Torturm und das angebaute Wohnhaus so umzubauen, dass darin ein Heimatmuseum eingerichtet werden könne. In Waldenburg existiere bis heute kein solches Museum, obwohl die historische Bedeutung des Ortes danach rufe, in einem angemessenen Rahmen öffentlich vorgestellt zu werden. Das Obere Tor sei das markanteste Zeugnis für den wehrhaften Charakter des kleinen Städtchens und erscheine folglich wie kein zweites Gebäude dazu prädestiniert, Teile des geplanten Museums zu beherbergen. Weil sowohl der Torturm als auch die Liegenschaft Areisliweg 4 in ihrem Eigentum stünden, sei es zudem naheliegend, beide Gebäude dem gleichen Zweck zu widmen. Damit das Innere des Torturms für die Museumsbesucher überhaupt zugänglich werde, müsse die Mauer zwischen dem Turm und dem angebauten Wohnhaus für den Einbau einer Türe durchbrochen werden. Das Bauprojekt sehe zudem einen Zwischenboden vor, so dass das Volumen des Turms besser genutzt werden könne. Für die Verwendung der Räumlichkeiten als Museum seien ferner der Einbau einer Heizung, der Verschluss bestehender Öffnungen mittels Fensterscheiben sowie eine Isolation geplant. Das Einfügen der neuen Bauteile in die historische Bausubstanz bedinge schliesslich gewisse Abweichungen von den allgemeinen Bauvorschriften.

3.3.2 In Bezug auf die geplanten baulichen Veränderungen macht die Baugesuchstellerin geltend, die Nutzung des Torturms und des angebauten Hauses Areisliweg 4 als Museum stehe und falle mit dem geplanten Mauerdurchbruch. Bei den übrigen baulichen Massnahmen innerhalb des Torturms könnten eventuell Anpassungen vorgenommen werden, die der möglichst integralen Erhaltung der historischen Substanz besser entsprechen, aber gleichwohl eine museale Nutzung erlauben würden. Gemäss den Erwägungen der Vorinstanz seien bauliche Veränderungen an einem denkmalgeschützten Gebäude nicht a priori verboten. Welche Eingriffe zulässig seien, sei anhand einer Interessenabwägung zu ermitteln. Es bestehe ein öffentliches Interesse daran, dass der Torturm dem Publikum zugänglich gemacht werde, weshalb die zu diesem Zwecke erforderliche Maueröffnung grundsätzlich zulässig sei. Aufgrund der Rückweisung im Sinne der Erwägungen an das BIT habe dieses in Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft und den zuständigen Fachstellen nochmals umfassend zu prüfen, ob und

allenfalls unter welchen Bedingungen (bzw. mit welchen Projektänderungen) der Umbau der beiden Gebäude bewilligt werden könne. Das von der Beschwerdeführerin postulierte Verbot der Maueröffnung verunmögliche die einzig sinnvolle Verwendung der beiden Gebäude und erweise sich daher als unverhältnismässig.

4.1 Die Beschwerdeführerin beantragt in ihrer Beschwerde die Einholung eines Gutachtens der EKD, weil schwerwiegende Eingriffe in das unter Bundesschutz stehende Objekt geplant seien. Die Baugesuchstellerin lehnt die Einholung eines Gutachtens der EKD ab.

4.2 Das NHG unterscheidet zwischen obligatorischen (Art. 7 Abs. 2 NHG), fakultativen (Art. 8 NHG) und besonderen Gutachten (Art. 17a NHG). Gestützt auf Art. 25 Abs. 1 NHG hat der Bund die EKD als begutachtende Fachkommission für Angelegenheiten der Denkmalpflege eingesetzt (vgl. Art. 23 Abs. 4 und Art. 25 Abs. 1 lit. d NHV). Während eine Begutachtungspflicht besteht, wenn bei der Erfüllung einer Bundesaufgabe ein im ISOS verzeichnetes Objekt erheblich beeinträchtigt werden kann oder sich in diesem Zusammenhang grundsätzliche Fragen stellen, ermöglicht Art. 17a NHG i.V.m. Art. 25 Abs. 1 lit. e NHV, dass die EKD besondere Gutachten erstatten kann, sofern ein Vorhaben, das keine Bundesaufgabe nach Art. 2 NHG darstellt, ein Objekt beeinträchtigen könnte, das in einem Inventar des Bundes nach Art. 5 NHG aufgeführt oder anderweitig von besonderer Bedeutung ist. Art. 17a NHG hat das Ziel, das Wissen und die Kompetenz der Kommissionen (der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission [ENHK] und der EKD) – soweit erwünscht – auch im Rahmen der Erfüllung von kantonalen Aufgaben zum Tragen zu bringen, sofern Objekte von besonderer Bedeutung betroffen sind (vgl. JÖRG LEIMBACHER in: Keller/Zufferey/Fahrländer [Hrsg.], Kommentar NHG [nachfolgend LEIMBACHER NHG], Zürich 1997, Art. 17a N 2). Anlass eines besonderen Gutachtens ist – in Anlehnung an Art. 7 und 8 NHG – eine mögliche schutzzielbezogene Beeinträchtigung der (Inventar-)Objekte. Die besonderen Gutachten sollen den Kantonen helfen, bei der Wahrnehmung eigener Aufgaben die Interessen des Natur- und Heimatschutzes sowie der Denkmalpflege zu wahren. Der Beizug der Kommission ist nur dort angezeigt, wo er mit Zustimmung des betroffenen Kantons erfolgt. Vorliegend beantragt die DHK als Fachorgan des Kantons und der Einwohnergemeinden bei denkmalrelevanten Fragen die Einholung eines Gutachtens, womit die Zustimmung des Kantons vorliegt. Da zudem aufgrund des Bauprojekts eine schutzzielbezogene Beeinträchtigung des Inventarobjekts möglich erscheint, hat das Kantonsgericht entschieden, ein Gutachten der EKD einzuholen.

4.3 Die EKD-Gutachten sind Fachgutachten einer unabhängigen Instanz. Insbesondere bei Vorhaben, deren Realisierung eine umfassende Interessenabwägung voraussetzt, kommt dem Fachgutachten eine wichtige Rolle zu. Das Gutachten hat Ziel und Zweck des Schutzes, welcher im Inventar eher allgemein umschrieben ist, zu konkretisieren, allenfalls näher zu differenzieren und zu gewichten (HEINZ AEMISEGGER/STEPHAN HAAG, Gedanken zu Inhalt und Aufbau der Gutachten der Eidg. Natur- und Heimatschutzkommission, in: Umweltrecht in der Praxis [URP] 1998 S. 569). Indem Experten die Schutzziele konkretisieren und in Bezug zum geplanten Eingriff setzen, zeigt sich oft erst die genaue Tragweite eines Eingriffs für ein Objekt (NINA DAJCAR, Natur- und Heimatschutzinventare des Bundes, Diss. Zürich 2011, S. 127). Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung sind EKD-Gutachten amtliche Expertisen, denen bei

der Entscheidungsfindung ein grosses Gewicht zukommt. Den besonderen Gutachten der Kommission gemäss Art. 17a NHG kommt in gleicher Weise Verbindlichkeit zu wie den Gutachten nach Art. 7 und 8 NHG. Das gilt insbesondere für die zugrunde liegenden tatsächlichen Feststellungen, von welchen die zuständige Stelle nur aus triftigen Gründen abweichen darf, etwa dort, wo die Expertise Irrtümer, Lücken oder Widersprüche enthält (vgl. LEIMBACHER NHG, a.a.O., Art. 7 N 18 und Art. 17a N 7 ff.; AEMISEGGER/HAAG, a.a.O., S. 569). Bei im ISOS verzeichneten Objekten steht bereits mit der Aufnahme in das Inventar ihre Schutzwürdigkeit fest. Das Gutachten der EKD hat deshalb nicht die Frage der Schutzwürdigkeit zu beantworten, sondern sich zum Schutzzumfang bzw. zum adäquaten Umgang mit dem bereits als schutzwürdig bestimmten Objekt zu äussern (DOMINIK BACHMANN, Denkmalgutachten, in: PBG aktuell – Zeitschrift für öffentliches Baurecht [PBG] 2017/3, S. 12; LEIMBACHER NHG, a.a.O. Art. 7 N 15; AEMISEGGER/HAAG, a.a.O., S. 571). Die Kommission kann sich im Gutachten auch zu Rechtsfragen wie "Konkretisierung der Schutzziele", "Bestimmung des Ausmasses und Gewichtung der Beeinträchtigung" sowie zur Frage, ob ein "Abweichen von der ungeschmälerter Erhaltung" vorliegt, äussern. Die gutachterlichen Ausführungen zu solchen Fragen sind für die Entscheidbehörde nicht absolut verbindlich, doch muss die Entscheidbehörde, die von den im Gutachten vorgenommenen Wertungen abweichen will, ihren Standpunkt aufgrund einer eingehenden Prüfung besonders sorgfältig begründen (AEMISEGGER/HAAG, a.a.O., S. 570). Bei der Prüfung der Frage, ob ein Objekt Schutz verdient, hat eine sachliche, auf wissenschaftliche Kriterien abgestützte Gesamtbeurteilung Platz zu greifen, welche den kulturellen, geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Zusammenhang eines Bauwerks mitberücksichtigt. Eine Bauteile soll als Zeuge und Ausdruck einer historischen, gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und technischen Situation erhalten bleiben (vgl. BGE 126 I 219 E. 2e; Urteil des Bundesgerichts 1P.79/2005 vom 13. September 2005 E. 4.1). Da Denkmalschutzmassnahmen oftmals mit schwerwiegenden Eigentumseingriffen verbunden sind, dürfen sie aber nicht lediglich im Interesse eines begrenzten Kreises von Fachleuten erlassen werden. Sie müssen breiter, d.h. auf objektive und grundsätzliche Kriterien abgestützt sein und von einem grösseren Teil der Bevölkerung bejaht werden, um Anspruch auf eine gewisse Allgemeingültigkeit erheben zu können (BGE 120 Ia 270 E. 4a; 118 Ia 384 E. 5a; je mit Hinweisen). Hinsichtlich der Frage, welche Gebäudeteile unter Schutz zu stellen sind, hat das Bundesgericht in seiner Rechtsprechung zum Denkmalschutz stets betont, ein Bauwerk werde nach den praktizierten Grundsätzen der Denkmalpflege grundsätzlich als Ganzes betrachtet, zu dem auch weniger bedeutungsvolle Räume gehören können (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_300/2011 vom 3. Februar 2012 E. 5.1.2).

5.1 Gemäss dem Gutachten der EKD weist das Städtchen Waldenburg bis heute einen namhaften Bestand des mittelalterlichen Befestigungswerks auf, so dass Anlage und Funktionsweise nachvollziehbar geblieben sind. Das von den beiden Stadttoren erhaltene Obere Tor und die Reste der Ringmauer würden einen wichtigen Bestandteil der ins 13. Jahrhundert zurückreichenden Stadtbefestigung und der ehemaligen Talsperre bilden. Der Turm zeige exemplarisch auf, wie das Bauwerk im Laufe der Jahrhunderte den sich wandelnden Bedürfnissen nach Schutz angepasst wurde und im 19. Jahrhundert schliesslich zugunsten eines erleichterten Verkehrsflusses seinen ursprünglichen Zweck eingebüsst hat. In diesem Sinne zeuge die Gebäudegruppe auf anschauliche Art und Weise – quasi als Gesamtobjekt – von Kontinuität und Wandel der baulichen Strukturen und Nutzungen im Laufe der Zeit.

5.2 Weiter kommt das Gutachten zum Schluss, gerade die Tatsache, dass der Turm nur durch einen einzigen Zugang von Osten her erschlossen sei und nicht von beiden Seiten, zum Beispiel über einen querenden Wehrgang, sei als wichtige Eigenschaft des Oberen Tors von Waldenburg zu werten. Aus diesem Umstand ergebe sich nicht nur die Frage nach der ursprünglichen Funktion des heutigen Wohnhauses Hauptstrasse 86 oder eines möglichen Vorgängerbaus. Wahrscheinlich habe der bauzeitliche Zugang in den Turm einen unmittelbaren Bezug zur Stadtbefestigung gehabt (Wohnung des Turmwächters?). Bislang hätten keine Hinweise auf einen Wehrgang im Bereich des Oberen Tors nachgewiesen werden können. Von Liestal – ebenfalls eine Gründung der Grafen von Frohburg – sei bekannt, dass es bis ins 18. Jahrhundert gebräuchlich gewesen sei, den Wehrgang trotz Anbau von Wohnungen an die Stadtmauer als abgeschlossenen Gang weiter zu nutzen. Das Wohnhaus Areisliweg 4 – und nachweislich auch Areisliweg 6 – sei ein sprechendes Zeugnis für die "Aneignung" von Teilen der mittelalterlichen Stadtmauer im Rahmen des baulichen Verdichtungs- und Aufstockungsprozesses infolge des Bevölkerungswachstums.

5.3 In Bezug auf die Auswirkungen des Projektes auf das Baudenkmal wird im Gutachten festgestellt, dass das Bauvorhaben in beiden Gebäuden beträchtliche Auswirkungen auf deren Substanz hätte und überdies den Charakter des Torturms einschneidend verändern würde. Insbesondere würde der beabsichtigte Mauerdurchbruch als irreversible Massnahme bauzeitliches und historisch wertvolles, massiv gebautes Mauerwerk unwiederbringlich zerstören. Es sei zudem davon auszugehen, dass auch das Einbringen von neuen Böden nicht ohne tiefgreifende Massnahmen am Mauerbestand des Turms zu realisieren sei. Die eingereichten Pläne würden die vorgesehenen Eingriffe indes nur unvollständig wiedergeben. Die potentielle Auskernung würde zudem die überlieferte Bausubstanz im Innern der beiden Liegenschaften endgültig vernichten. Die Innenräume würden durch die neue Erschliessung, die neuen Böden und Oberflächen verfremdet. Wesentliche Spuren der historischen Funktion, so auch die Führung des Torgatters, würden beeinträchtigt oder gar komplett zerstört. Das Innere des mittelalterlichen Torturms sei bis anhin als Kaltraum genutzt worden; die beiden Turmräume seien nie luftdicht verschlossen und deshalb stets gut durchlüftet gewesen. Es sei zudem davon auszugehen, dass die Öffnungen seit der Erbauung des Turms mit Ausnahme eines in jüngerer Zeit eingebauten Fensters im unteren Turmgeschoss bis heute nie verglast gewesen seien. Die vorgesehenen Massnahmen würden den Charakter des Turms wie auch seine Wirkung nach aussen und nach innen massgeblich verändern. Die Isolierung der Wände, die Verschlussung der Öffnungen und die Beheizung der Turmräume würden sich negativ auf das Raumklima auswirken und hätten bauphysikalische Probleme zur Folge.

5.4 In Bezug auf die vom Gericht unterbreiteten Fragen führte die EKD aus, dass die beiden Gebäude in ihrer Gesamtheit ihrer überlieferten Substanz eine über mehrere Jahrhunderte gewachsene und bis heute erhaltene wertvolle historische Baustruktur bilden und hinsichtlich Bau- und Ortsgeschichte einen wichtigen Zeugniswert besitzen würden; jüngere Anpassungen und Zufügungen seien nicht a priori als historisch weniger bedeutsam zu bewerten, sondern seien Teil der den Objekten immanenten Geschichte. Für ihre Zeugenschaft seien nicht einzelne Teile wichtig, vielmehr seien die Denkmäler als Ganzes wichtig, das Innere ebenso wie das

Äussere. Daher sei die Gesamtheit der historischen Bausubstanz als schützenswert zu bezeichnen. Beiden Gebäuden komme eine sehr hohe Schutzwürdigkeit zu, sowohl aufgrund ihrer äusseren Erscheinung als auch aufgrund ihrer historischen Baustruktur. Diese stellten zudem eine wichtige Sachquelle dar, da die Bauten ein sehr hohes Alter aufweisen und innerhalb des spätmittelalterlichen Stadtgefüges eine wichtige Stelle besetzen würden. Die Gebäudegruppe sei daher für die Erforschung der mittelalterlichen Stadtentwicklung in der Schweiz und bis über ihre Grenzen hinaus ein wichtiges Zeugnis. Wichtig sei aber, dass die Authentizität der Denkmäler in ihrer möglichst vollständig überlieferten Materie mit all ihren Zeitspuren erhalten bleibe, sodass auch künftige Generationen diese Vielschichtigkeit erkennen und interpretieren könnten. Der Torturm in einer Stadtmauer habe eine hohe Wertigkeit als Teil der Befestigung und zugleich als Zugang zu einem mittelalterlichen Städtchen mit intakter Wirkung. Das Obere Tor habe seine Funktion als Durchfahrt selbst für den motorisierten Verkehr zu bewahren vermocht. Daher komme beim Torturm der historischen Bausubstanz insgesamt eine sehr hohe Schutzwürdigkeit zu, d.h. die Hülle, die Innenstruktur samt Bausubstanz, Einrichtungen, Materialisierung und Oberflächenbeschaffenheit seien schützenswert (Gutachten vom 13. April 2017, Ziff. 6.1). Zur Frage der schützenswerten Qualitäten der Bauten hielt die EKD fest, dass der Zugang zum Turm durch nur eine einzige Türöffnung eine typische Eigenart (Art. 10 Abs. 1 DHG) darstelle, die Aufschluss über historische Befestigungsanlagen in einer spätmittelalterlichen Stadt liefern könne. Diese zentrale Aussage zur städtebaulichen Einbindung und Nutzung sei bis auf den heutigen Tag einzig in der überlieferten Materialität des Oberen Tors nachvollziehbar. Insofern sei die Materialität als historisch bedeutsam zu beurteilen und aus diesem Grund dürften Substanz und Strukturen nicht leichtfertig zerstört werden. Auch das Wohnhaus als bebauter Teil der Stadtmauer sei ein unverzichtbarer Teil der Häuserzeile des Befestigungsringes. In seiner Beschaffenheit mit der charakteristischen Fassadengestaltung und inneren Grundausstattung habe es einen hohen Grad an Authentizität bewahrt. Beide Bauten würden durch ihre Eigenschaften Schlüsselkriterien von Denkmälern in einem sehr hohen Mass erfüllen (Gutachten vom 13. April 2017, Ziff. 6.2). Zur Frage der Schmälerung der Schutzwürdigkeit durch die geplanten Veränderungen wird im Gutachten ausgeführt, dass sich auf Grundlage der vorliegenden Planunterlagen die beabsichtigten Veränderungen nicht abschliessend beurteilen liessen. Es sei aber davon auszugehen, dass diese auf tiefgreifende Art und Weise die Bedeutung beider Bauten schmälern würden. Die Veränderung der Fensterlichter würde den wehrhaften Charakter aufweichen und die neu einzurichtenden Turmzimmer würden eine falsche Geschichte vermitteln. Der Turm wäre danach im Innern in seiner als historisch bedeutsam bewerteten Materialität nicht mehr wie heute unmittelbar sichtbar und erlebbar und würde dadurch verfälscht. Dies gelte auch für das Wohnhaus, dessen Erhaltungszustand Instandstellungsmassnahmen verlange; diese sollten nachhaltig und schonend, allfällige Einbauten reversibel, durchgeführt werden. Die vom Architekten beschriebenen Veränderungen würden das Innere weitgehend seiner bis heute überlieferten historischen Materialität berauben; die historisch überlieferte Substanz sei für den Denkmalwert und damit auch für die Schutzwürdigkeit konstituierend. Die Eingriffe würden die Ablesbarkeit wesentlicher Elemente der schützenswerten Substanz in hohem Masse auslöschen und das Verständnis des originalen Baus und seiner Funktion erschweren oder verunmöglichen. Mit dem Durchbruch des Torturms würde zum Wohnhaus ein Bezug geschaffen, der historisch nicht belegt sei. Mit dem Einbau von Fenstern, dem Einbau einer Heizung in den Turmräumen, dem Mauerdurchbruch und mögli-

cherweise auch mit dem Einzug eines Zwischenbodens werde diejenige historische Bausubstanz zerstört, die für den Zeugniswert zentral sei. Hervorzuheben sei, dass der Mauerdurchbruch eine typische Eigenart des Torturms, die darin bestehe, dass er nur einen einzigen Zugang habe, unwiederbringlich zerstören würde. Als weitere denkmalpflegerische Anliegen, die konkret tangiert würden, seien der Verlust der Authentizität, die Verunklärung des Erinnerungswerts oder die Eliminierung des Alterswerts zu erwähnen; die beabsichtigten Veränderungen würden dem Schutzziel der ungeschmälerten Erhaltung widersprechen. Die Wahl der nötigen Massnahmen zum Unterhalt sowie zur Bewirtschaftung des Denkmals müsse dem Grundsatz der Nachhaltigkeit gehorchen und jede Nutzung müsse sich an der Substanzerhaltung orientieren. Demnach verhalte es sich beim Einbau einer Heizung in ein Wohnhaus anders als beim Einbau einer Heizung in einen Torturm; um eine angemessene Nutzung sicherstellen zu können, sei eine derartige Massnahme im Gebäude Areisliweg 4 durchaus denkbar. In Bezug auf die Schutzwürdigkeit der Innenräume kam das Gutachten zum Schluss, dass diese als sehr hoch beurteilt werde und die Schutzwürdigkeit sich auch auf die bestehenden Raumhöhen, Grundrisse und die Innenausstattung erstrecke. Auskernungen seien grundsätzlich als dem Denkmal abträglich zu bezeichnen und abzulehnen (Gutachten vom 14. April 2017 Ziff. 6.3 und 6.4 und 6.5).

5.5 Als Schlussfolgerung des Gutachtens hält die EKD fest, dass sie die Konservierung und Restaurierung, gegebenenfalls das Weiterbauen an Denkmälern als Teil der heutigen Kultur verstehe. Auskernungen wie sie für das Obere Tor und das angrenzende Wohnhaus Areisliweg 4 vermutet werden müssten, würden hingegen als rücksichtslose Eingriffe in die historische Substanz der Denkmäler erachtet. Das eigentliche Wesen des Denkmals, wie es mit all seinen Spuren vergangener Zeit auf uns gekommen sei, würde dadurch kompromittiert. Die beabsichtigten Eingriffe hätten einen bedeutenden Substanzverlust zur Folge und würden die Unversehrtheit der Denkmäler und ihre Denkmalwerte stark beeinträchtigen. Das Gebäude Areisliweg 4 befinde sich in einem restaurierungsbedürftigen Zustand; seine Denkmaleigenschaft werde dadurch jedoch nicht beeinträchtigt. Mit geeigneten Unterhaltsmassnahmen könne die Nutzung der Baute sichergestellt und die Lebensdauer des Denkmals verlängert werden. Die Nutzung müsse sich jedoch an der Substanzerhaltung orientieren und die dazu nötigen Massnahmen hätten dem Grundsatz der Nachhaltigkeit zu gehorchen. Das Erhalten originaler Denkmalsubstanz als bedeutsame und nicht erneuerbare Ressource habe dabei Vorrang vor dem Maximieren einer ökonomisch verstandenen Nachhaltigkeit. Gleichzeitig stelle die angestammte Nutzung einen Wert dar, der nicht ohne wichtige Gründe aufgegeben werden sollte; dabei sei auch eine ideelle museale Präsentation als Nutzung zu verstehen. Aufgrund seiner geringen Grösse gelte das Wohnhaus Areisliweg 4 nach heutigem Verständnis der Bauherrschaft als wenig attraktiv und schwer nutzbar. Da der Bau in früheren Zeiten mit dem Haus Areisliweg 6 eine Wohneinheit gebildet habe, könnte eine zusammenhängende Wohnnutzung der Gebäude Areisliweg 4 und 6 in Betracht gezogen werden. Aufgrund der vorliegenden Unterlagen und des Augenscheins der Delegation komme die EKD zum Schluss, dass das Bauvorhaben nicht denkmalverträglich sei und eine schwerwiegende Beeinträchtigung der Denkmäler Areisliweg 2 und 4 bedeute. Deshalb werde beantragt, das Baugesuch abzuweisen.

6.1 Die Baugesuchstellerin rügt in ihrer Stellungnahme vom 16. Juni 2017, dass sich die EKD in ihrem Gutachten nicht darauf beschränkt habe, die Schutzwürdigkeit des Bauwerks im Allgemeinen zu beurteilen und die gestellten Fragen zu beantworten. Vielmehr habe die EKD in Ziffer 7 des Gutachtens (unter dem Titel "Schlussfolgerung und Antrag") ausdrücklich beantragt, das Baugesuch sei abzuweisen. Das Recht in einem Beschwerdeverfahren Anträge zu stellen, sei indessen den Parteien vorbehalten. Mit ihrem Antrag auf Abweisung des Baugesuchs habe die EKD Partei zugunsten der Beschwerdeführerin ergriffen und damit die ihr eigentlich zukommende Rolle als unparteiische Gutachterin preisgegeben. Weiter bringt die Baugesuchstellerin vor, sie habe bereits in ihrem Ausstandsbegehren vom 18. November 2015 ernstzunehmende Bedenken bezüglich der Unvoreingenommenheit der EKD geltend gemacht. Die Tatsache, dass die EKD in ihrem Gutachten nunmehr als Antragsstellerin auftrete, zeuge erneut von einem zumindest eigenartigen Rollenverständnis der Kommission. Der Beweiswert des Gutachtens sei damit – ganz unabhängig von der Würdigung seiner inhaltlichen Aussagen – nachhaltig erschüttert. Gemäss dem Entscheid der BRK habe das BIT ohne verbindliche Weisungen nochmals umfassend zu prüfen, ob das strittige Bauprojekt (allenfalls mit gewissen Anpassungen) bewilligt werden könne. Um zu beurteilen, ob dieser Entscheid auf rechtlich haltbaren Erwägungen beruhe, habe das Gericht eine Interessenabwägung vorzunehmen. Diese rechtliche Beurteilung erfordere nicht zwingend den Beizug eines Expertengutachtens. Obwohl das vorliegende Gutachten die gebotene Neutralität vermissen lasse, werde deshalb davon abgesehen, einen Antrag auf Einholung eines Obergutachtens zu stellen.

6.2 Der Baugesuchstellerin ist zuzustimmen, dass die EKD als amtliche Gutachterin nicht Verfahrenspartei ist und daher nicht legitimiert war, einen Antrag zu stellen. Dies ändert indes nichts an der Schlüssigkeit ihres Gutachtens. Vielmehr hat die EKD eingehend und nachvollziehbar begründet, welches die relevanten öffentlichen Denkmalschutzinteressen sind. Sodann wurde im Gutachten der konkrete Schutzzumfang der Schutzobjekte ausführlich dargelegt und es wurde zu Recht von keiner Seite vorgebracht, das Gutachten enthalte Irrtümer, Lücken oder Widersprüche. Aufgrund des Gutachtens der EKD sowie der eigenen Wahrnehmung des Gerichts anlässlich des Augenscheins ist offensichtlich, dass insbesondere dem Torturm eine sehr hohe Schutzwürdigkeit zukommt, auch wenn die vorhandenen Informationen zur Entstehung und den Umbauphasen des Oberen Tors lückenhaft sind und eine umfassende Bauuntersuchung bis heute aussteht. Der Turm steht in der Tradition spätromanischer Stadttore und reicht in seinem Hauptbestand in die Entstehungszeit der Stadtbefestigung im Verlauf der 1. Hälfte des 13. Jahrhunderts zurück. Diese frühe Datierung lässt sich auch stilistisch stützen, auch wenn sich eine im Sinn und Geist des Bestehenden erfolgte Rekonstruktion nach einer möglichen Teilzerstörung nicht gänzlich ausschliessen lässt. Verschiedene Materialwechsel weisen auf Eingriffe und Umbauten hin. Unbestrittenermassen stellt aber gerade der Umstand, dass der Torturm in Waldenburg – im Gegensatz zu anderen mittelalterlichen Tortürmen – lediglich über einen seitlichen Zugang verfügt, ein einzigartiges, historisches Element des Torturms dar. Da der Sinn und Zweck des Schutzes geschichtlich wertvoller Bauten gerade die Erhaltung eines repräsentativen Querschnitts wertvoller Objekte einer bestimmten Epoche ist, besteht ein erhebliches öffentliches Interesse an der Erhaltung dieser historischen Besonderheit des Torturms, welche durch den beabsichtigten Mauerdurchbruch unwiderruflich zerstört würde, da diese Massnahme irreversibel ist. Weiter ist mit dem Gutachten festzuhalten, dass das In-

ner des mittelalterlichen Torturms bis anhin stets als Kaltraum genutzt wurde und die beiden Turmräume nie luftdicht verschlossen und deshalb stets gut durchlüftet waren. Der Einbau von neuen Böden, die Isolierung der Oberflächen und die Beheizung würden daher den Charakter des Turms sowie seine Wirkung erheblich verändern. Wesentliche Teile der historischen Funktion, wie z.B. die Führung des Torgatters, sind sodann noch vorhanden. Der Führungsbalken des Fallgatters beim nördlichen inneren Tor, welcher wohl eine Vorgängerkonstruktion ersetzt hat, konnte gemäss dendrochronologischen Untersuchungen auf das Jahr 1684 datiert werden. Nach dem Gesagten besteht somit ein erhebliches denkmalschützerisches öffentliches Interesse am Erhalt der Substanz des Torturms, dessen Schutzwürdigkeit sich auch auf die bestehenden Raumhöhen, Grundrisse und die Innenausstattung erstreckt. Insbesondere besteht weiterhin ein grosses öffentliches Interesse am Erhalt des einzigen seitlichen Zugangs von Osten her und damit an der Verweigerung eines zusätzlichen irreversiblen seitlichen Zugangs.

6.3 Diesen öffentlichen Interessen sind im Rahmen der Interessenabwägung die Interessen der Baugesuchstellerin gegenüberzustellen. Das Interesse der Baugesuchstellerin besteht darin, dass das Wohnhaus Areisliweg 4, welches seit rund 20 Jahren leer steht und wegen seines baufälligen Zustands derzeit nicht mehr vermietet werden kann, wieder einer Nutzung zugeführt werden kann. Die Baugesuchstellerin strebt künftig eine gemeinsame Nutzung der Liegenschaften Areisliweg 2 und 4 als Heimatmuseum an. Mit diesem Museum will die Baugesuchstellerin die historische Bedeutung von Waldenburg öffentlich vorstellen und zugleich das Innere des Torturms für die Öffentlichkeit zugänglich machen. Daraus erhellt, dass die Baugesuchstellerin nicht vorrangig eine finanziell interessante Wohnnutzung beabsichtigt, sondern eine ideelle Nutzung als Museum im Interesse der Bevölkerung, was begrüssenswert ist.

6.4 Die Frage nach der angemessenen Nutzung von Denkmälern, insbesondere nach ihrer Anpassungsfähigkeit an veränderte Nutzungsbedürfnisse, steht auch im Mittelpunkt der denkmalpflegerischen Praxis. Der Relevanz der Nutzungsfrage liegt die Einsicht zugrunde, dass gerade bei den Baudenkmalern die materielle Erhaltung durch Wartung und Pflege und die funktionale Erhaltung, also die Integration des Denkmals in die Gegenwart, sich gegenseitig bedingen, da einerseits ein Gebäude ohne materielle Instandhaltung nicht nutzbar ist und andererseits ohne eine sinnvolle Funktion die Rahmenbedingungen für Erhaltungsinvestitionen oft nicht gegeben sind. Leerstand von Baudenkmalern provoziert häufig deren Verwahrlosung und substanziellen Verfall; unzutreffend ist aber die Behauptung, ein nicht genutztes Denkmal sei zwingend dem Untergang geweiht. So kann es im Einzelfall angemessener sein, nach einem denkmalgerechten und nachhaltigen Nutzungskonzept für das leerstehende Denkmal über eine längere Zeitspanne hinweg zu suchen, als eine umgehende Nutzbarmachung anzustreben, die möglicherweise gravierende Eingriffe erfordert (vgl. dazu DIMITRIJ DAVYDOV, Denkmalnutzung, in: Martin/Krautzberger [Hrsg.], Handbuch Denkmalschutz und Denkmalpflege, 4. Auflage, München 2017, N 610). Im Rahmen der Interessenabwägung im Fall des Torturms ist zwar zu berücksichtigen, dass der Mauerdurchbruch vom Torturm in das angebaute Wohnhaus von aussen nicht sichtbar wäre und daher das äussere Erscheinungsbild des Turms nur unwesentlich beeinträchtigt würde. Jedoch ist zu bedenken, dass der Durchbruch

irreversibel ist und daher einen sehr gravierenden Eingriff in die historische Bausubstanz darstellt, welcher zudem ein zentrales historisches Merkmal des Torturms (einseitiger Zugang zum Turm) endgültig zerstören würde. Das angedachte Nutzungskonzept sieht sodann eine Beheizung des bislang als Kaltraum genutzten Torturms sowie eine Isolation desselben vor, wodurch sowohl die Erhaltung der Substanz als auch der typischen Eigenart in Sinne von § 10 Abs. 1 DHG nicht gewährleistet ist. Damit sprechen wesentliche Gründe des Denkmalschutzes im Sinne von § 8 Abs. 4 DHG gegen die beabsichtigte Massnahme. Das vorliegende Bauprojekt entspricht nach dem Gesagten ausserdem nicht den Vorgaben gemäss Ziff. 15.1 ZR Stadtkern, wonach bauliche Massnahmen nur unter Wahrung der schutzwürdigen Substanz zulässig sind und mit aller Sorgfalt im Sinne des ursprünglichen Originals zu erfolgen haben sowie nur erlaubt sind, als dadurch wertvolle Bauteile nicht beeinträchtigt werden oder verloren gehen. Eine derartige Sorgfalt im Umgang mit der historischen Substanz lässt das Bauprojekt vermissen; vielmehr würden die vom Architekten beabsichtigten Veränderungen die noch vorhandene historische Materialität im Innern des Torturms weitgehend vernichten, was einen schwerwiegenden Substanzverlust bedeuten würde. Die Nutzungsinteressen der Baugesuchstellerin vermögen folglich diese Denkmalschutzinteressen nicht zu überwiegen.

7.1 Die Baugesuchstellerin rügt ferner, die Verweigerung der Baubewilligung verletze den Grundsatz der Verhältnismässigkeit. Das Gebot der Verhältnismässigkeit verlangt, dass eine behördliche Massnahme für das Erreichen des im öffentlichen Interesse liegenden Ziels geeignet und erforderlich ist und sich für die Betroffenen in Anbetracht der Schwere der Grundrechtseinschränkung als zumutbar und verhältnismässig erweist. Es muss eine vernünftige Zweck-Mittel-Relation vorliegen. Eine Massnahme ist unverhältnismässig, wenn das Ziel mit einem weniger schweren Eingriff erreicht werden kann (BGE 132 I 49 E. 7.2, mit weiteren Hinweisen; BGE 126 I 219 E. 2c; Urteil des Bundesgerichts 1C_168/2012 vom 2. November 2012 E. 6.4). Unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismässigkeit im engeren Sinne erweist sich eine Denkmalschutzmassnahme als verfassungsmässig, wenn sie in einem vernünftigen Verhältnis zu den Interessen des Eigentümers steht. Daran fehlt es, wenn die Unterschutzstellung bzw. die Abweisung eines Baugesuchs aus Denkmalschutzgründen für den Eigentümer unzumutbare finanzielle Folgen nach sich zieht. Allerdings sind Rentabilitätsüberlegungen desto geringer zu gewichten, je schutzwürdiger eine Baute ist (vgl. zum Ganzen BERNHARD WALDMANN, Bauen und Denkmalschutz: Hindernisse und Chancen, Baurechtstagung 2003, S.126, mit Verweisen auf die Rechtsprechung).

7.2 Eine ausnahmsweise Zulassung des Bauvorhabens und der geplanten Veränderungen ist auch nicht aus Gründen der Verhältnismässigkeit geboten. Zum einen sind vorliegend keine mildereren Massnahmen (z.B. Auflagen oder Bedingungen in der Baubewilligung), ersichtlich, mit denen den Anliegen des Denkmalschutzes im Rahmen des zu beurteilenden Baugesuchs hätte ausreichend Rechnung getragen werden können. Zum anderen ist der schlechte Zustand des Wohnhauses Areisliweg 4 eine Folge des vernachlässigten Unterhalts der Liegenschaft durch die Baugesuchstellerin und kann daher nicht als Grund für eine Zulassung des Bauvorhabens aus Gründen der Verhältnismässigkeit dienen. Ebenso führt der für eine Wohnnutzung schwierige Grundriss der Liegenschaft Areisliweg 4 nicht zu einer Unverhältnismässigkeit der Baugesuchsabweisung. Dieser Grundriss besteht bereits seit langem bzw. seit der früheren Trennung

der beiden Wohnliegenschaften Areisliweg 4 und 6. Nach einer allfälligen Sanierung der Liegenschaft wäre eine Wohnnutzung mit dem bisherigen Grundriss weiterhin möglich. Eine sinnvollere Wohnnutzung der Liegenschaft Areisliweg 4 wäre im Übrigen im Falle einer (Wieder-)Zusammenführung der beiden Liegenschaften Areisliweg 4 und 6 möglich, welche aus Sicht des Denkmalschutzes ebenfalls zulässig wäre. Dies würde allerdings eine Änderung der Eigentumsrechte bedingen. Die Baugesuchsabweisung durch das BIT erweist sich folglich nicht als unverhältnismässig.

8.1 Bei diesem Ergebnis fällt die von der Vorinstanz angeordnete Rückweisung an das BIT ausser Betracht. Gemäss § 124 RBG sind Baugesuche auf dem amtlichen Formular mit allen für die Prüfung erforderlichen Unterlagen bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen (Abs. 1). Die Baubewilligungsbehörde weist unvollständige Gesuche zur Ergänzung oder Verbesserung zurück. Sie kann bei geringfügigen Mängeln die Ergänzung oder Verbesserung innert angemessener Frist verlangen; auf Gesuche, die nicht fristgemäss ergänzt oder verbessert werden, tritt sie nicht ein (Abs. 3). Gesuche, die offensichtlich gegen zwingende öffentlich-rechtliche Vorschriften verstossen, werden ohne Publikation und Auflage abgewiesen (Abs. 4). Grundlage für das Baubewilligungsverfahren bilden nach dem Gesagten die Baugesuchseingabe mit den dazugehörigen Plänen. Diese werden im Laufe des Verfahrens zwar oftmals geringfügig abgeändert, sei es aufgrund von Einsprachen, Einwänden der Bewilligungsbehörden oder Wünschen der Bauherrschaft selber. Nach der kantonalen Praxis sind geringfügige Korrekturen und Abänderungen am Projekt zulässig, solange das Bauvorhaben in seinen Grundzügen gleich bleibt. Ein abgeändertes Bauprojekt muss nicht neu publiziert und aufgelegt werden, sofern das Bauvorhaben in den Grundzügen gewahrt bleibt und keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen berührt werden. Wie die Baugesuchstellerin in ihrer Vernehmlassung vor Kantonsgericht aber zutreffend selbst anerkennt, steht und fällt das vorliegend zu beurteilende Bauprojekt mit dem geplanten Mauerdurchbruch, welcher – wie dargelegt – nicht bewilligt werden kann. Daher kann die vorliegend zu beurteilende Baueingabe inkl. Baupläne nicht mehr Grundlage eines geänderten Projekts sein. Vielmehr wird die Frage, ob ein allfälliges anderes Bauprojekt mit dem Schutzobjekt vereinbar wäre, in einem neuen Baubewilligungsverfahren mit entsprechender neuer Baugesuchseingabe und neuen Plänen zu prüfen sein.

8.2 Zusammenfassend ergibt sich, dass das Bauvorhaben sowohl gegen § 7 Abs. 3 DHG, § 8 Abs. 4 DHG und § 10 DHG als auch gegen Ziff. 15.1 ZR Stadtkern verstösst und die Interessen der Baugesuchstellerin an der Verwirklichung des vorliegenden Bauprojekts die Interessen des Denkmalschutzes nicht zu überwiegen vermögen, was zur Gutheissung der Beschwerde führt. Die Ziffern 1 und 3 des Entscheids der BRK vom 18. November 2014 werden somit aufgehoben und die Baugesuchsabweisung des BIT wird bestätigt.

9. Bei diesem Ausgang des Verfahrens kann offen gelassen werden, ob die vorliegend umstrittene Baubewilligung auch noch aus anderen Gründen (fehlende Zustimmung des BAK, mangelhafte Baugesuchsunterlagen) hätte verweigert werden können.

10.1 Es bleibt noch über die Kosten zu entscheiden. Gestützt auf § 20 Abs. 1 VPO werden die Verfahrenskosten in der Regel der unterliegenden Partei auferlegt. Den kantonalen

Behörden und Gemeinden werden keine Verfahrenskosten auferlegt, wenn sie als Vorinstanzen oder als Beigeladene am Verwaltungsgerichtsverfahren teilnehmen (§ 20 Abs. 3 VPO; Vorlage an den Landrat vom 5. Juni 2007, Nr. 2007/129, S. 3). Der Vorinstanz werden demnach keine Verfahrenskosten auferlegt. Die Bürgergemeinde Waldenburg, welche nicht als verfügende Behörde auftritt sondern als Baugesuchstellerin, unterliegt im vorliegenden Verfahren. Sie fällt als Beschwerdegegnerin nicht unter die Kostenbefreiungspflicht, weshalb ihr ein hälftiger Verfahrenskostenanteil in der Höhe von Fr. 1'500.-- auferlegt wird.

10.2 Gemäss § 21 Abs. 1 VPO kann der ganz oder teilweise obsiegenden Partei für den Beizug eines Anwalts oder einer Anwältin eine angemessene Parteientschädigung zulasten der Gegenpartei zugesprochen werden. Dem Kanton wird keine Parteientschädigung zugesprochen. Gemeinden und andere Träger öffentlicher Aufgaben haben Anspruch auf eine Parteientschädigung, sofern der Beizug eines Anwalts oder einer Anwältin gerechtfertigt war (§ 21 Abs. 2 VPO). Nach der Rechtsprechung des Kantonsgerichts wird gestützt auf § 21 Abs. 2 VPO generell nur ein Anspruch auf Parteientschädigung eingeräumt, wenn der Beizug eines externen Rechtsvertreters im Einzelfall auch für Gemeinden und andere Träger öffentlicher Aufgaben mit juristischer Fachkompetenz innerhalb der eigenen Verwaltung gerechtfertigt erscheint. Dies trifft vor allem dann zu, wenn für eine angemessene Prozessvertretung rechtliches Spezialwissen gefordert ist, das über die bei der Rechtsanwendungstätigkeit erforderlichen Kenntnisse hinausgeht. Das Kantonsgericht legt § 21 Abs. 2 VPO restriktiv aus. Eine Parteientschädigung ist nur in den oben genannten Ausnahmefällen gerechtfertigt (Urteil des Kantonsgerichts, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht [KGE VV], vom 17. Oktober 2007 [810 07 155] E. 8). Die Beschwerdeführerin hat demnach bloss Anspruch auf eine Parteientschädigung, sofern der Beizug eines Anwalts oder einer Anwältin gerechtfertigt war. Die Beschwerdeführerin verfügt als Fachkommission über ein gesetzliches Beschwerderecht, weshalb sie über das in der vorliegenden Streitsache erforderliche Wissen verfügen muss. Demgemäss kann ihr gestützt auf die erwähnte restriktive Praxis des Kantonsgerichts keine Parteientschädigung zugesprochen werden und die Parteikosten werden wettgeschlagen.

Demgemäss wird **erkannt**:

- ://:
1. In Gutheissung der Beschwerde werden die Ziffern 1 und 3 des Entscheids der Baurekurskommission vom 18. November 2014 aufgehoben.
 2. Der Bürgergemeinde Waldenburg wird ein Verfahrenskostenanteil in der Höhe von Fr. 1'500.-- auferlegt.
 3. Die Parteikosten werden wettgeschlagen.

Präsidentin

Gerichtsschreiber