Bundesverwaltungsgericht
Tribunal administratif fédéral
Tribunale amministrativo federale
Tribunal administrativ federal

Entscheid bestätigt durch BGer mit Urteil vom 07.07.2017 (1C_90/2017 und 1C_91/2017)

Abteilung I
A-6731/2014

Urteil vom 9. Januar 2017

Besetzung

Richter Maurizio Greppi (Vorsitz),
Richterin Kathrin Dietrich,
Richter Jürg Steiger,
Gerichtsschreiber Stephan Metzger.

Parteien

Kanton Bern, 3000 Bern,
handelnd durch Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern, Tiefbauamt, Reiterstrasse 11, 3011 Bern,
vertreten durch Dr. Karl Ludwig Fahrländer, Fürsprecher,
und Dr. Michael Pflüger, Fürsprecher,
AD!VOCATE, Helvetiastrasse 5, Postfach 179, 3000 Bern 6,
Beschwerdeführer,

gegen

A. _____ (vormals B. _____),

vertreten durch Hannes Walz, Advokatur Notariat Lemann,
Walz & Partner, Speichergasse 5, Postfach 484, 3000 Bern
Beschwerdegegnerin,

Eidgenössische Schätzungskommission Kreis 6,
Zustelladresse: c/o Samuel Keller, Fürsprecher,
Talmoosstrasse 1A, 3063 Ittigen,
Vorinstanz.

Gegenstand

Enteignung (Landerwerb für die N5; Umfahrung Biel, Ostast; Verzweigung Brüggmoos).

Sachverhalt:

A.

A.a Gemäss dem generellen Nationalstrassenprojekt des Bundesrates aus den Jahren 1997 und 1999 soll der östliche Ast der Umfahrung Biel von der Verzweigung von A5 und A16 durch die beiden Hügel des Büttenbergs und des Längholzes zum Anschluss Brüggmoos geführt werden. Das entsprechende Ausführungsprojekt des Kantons Bern wurde am 14. September 2004 durch das Eidgenössische Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (UVEK) genehmigt, schloss jedoch das Verzweigungsbauwerk Brüggmoos von der Genehmigung aus. Im September 2006 reichte der Kanton Bern diesbezüglich ein separates Plangenehmigungsgesuch ein. Die B. _____ erhob als damalige Eigentümerin der Parzellen Brügg GB Nr. 325 und 1742 Einsprache gegen dieses Projekt und machte Entschädigungsansprüche geltend. Das UVEK genehmigte dieses Ausführungsprojekt mit Verfügung vom 6. Januar 2010 und wies die Einsprache der B. _____ ab. Die von verschiedenen anderen Betroffenen erhobenen Beschwerden wies das Bundesverwaltungsgericht ab und die Plangenehmigung für das Verzweigungsbauwerk Brüggmoos wurde rechtskräftig (Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-817/2010 vom 16. Februar 2011).

A.b Am 20. April 2007 reichte der Kanton Bern ein Ergänzungsgesuch für Vorarbeiten im Bereich des Tunnelportals Brüggmoos ein. Die dagegen erhobene Einsprache der B. _____ wurde mit Genehmigungsentscheid des UVEK vom 28. Dezember 2007 abgewiesen. Die Plangenehmigung für diese Projektergänzung erwuchs nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 1. Juli 2008 (A-656/2008) ebenfalls in Rechtskraft.

A.c Am 30. September 2008 schlossen die Parteien einen "Mietvertrag" über die vorzeitige Benützung einer Fläche von 4'325 m^2 von der Parzelle Brügg GB Nr. 325 durch den Kanton Bern ab ("Convention de mise à disposition de terrain").

B.

B.a Der Kanton Bern leitete am 28. Juni 2011 bei der Eidgenössischen Schätzungskommission (ESchK) Kreis 6 das Enteignungsverfahren ein und ersuchte gleichzeitig um Gewährung der vorzeitigen Besitzeinweisung per 1. Februar 2012 bezüglich der gemäss den genehmigten Landerwerbsplänen dauernd und vorübergehend zu enteignenden Landflächen. Die

Parteien einigten sich im Zuge der Einigungsverhandlung vom 23. August 2011 auf diese vorzeitige Besitzeinweisung des Kantons Bern per 1. Februar 2012 in die benötigten Grundstückteile unter Leistung einer angemessenen Abschlagszahlung, sofern sich die Parteien nicht vergleichsweise über die Leistung der Enteignungsentschädigung einigen würden.

B.b Die Parteien lehnten einen durch die ESchK ausgearbeiteten Vergleichsvorschlag ab, worauf diese mit Entscheid vom 27. Oktober 2011 die vom Kanton Bern zu leistende Abschlagszahlung auf Fr. 4'000'000.-- festsetzte. Weiter wurde verfügt, die B. _____ habe dem Kanton diesen Betrag für die Zeit zwischen Zahlung und vorzeitiger Besitzeinweisung, d.h. bis zum 31. Januar 2012, zum Satz von 2.75% zu verzinsen.

B.c Mit Verfügung vom 9. Januar 2013 orientierte die ESchK über ihre Absicht, Vergleichspreise über die in letzter Zeit erfolgten Verkäufe von in Arbeits- und Industriezonen der Gemeinden Biel, Nidau, Orpund, Brügg, Port und Pieterlen gelegenen Grundstücken zu erheben. Die Parteien erklärten sich mit diesem Vorgehen einverstanden.

B.d Am 4. September 2013 führte die ESchK eine erste Schätzungsverhandlung durch, wobei der Kanton Bern sein Enteignungsgesuch bestätigte. Die Parteien einigten sich auf eine dauernd beanspruchte Fläche von 13'019 m^2 und vorübergehend beanspruchte Flächen von 7'931m^2 ab Parzelle Brügg GB Nr. 325 und 770 m^2 ab Parzelle Brügg GB Nr. 1742. Im Weiteren klärten die Parteien die bisher offen gebliebenen Fragen betreffend Baulinien, Grünflächenziffer, die bisherigen Leistungen des Kantons an die Anpassungsarbeiten auf der Restparzelle und die entstandenen Inkonvenienzen.

B.e Mit Eingabe vom 31. Oktober 2013 reichte der Kanton Bern den Kaufvertrag über den Erwerb der Nachbarparzelle Brügg GB Nr. 1112 (Daulte-Areal) zu den Akten, welchem ein Quadratmeterpreis von Fr. 400.-- zugrunde lag. Unter Berücksichtigung eines Abzuges für Sanierungskosten resultierte eine Kaufpreisempfehlung von Fr. 376.85/m^2. Zudem reichte der Kanton eine Dokumentation des Instituts Geotest AG betreffend die Teilsanierung der ehemaligen Deponie "Lischenweg" zu den Akten. Diese sah durch die Sanierung entstandene Mehrkosten für die das Grundstück Brügg GB Nr. 325 betreffenden 3'987 m^2 in der Höhe von Fr. 1'096'482.-- vor. Gemäss einer am 4. November 2013 durch den Kanton Bern zu den Akten gereichten Mutationsakte des Geometers ergab sich eine tatsächlich abzutretende Fläche von 12'923 m^2.

B.f Mit Verfügung vom 20. Oktober 2014 entschied die ESchK folgendermassen:

Für die dauerhaft beanspruchte Fläche von 12'923 m^2 von Parzelle Brügg GB Nr. 325 setzte sie die Entschädigung auf Fr. 5'890'000.-- fest. Diesen Wert ermittelte sie aus dem Ertragswert der Wohnhäuser Bernstrasse 14 und 16 inkl. Landanteil von 373 m^2, dem Landwert der übrigen Fläche im Umfang von 12'550 m^2 inkl. Velounterstand, Parkplätze und Strassenflächen zu einem Quadratmeterpreis von Fr. 450.-- sowie unter Abzug eines Minderwerts für die Bauherren-Altlast. Ebenso bezifferte die ESchK die Minderwertentschädigung für den nicht enteigneten Grundstücksteil (Restgrundstück) auf Fr. 158'300.-- und gelangte somit zu einer Gesamtentschädigung von Fr. 6'048'300.--. Für die vorübergehende Beanspruchung von 7'931 m^2 ab Parzelle Brügg GB Nr. 325 und von 770 m^2 ab Parzelle Brügg GB Nr. 1742 setzte sie die Entschädigung auf Fr. 137'041.-- pro Jahr fest. Sie ordnete die Verzinsung der Entschädigungen ab 1. Februar 2012 und die Anrechnung der Abschlagszahlung von Fr. 4'000'000.-- an die Gesamtentschädigung an.

Im Weiteren legte die ESchK fest, die gemäss Vertrag vom 30. September 2008 zwischen 1. November 2008 und 31. Januar 2012 vorübergehend beanspruchten 4'325 m^2 ab Parzelle Brügg GB Nr. 325 seien mit Fr. 68'119.-- pro Jahr zu entschädigen, unter Anrechnung der bereits erfolgten jährlichen Zahlungen und Verzinsung des Differenzbetrages. Die ESchK verfügte weiter, der Kanton Bern habe der B. _____ für weitere Inkonvenienzen den Betrag von gerundet Fr. 563'000.-- zu bezahlen.

C.
Am 18. November 2014 erhebt der Kanton Bern (Beschwerdeführer) gegen den Entscheid der ESchK (Vorinstanz) Beschwerde beim Bundesverwaltungsgericht und beantragt:

a. Die Entschädigung gemäss Ziffer 2 des Dispositivs für die definitive Enteignung eines Anteils von 12'923 m^2 von der Parzelle Brügg GB Nr. 325 sei auf Fr. 3'938'070.-- zu reduzieren, sich zusammensetzend aus einer Entschädigung von Fr. 3'779'770.-- für den Verkehrswert nach Art. 19 Bst. a des Bundesgesetzes über die Enteignung vom 20. Juni 1930 (EntG, SR 711) und einer Entschädigung von Fr. 158'300.-- für den Minderwert auf der Restparzelle nach Art. 19 Bst. b EntG.

b. Die Entschädigung gemäss Ziff. 3 des Dispositivs für die vorübergehende Beanspruchung von 7'931 m^2 ab Parzelle Brügg GB Nr. 325 und von 770 m^2 ab Parzelle Brügg GB Nr.1742 ab dem 1. Februar 2012 sei wie folgt festzusetzen:

   i. Fr. 21'752.50 für den Zeitraum Februar bis und mit Mai 2012;

   ii. Fr. 73'414.70 für den Zeitraum Juni 2012 bis und mit August 2013;

   iii. Fr. 52'206.-- pro Jahr ab September 2013.

   Zudem sei anzuordnen, dass bereits geleistete Zahlungen in der Höhe von Fr. 54'425.-- in Abzug gebracht werden können und dass nur die Differenz zu verzinsen ist. Soweit die Entschädigungen Benutzungen in der Zukunft betreffen, ist keine Verzinsung anzuordnen.

c. Die Entschädigungen gemäss Ziff. 4 des Dispositivs für die vorübergehende Beanspruchung von Flächen für den Zeitraum November 2008 bis Januar 2012 sei auf Fr. 45'412.50 pro Jahr zu reduzieren.

d. Die Inkonvenienzentschädigung gemäss Ziff. 5 des Dispositivs sei auf Fr. 162'640.-- zu reduzieren.

Im Wesentlichen macht der Beschwerdeführer zur Begründung seines Begehrens geltend, die restliche noch zu entschädigende Landfläche sei nicht korrekt ermittelt worden, handle es sich doch lediglich um 12'283 m^2 Land, wobei die Vorinstanz fälschlicherweise diese Fläche als nicht überbautes Bauland betrachte und aufgrund einer nicht korrekten Berechnungsmethode einen übersetzten Quadratmeterpreis eingesetzt habe. Was den durch die Vorinstanz angenommenen Verkehrswert von Fr. 450.--/m^2 für unbelastetes Bauland und dessen einheitliche Anwendung auf das gesamte Grundstück angeht, kritisiert der Beschwerdeführer die Methodik, wobei die Entschädigung für das dauerhaft enteignete Land aufgrund des zu hoch angesetzten Landpreises insgesamt auf 3'779'770.-- zu reduzieren sei.

Betreffend den errechneten Minderwert für die Restparzelle wird die Höhe von Fr. 158'300.-- durch den Beschwerdeführer nicht bestritten. Ebenso akzeptiert der Beschwerdeführer die durch die Vorinstanz durchgeführte Wertberechnung betreffend die beiden Wohnhäuser Bernstrasse 14 und 16 in der Höhe von Fr. 600'000.--.

Bezüglich der Bauherren-Altlast macht der Beschwerdeführer eventualiter geltend, er habe die Bodenbelastung entfernt, wobei ihm Mehrkosten in der Höhe von ca. Fr. 1'100'000.-- entstanden seien. Diese müssten bei der

Berechnung des Durchschnittspreises mit berücksichtigt werden. Eine Anrechnung von nur gerade Fr. 259'000.-- sei nicht sachgerecht, wobei die Beweiswürdigung resp. die von der Vorinstanz angenommene Beweislosigkeit rechtsfehlerhaft sei.

D.
Mit Vernehmlassung vom 26. Dezember 2014 beantragt die Vorinstanz, die Beschwerde sei abzuweisen. Zur Begründung führt sie im Wesentlichen aus, der Beschwerdeführer bestreite die Vergleichspreismethode nicht grundsätzlich. Diese verlange auch nicht eine Vielzahl von Vergleichsobjekten mit denselben Charakteristiken. Schon ein einzelnes Vergleichsobjekt genüge, sofern dieses besonders kritisch untersucht werde. So rechtfertige sich aufgrund des Vergleichs mit dem unmittelbar angrenzenden Daulte-Areal und dem Grundstück Biel GB Nr. 10110 ein Quadratmeterpreis von Fr. 450.-- durchaus, dies u.a. auch in Anbetracht der Tatsache, dass neue Verkehrswege, Zufahrten und Parkflächen geschaffen werden müssten. Die Fläche, welche den enteigneten Liegenschaften Bernstrasse 14 und 16 zugerechnet wurde betrage ausserdem gemäss Mutationsplan ganz klar 373 m^2.

E.
In ihrer Beschwerdeantwort vom 2. Februar 2015 beantragt die A. _____ (rechtliche Nachfolgerin der B. _____; Beschwerdegegnerin), die Beschwerde vom 18. November 2014 sei abzuweisen. Zur Begründung führt sie im Wesentlichen aus, dass die enteigneten Flächen nach dem vollen Verkehrswert zu entschädigen seien, wobei sich die Berechnung an der besten und höchsten zu erwartenden Nutzung zu orientieren habe. Im Übrigen handle es sich durchgehend um vollwertiges Bauland, welches entsprechend den gemäss Vergleichsmethode durch die Vorinstanz ermittelten Werten zu entschädigen sei, wobei weder Baulinien noch Altlast einen Abzug rechtfertigen würden. Die Beschwerdegegnerin nimmt im Weiteren zur Kenntnis, dass der Beschwerdeführer die Höhe der Entschädigung von Fr. 600‘000.-- für die Wohnhäuser Bernstrasse 14 und 16 akzeptiert. Ausserdem macht die Beschwerdegegnerin geltend, die ihr zugesprochene Inkonvenienzentschädigung – insbesondere für den erhöhten Reinigungsaufwand – sei gerechtfertigt. Darüber hinaus müsse eine solche Entschädigung aber auch dem erschwerten Zugang, Anpassungen der Verkehrsführung auf dem Areal sowie den betriebliche Beeinträchtigungen Rechnung tragen, nicht zuletzt sei auch ein Mietausfall zu berücksichtigen, zumal die Umstände der Baustelle das Finden von neuen Mietern von Büroräumlichkeiten verhindern würden.

F.
Mit Verfügung vom 23. Februar 2015 stellt die Vorinstanz fest, dass die Beschwerdegegnerin mit Eingabe vom 19. Februar 2015 eine nachträgliche Entschädigungsforderung gemäss Art. 41 EntG angemeldet hat, erklärt sich jedoch als in der Sache nicht zuständig und überweist diese an das Bundesverwaltungsgericht.

G.
In seinen Schlussbemerkungen vom 4. März 2015 hält der Beschwerdeführer an seinen Anträgen fest, beantragt einen Augenschein sowie den Beizug der Oberschätzungskommission. Er führt ergänzend aus, es handle sich bei dem zu enteignenden Land nicht um frei nutzbare Flächen, könne doch aufgrund der Grünflächenziffer gar nicht mehr die ganze Fläche überbaut werden.

H.
Mit Verfügung vom 11. März 2015 lädt das Bundesverwaltungsgericht den Beschwerdeführer sowie die Beschwerdegegnerin ein, sich zur Frage der Zuständigkeit bezüglich der nachträglichen Entschädigungsforderung zu äussern. Auch wird der Beschwerdeführer aufgefordert, seinen Antrag auf Beizug der Oberschätzungskommission zu begründen und anzugeben, inwiefern er deren Fachwissen beanspruche.

I.
In seiner Stellungnahme vom 19. März 2015 erachtet es der Beschwerdeführer als sinnvoll, die Zuständigkeit des Bundesverwaltungsgerichts für die Behandlung der nachträglich erfolgten Entschädigungsforderung zu bejahen. Im Weiteren begründet er den Beizug der Oberschätzungskommission damit, dass sich vorliegend auch schätzungstechnische Fragen stellen würden. Insbesondere gelte es zu beurteilen, ob die von der Vorinstanz zugesprochene Entschädigung für die nicht überbauten Parzellenteile von Fr. 450.--/m^2 mit Blick auf die erhobenen Vergleichspreise und unter Berücksichtigung der im konkreten Fall bestehenden Minderwerte und Einschränkungen angemessen sei. Der Beschwerdeführer stellt zudem die Fachfrage, wie hoch der vom Enteigner geschuldete Quadratmeterpreis für die nicht überbauten, aber noch bebaubaren Flächen des Areals der Beschwerdegegnerin sei. Dabei seien insbesondere die von der Vorinstanz erhobenen und von der Beschwerdegegnerin an die Akten gereichten Vergleichspreise, die Auswirkungen der in der Gemeinde Brügg geltenden Grünflächen- und Überbauungsziffer auf die mögliche Nutzung,

die am Stichtag vorhandene Bauherren-Altlast und die Lage sowie die übrigen Eigenschaften der Flächen zu berücksichtigen.

J.
In ihrer Stellungnahme zur Frage der Zuständigkeit des Bundesverwaltungsgerichts und zu den Schlussbemerkungen des Beschwerdeführers vom 10. April 2015 hält die Beschwerdegegnerin an ihrem in der Beschwerdeantwort gestellten Rechtsbegehren fest und beantragt, es sei der Antrag des Beschwerdeführers auf Beizug der Oberschätzungskommission abzuweisen. Sie stellt das Rechtsbegehren, die Zuständigkeit des Bundesverwaltungsgerichts für die Beurteilung der nachträglich gestellten Entschädigungsforderung sei zu verneinen und das Begehren der Beschwerdegegnerin vom 19. Februar 2015 sei zur Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Bezüglich der nachträglichen Entschädigungsforderungen führt die Beschwerdegegnerin aus, diese seien noch am Wachsen, könnten deshalb noch nicht abschliessend beziffert werden und seien auch noch nicht von der Vorinstanz beurteilt worden. Eine Beurteilung durch das Bundesverwaltungsgericht würde deshalb den Instanzenzug verkürzen.

K.
Mit Schreiben vom 6. Mai 2015 verzichtet die Vorinstanz auf eine Stellungnahme zur Fachfrage und zum Antrag, es sei die Oberschätzungskommission beizuziehen.

L.
Mit Eingabe vom 11. Mai 2015 äussert sich die Beschwerdegegnerin zur Fachfrage und beziffert den nach ihrer Auffassung gerechtfertigten Landwert mit Fr. 450.--/m^2. Sie sieht keine Notwendigkeit für den Beizug der Oberschätzungskommission.

M.
Mit Zwischenverfügung vom 22. Mai 2015 ordnet das Bundesverwaltungsgericht die Durchführung eines Augenscheins sowie den Beizug von Sachverständigen aus den Mitgliedern der Oberschätzungskommission (eine Architektin/einen Architekten sowie einen Geologen/eine Geologin) an. Es gibt der Beschwerdegegnerin erneut die Gelegenheit, eigene Fachfragen zu stellen und den Verfahrensbeteiligten, den Beizug weiterer Mitglieder der Oberschätzungskommission aus anderen Fachgebieten zu beantragen.

N.
Mit Schreiben vom 27. Mai 2015 verzichtet der Beschwerdeführer darauf, den Beizug weiterer Mitglieder der Oberschätzungskommission zu beantragen.

O.
Mit Eingabe vom 12. Juni 2015 stellt die Beschwerdegegnerin Fachfragen. Im Wesentlichen erkundigt sie sich darin nach Kenntnissen der Sachverständigen betreffend weiterer für die Bestimmung der Entschädigung wesentlicher Vergleichspreise für vergleichbare Objekte im massgebenden Zeitpunkt. Ebenso fragt sie nach offensichtlichen, erheblichen Mängeln an der Schätzungsmethodik bzw. Schätzung, die dem Entscheid der Vorinstanz zugrunde gelegt wurde sowie nach der gemäss Wägeprotokoll zwingend zu entsorgenden Menge an belastetem Material, welches von der zu entschädigenden Fläche entfernt, klassifiziert und tatsächlich durch den Beschwerdeführer entsorgt wurde. Ausserdem erkundigt sie sich nach der Höhe der nachgewiesenermassen vom Beschwerdeführer bezahlten Entschädigung, nach deren Angemessenheit und wie hoch der Teil der Onehin-Kosten sei.

P.
Mit Verfügung vom 5. August 2015 verlangt das Bundesverwaltungsgericht vom Beschwerdeführer, weitere Unterlagen zuhanden der beigezogenen Mitglieder der Oberschätzungskommission.

Q.
Am 21. September 2015 wird unter Leitung des Instruktionsrichters und unter Beteiligung aller Verfahrensbeteiligten sowie zwei beigezogenen Mitgliedern der Eidgenössischen Oberschätzungskommission (OSchK) – einer Geologin und eines Architekten – ein Augenschein durchgeführt.

R.
Mit dem Fachbericht vom 18. Januar 2016 äussern sich die Mitglieder der OSchK zu den Fachfragen der Parteien und legen ihre Sicht der Sachlage dar. Sie kommen zum Schluss, dass die für die Liegenschaften Bernstrasse 14 und 16 vereinbarte Entschädigung in der Höhe von Fr. 600‘000.-- eine Fläche von 373 m^2 abgelte und dass dementsprechend die zu entschädigende enteignete Fläche 12‘550 m^2 betrage. Die OSchK erachtet den durch die Vorinstanz mittels Vergleichsmethode ermittelten Landwert als vertretbar. Den Landpreis schätzt sie auf Fr. 440.--/m^2. Die Entschädi-

gung für die Verschlechterung der Grundstücksform empfiehlt sie, pauschal mit Fr. 250‘000.-- abzugelten. Betreffend die Frage des zu berücksichtigenden Minderwertes aufgrund der durch den Beschwerdeführer beseitigten Altlast erachtet die OSchK die durch das Institut Geotest AG erhobenen Daten als korrekt und errechnet bei einer gemäss Vorinstanz zu berücksichtigenden Fläche von 2‘387 m^2 und unter Berücksichtigung spezifischer Gegebenheiten einen Minderwert von Fr. 313'600.--. Die OSchK errechnet aufgrund ihres Fachberichts für die dauerhaft beanspruchte Landfläche eine Entschädigung von insgesamt Fr. 6‘038‘600.--.

S.
Mit Schreiben des Beschwerdeführers vom 8. Februar 2016 sowie E-Mail der Beschwerdegegnerin vom 10. Februar 2016 teilen die Genannten mit, dass sie keine Ergänzungs- oder Erläuterungsfragen zu stellen wünschen.

T.
Mit Eingabe vom 14. März 2016 äussert sich der Beschwerdeführer zum Fachbericht. Er sieht im Wesentlichen die gewählten Schätzmethoden bestätigt, beanstandet im Resultat jedoch die angerechnete Landfläche für die Liegenschaften Bernstrasse 14 und 16 sowie den durch die OSchK ermittelten – und der Entschädigung zugrunde gelegten Landpreis. Betreffend die Berechnung des Minderwertes aufgrund der Bodenbelastung beanstandet der Beschwerdeführer eine Berücksichtigung von weiteren den Minderwert reduzierenden Umständen, erklärt sich aber mit dem Fachbericht der OSchK insoweit einverstanden, als dieser die Aufwendungen von ca. Fr. 1,1 Mio. aufgrund der Bodenbelastung als Minderwert des Grundstücks bestätigt. Entgegen der Fachmeinung sei dieser Minderwert seines Erachtens jedoch vollumfänglich in Abzug zu bringen.

U.
Mit Eingabe vom 18. März 2016 nimmt das Amt für Wasser und Abfall zum Fachbericht der OSchK vom 18. Januar 2016 Stellung und hält abschliessend fest, dass es sich bei der Beseitigung der Altlast um abfallrechtliche Massnahmen und somit um eine typische Bauherren-Altlast handle. Die Belastung der zu beurteilenden Parzelle führe – ungeachtet der Verursachung der Belastung – zu Mehrkosten bei der Entsorgung von belastetem Aushubmaterial und folglich zu einer Wertverminderung des Grundstücks.

V.
Mit Schreiben vom 22. März 2016 verzichtet die Vorinstanz auf eine Stel-

lungnahme zum Fachbericht und verweist auf den angefochtenen Entscheid vom 20. Oktober 2014 sowie auf ihre Stellungnahme vom 26. Dezember 2014, auf ihre Aussagen anlässlich des Augenscheins vom 21. September 2015 resp. auf ihre Bemerkungen zum dazugehörigen Protokoll vom 6. Oktober 2015.

W.
Mit Eingabe vom 29. März 2016 lässt sich die Beschwerdegegnerin vernehmen und hält an ihrem Begehren fest, die Beschwerde gegen den Entscheid der Vorinstanz sei abzuweisen. Sie führt im Wesentlichen aus, das Gelände sei zum Zeitpunkt der Einigungsverhandlung am 23. August 2011 im Rahmen der Sanierungsetappe 1 dekontaminiert gewesen und was die Sanierungsetappe 2 anbelange, so hätte es am Enteigner gelegen, die gebotenen Beweismassnahmen durchzuführen. Durch die vorzeitige Inbesitznahme sei dieser sodann auch für die Durchführung der Etappe 2 verantwortlich und dementsprechend für die Entsorgung des Aushubmaterials verantwortlich gewesen. Demzufolge habe der Enteigner die finanziellen Folgen von Unsicherheiten im Zusammenhang mit der Beseitigung der Altlast zu übernehmen.

X.
Mit Eingabe vom 7. April 2016 verweist der Beschwerdeführer auf die nachträgliche Entschädigungsforderung der Enteigneten bei der Vorinstanz vom 19. Februar 2015 und beantragt, dazu materiell Stellung nehmen zu dürfen, falls das Bundesverwaltungsgericht diesbezüglich einen Entscheid zu fällen gedenke, welcher über die Zuständigkeit hinaus gehen würde.

Y.
Auf die weiteren Ausführungen und die sich bei den Akten befindenden Unterlagen wird – sofern entscheidrelevant – in den Erwägungen eingegangen.

Das Bundesverwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.

1.1 Nach Art. 77 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 20. Juni 1930 über die Enteignung (EntG, SR 711) können Entscheide der Schätzungskommission beim Bundesverwaltungsgericht angefochten werden. Das Bundesverwaltungsgericht ist somit zuständig für die Beurteilung der vorliegenden Beschwerde. Für das Beschwerdeverfahren verweist Art. 77 Abs. 2 EntG auf das Verwaltungsgerichtsgesetz vom 17. Juni 2005 (VGG, SR 173.32) und dieses in Art. 37 wiederum ergänzend auf das Verwaltungsverfahrensgesetz vom 20. Dezember 1968 (VwVG, SR 172.021). Das Beschwerdeverfahren richtet sich also vorliegend nach dem VwVG, soweit EntG und VGG nichts anderes bestimmen.

1.2 Zur Beschwerdeerhebung sind nach Art. 78 Abs. 1 EntG in erster Linie die Hauptparteien legitimiert, d.h. die Inhaber der enteigneten Rechte bzw. der Enteigner. Im Übrigen gelten die allgemeinen Voraussetzungen gemäss Art. 48 Abs. 1 VwVG, wonach zur Beschwerde berechtigt ist, wer am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen hat, durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung hat (vgl. Urteile des Bundesverwaltungsgerichts A-2163/2012 vom 1. April 2014 E. 1.2 und A-5101/2011 vom 5. März 2012 E. 1.2 mit weiteren Hinweisen). Der Enteigner ist im vorliegenden Verfahren Beschwerdeführer und Adressat des angefochtenen Entscheides. Da die Vorinstanz seinen Anträgen in ihrer Verfügung vom 20. Oktober 2014 nicht vollumfänglich entsprochen hat, ist er durch diesen beschwert und somit zur Beschwerde berechtigt.

1.3 Im Weiteren ist zu prüfen, ob das Bundesverwaltungsgericht für die Beurteilung der durch die Beschwerdegegnerin mit Begehren vom 19. Februar 2015 bei der Vorinstanz angemeldete – und mit Verfügung vom 23. Februar 2015 überwiesene – nachträgliche Entschädigungsforderung zuständig ist.

1.3.1 Diese ist gemäss Beschwerdegegnerin auf den Mietzinsausfall ab August 2014 zurückzuführen, welcher durch den Konkurs der eingemieteten Gesellschaft und die aufgrund des Bauvorhabens des Enteigners eingetretenen Nichtvermietbarkeit monatlich in der Höhe von Fr. 5‘060.20 entstehe. Die Ersatzforderung beziehe sich aber auch auf die Kosten der Wiederanpflanzung des vom Enteigner entfernten bestehenden Baumbestandes sowie für die Aufwendungen und Kosten im Zusammenhang mit der

Beseitigung von auf den grossen Betonmauern angebrachten bzw. üblicherweise zu erwartenden Graffitis.

1.3.2 In seiner Stellungnahme vom 19. März 2015 zur Frage der Zuständigkeit des Bundesverwaltungsgerichts für die nachträgliche Entschädigungsforderung erachtet es der Beschwerdeführer – in Anbetracht dessen, dass die Enteignungsentschädigung materiell und formell stets eine Einheit bilde und über alle ihre Bestandteile gesamthaft und gleichzeitig zu befinden sei – als sinnvoll, diese zu bejahen. Die Beschwerdegegnerin hingegen beantragt in ihrer Stellungnahme vom 10. April 2015, die Zuständigkeit des Bundesverwaltungsgerichts sei zu verneinen und ihr Begehren vom 19. Februar 2015 sei zur Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Sie führt diesbezüglich aus, diese Forderung sei noch am Wachsen und könne deshalb noch nicht abschliessend beziffert werden. Ausserdem sei sie auch noch nicht von der Vorinstanz beurteilt worden, weshalb eine Beurteilung durch das Bundesverwaltungsgericht den Instanzenzug verkürzen würde.

1.3.3 Nachträgliche Entschädigungsforderungen können gemäss Art. 41 Abs. 1 EntG grundsätzlich auch nach Ablauf der Eingabefrist oder nach Abschluss des Schätzungsverfahrens geltend gemacht werden. Im vorliegenden Fall eines Nationalstrassenprojektes ist das Begehren jedoch nicht – wie die Bestimmungen der Art. 39 ff. EntG festhalten – an den Präsidenten der Schätzungskommission zu richten, sondern an die Plangenehmigungsbehörde, d.h. gemäss Spezialgesetzgebung i.S.v. Art. 27d Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Nationalstrassen vom 8. März 1960 (NSG, SR 725.11) an das UVEK (vgl. Entscheid des Bundesgerichts 1E.9/2001 vom 25. Februar 2002 E. 8; FRANZ KESSLER COENDET, Formelle Enteignung, in: Giovanni Biaggini/Isabelle Häner/Urs Saxer/Markus Schott [Hrsg.], Fachhandbuch Verwaltungsrecht, Zürich/Basel/Genf 2015, Rz. 26.81 ff.; HEINZ HESS/HEINRICH WEIBEL, Das Enteignungsrecht des Bundes, Kommentar, Band I, Teil I, Bern 1986, Art. 41 Rz. 23).

Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers verlangt der Grundsatz der Einheit der Enteignungsentschädigung nicht, dass alle sachlich oder rechtlich zusammenhängenden Enteignungstatbestände in ein und demselben Schätzungsentscheid zu beurteilen sind. Es ist der Behörde lediglich untersagt, über einzelne Bestandteile der Entschädigung für ein und dieselbe Enteignung getrennt zu entscheiden (vgl. BGE 105 Ib 327 E. 1; BGE 83 I 72 E. 2 und 3; Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-5101/2011 vom 5.

März 2012 E. 1.3). Im Übrigen würde eine direkte Beurteilung der nachträglichen Entschädigungsforderung durch das Bundesverwaltungsgericht unter Umgehung der Vorinstanz den Rechtsmittelweg verkürzen.

1.3.4 Die Zuständigkeit des Bundesverwaltungsgerichts bezüglich der nachträglichen Entschädigungsforderung ist demnach nicht gegeben. Die nachträgliche Entschädigungsforderung der Beschwerdegegnerin vom 19. Februar 2015 ist zuständigkeitshalber an das UVEK zu überweisen.

1.4 Im Übrigen ist auf die frist- und formgerecht (Art. 77 Abs. 2 EntG i.V.m. Art. 37 VGG i.V.m. Art. 50 und 52 VwVG) eingereichte Beschwerde des Enteigners vom 18. November 2014 einzutreten.

2.

Das Bundesverwaltungsgericht entscheidet grundsätzlich mit uneingeschränkter Kognition. Es überprüft den angefochtenen Schätzungsentscheid auf Rechtsverletzungen – einschliesslich unrichtiger oder unvollständiger Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts und Rechtsfehler bei der Ausübung des Ermessens – sowie auf Angemessenheit (Art. 49 VwVG). Es hat jedoch seine angestammte Rolle als richterliche Behörde zu respektieren und nicht sein eigenes Ermessen anstelle desjenigen der Vorinstanz zu setzen. Ein Ermessensspielraum der Vorinstanz ist zu respektieren (BGE 129 II 331 E. 3.2). Es übt daher Zurückhaltung und greift in Gewichtungsfragen nicht leichthin in den Spielraum der Vorinstanz ein, wenn sich diese durch besonderen Sachverstand auszeichnet und wenn sie über einen gewissen Handlungsspielraum verfügen muss. So ist der Vorinstanz insbesondere die Wahl zwischen mehreren angemessenen Lösungen zu überlassen (BGE 133 II 35 E. 3). Soweit es um die Beurteilung von ausgesprochenen Spezialfragen geht, in denen die Vorinstanz über ein besonderes Fachwissen verfügt, weicht das Bundesverwaltungsgericht nicht ohne Not von deren Auffassung ab. Es hebt einen Ermessensentscheid deshalb nur dann auf, wenn die Vorinstanz von dem ihr zustehenden Ermessen einen falschen Gebrauch gemacht hat, indem sie grundlos von in Rechtsprechung und Lehre anerkannten Grundsätzen abgewichen ist, sachfremde Gesichtspunkte berücksichtigt hat, rechtserhebliche Umstände unberücksichtigt liess oder sich das Ergebnis als offensichtlich unbillig, als in stossender Weise ungerecht erweist (vgl. zum Ganzen: BGE 135 II 296 E. 4.4.3, BGE 133 II 35 E. 3, BGE 130 II 449 E. 4.1; BVGE 2010/19 E. 4.2; Urteile des Bundesverwaltungsgerichts A-3465/2015 vom 15. September 2016 E. 4, A-4751/2011 vom 21. Juni 2012 E. 7 und A-

2684/2010 vom 19. Januar 2011 E. 11; ULRICH HÄFELIN/GEORG MÜLLER/FELIX UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Aufl., Zürich/St.Gallen 2016, Rz. 442 ff.; ANDRÉ MOSER/MICHAEL BEUSCH/LORENZ KNEUBÜHLER, Prozessieren vor dem Bundesverwaltungsgericht, 2. Aufl., Basel 2013, Rz. 2.154 und 2.163). Im vorliegenden Fall bedeutet dies namentlich, dass das Bundesverwaltungsgericht überprüft, ob die Vorinstanz eine mögliche, rechtlich zulässige Lösung getroffen hat, sich bei Wahl der Schätzungsmethode von nachvollziehbaren Überlegungen leiten liess, die erheblichen Argumente berücksichtigt hat und die gewählte Schätzungsmethode zu einem sachgerechten Ergebnis führt. Hat die Vorinstanz ihr Ermessen bei der Ermittlung der Entschädigung korrekt ausgeübt, ist das Ergebnis weder zu korrigieren noch darf von der vorinstanzlichen Schätzungs- bzw. Berechnungsmethode abgewichen werden.

3.
Der Streitgegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens bestimmt sich nach dem im angefochtenen Schätzungsentscheid vom 20. Oktober 2014 geregelten Rechtsverhältnis und den Parteibegehren. Dabei kann Gegenstand des Beschwerdeverfahrens nur sein, was Gegenstand des vorinstanzlichen Verfahrens war oder bei richtiger Rechtsanwendung hätte sein sollen. Gegenstände, über die die Vorinstanz nicht entschieden hat, darf die zweite Instanz nicht beurteilen, da sie ansonsten in die funktionelle Zuständigkeit der ersten Instanz eingreifen würde. Auf entsprechende Rechtsbegehren kann nicht eingetreten werden (BGE 133 II 35 E. 2; Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-5101/2011 vom 5. März 2012 E. 1.3). Nicht Gegenstand des Beschwerdeverfahrens kann ferner sein, worüber in der Plangenehmigung oder diesbezüglichen Rechtsmittelentscheiden bereits rechtskräftig entschieden worden ist.

3.1.1 Unbestritten – und somit nicht Streitgegenstand – ist die pauschale Entschädigung für die beiden Wohnhäuser Bernstrasse 14 und 16. Diesbezüglich ging die Vorinstanz vom jährlichen Mietertrag gemäss Mieterspiegel (Fr. 38'340.--) aus, der sich weitgehend mit den Annahmen des Kantons Bern deckte. Angesichts der eingeschränkten Vermietbarkeit und der ungünstigen Wohnlage wurde ein Kapitalisierungssatz von 5% als angemessen erachtet, was zu einem Ertragswert (Wohnungen inkl. Portierloge) in der Höhe von Fr. 780'000.-- führte. Unter weiterer Berücksichtigung einer angemessenen Altersentwertung (Fr. 90'000.-- pro Haus) resultierte eine Entschädigung von Fr. 600'000.--.

3.1.2 Auch die Entschädigung für den Minderwert des nicht enteigneten Grundstücksteils (Restgrundstück) der Parzelle Brügg GB Nr. 325 ist nicht bestritten. Die Vorinstanz bezifferte diesen mit Fr. 158‘300.--. Diesbezüglich prüfte sie, ob die Restparzelle Brügg GB Nr. 325 unter Berücksichtigung der unveränderten Parzelle Brügg GB Nr. 1742, durch Veränderung der Parzellenform, Veränderung der Baulinien und allenfalls weiterer Einschränkungen der Bebaubarkeit eine wesentliche Verschlechterung erfahre. Während die B. _____ eine Entschädigung in der Höhe von Fr. 780'000.-- forderte, machte der Beschwerdeführer ein Angebot in der Höhe von Fr. 290'000.--. Die Vorinstanz kam zum Schluss, dass der Wegfall von 11 Parkplätzen zu einem Minderwert von insgesamt Fr. 58'300.-- (Fr. 5'300.-- pro Parkfeld) führe. In der neuen Autobahnbaulinie anstelle der bisherigen Strassenbaulinie erkannte sie ausserdem eine Verschlechterung der Parzellenform und dadurch eine Beeinträchtigung der Bebaubarkeit, welche allerdings schwierig zu quantifizieren sei. Sie erachtete diesbezüglich eine Entschädigung von weiteren Fr. 100'000.-- als angemessen. Der durch die Vorinstanz bezifferte und vom Beschwerdeführer akzeptierte Minderwert für die Restparzelle ist somit nicht Streitgegenstand.

3.1.3 Betreffend die Anpassung von Manövrierflächen, Markierungen und Eingangstoren ging der Schätzungsexperte des Kantons Bern in seiner Expertise (Expertise Canonica vom 10. Juli 2007) davon aus, dass sich notwendige Anpassungsarbeiten auf Fr. 130'840.-- belaufen würden. Die Vorinstanz erachtete diese weiteren Nachteile entgegen der Expertise nicht als Minderwert am verbleibenden Restgrundstück, sondern als Inkonvenienzen. Sie stimmte in deren Höhe der Expertise zu, sah jedoch weiteren Entschädigungsbedarf im Wegfall von 6 weiteren Parkplätzen, welche analog der Parkflächen auf der definitiv enteigneten Grundstücksfläche mit je Fr. 5'300.--, insgesamt also mit Fr. 31'800.--, zu entschädigen seien. Den Wegfall von weiteren Parkplätzen erachtete sie hingegen bereits als durch die diesbezüglich gesprochene Entschädigung abgegolten. Was die Inkonvenienzentschädigung betrifft, akzeptiert der Beschwerdeführer diese Beträge von insgesamt Fr. 162'640.--. Demzufolge sind die sechs Parkplätze sowie Anpassungen an Eingangstoren, Markierungen und Manövrierflächen nicht Streitgegenstand.

4.

In Bezug auf die dauerhaft zu enteignende Fläche ist unbestritten, dass diese insgesamt 12'923 m^2 beträgt. Hingegen ist bestritten, mit welchem Preis der zu entschädigende Quadratmeter eingesetzt wird (vgl. E. 3.1),

welche Fläche mit der für die Wohnhäuser Bernstrasse 14 und 16 zu entrichtenden Entschädigung (vgl. E. 1.4.1 und 3.2) abgegolten wurde und welcher Minderwert der Parzelle durch die Bauherren-Altlast zu berücksichtigen ist (vgl. E. 3.3).

4.1 Von zentraler Bedeutung für die Festlegung der Entschädigung ist die Ermittlung des Landwertes. Um diese Frage zu beantworten, hat das Bundesverwaltungsgericht im Rahmen eines Fachberichts die Meinung der OSchK konsultiert. Diese übernimmt vorliegend die Rolle einer Fachbehörde, deren Aufgabe es ist, als neutrale Stelle Fachfragen der Parteien zu beantworten und mit ihrem Spezialwissen Sachfragen zu beurteilen. Zumal sich der Kreis der OSchK-Mitglieder aus Sachverständigen formiert, soll das Gericht nicht aus eigenem Gutdünken, sondern nur aus triftigen Gründen von ihrer Fachmeinung abweichen. So hat sich das Bundesverwaltungsgericht insbesondere bei Fragen, welche einen technischen Wissensstand oder Fachkenntnisse erfordern eine Zurückhaltung aufzuerlegen, auch wenn ihm bei Sachverhaltsfragen die freie Kognition zusteht (vgl. E. 2). Ein Abweichen von einem Fachbericht ist zulässig, wenn dafür stichhaltige Gründe, also etwa offensichtliche Mängel oder innere Widersprüche, gegeben sind, wenn der Fachbericht nicht nachvollziehbar ist oder wenn andere Indizien gegen seine Zuverlässigkeit sprechen. Eine Abweichung ist zu begründen (vgl. BGE 132 II 257 E. 4.4.1; BGE 128 II 74 E. 3; Urteile des Bundesverwaltungsgerichts A-3339/2015 vom 22. August 2016 E. 5.5, A-549/2014 vom 18. Januar 2016 E. 2, A-3434/2015 vom 15. Dezember 2015 E. 2, A-3826/2013 vom 12. Februar 2015 E. 2; MOSER/BEUSCH/KNEUBÜHLER, a.a.O., Rz. 3.146; HESS/WEIBEL, a.a.O., Art. 80 Rz. 5; ALFRED KÖLZ/ISABELLE HÄNER/MARTIN BERTSCHI, Verwaltungsverfahren und Verwaltungsrechtspflege des Bundes, 3. Aufl., Zürich 2013, Rz. 485; RENÉ RHINOW/HEINRICH KOLLER/CHRISTINA KISS/DANIELA THURNHERR/DENISE BRÜHL-MOSER, Öffentliches Prozessrecht, 3. Aufl., Basel 2014, Rz. 1224).

Insbesondere beauftragte das Bundesverwaltungsgericht die OSchK, mit dem Fachbericht die vom Beschwerdeführer mit Eingabe vom 19. März 2015 gestellte Frage zu beantworten, wie hoch der vom Enteigner geschuldete Quadratmeterpreis für die nicht überbauten, aber noch bebaubaren Flächen des Areals der Beschwerdegegnerin sei. Dabei seien die von der Vorinstanz erhobenen und von der Beschwerdegegnerin zu den Akten gereichten Vergleichspreise, die Auswirkungen der in der Gemeinde Brügg geltenden Grünflächen- und Überbauungsziffer auf die mögliche Nutzung, die am Stichtag vorhandene Bauherren-Altlast und die Lage sowie die übrigen Eigenschaften der Flächen zu berücksichtigen.

4.1.1 Im Verfahren vor der Vorinstanz legte die Beschwerdegegnerin mit Eingabe vom 29. Januar 2013 eine Liste mit Vergleichspreisen aus Verkäufen von in Arbeits- und Industriezonen gelegenen Grundstücken in Biel und Umgebung vor. Auf Verlangen der Vorinstanz übermittelte die Steuerverwaltung des Kantons Bern eine Liste über die in den Jahren 2006 bis 2012 bezahlten Verkaufspreise. Für die 17 aufgeführten Objekte wurden die Landkaufpreise für die Region Biel mehrheitlich mit Fr. 350.--/m^2 bis Fr. 460.--/m^2 beziffert, in einem Fall jedoch mit Fr. 686.--/m^2. Die Liste nannte Werte für Biel zwischen Fr. 275.--/m^2 und Fr. 443.56/m^2 (mittlerer Preis Fr. 359.28/m^2), für Pieterlen zwischen Fr. 110.--/m^2 und Fr. 182.10/m^2 (mittlerer Preis Fr. 149.88/m^2), für Brügg zwischen Fr. 119.90/m^2 und 380.--/m^2 (mittlerer Preis Fr. 247.55/m^2), für Orpund von Fr. 250.--/m^2 und von Port zwischen 165.--/m^2 und 230.13/m^2 (mittlerer Preis Fr. 197.56/m^2). Mit der Vergleichsmethode ermittelte die Vorinstanz sodann einen Landpreis von Fr. 440.--/m^2 zur Bestimmung der Entschädigung.

4.1.2 In seiner Beschwerde vom 18. November 2014 stimmt der Beschwerdeführer grundsätzlich der angewandten Berechnungsmethode unter Verwendung von Vergleichspreisen zu, dies jedoch nur für unbebautes Bauland. So verlangt er, dass für die Flächen mit dem (abgebrochenen) Velounterstand (200 m^2) sowie den aufgehobenen Parkplätzen (2'000 m^2) eine Ertragswertrechnung durchzuführen sei und diese Flächen nur mit Fr. 506'870.-- entschädigt werden müssten. Für den Velounterstand errechnet er eine Entschädigung von Fr. 40'000.-- (Bruttoertrag Fr. 4'000.--, Bruttozinssatz 5%; Abzug für die technische Entwertung Fr. 40'000.--) und für die 88 Parkplätze eine solche von Fr. 466'870.-- (Fr. 30.-- pro Monat und Parkplatz, Bruttozinssatz 4,75%, technische Entwertung 30%). Bezüglich der Anwendung der Ertragswertmethode argumentiert der Beschwerdeführer, es sei grundsätzlich nur zu entschädigen, was heute bestehe, also die heute praktizierte Nutzung. Zumal keine bessere Nutzung – insbesondere keine Überbauung dieser Flächen – absehbar sei, erweise sich eine Ertragswertberechnung methodisch als richtig.

Im Weiteren macht der Beschwerdeführer geltend, für die internen Verkehrsflächen (1'600 m^2) sei nur eine Entschädigung von Fr. 128'000.-- (Fr. 80.--/m^2) zuzusprechen, handle es sich doch um für die Beschwerdegegnerin notwendige Flächen, welche kaum der Überbauung zugänglich und somit auch nicht als Bauland zu berücksichtigen seien. Was die übrigen 8'483 m^2 angehe, so sei der von der Vorinstanz errechnete Preis von Fr. 450.--/m^2 übersetzt, würden doch die Vergleichspreise z.T. weit darunter liegen. Im Übrigen erweise sich das Vorgehen mit der Vergleichsmethode

nicht als korrekt, seien doch die aufgeführten Preise und Grundstücke nicht mit dem vorliegend zu beurteilenden Grundstück zu vergleichen. Vielmehr sei von einem Preis von Fr. 300.--/m^2 auszugehen – womit die Beseitigung der Bauherren-Altlast bereits berücksichtigt werde – und die Entschädigung auf Fr. 2'544'900.-- festzusetzen, zumal der Charakter des Grundstücks sehr stark von der Industrienutzung geprägt sei. Es könne davon ausgegangen werden, dass das Areal nicht mehr weiter überbaut werden könne – nicht zuletzt aufgrund der Strassenbaulinien, der bestehenden Grünflächenziffer und der nicht entfernten Bodenbelastungen, welche allerdings überwachungsbedürftig seien.

4.1.3 Die Vorinstanz führte im angefochtenen Entscheid vom 20. Oktober 2014 aus, eine Enteignung könne nur gegen volle Entschädigung unter Ersatz aller Nachteile, welche dem Enteigneten aus dem Entzug oder der Beschränkung seiner Rechte erwachsen, erfolgen. Aus diesem Grund sei der Verkehrswert des Grundstückes im Zeitpunkt der Einigungsverhandlung massgebend, welcher mit Blick auf Vergleichsgrundstücke, d.h. anhand von tatsächlich bezahlten Preisen für Land gleicher Art, Lage, Form, Ausnutzungsmöglichkeit, Umgebung und Bodenbeschaffenheit, zu ermitteln sei. Sie verweist im Wesentlichen auf die gemäss Kantonaler Steuerbehörde ermittelten 17 Grundstückverkäufe, welche sie zur Bestimmung des Verkehrswertes beizog, wobei sie deren fünf als mit dem Grundstück der Beschwerdegegnerin vergleichbar erachtete. Eines davon liegt in Biel, vier davon betreffen das GB Brügg. Im Weiteren berücksichtigte die Vorinstanz die ins Recht gelegten Kaufverträge. Einer davon betrifft das am ehesten mit dem enteigneten Grundstück vergleichbare Nachbargrundstück Brügg GB Nr. 1112 (Daulte-Areal), wobei unter Berücksichtigung der Altlastensanierung vom Kanton Bern als Enteigner ein Preis von Fr. 380.--/m^2 vergütet wurde. Ein weiterer Kaufvertrag betrifft das Grundstück Biel GB Nr. 10110, für welches Fr. 450.--/m^2 bezahlt wurden. Angesichts dieser Vergleichspreise und unter Berücksichtigung der Preisentwicklung in der Region Biel zwischen 2006 und Herbst 2011 kam die Vorinstanz zum Schluss, dass für die Bemessung der Entschädigung von einem Wert von Fr. 450.--/m^2 für unbelastetes Bauland auszugehen sei.

Im Weiteren begründet die Vorinstanz in ihrer Stellungnahme vom 26. Dezember 2014 ihre Ausführungen damit, bei der Berechnung des Landwertes sei der beurkundete Kaufpreis von verschiedenen bezüglich Lage, Umgebung, Ausnützungsmöglichkeit etc. mit dem Schätzungsobjekt vergleichbaren Grundstücken berücksichtigt worden. Dies treffe vorliegend insbesondere auf das zum Vergleich beigezogene Grundstück in Biel (GB Nr.

10110) sowie auf das Nachbargrundstück Brügg GB Nr. 1112 (Daulte-Areal) zu (wobei letzteres durch den Beschwerdeführer selbst erworben wurde, weshalb eine gewisse Vorsicht angebracht sei). Der ermittelte Quadratmeterpreis stelle im Übrigen einen über das gesamte Grundstück hinweg betrachteten Durchschnittspreis dar und umfasse deshalb auch Strassen- und Grünflächen. Auch ein potentieller Käufer würde die Fläche als Gesamtes betrachten, nicht in einzelne Teilflächen aufteilen und keine Ertragsrechnung durchführen. Die Vorinstanz begründet weiter, sie sei letztendlich von einem einheitlichen Baulandpreis ausgegangen und habe im Gegenzug darauf verzichtet, beispielsweise den schwierig zu bemessenden Minderwert für die Verlegung der Verkehrswege und Zufahrten sowie für die Schaffung von Parkflächen, wie auch die durch eine neue Baulinie hervorgerufene Wertverminderung des verbleibenden Teils gesondert zu entschädigen.

Zur Berechnung des Landwertes ging die Vorinstanz vom ermittelten Verkehrswert von Fr. 450.--/m^2 aus. Dabei unterschied sie nicht zwischen Land, welches innerhalb oder ausserhalb der vorhandenen Baulinie liegt und berücksichtigte auch eine gegenwärtige Nutzung nicht, da das Grundstück durch seine Baulandqualität geprägt werde. Diese einheitliche Betrachtungsweise wandte sie auch auf den wegfallenden Velounterstand und die aufgehobenen 88 Parkplätze sowie die Verkehrsflächen an. Sie ermittelte durch Abzug von 373 m^2 für die Fläche der beiden Wohnhäuser Bernstrasse 14 und 16 die verbleibende Landfläche von 12'550 m^2 und errechnete unter Berücksichtigung der Abbruchkosten für den Velounterstand (Fr. 14'500.--) und die Parkplätze (Fr. 84'000.--) – einen absoluten Landwert von Fr. 5'549'000.--. Im Weiteren berücksichtigte die Vorinstanz bei ihrer Berechnung der Entschädigung für die dauerhafte Beanspruchung die Verminderung durch die Bauherren-Altlast in der Höhe von Fr. 259'000.-- (vgl. E. 4.3). Die gesamte Entschädigung für die dauernd beanspruchte Fläche, inkl. der Entschädigung für die Wohnhäuser Bernstrasse 14 und 16 mit Landanteil von Fr. 600'000.--, ermittelte sie auf diese Weise mit Fr. 5'890'000.--.

4.1.4 Die Beschwerdegegnerin führt in ihrer Beschwerdeantwort vom 2. Februar 2015 aus, die enteigneten Flächen seien nach dem vollen Verkehrswert zu entschädigen. Dabei habe sich die Berechnung an der besten und höchsten zu erwartenden Nutzung, die für den in Frage kommenden Käuferpreis und für die zu bewertende Immobilie typischerweise angenommen werden könne, zu orientieren. Im Übrigen handle es sich durchgehend

um vollwertiges Bauland, welches entsprechend den gemäss Vergleichsmethode durch die Vorinstanz ermittelten Werten zu entschädigen sei, wobei weder Baulinien noch Altlast einen Abzug rechtfertigen würden.

Im Weiteren führt sie aus, es sei sehr wohl möglich, die freien Flächen einer besseren Nutzung in Form einer Überbauung zuzuführen, weshalb die Vorinstanz ihren Berechnungen korrekterweise den dem Verkehrswert entsprechenden Preis von Fr. 450.--/m^2 zu Grunde gelegt habe. Im Übrigen habe der Beschwerdeführer die Kosten der Entfernung der Bodenbelastung nur teilweise belegt und keine genauen Berechnungen nachgereicht. Diesbezüglich sei auch stossend, dass er zunächst versprochen habe, die Kosten der Dekontaminierung selber zu tragen, nun aber einen Abzug beim Landwert durchsetzen wolle. Dieses Verhalten verstosse gegen Treu und Glauben.

4.1.5 Um die Bemessung der Enteignungsentschädigung zu erörtern und insbesondere, um die Frage des Beschwerdeführers nach dem Quadratmeterpreis für die unbebauten Baulandflächen zu beantworten, führt die OSchK in ihrem Fachbericht zunächst aus, es würden fünf verschiedene Schätzungen vorliegen, deren Landwerte zwischen Fr. 248.85 und Fr. 450.--/m^2 liegen würden. Es wird im Weiteren festgehalten, dass die Anwendung der durch die Vorinstanz angewandten Vergleichspreismethode von den Parteien grundsätzlich nicht bestritten werde. Bei ihrer Schätzung stützt sich die OSchK grundsätzlich auf die der Vorinstanz vorgelegten Vergleichspreise.

4.1.6 Gemäss Art. 19 Bst. a EntG i.V.m. Art. 19bis Abs. 1 EntG sind bei der Festsetzung der Entschädigung alle Nachteile zu berücksichtigen, die dem Enteigneten aus der Entziehung oder Beschränkung seiner Rechte erwachsen, wobei der volle Verkehrswert eines enteigneten Rechts im Zeitpunkt der Einigungsverhandlung zu vergüten ist. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes ist sodann gemäss Art. 20 Abs. 1 EntG auch die Möglichkeit einer besseren Verwendung angemessen zu berücksichtigen.

4.1.7 Zur Ermittlung des relevanten Verkehrswertes stehen verschiedene Methoden zur Verfügung. Zwei davon stehen im vorliegend zu beurteilenden Fall zur Diskussion: Die sog. Vergleichsmethode oder statistische Methode verspricht bei unbebauten Grundstücken in der Bauzone die Bewertung eines solchen unter Berücksichtigung lokaler Gegebenheiten, wenn in der näheren Umgebung gelegenes gleichartiges und gleichwertiges

Land mit dem für dieses in letzter Zeit bezahlten Preis mit seinen individuellen Charakteristiken zum Vergleich herangezogen wird. Diese Methode lässt es zu, besondere Umstände zu würdigen, welche ein zum Vergleich herbeigezogenes Geschäft als nicht allgemein für die Preisbildung repräsentativ erscheinen lassen und gilt als die verlässlichste Methode, wenn auf eine statistisch relevante Zahl von Vergleichspreisen zurückgegriffen werden kann. Sie trägt der Marktlage Rechnung und lässt es zu, unmittelbare Vergleiche anzustellen, selbst wenn der Wert eines Grundstücks nicht von seinem hypothetischen Ertrag bestimmt wird. Die Vergleichspreismethode stösst dort an Grenzen, wenn es – z.B. aufgrund ihrer Bebauung – quantitativ oder qualitativ an identisch gestalteten Grundstücken mangelt. In diesen Fällen muss der Wert individuell ermittelt werden, wobei auch der Ertragswert (siehe nachfolgend) unter Betrachtung der bestmöglichen Nutzung des Landes beigezogen werden kann (HESS/WEIBEL, a.a.O., Art. 19 Rz. 80, 84, 94, 97 ff.). Gemäss ständiger bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist der Verkehrswert primär anhand von Vergleichspreisen festzulegen. An die Voraussetzung der genügend vorhandenen Objekte darf sodann keine allzu hohe Anforderung gestellt werden. So erfordert die Vergleichbarkeit nicht, dass in Bezug auf Lage, Grösse, Erschliessungsgrad und Ausnützungsmöglichkeit praktische Identität besteht. Unterschieden bei den Vergleichsgrundstücken kann durch Preiszuschläge oder -abzüge Rechnung getragen werden (BGE 122 I 168 E. 3a; BGE 114 Ib 286 E. 7; Urteile des Bundesgerichts 1C_329/2014 vom 5. Januar 2015 E. 3.2, 1C_266/2011 vom 20. Oktober 2011 E. 4.2 und 1P.520/2003 vom 9. März 2004 E. 7.3).

Die Methode der sog. Rückwärtsrechnung oder Ertragswertmethode findet Anwendung auf Grundstücke, deren Wert sich am erzielbaren Ertrag orientiert. Sie beruht auf der Überlegung, die angestrebte angemessene Rendite einer möglichen Überbauung setze der Investition in das Bauland eine obere Grenze. Im Allgemeinen ist dabei von der höchstzulässigen Nutzung des Grundstücks auszugehen (HESS/WEIBEL, a.a.O., Art. 19 Rz. 92). Diese Methode soll subsidiär und in Ergänzung zur Vergleichspreismethode eingesetzt werden (BGE 114 Ib 286 E. 7).

4.1.8

4.1.8.1 Bezüglich den abgebrochenen Velounterstand sowie die 88 aufgehobenen Parkfelder macht der Beschwerdeführer geltend, diese hätten nicht unter Anwendung der Vergleichspreismethode durch die Vorinstanz

gleich behandelt werden dürfen, wie die unbebauten Flächen mit Baulandqualität. Vielmehr hätten diese mit einer Ertragsrechnung berücksichtigt werden müssen, um deren gegenwärtigen Nutzung angemessen Rechnung zu tragen. Ebenso hätten die 1'600 m^2 internen Verkehrsflächen auf dem Areal der Beschwerdegegnerin zu einem wesentlich tieferen Quadratmeterpreis berücksichtigt werden müssen, zumal diese Flächen einer Überbauung nicht zugänglich seien und deshalb auch nicht als Bauland zu entschädigen seien.

4.1.8.2 Die Vorinstanz führt diesbezüglich in ihrer Stellungnahme vom 26. Dezember 2015 aus, sie habe unter Anwendung der Vergleichspreismethode analog der zum Vergleich beigezogenen Grundstücke einen Durchschnittspreis über das gesamte Grundstück hinweg bestimmt, wobei auch die üblichen Grenz- und Strassenabstandsflächen sowie die in einer Industriezone notwendigen Verkehrserschliessungs-, Manövrier-, Lager- und Abstellflächen einbezogen worden seien. Der Verkehrswert der Parkplatzfläche, des Velounterstandes und der internen Verkehrsflächen werde durch ihre Baulandqualität und nicht durch ihre bisherige Nutzung bestimmt.

4.1.8.3 Die Beschwerdegegnerin macht im Wesentlichen geltend, bei der Nutzung der Flächen als Velounterstand resp. Parkplatz handle es sich nicht um die bestmögliche Nutzung. Die Flächen könnten nämlich jederzeit industriell genutzt und überbaut werden, weshalb diese als Bauland zu bewerten seien. Was die internen Verkehrsflächen anbelange, so handle es sich um eine dem Bauland zugehörige bauliche Anlage, welche jederzeit einer besseren Nutzung zugeführt werden könne und deshalb ebenso als Bauland zu entschädigen sei.

4.1.8.4 Wie bereits oben ausgeführt (vgl. E. 4.1.7), erweist sich die Vergleichsmethode als jene Methode, welche eine ausgewogene und den konkreten Umständen angepasste Bewertung zulässt. Dies gilt zwar insbesondere für unbebaute Grundstücke, hat aber in Anbetracht dessen, dass die zu beurteilende Landfläche mit einem abzubrechenden Velounterstand resp. Parkfeldern ohne bauliche Konstruktion, welche im freien Handel kaum als Wertbestandteil zu berücksichtigenden wären, belegt war, durchaus auch vorliegend Gültigkeit (Urteil des Bundesgerichts 1C_256/2010 vom 14. März 2011 E. 2.1; HESS/WEIBEL, a.a.O., Art. 19 Rz. 84, 94, 103).

Bei industriell genutzter Landfläche steht – nicht wie beispielsweise bei den zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken – die Produktion, d.h. die Erwirtschaftung von Gewinn pro eingesetzte Einheit Landfläche, im Vordergrund. Diese wird zweckorientiert genutzt und durch geeignete Bebauung den jeweiligen Bedürfnissen des Unternehmens angepasst. Eine Fläche, welche als Velounterstand oder Parkplatz dient, tut dies nur gerade so lange, bis ein Bedürfnis des Unternehmens eine andere Nutzung, evtl. eine Bebauung durch Produktionsstätten, Lagerflächen, o.ä. verlangt. Im Vergleich zu einer Wohnnutzung, wo die Umgebung und die Infrastruktur auch ästhetischen Grundsätzen folgend gestaltet und auf Dauer angelegt wird, kann die Nutzung von Industrieflächen somit jederzeit mit mehr oder weniger Aufwand geändert werden. Selbst eine interne Verkehrsfläche wird nur ihrem gerade geforderten Zweck dienend angelegt. Falls notwendig, wird sie – wie auch die Beschwerdegegnerin darlegt – bebaut oder umgelegt, beispielsweise so, wie diese es aufgrund der Umsetzung des bewilligten Projektes mit ihrer Zufahrt und ihren Parkplätzen tun musste. Bei der Bewertung von Industrieflächen sind sodann die vom Betrieb (potenziell) beanspruchten Grundstückteile (z.B. Betriebsparkplätze, Aussenlagerplätze, Infrastrukturflächen, etc.), wie auch die diesem dienenden nicht überbaubaren "Pufferflächen" und betriebsnotwendigen Reservegrundstücke zu berücksichtigen. Der Argumentation des Beschwerdeführers, die internen Verkehrsflächen seien in ihrer Eigenschaft als zweckgebundene Flächen der Überbauung nicht zugänglich und somit nicht als Bauland zu beurteilen, kann deshalb nicht gefolgt werden (vgl. HESS/WEIBEL, a.a.O., Art. 19 Rz. 122). Auch lässt sich nicht behaupten, dass die vorliegend zu beurteilenden Flächen bereits der bestmöglichen Nutzung – d.h. der Produktion oder der Gewährung von Büroraum – dienen. Parkplätze und Velounterstand lassen sich jederzeit woanders anlegen und die freigelegte Fläche kann als Bauland der bestmöglichen Nutzungsmöglichkeit zugeführt werden. Es überwiegt somit ihr Charakter als Bauland. Ein potentieller Käufer würde durchaus – wie von der Vorinstanz korrekt dargelegt – die gesamte zu beurteilende Landfläche als Einheit ansehen und bewerten, ungeachtet ihrer gegenwärtigen Nutzung und ohne einzelne Flächen auszuscheiden (vgl. BGE 106 Ib 223 E. 3b; SVKG – Schweizerische Vereinigung kantonaler Grundstückbewertungsexperten [Hrsg.], Das Schweizerische Schätzerhandbuch, 4. Aufl., Aarau 2012, [nachfolgend: Schätzerhandbuch], S. 272).

4.1.8.5 Demzufolge ist die Bewertung der Flächen des Velounterstandes, der 88 Parkfelder sowie der internen Verkehrsflächen unter Anwendung

der Vergleichsmethode resp. unter Abgeltung mit dem durch diese ermittelten Quadratmeterpreis für unbebautes Bauland (vgl. E. 4.1.9.2), nicht zu beanstanden, trägt die Vorinstanz doch dem Umstand der gegenwärtigen Nutzung sowie den Aufwendungen des Enteigners angemessen Rechnung, wenn sie den Quadratmeterpreis als Durchschnittswert auf die gesamte enteignete Fläche anwendet und die Abbruchkosten für Velounterstand und Parkplätze in Abzug bringt.

4.1.9 Bei ihren Berechnungen stützt sich die OSchK auf die bereits der Vorinstanz vorgelegten Vergleichsobjekte. Insbesondere analysiert sie fünf Grundstücke aus der durch die Kantonale Steuerverwaltung des Kantons Bern zusammengestellten Liste in Brügg-Moos (Grundstücke Brügg B, C, D, E) und Biel-Bözigen (Grundstück Biel B) sowie die beiden ins Recht gelegten Kaufverträge betreffend die Grundstücke Biel GB Nr. 10110 und Brügg GB Nr. 1112 (Daulte-Areal).

4.1.9.1 Bezüglich der Grundstücke Brügg B, C und D, deren Verkaufspreise pro Quadratmeter zwischen Fr. 173.20 und Fr. 344.65 schwankten, kommt die OSchK zum Schluss, dass sich diese zwar in Bezug auf die Lage in der Industriezone, die Arealgrösse und die Erschliessung mit dem Areal der Beschwerdegegnerin vergleichen liessen, dass sich deren Nutzungsmöglichkeiten aufgrund von Vorgaben gemäss Baureglement jedoch als eingeschränkt erweisen und sie ein bescheidenes Entwicklungspotential besitzen. Die unterschiedlichen Preise seien sodann kaum nachvollziehbar und die Grundstücke würden sich eher für Handwerksbetriebe oder Kleingewerbe eignen. Aus diesen Gründen würden sich diese drei Grundstücke als Vergleichsobjekte ungeeignet erweisen und seien deshalb nicht als Referenzen beizuziehen. Im Weiteren ergibt eine Prüfung des Grundstücks Brügg E, welches mit Fr. 119.90/m^2 gehandelt wurde, dass dieses zwar in Bezug auf Lage und Erschliessung mit dem Areal der Beschwerdegegnerin vergleichbar sei, dass der erzielte Verkaufspreis jedoch nicht nachvollziehbar sei und deshalb nicht als Marktpreis betrachtet werden könne. Zumal in der durch den Beschwerdeführer veranlassten Expertise vom 10. Juli 2007 (Expertise Canonica) für schlechte Baulandqualität infolge geringer Grösse, ungünstiger Form sowie Baugrundmängeln Fr. 200.--/m^2 eingesetzt worden seien und für minder geeignetes Land Fr. 250.--/m^2 für die Enteignungsentschädigung angerechnet würden, erweise sich der veranschlagte Referenzpreis von Fr. 119.90/m^2 unter Berücksichtigung einer gut überbaubaren Grundstücksfläche, einer ansprechenden Geometrie und einer guten Erschliessung als unglaubwürdig. Auch dieses Grundstück erweist sich somit als Vergleichsobjekt ungeeignet. Ausserdem

ergab die Prüfung des Grundstücks Biel GB Nr. 10110 durch die OSchK, dass sich auch dieses nicht als Vergleichsobjekt eignet. Zwar erwiesen sich Lage und Erschliessung als dem Grundstück der Beschwerdegegnerin analog, doch war die Grundstücksgrösse mit nur 994 m^2 nicht vergleichbar. Dieses Grundstück wurde als Arrondierungskauf zum Preis von Fr. 450.--/m^2 erworben. Die Grösse und die Motivation zum Kauf finden somit keine Übereinstimmung mit der Situation beim Areal der Beschwerdegegnerin. Zumal der Erwerb des Grundstücks der Arrondierung diente, dürfte der vom Verkäufer geforderte Landwert für den Käufer eine untergeordnete Rolle gespielt haben, weshalb sich der bezahlte Preis als Referenzwert wenig aussagekräftig erweist.

Hingegen erachtet die OSchK den für das Grundstück Biel B im Jahr 2007 bezahlten Grundstückspreis von Fr. 443.55/m^2 geeignet, als Referenzwert für das enteignete Areal der Beschwerdegegnerin herbeigezogen zu werden. Dieses Grundstück liegt zwar in der Nachbargemeinde, erweist sich aber in Sachen Nutzungsart und -möglichkeiten sowie Grundstücksform als dem zu beurteilenden Grundstück der Beschwerdegegnerin analog oder zumindest gut vergleichbar. Letztendlich prüfte die OSchK das Grundstück Brügg GB Nr. 1112 (Daulte-Areal) als Vergleichsobjekt. Sie befand, dieses Grundstück eigne sich aufgrund dessen unmittelbarer Nähe zum Areal der Beschwerdegegnerin besonders als Vergleichsobjekt. Es bildet unter Vernachlässigung der Autobahn dessen natürliche Fortsetzung und wurde dieser ursprünglich vom Beschwerdeführer als Realersatzfläche angeboten. Dabei ermittelte der von ihr beigezogene Experte einen Preis von Fr. 400.--/m^2 (vor Abzug der Sanierungskosten). Letztendlich wurde ein Verkaufserlös von Fr. 380.--/m^2 erzielt. Die OSchK hält in ihrem Fachbericht fest, dass insbesondere Lage und Erschliessung der beiden Grundstücke vergleichbar sind, während aufgrund der schlechteren Grundstücksgeometrie der Parzelle Brügg GB Nr. 1112 (Daulte-Areal) deren Arealnutzung wesentlich eingeschränkter ist.

Die OSchK führt aus, das ideale, absolut deckungsgleiche Vergleichsobjekt sei unter grösstem Zeitaufwand kaum zu finden, weshalb Konzessionen an den Vergleich zu machen und von den Parteien zu akzeptieren seien. Der Referenzpreis sei eine Annäherung und müsse in einer zu vertretenden Bandbreite liegen, wobei der abschliessende und für die Bemessung der Enteignungsentschädigung bestimmte Wert plausibel und der Entscheidprozess nachvollziehbar sein müsse. Sie kommt zum Schluss, dass der Referenzwert des Grundstücks Brügg GB Nr. 1112 (Daulte-Areal) mit dem Grundstück Biel B die Basis für den abschliessenden Wert bilden

könne und führt aus, die Entschädigung müsse über das gesamte abgehende Grundstück einheitlich gerechnet werden, ansonsten eine unterschiedliche Bemessung der Willkür Tür und Tor öffnen würde. Die gesamte enteignete Fläche sei als Bauland einzustufen, selbst jene Flächen, welche im Baulinien- oder Grenzabstandsbereich zu liegen kämen oder aufgrund des Baureglements vom 23. August 2011 zu begrünen seien. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass der vom Beschwerdeführer beigezogene Experte für die Parzelle Brügg GB Nr. 1112 (Daulte-Areal) einen Wert von Fr. 400.--/m^2 ermittelte, dieses Grundstück jedoch weder aufgrund seiner Grösse noch seines Potentials dem Grundstück der Beschwerdegegnerin gleichgestellt werden könne, rechtfertige sich eine Korrektur dieses Wertes um 10%, was zu einem Landwert von Fr. 440.--/m^2 führe.

4.1.9.2 Bereits die Vorinstanz erwog in ihrer Verfügung vom 20. Oktober 2014, die Methode der Vergleichspreise erlaube es, den Verkehrswert für Bauland zuverlässig aus bekannten Werten zu ermitteln, indem die bezahlten Preise in derselben Gegend und unter vergleichbaren Bedingungen einander gegenüber gestellt werden. Diesen Vergleich hat sie anhand der ihr vorgelegten Daten durchgeführt und stützte ihre Schätzung – ebenso wie die OSchK – auf die beiden von Lage und Nutzungsmöglichkeiten am ehesten mit dem Areal der Beschwerdegegnerin vergleichbaren Grundstücke Biel GB Nr. 10110 und Brügg GB Nr. 1112 (Daulte-Areal). Dabei ermittelte sie unter Berücksichtigung der Preisentwicklung in der Region zwischen 2006 und Herbst 2011 einen Wert von Fr. 450.--/m^2 für unbelastetes Bauland.

Zumal Vergleiche über die Ortsgrenzen hinaus in der Regel zu unterlassen sind, da die Entwicklung des Preisgefüges von Gemeinde zu Gemeinde aus in ihrer Gesamtheit häufig nicht abschätzbaren Gründen variieren, ist die Parzelle Biel GB Nr. 10110 aufgrund ihrer Lage in der Gemeinde Biel nur mit Zurückhaltung zu berücksichtigen (vgl. HESS/WEIBEL, a.a.O., Art. 19 Rz. 84). Dennoch kann dieses Grundstück mindestens als Indiz dienen. Im Übrigen steht das von der Vorinstanz gewählte Vorgehen – entgegen der Rüge des Beschwerdeführers, es seien nicht genügend vergleichbare Grundstücke in die Untersuchung einbezogen worden – der Anwendung der Vergleichsmethode nicht im Wege: So kann selbst bei Vorliegen nur eines einzigen vergleichbaren Grundstücks eine Schätzung des Verkehrswertes erfolgen, sofern der Vergleich detailliert erfolgt und ausführlich begründet wird (vgl. BGE 122 I 168 E. 3a; BGE 114 Ib 286 E. 7; Urteile des Bundesgerichts 1C_266/2011 vom 20. Oktober 2011 E. 4.2 und

1P.520/2003 vom 9. März 2004 E. 7.3). Zwar hat die Vorinstanz keine derart besonders kritische und detaillierte Untersuchung vorgenommen, doch darf eine solche als mit der durch den Fachbericht der OSchK erfolgten Gegenüberstellung der wenigen Vergleichsgrundstücke im Verfahren vor dem Bundesverwaltungsgericht als nachgeholt bezeichnet werden.

Offensichtlich erfüllt die unmittelbar benachbarte Parzelle Brügg GB Nr. 1112 (Daulte-Areal) die Voraussetzungen an die Vergleichbarkeit der Lage und Erschliessung vollumfänglich. Lediglich in Bezug auf die Grundstückgeometrie und die daraus resultierenden Nutzungsmöglichkeiten ist eine Korrektur anzubringen, welche die OSchK in ihrem Fachbericht mit einem Preiszuschlag von 10% vorgenommen hat (vgl. BGE 122 I 168 E. 3a; Entscheid des Bundesgerichts 1C_329/2014 vom 5. Januar 2015 E. 3.2 f.) und so einen Verkehrswert von Fr. 440.--/m^2 errechnet. Diese Schätzung weicht nur geringfügig von dem durch die Vorinstanz ermittelten Wert ab und bewegt sich klar innerhalb der in der Praxis anerkannten Schätzungstoleranz von +/- 10% (vgl. Urteil des Bundesgerichts 2P.40/2002 vom 1. Mai 2002 E. 4.2; FRANCESCO CANONICA, in: Schweizerischer Immobilienschätzer-Verband SIV [Hrsg.], Die Immobilienbewertung, 2009, S. 40).

Aufgrund der Zurückhaltung bei fachlichen Fragen, welche sich das Bundesverwaltungsgericht auferlegt (vgl. E. 2) sowie aufgrund der Tatsache, dass der Vorinstanz ein möglichst grosses Ermessen eingeräumt werden soll, ist vorliegend kein Grund ersichtlich, von deren Entscheid abzuweichen. Selbst im Lichte des Fachberichts der OSchK – dessen Aufgabe es ist, den Entscheid der Vorinstanz im Sinne einer Plausibilitätskontrolle zu verifizieren und allenfalls zu korrigieren – bestätigt sich, dass die Vorinstanz mit ihrem Entscheid ihren Ermessensspielraum nicht überschritten hat und im üblichen Rahmen einer Schätzung liegt. Daraus erschliesst sich, dass der durch sie ermittelte Preis von Fr. 450.--/m^2 für unbelastetes Bauland als realistisch sowie angemessen zu bezeichnen ist. Die Schätzung der Vorinstanz ist somit weder hinsichtlich Methode noch betreffend Ergebnis zu bemängeln (vgl. KESSLER COENDET, a.a.O., Rz. 26.135). Dieser Verkehrswert wird sodann in den folgenden Erwägungen den Berechnungen der Enteignungsentschädigung zugrunde zu legen sein.

4.2 Im Weiteren ist bestritten, welche Anzahl Quadratmeter von der dauerhaft enteigneten Fläche zu entschädigen ist.

4.2.1 Unbestritten ist zwar, dass insgesamt eine Fläche von 12'923 m^2 dauerhaft enteignet wird, doch rügt der Beschwerdeführer, dass die Vorinstanz

durch die von ihr mittels Ertragswertberechnung errechnete pauschale Entschädigung von Fr. 600'000.-- für die beiden Gebäude Bernstrasse 14 und 16 einen Landanteil von nur 373 m^2 abgelte. Er macht geltend, korrekterweise müsse ein minimaler Umschwung um die beiden Liegenschaften ebenfalls in Abzug gebracht werden, weshalb – wie bereits in der von ihm vorgelegten Expertise vom 28. April 2011 (Rektifikat Expertise Canonica) – die von den beiden Gebäuden beanspruchten 640 m^2 als mit der vereinbarten Pauschale abgegolten anzurechnen seien. Somit sei insgesamt lediglich eine Fläche von 12'283 m^2 zu entschädigen.

4.2.2 Die Vorinstanz hält in ihrer Verfügung vom 20. Oktober 2014 fest, bei der Bemessung des Wertes der beiden Wohnhäuser Bernstrasse 14 und 16 sei vom jährlichen Mietertrag auszugehen, doch bezüglich der gesamten zu enteignenden Landfläche von einem einheitlichen Baulandpreis (absoluter Landwert) auszugehen. Im Weiteren führt sie in ihrer Stellungnahme vom 26. Dezember 2014 aus, die Grundfläche der beiden Wohnhäuser betrage zwar rund 640 m^2, doch sei nur ein Teil davon – eben 373 m^2 – von der dauerhaft beanspruchten Fläche betroffen. Insbesondere sei diese Fläche bereits durch die Entschädigung der Wohnhäuser erfasst worden. Die übrige Fläche komme hingegen auf das Restgrundstück zu liegen, welches der Beschwerdegegnerin verbleibe und deshalb nicht von der Entschädigung betroffen sei.

4.2.3 Die Beschwerdegegnerin macht geltend, die von der Vorinstanz berücksichtigte Fläche von 373 m^2 für die beiden Liegenschaften Bernstrasse 14 und 16 entspreche den Gegebenheiten. Jedenfalls sei der Umschwung von den Gebäuden zu trennen und als Bauland separat zu entschädigen. Die definitiv enteignete Restfläche, welche es zu entschädigen gelte, betrage somit 12'550 m^2.

4.2.4 Die OSchK führt in ihrem Fachbericht vom 18. Januar 2016 betreffend die an die zu entschädigende Landfläche anzurechnende Fläche für die Liegenschaften Bernstrasse 14 und 16 aus, es sei zwar nachvollziehbar, dass die Grundstücksfläche – wie vom Beschwerdeführer geltend gemacht – unter Berücksichtigung der für bebaute Grundstücke anzuwendenden Ertragswertmethode 640 m^2 betrage. Sie kommt jedoch zum Schluss, dass die gewählte Schätzmethode nicht zielführend sei, da auf diese Weise für den nicht enteigneten Teil des Grundstücks ein relativer Landwert bezahlt werde, welcher nicht quantifizierbar sei. Es sei deshalb auf den effektiv enteigneten Landanteil von 373 m^2 abzustellen.

4.2.5 Wie die OSchK darlegt, wird für die Bestimmung des Verkehrswertes von bebautem Bauland grundsätzlich die Ertragswertmethode angewendet. Dabei stellt das Land einen festen Bestandteil des Liegenschaftswertes dar. Es ist quasi konsumiert und verliert die eigenständige Bedeutung resp. den Wert eines Baulandes (HESS/WEIBEL, a.a.O., Art. 19 Rz. 97 ff.). Die nicht überbaute Fläche wird zum Umschwung und ist Teil der Baute. Der Wert des Umschwungs ist im Ertragswert des Gebäudes enthalten und steht in Abhängigkeit zu diesem (vgl. Schätzerhandbuch, a.a.O., S. 73). Die OSchK erachtet es als nachvollziehbar, dass mit der Ertragswertmethode eine Grundstücksfläche von 640 m^2 abgegolten wird.

4.2.6 Die OSchK hält jedoch die von der ESchK gewählte Schätzungsmethode für die Liegenschaften 14 und 16 nicht als zielführend, weil vom Landanteil im Umfang von 640 m^2 lediglich 373 m^2 enteignet werden. Sie legt plausibel und nachvollziehbar dar, dass einerseits der Abgangswert für die beiden rückgebauten Wohnhäuser und andererseits das effektiv enteignete Land mittels absolutem Landwert zu entschädigen ist, so wie es in der Expertise Canonica vom 10. Juli 2007 – allerdings mit nicht nachvollziehbaren Werten – empfohlen worden sei. Aufgrund der zur Verfügung stehenden Angaben berechnet die OSchK den Zustandswert der beiden Liegenschaften Bernstrasse 14 und 16 auf Fr. 456'300.--. Den effektiv enteigneten Landanteil von 373 m^2 berechnet sie mit dem Verkehrswert von Fr. 440.--/m^2 und ermittelt hierfür eine Entschädigung von Fr. 164'100.--.

Die durch die OSchK auf diese Weise errechnete Entschädigung für die beiden Liegenschaften Bernstrasse 14 und 16 beläuft sich insgesamt auf Fr. 620'400.--. Die Differenz zu dem von der Vorinstanz in der angefochtenen Verfügung vom 20. Oktober 2014 ermittelten – und im Übrigen durch den Beschwerdeführer selbst in seinem Enteignungsgesuch vom 22. Juni 2011 resp. 28. Juni 2011 beantragten sowie in der Replik vom 22. Mai 2012 bestätigten und im Weiteren unbestrittenen – Betrag von Fr. 600'000.-- ist in Relation zur gesamten Enteignungsentschädigung gering. Diese leichte Abweichung liegt im Spielraum des Schätzungsermessens begründet, weshalb auf eine Korrektur der durch die Vorinstanz errechneten Pauschale zu verzichten ist (vgl. HESS/WEIBEL, a.a.O., Art. 82 Rz. 8). Die durch die OSchK angewendete Methodenkorrektur klärt demnach nicht nur, welcher Landanteil von der Gesamtfläche der zu enteignenden Landfläche in Abzug zu bringen ist, sondern erweist sich auch als Bestätigung für das Vorgehen der Vorinstanz. Demnach sind die Liegenschaften Bernstrasse 14 und 16 entsprechend dem angefochtenen Entscheid der Vorinstanz vom 20. Oktober 2014 mit Fr. 600'000.-- zu entschädigen. Weiter verbleibt

nach Abzug der damit berücksichtigten und bereits abgegoltenen Landfläche von 373 m^2 eine dauerhaft enteignete Landfläche von 12'550 m^2 zu entschädigen.

4.3 Im Weiteren ist zu beurteilen, wie sich die vorhandene Bodenbelastung durch die ehemalige Deponie "Lischenweg" auf die Höhe des zu entschädigenden Landwertes auswirkt.

4.3.1 Die Vorinstanz anerkannte von dem insgesamt auf dem Areal der Beschwerdegegnerin prognostizierten Totalaushub von 13'479 m^3 im Bereich der Deponie "Lischenweg" einen Anteil von 39.3% (gemäss Anhang 2 der Aktennotiz des Instituts Geotest AG vom 25. September 2013: 5'301 m^3) als belastet. Aufgrund der geltend gemachten Kosten des Beschwerdeführers für die entstandenen Aufwendungen im Rahmen der Sanierungsetappe 1 und der zu erwartenden Kosten für die Etappe 2 von insgesamt Fr. 1'096'482.26 errechnete sie die pro m^2 entfallenden Kosten von Fr. 108.08, indem sie den Kostenanteil von 39.9% auf die im Perimeter der Beschwerdegegnerin sanierte Fläche von 3'987 m^2 verlegte. Von dieser Fläche zog die Vorinstanz jene Fläche ab, welche aufgrund von Abstandsvorschriften als Bauland ausser Betracht fällt (1'600 m^2), multiplizierte diese preismindernd zu berücksichtigende sanierte Fläche von 2'387 m^2 mit dem Minderwert pro m^2 von Fr. 108.08 und legte auf diese Weise einen abzuziehenden Minderwert von Fr. 259'000.-- fest. Die Tatsache, dass sie bei ihrer Berechnung nur die tatsächlich dekontaminierte Fläche der Etappe 1 berücksichtigte, begründete sie in ihrer Stellungnahme vom 26. Dezember 2014 damit, dass der Beschwerdeführer trotz ausdrücklicher Aufforderung, entsprechende Dokumente vorzulegen, welche Ausmass und Aufwand der Sanierung belegen würden, nicht nachgekommen sei. Vielmehr zeige der am 28. April 2014 eingereichte Plan sowie die Beschwerdebeilage 5, dass die ganze Sanierung 2013 und ein Teil der Sanierung 2014 Flächen betreffen würden, welche nicht im Landerwerbsplan erfasst seien und ausserhalb der enteigneten Fläche liegen würden. Ausserdem habe der Beschwerdeführer ausdrücklich darauf verzichtet, dass ihm sämtliche Mehrkosten der Altlastenbeseitigung ersetzt würden.

4.3.2 Der Beschwerdeführer macht im Wesentlichen geltend, es handle sich bei dem belasteten Standort nicht um eine Altlast im Rechtssinne, welche sanierungsbedürftig sei, sondern vielmehr um eine sog. Bauherren-Altlast, welche im Falle einer baulichen Nutzung des Landes entfernt werden müsse. Dabei könnten die Kosten allerdings nicht dem Verursacher überwälzt werden, sondern seien vom Grundeigentümer bzw. Bauherrn

selber zu tragen. Ihm seien durch die Dekontamination des Geländes Kosten in der Höhe von Fr. 1'096'482.-- für die beiden Sanierungsetappen entstanden, wobei die Kosten für die erste Etappe 2008/2009 präzise belegt seien, die Kosten für die zweite Etappe 2013/2014 allerdings auf Schätzungen beruhen würden, welche sich jedoch bestätigt hätten. Sodann seien die veranschlagten Mehrkosten zutreffend und ausreichend belegt. Diese Mehrkosten gelte es nun zu berücksichtigen, entweder durch einen Abzug vom vollen Baulandwert oder durch eine Mitberücksichtigung bei der Berechnung des Durchschnittspreises. Die Vorinstanz habe jedoch einen Abzug von nur Fr. 259'000.-- errechnet, weil die Bodenbelastungen angeblich nicht bewiesen seien. Die Schätzung beruhe somit auf einer rechtsfehlerhaften Beweiswürdigung. Ausserdem habe die Vorinstanz sogar die als erwiesen erachteten Mehrkosten (der ersten Etappe) von Fr. 430'917.50 gekürzt, indem sie die im Bauabstand von Strassen liegenden Flächen – welche sie im Übrigen als Bauland entschädige – so behandelte, als könnten sie nicht überbaut werden, wodurch auch keine Entsorgung notwendig gewesen wäre.

4.3.3 Die Beschwerdegegnerin macht in ihrer Beschwerdeantwort vom 2. Februar 2015 geltend, es dürfe kein Abzug für die Beseitigung der Bauherren-Altlast gemacht werden und bestreitet den von der Vorinstanz errechneten Minderwert von Fr. 259'000.--. Sie begründet dies insbesondere damit, dass der Beschwerdeführer den grössten Teil der Sanierungskosten ohnehin hätte tragen müssen und dass es sich hinsichtlich Kontaminierung um einen Bagatellfall handle, der vernachlässigbare Kosten verursacht habe. Ausserdem habe sie Kenntnisse von vergleichbaren Objekten, wo keine Abzüge durch den Beschwerdeführer gemacht worden seien. Vorliegend einen Abzug zu machen verstosse somit gegen das Rechtsgleichheitsgebot. Auch sei es stossend, dass eine durch das Gemeinwesen verursachte Altlast nun auf Kosten der Beschwerdegegnerin beseitigt werde. Im Übrigen bezeichnet es die Beschwerdegegnerin als stossend, dass der Beschwerdeführer versprochen habe, die Kosten der Altlasten-Sanierung selber zu tragen, nun aber eine Entschädigung verlange. Dieses Verhalten verstosse gegen den Grundsatz von Treu und Glauben.

4.3.4 Die OSchK führt in ihrem Fachbericht vom 18. Januar 2016 betreffend die Bewertung des Minderwertes infolge Belastungen im Untergrund aus, die Berechnung der Vorinstanz sei insofern unüblich, als sie das aufgrund von Bauvorschriften nicht bebaubare Land von der insgesamt zu dekontaminierenden Fläche abziehe, wobei die Methode auch nicht als falsch bezeichnet werden könne. Hingegen entspreche es nicht der Praxis, dass

nur durch Aushub- und Entsorgungsbelege erwiesene und sanierte Bodenverschmutzungen zu berücksichtigen seien. Vielmehr würden oft lediglich auf Stichproben basierende Schätzungen der belasteten Kubaturen im Untergrund vorliegen, wobei es Sache der Vertragsparteien sei, wie mit der Unsicherheit umzugehen sei. Nach Ansicht der OSchK habe demzufolge im vorliegenden Fall einer Enteignung der Enteigner die finanziellen Folgen der Unsicherheit zu tragen. Die OSchK führt sodann weiter aus, eine Anpassung der Berechnungen der Vorinstanz unter Einbezug der Prognosen ergebe bei den auf die belastete Fläche von insgesamt 3'987 m^2 verlegten Kosten von total Fr. 1'096'482.-- Sanierungskosten von Fr. 275.--/m^2. Würden sodann diese Kosten auf die gemäss Vorinstanz zu berücksichtigende Fläche von 2'387 m^2 verlegt, resultiere ein Minderwert von total Fr. 656'425.--.

Die OSchK würdigt sodann das Umfeld resp. spezifische Gegebenheiten der vorliegend zu beurteilenden Enteignung und identifiziert drei sog. "weiche Kriterien", welche sie in die Schätzung des Minderwertes einbezieht:

a) Eine Berücksichtigung der Tatsache, dass der Beschwerdeführer – wie die Beschwerdegegnerin geltend macht – wiederholt zugesichert habe, die Kosten für die Dekontaminierung des Bodens als Bauherr bzw. Enteigner vollumfänglich zu übernehmen, würde dazu führen, dass die gesamten Kosten von Fr. 1'096'482.-- durch ihn getragen werden und der Minderwert des Landes um diesen Betrag reduziert, resp. kein Abzug vom Quadratmeterpreis erfolgen würde.

b) Ausgehend von der Tatsache, dass – wie vom Beschwerdeführer geltend gemacht – bei Vorliegen einer sog. Bauherren-Altlast der jeweilige Grundeigentümer für die Kosten der Dekontaminierung aufzukommen hätte, wäre die Beschwerdegegnerin als Eigentümerin des belasteten Landes vor dem Eigentumsübergang vom 23. August 2011 für die Kosten der ersten Entsorgung der Belastung in den Jahren 2008 und 2009 pflichtig, der Beschwerdeführer hingegen hätte die Kosten der zweiten Etappe in den Jahren 2013 und 2014 zu tragen. Zur Berechnung des von der Beschwerdegegnerin zu tragenden Minderwertes müssten deshalb von den totalen Kosten in der Höhe von Fr. 1'096'482.-- die vom Beschwerdeführer zu tragenden Kosten der zweiten Etappe in der Höhe von Fr. 374'997.-- (Fläche der zweiten Etappe von 1'364 m^2 entspricht 34.2% der insgesamt dekontaminierten Fläche) abgezogen werden.

c) Angesichts der im Laufe der Dekontaminierung festgestellten Verschmutzungen würde eine Gefährdungsabschätzung nach Art. 14 der Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten vom 26. August 1998 (Altlasten-Verordnung, AltlV, SR 814.680) möglicherweise zur Erkenntnis führen, dass der Standort – von der bis anhin geltenden Einstufung als überwachungsbedürftiger Standort abweichend – als sanierungsbedürftig eingestuft werden müsste. Dies hätte zur Folge, dass gemäss Art. 32d des Bundesgesetzes über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (Umweltschutzgesetz, USG; SR 814.01) auf den Verursacher der Abfälle zurückgegriffen werden könnte und demzufolge der Inhaber des Landes lediglich 20% der Sanierungskosten zu tragen hätte. Diesfalls wären 80% des gesamten Betrages von Fr. 1'096'482.--., d.h. Fr. 877'186.--, vom Minderwert abzuziehen.

Die OSchK berechnet in ihrem Fachbericht vom 18. Januar 2016 den Mittelwert der drei "weichen Kriterien" mit Fr. 782'888.-- und bestimmt den Minderwert des dekontaminierten Landes unter Abzug dieses Wertes von den Gesamtkosten in der Höhe von Fr. 1'096'482.-- mit Fr. 313'600.--.

4.3.5 In der Folge gilt es zu erwägen, ob die Berücksichtigung der "weichen Kriterien" die Bestimmung eines sachgerechten Minderwertes zulassen resp. in welchem Rahmen die Belastung des Landes durch die "Bauherren-Altlast" bei der Entschädigung der Beschwerdegegnerin zu berücksichtigen ist.

4.3.5.1 Zunächst stellt sich die Frage, ob die Berücksichtigung eines Minderwertes überhaupt angebracht ist. Die Beschwerdegegnerin macht in ihrer Beschwerdeantwort vom 2. Februar 2015 geltend, es dürfe für die Beseitigung der Bauherren-Altlast kein Abzug gemacht werden. Sie begründet dies im Wesentlichen damit, dass die Belastung der Parzelle Brügg GB Nr. 325 nur in deren Randbereich liege und bei der Ermittlung der Enteignungsentschädigung nicht von Relevanz sei, dass es sich um einen Bagatellfall einer Bodenbelastung handle und die Kosten deshalb zu vernachlässigen seien und der Enteigner den grössten Teil der Sanierungsarbeiten ohnehin hätte vornehmen müssen für sein Projekt. Ausserdem führt sie aus, der Enteigner habe nach ihrem Kenntnisstand bei vergleichbaren Objekten keine Abzüge wegen Altlasten im Zusammenhang mit der Enteignungsentschädigung gemacht, was offensichtlich gegen das Rechtsgleichheitsgebot verstosse. Als besonders stossend erscheine ausserdem, dass das Gemeinwesen als Verursacherin der Altlast nun durch einen Abzug bei

der Enteignungsentschädigung auf Kosten der Enteigneten den Baugrund saniere.

Zwar ist der Beschwerdegegnerin darin zuzustimmen, dass ihre Parzelle Brügg GB Nr. 325 am Rand der ehemaligen Deponie "Lischenweg" gelegen und somit auch nur am Rand belastet ist. Die Tatsache, dass 5'301 m^3 belasteter Boden und insgesamt 3'987 m^2 das von der Parzelle der Beschwerdegegnerin enteignete Land beschlagen, verdeutlicht allerdings, dass mit Bestimmtheit nicht von einem Bagatellfall gesprochen werden kann und die Bodenbelastung zu berücksichtigen ist. Eine Bodenbelastung durch Abfälle oder andere Altlasten stellt in objektiver Weise immer eine Verminderung des Landwertes dar, bedeutet doch eine solche Belastung angesichts von allfälligen Sanierungs- oder Überwachungspflichten immer auch einen Verlust an Attraktivität (gilt auch für andere Belastungen, vgl. z.B. auch BGE II 106 E. 3 sowie Urteile des Bundesgerichts 1C_418/2015 vom 25. April 2016 E. 4.4.1 und 1E.12/2007 vom 28. April 2008 E. 6 f.). Dementsprechend ist eine Bodenbelastung auch als Minderwert in Form eines Abzuges beim Landpreis zu berücksichtigen. Die Behauptung, bei anderen Objekten sei kein Abzug erfolgt – und damit die Rüge, es liege ein Verstoss gegen die Rechtsgleichheit vor –, wird sodann durch den Beschwerdeführer nicht weiter durch konkrete Beispiele erhärtet.

4.3.5.2 Die OSchK führt aus, man sei aufgrund der Expertise Canonica vom 10. Juli 2007 davon ausgegangen, dass die Kosten für die Entsorgung der Belastung durch den Bauherrn bzw. durch den Enteigner übernommen würden. Das Thema sei indes erst am 4. Dezember 2013 wieder aufgebracht worden, was damit begründet wurde, dass das Ausmass der bereits vorgenommenen umfangreichen Sanierungsmassnahmen erst zu diesem Zeitpunkt bewusst geworden sei. Im Weiteren legt die OSchK dar, dass bereits aus einem Entsorgungsbericht betreffend die Deponie "Lischenweg" aus dem Jahr 2006 sowie aus einer Aktennotitz des Instituts Geotest AG betreffend eine Teilsanierung der Deponie aus den Jahren 2008/2009 Entsorgungskosten in zweistelliger Millionenhöhe hervorgegangen und deshalb diese Kosten nicht erst 2013 ins Bewusstsein gerückt seien. Aufgrund der Tatsache, dass im Rahmen einer abfallrechtlichen Massnahme (Bauherren-Altlast) die Mehrkosten in der Höhe von Fr. 1'096'482.-- durch die Bauherrschaft zu tragen seien, schlägt die OSchK vor, dass der Minderwert bei Berücksichtigung dieses "weichen Kriteriums" um diesen Betrag reduziert wird, dass demzufolge von einem Abzug vom Quadratmeterpreis abzusehen wäre.

Der Beschwerdeführer weist in seiner Stellungnahme vom 14. März 2016 jede Anwendung von "weichen Kriterien" zurück. Er räumt ein, dass es zwar korrekt sei, dass er die Bodenbelastung erst anlässlich der Schätzungsverhandlung thematisiert habe, doch führe dies nicht dazu, dass deshalb der zu entschädigende objektive Verkehrswert der enteigneten Fläche höher wäre. Es sei nicht ersichtlich, weshalb sein Verhalten einen Einfluss auf den Minderwert haben sollte, wobei es im Übrigen als Ausfluss des Untersuchungsgrundsatzes selbst im Verfahren vor Bundesverwaltungsgericht noch möglich sei, verspätete entscheidwesentliche Vorbringen zu berücksichtigen. Zwar sei er als Bauherr in Bezug auf die Bauherren-Altlast entsorgungs- und kostenpflichtig gewesen und schulde der Beschwerdegegnerin eine Entschädigung, weil er das Land auch noch enteignet habe. Dennoch sei bei der Festlegung des Verkehrswertes klar die Bodenbelastung zu berücksichtigen. Dies habe so zu geschehen, dass der Minderwert des Landes vom "normalen" Verkehrswert für unbelastetes Bauland abzuziehen sei, wobei der Minderwert den ihm entstandenen Mehrkosten entspreche. In diesem Sinne äussert sich auch das Amt für Wasser und Abfall des Kantons Bern in seiner Stellungnahme vom 18. März 2006 zum Fachbericht der OSchK.

Die Beschwerdegegnerin äussert sich bezüglich dieses Kriteriums in ihrer Stellungnahme vom 29. März 2016 nicht zum Fachbericht der OSchK.

Unbestrittenermassen wird in der Expertise Canonica vom 10. Juli 2007 ausgeführt, dass ein Teil der Parzelle Brügg GB Nr. 325 durch eine Belastung im Untergrund belastet ist. Es wird dargelegt: "Gemäss Auskunft des TBA [Tiefbauamt des Kantons Bern; Anm. BVGer] gehen die Sanierungskosten in keinem Fall zulasten des Grundeigentümers. Der Verkehrswert erfährt deshalb keine Minderung. In diesem Gutachten folgen keine weitergehenden Berechnungen.". Die dem Bundesverwaltungsgericht vorliegenden Akten geben keinen Aufschluss über eine Vereinbarung oder rechtswirksame Zusicherung, auf die Geltendmachung von Entsorgungskosten zu verzichten. Weder war der Experte zuständig, eine solche Zusicherung abzugeben, noch tätigte die Beschwerdegegnerin Dispositionen, die zu einem Vertrauensschutz führten (vgl. PIERRE TSCHANNEN/ULRICH ZIMMERLI/MARKUS MÜLLER, Allgemeines Verwaltungsrecht, 4. Aufl., Bern 2014, §22 Rz. 19). Unter diesen Umständen kann dieses "weiche Kriterium" nicht berücksichtigt werden.

4.3.5.3 Als zweites "weiches Kriterium" erkennt die OSchK die vorzeitige Inbesitznahme, resp. die Tatsache, dass die erste Sanierungsetappe in den

Jahren 2008/2009 und somit zu einer Zeit, als die Parzelle im Eigentum der Beschwerdegegnerin stand, durchgeführt wurde und die zweite Etappe in den Jahren 2013/2014 erfolgte, d.h. zu einer Zeit, als das Eigentum am enteigneten Land bereits per 1. Februar 2012 durch die vorzeitige Inbesitznahme auf den Beschwerdeführer übergegangen war. Damit leitet die OSchK eine Zuständigkeit für die Entsorgung des belasteten Aushubmaterials von der Eigentümerschaft ab. Sie sieht bei Berücksichtigung dieses Kriteriums einen Abzug vom Minderwert in der Höhe der Kosten der zweiten Sanierungsetappe vor, was einem Betrag von Fr. 374'997.-- entsprechen würde (dies entspricht 34.2% der totalen Kosten von Fr. 1'096'482.--, wobei die Fläche der zweiten Sanierungsetappe im Umfang von 1'364 m^2 diesem Anteil an der gesamten dekontaminierten Fläche von 3'987 m^2 entspricht).

Der Beschwerdeführer bezeichnet in seiner Stellungnahme zum Fachbericht der OSchK vom 14. März 2016 die Reduktion des Minderwertes aufgrund dieses "weichen Kriteriums" als unzulässig und begründet dies damit, dass er in seiner Eigenschaft als Bauherr aufgrund der in Art. 32 Abs. 1 USG gesetzlich festgehaltenen Entsorgungspflicht unbestrittenermassen die Entsorgungskosten vorerst nicht nur für die zweite, sondern auch für die erste Etappe zu tragen gehabt habe. Er rügt somit die Anknüpfung an der Grundeigentümerschaft und betont erneut, es gehe nicht um die Frage, wer die Entsorgungskosten zu tragen habe, sondern um eine Berücksichtigung der vorhandenen Bodenbelastung beim objektiven Verkehrswert. Dieser sei im Übrigen gemäss Stichtag vom 23. August 2011 zu bestimmen und damit unabhängig von der Frage, wann der Enteigner von der Fläche Besitz ergriffen habe. Diese Position wird grundsätzlich vom Amt für Wasser und Abfall des Kantons Bern geteilt.

Die Beschwerdegegnerin führt in ihrer Stellungnahme vom 29. März 2016 zum Fachbericht der OSchK aus, das Gelände der Etappe 1 sei durch dessen Dekontamination in den Jahre 2008/2009 im Zeitpunkt der Eigentumsverhandlung – d.h. des Stichtages – vom 23. August 2011 bereits ohne Belastung gewesen, weshalb diesbezüglich auch kein Minderwert zu berücksichtigen sei. Was die Dekontamination im Rahmen der Etappe 2 anbelange, so sei das Gelände durch die vorzeitige Inbesitznahme durch den Beschwerdeführer bereits ab dem 1. Februar 2012 im Eigentum des Beschwerdeführers gewesen. Demzufolge sei dieser auch für die Entsorgung des belasteten Aushubmaterials zuständig gewesen und habe die finanziellen Folgen von Unsicherheiten im Zusammenhang mit der Deponie bzw. von deren Kontamination zu tragen.

Art. 32 Abs. 1 USG hält fest, dass der Inhaber der Abfälle die Kosten der Entsorgung trägt und regelt damit auch den Fall der sog. Bauherren-Altlast. Eine solche liegt vor, wenn keine Sanierungspflicht gemäss Art. 32c USG besteht und deshalb die Verantwortlichkeit resp. Zuständigkeit für die Entsorgung von Abfällen oder belasteten Böden, im Rahmen eines allfälligen Bauprojektes beim Bauherrn liegt. Die Deponie "Lischenweg" wurde nicht als sanierungsbedürftiger Standort qualifiziert und wird deshalb nicht von einer Sanierungspflicht erfasst. Der Beschwerdeführer bestreitet denn auch das Vorliegen einer Bauherren-Altlast nicht und sieht sich selbst in der Verantwortung, die Kosten für den Aushub und die Entsorgung der vom Projekt tangierten Bereiche der Deponie "Lischenweg" zu tragen. Jedoch macht er geltend, die Kostentragung der Entsorgung sei unabhängig von der Frage des Minderwertes. Dieser Argumentation ist zu folgen, geht es doch vorliegend darum, die Wertverminderung zu bestimmen, welche das Bauland durch die Belastung mit Abfällen erfahren hat, resp. die objektive Bestimmung dessen Verkehrswertes unter Einbezug der Bodenbelastung. Sodann wird klar, dass diese Wertverminderung unabhängig von einem Eigentümerwechsel besteht, da sie allein und direkt das betreffende Land mit seinem Wert beschlägt. Im Übrigen ist an dieser Stelle festzuhalten, dass der Begriff des Inhabers, wie er in Art. 32 Abs. 1 USG verwendet wird, nicht mit demjenigen des Eigentümers gleichzusetzen ist. Vielmehr geht es beim Inhaber um diejenige Person, welche die tatsächliche Herrschaft über die Abfälle hat. Gemäss der erwähnten Bestimmung trifft die Entsorgungspflicht den Inhaber der Abfälle und betrifft somit allein die Frage der Kostentragung (vgl. URSULA BRUNNER/PIERRE TSCHANNEN, in: Vereinigung für Umweltrecht/Helen Keller [Hrsg.], Kommentar zum Umweltschutzgesetz, Bd. 3, 2. Aufl., Zürich 2004, [nachfolgend: Kommentar USG], Vorbemerkungen zu Art. 30-32e Rz. 50; URSULA BRUNNER, in: Kommentar USG, a.a.O, Art. 32 Rz. 3, 11, 18; ALAIN GRIFFEL/HERIBERT RAUSCH, in: Vereinigung für Umweltrecht [Hrsg.], Kommentar zum Umweltschutzgesetz, Ergänzungsband zur 2. Aufl., Zürich 2011, Rz. 2). Insofern ist es denn auch nicht angebracht, eine Wertverminderung vom Zeitpunkt eines Eigentümerwechsels abhängig zu machen, hat sich der Wert des Landes doch im Moment der Einbringung der Abfälle – also seiner Belastung – zweifellos vermindert. Das "weiche Kriterium" der vorzeitigen Inbesitznahme ist somit nicht zu berücksichtigen.

Wenn die Beschwerdegegnerin geltend macht, die erste Etappe der Dekontaminierung habe bereits in den Jahren 2008/2009 stattgefunden, weshalb die entsprechende Fläche zu dem für die Wertbestimmung relevanten Zeitpunkt der Einigungsverhandlung am 23. August 2011 ohne Belastung

gewesen sei und deshalb auch kein Minderwert für diese Etappe zu berücksichtigen sei, so ist ihr nicht zu folgen. Bereits im Jahr 1999 war gemäss dem Nationalstrassenprojekt des Bundesrates bekannt, dass dereinst der östliche Ast der Umfahrung Biel durch die beiden Hügel des Büttenbergs und des Längholzes zum Anschluss Brüggmoos geführt werden sollte, wobei das entsprechende Ausführungsprojekt 2004 durch das UVEK genehmigt wurde. Im September 2006 reichte der Kanton Bern bezüglich Verzweigungsbauwerk Brüggmoos ein separates Plangenehmigungsgesuch ein, gegen welches die Vorgängerin der Beschwerdegegnerin als damalige Eigentümerin der Parzellen Brügg GB Nr. 325 und 1742 Einsprache erhob und Entschädigungsansprüche geltend machte. Zwar ist der Zeitpunkt der Einigungsverhandlung relevant für die Bestimmung des Verkehrswertes eines Grundstücks (Art. 19bis EntG), was vorliegend auch nicht bestritten ist. Spätestens im Jahr 2006 war indessen – wie soeben dargelegt – bereits bekannt, dass die Parzelle der Beschwerdegegnerin durch das Projekt tangiert würde. Somit musste im Zeitpunkt der ersten Sanierungsetappe in den Jahren 2008/2009 klar sein, dass der Boden belastet und somit entwertet war und dass eine Dekontaminierung durch den Beschwerdeführer nur unter Abgeltung eines Minderwertes im Rahmen der Festsetzung der Enteignungsentschädigung geschieht (vgl. auch BGE 112 Ib 531 E. 3; HESS/WEIBEL, a.a.O., Art. 20 Rz. 5; KESSLER COENDET, a.a.O., Rz. 26.127 ff., 26.240).

4.3.5.4 Als drittes "weiches Kriterium" führt die OSchK in ihrem Fachbericht die Einstufung des Standortes "Lischenweg" auf. Die OSchK berücksichtigt dabei die Tatsache, dass im Falle einer Einstufung der Deponie "Lischenweg" als sanierungsbedürftiger Standort gemäss Art. 32d USG auf den Verursacher der Abfälle zurückgegriffen werden kann und dass diesfalls die Beschwerdegegnerin eine Kostenverteilungsverfügung hätte beantragen können. Die OSchK führt aus, die Einstufung des Standortes als lediglich überwachungsbedürftiger Standort sei nicht eindeutig, sei es doch durchaus möglich, dass aufgrund von Schadstoffmessungen eine Gefährdungsabschätzung gemäss Art. 14 AltlV zum Ergebnis kommen könnte, es handle sich bei der Deponie um einen sanierungsbedürftigen Standort. Bezüglich Minderwert hätte dies zur Folge, dass dieser sich um 80% reduzieren würde und somit die Kosten der Entsorgung im Umfang von Fr. 877'186.-- in Form eines Abzugs vom Minderwert durch den Beschwerdeführer getragen – resp. dem Verursacher auferlegt – werden müssten und im Umfang von 20% zu Lasten der Beschwerdegegnerin bei der Festlegung des Verkehrswertes zu berücksichtigen wären.

Der Beschwerdeführer verweist in seiner Stellungnahme vom 14. März 2016 bezüglich der Qualifikation des belasteten Standortes "Lischenweg" im Wesentlichen auf die Stellungnahme des Amtes für Wasser und Abfall des Kantons Bern vom 21. Oktober 2015 und hält an der Qualifikation als überwachungsbedürftiger Standort fest. Das Amt für Wasser und Abfall des Kantons Bern führt – ebenso in seiner Stellungnahme zum Fachbericht der OSchK vom 18. März 2016 – aus, es handle sich bei der Dekontamination der Deponie "Lischenweg" klar um eine abfallrechtliche Massnahme, nicht um eine Sanierung i.S. der AltlV. Zwar wäre die Deponie streng genommen aufgrund des Konzentrationswertes für Ammonium im Grundwasser als sanierungsbedürftiger belasteter Standort i.S.v. Art. 8 Abs. 2 Bst. b AltlV zu behandeln, doch würden Standorte mit diesem Merkmal infolge eines Prozesses im Kontakt mit sauerstoffreichem Grundwasser, welcher das "Problem" in der Regel selber löse, nicht saniert. Im Übrigen hätte nach Ansicht des Amtes für Wasser und Abfall des Kantons Bern eine Neubeurteilung der Deponie als sanierungsbedürftiger belasteter Standort keine Konsequenzen bezüglich des Minderwertes, sondern allenfalls bezüglich der Kostentragung. Die Belastung der Parzelle würde jedoch ungeachtet ihrer Verursachung zu Mehrkosten bei der Entsorgung von belastetem Aushubmaterial – welche vom Bauherrn zu tragen seien – führen und in jedem Fall eine Wertminderung des Grundstücks bedeuten.

Die Beschwerdegegnerin äussert sich in ihrer Stellungnahme vom 29. März 2016 nicht zur Qualifikation des Standortes.

Wie das Amt für Wasser und Abfall des Kantons Bern korrekt ausführt, kann nicht mit Sicherheit gesagt werden, dass eine Qualifikation des belasteten Standortes "Lischenweg" zu einer anderen Kostenverteilung führen würde. Tatsächlich betrifft die Frage der Qualifikation letztendlich die Tragung der Entsorgungskosten und nicht die – vorliegend relevante – Frage der Wertverminderung des Bodens (vgl. E. 4.3.5.3). Eine Unsicherheit bei der Qualifikation des Standortes würde sodann dazu führen, dass im freihändigen Verkauf ein Erwerber auch nur bereit wäre, einen Landpreis unter Abzug sämtlicher hypothetischer Sanierungskosten zu bezahlen. Insofern ist der Argumentation des Amts für Wasser und Abfall des Kantons Bern – und damit dem Beschwerdeführer – zu folgen. Das "weiche Kriterium" einer anderen Standortqualifikation ist somit nicht zu berücksichtigen.

4.3.5.5 Nach dem oben Ausgeführten können "weiche Kriterien" nicht berücksichtigt werden. Es ist dem Gericht vorbehalten, Rechtsfragen zu entscheiden (vgl. MOSER/BEUSCH/KNEUBÜHLER, a.a.O., Rz. 3.135). Wenn die OSchK sich zu Fragen zur Zusicherung der Kostenübernahme von Bodenbelastungen durch den Beschwerdeführer oder zur Kostenverteilung aufgrund der vorzeitigen Besitzübertragung oder der Qualifikation des Standortes äussert, so beurteilt sie nicht mehr allein Sachfragen, sondern nimmt eine rechtliche Würdigung vor. Es liegen deshalb triftige Gründe vor, um vom Fachbericht abzuweichen (vgl. E. 4.1).

4.3.6 Die soeben dargelegten Erwägungen zeigen, dass sich eine Berücksichtigung der durch die OSchK vorgeschlagenen "weichen Kriterien" – zumal diese mit erheblichen Unsicherheiten und Ermessensspielräumen behaftet sind – als nicht zielführend erweist, resp. keine sachgerechte Berechnung eines Minderwertes aufgrund klarer Fakten zulässt. Im Zentrum steht vorliegend die Ermittlung eines objektiven Verkehrswertes der enteigneten und – durch Abfälle der Deponie "Lischenweg" – belasteten Fläche. Mit anderen Worten stellt sich die Frage, welchen Preis ein Dritter im freihändigen Verkauf für das Land zu bezahlen bereit wäre.

4.3.6.1 Wie die OSchK in ihrem Fachbericht festhält, erweisen sich die vom Beschwerdeführer veranschlagten totalen Entsorgungskosten von Fr. 1'096'482.-- als realistisch bzw. eher niedrig und werden sodann im vorliegenden Verfahren auch nicht bestritten. Diese veranschlagten Entsorgungskosten entsprechen dem Höchstbetrag des möglichen Minderwerts.

Die Vorinstanz hat den Minderwert reduziert. Sie führt in ihrer Verfügung vom 20. Oktober 2014 aus, dass der Enteigner der Aufforderung, die Aushubmengen zu belegen, nicht nachgekommen sei. Zumal die Beweislast beim Enteigner liege, dieser seiner Pflicht jedoch nicht nachgekommen sei, die im Rahmen der zweiten Sanierungsetappe nach dem September 2013 tatsächlich entnommenen belasteten Kubaturen zu belegen, müsse davon ausgegangen werden, dass die Kubaturen in den als "Altlasten Annahme" bezeichneten Flächen nicht bewiesen seien. Aus diesem Grund akzeptiert die Vorinstanz von den insgesamt ausgehobenen 13'479 m^3 einen Anteil von 5'301 m^3 oder 39.3% als belastet. Bei den vom Beschwerdeführer für die Sanierungsetappe 1 sowie in der Prognose für die Etappe 2 geltend gemachten Mehrkosten von total Fr. 1'096'482.-- ergibt sich somit ein zu berücksichtigender Anteil von Fr. 430'917.50. Diesen Betrag verlegt die Vorinstanz auf die im Rahmen der Sanierungsetappe 1 dekontaminierte Fläche, was pro Quadratmeter einen Minderwert von Fr. 108.08 ergibt.

Bei der Berechnung des Minderwertes berücksichtigt die Vorinstanz nur jene Fläche, welche letztendlich als von einem Bauherrn als Bauland genutzt werden kann und macht von der sanierten Fläche einen Abzug von Grenz- und Strassenabstandsflächen, welche nach ihrer Feststellung ca. 1'600 m^2 betragen. Somit errechnet sie eine preismindernd zu berücksichtigende sanierte Fläche von 2'387 m^2 und folglich einen gerundeten Minderwert von Fr. 259'000.--. Dieses von der Vorinstanz gewählte Vorgehen wird von der OSchK als unüblich bezeichnet, ist gemäss dieser aber auch nicht grundsätzlich als falsch einzustufen. In der Praxis (vgl. Schätzerhandbuch, a.a.O., S. 198) wird bei der Berechnung des Minderwertes sodann ein Abzug der Entsorgungskosten vom Wert des baureifen und mängelfreien Landes befürwortet. Das von der Vorinstanz gewählte Vorgehen erscheint deshalb als zweckmässig, um einen sachgerechten Entscheid herbeizuführen, entspricht es doch jener Berechnung, wie sie auch ein Dritter durchführen würde, wenn er das Land für ein Bauprojekt zu erwerben hätte: Es wird jene Fläche berücksichtigt, welche auch durch einen privaten Käufer genutzt werden könnte.

4.3.6.2 Hingegen erachtet die OSchK das Vorgehen der Vorinstanz insofern als nicht korrekt, als ausschliesslich erwiesene Belastungen für die Berechnung der Entsorgungskosten berücksichtigt werden. Es entspreche nämlich durchaus der Praxis, dass der Umfang von Belastungen im Untergrund nur aufgrund von Stichproben abgeschätzt werde und sich die Vertragsparteien über den Umgang mit der Unsicherheit zu einigen hätten. Zumal vorliegend eine formelle Enteignung gegen den Willen der Beschwerdegegnerin erfolge, sei es nach Ansicht der OSchK Sache des Enteigners, die finanziellen Folgen von Unsicherheiten zu übernehmen.

Wie erwähnt (vgl. E. 2), ist die Vorinstanz aufgrund ihres Fachwissens und im Rahmen ihres Ermessens frei in der Wahl der Berechnungs- und Schätzmethode. Wenn die Vorinstanz allein die nachweislich entfernten Kubaturen in die Berechnung des Minderwertes einbezieht, so stützt sie sich offenbar auf die Bestimmung von Art. 32b^{bis} USG, wonach derjenige, welcher aus einem als nicht sanierungsbedürftig eingestuften Standort belastetes Material (resp. eine Bauherren-Altlast) entfernt, für die entstandenen Mehrkosten und deren Höhe beweispflichtig ist (vgl. GRIFFEL/RAUSCH, Kommentar USG Ergänzungsband, a.a.O., Art. 32b^{bis}, Rz. 7 ff., 24; HANS RUDOLF TRÜEB, Die sogenannte Bauherrenaltlast, in: Umweltrecht in der Praxis, URP/DEP 6/2007, S. 645). Diese Bestimmung betrifft jedoch wiederum die Frage der Kostentragung, nicht die Frage des durch den Enteigneten zu tragenden Minderwertes. Der Vorinstanz lagen insbesondere der

Bericht des Instituts Geotest AG vom 25. September 2013 sowie die Situationspläne vom 25. September 2013 und 24. April 2014 vor, welche die Sanierungsetappen illustrieren. Diese Dokumente belegen einerseits die Arbeiten, Erkenntnisse und Kosten der Sanierungsetappe 1 vom 4. Dezember 2008 bis zum 16. April 2009, welche die Vorinstanz als bewiesen anerkennt. Andererseits zeigen die Unterlagen die angenommene – d.h. prognostizierte – Ausdehnung der Deponie "Lischenweg" auf der Parzelle GB Brügg Nr. 325, wobei ein wesentlicher Teil offenbar bereits im Oktober 2013 durch einen Feldbefund (Deponierand) bestätigt, resp. im Rahmen der Erneuerung der Kanalisation im Jahr 2013 saniert wurde. Der Abschluss der zweiten Sanierungsetappe erfolgte im März 2014. Demzufolge kann die Ausdehnung der Bodenbelastung gemäss Situationsplan vom 24. April 2014 als bestätigt angesehen werden.

Wie der Fachbericht der OSchK darlegt, entspricht es der gängigen Praxis (vgl. auch Schätzerhandbuch, a.a.O., S. 198) aufgrund von entnommenen Proben, die Ausdehnung einer Altlast abzuschätzen und einen Minderwert aufgrund der so gewonnenen Prognose zu berechnen. Selbst wenn weitere Dokumentationen inkl. Fotos (Bericht des Instituts Geotest AG vom 12. November 2014 und Situationsplan vom 11. November 2014, der bezüglich Ausdehnung jedoch keine Veränderung festhält) erst nach Erlass des Entscheides der Vorinstanz vom 20. Oktober 2014 vorlagen, wäre es angezeigt gewesen, die Sanierungskosten der Etappe 2 zu berücksichtigen. Ein alleiniger Einbezug der nachweislich ausgehobenen Kubaturen und entstandenen Kosten der Etappe 1 würde demzufolge – selbst bei einer anerkanntermassen vernachlässigten Mitwirkungspflicht des Beschwerdeführers betreffend den Nachweis der Kubaturen der Sanierungsetappe 2 – zu einem unbilligen und – angesichts der durch die OSchK erwähnten Praxis – stossenden Ergebnis führen. Das Bundesverwaltungsgericht sieht sich deshalb veranlasst, vorliegend korrigierend in das Ermessen der Vorinstanz einzugreifen.

Entsprechend der durch die OSchK dargelegten Berechnung ergibt sich ein Minderwert von Fr. 275.--/m^2 (Fr. 1'096'482.-- : 3'987 m^2), was bei einer zu berücksichtigenden Fläche von 2'387 m^2 (vgl. E. 4.3.6.1) zu einem Minderwert aufgrund der Bauherren-Altlast von Fr. 656'425.-- führt.

4.3.6.3 Der Beschwerdeführer rügt, die Vorinstanz bediene sich eines unzulässigen Methodenpluralismus, wenn sie einerseits die im Strassenabstand gelegenen und belasteten Flächen zu vollen Baulandwerten von Fr. 450.--/m^2 bewerte, gleichzeitig bei der Berechnung des Minderwertes

davon ausgehe, dieselben Flächen könnten nicht überbaut werden. Nachdem sich die Vorinstanz entschieden habe, für sämtliche Flächen auf dem Areal einen Durchschnittswert einzusetzen, gehe es nicht an, bei den Bodenbelastungen eine örtliche Unterscheidung zu treffen und die ohnehin nur teilweise berücksichtigten Entsorgungskosten, resp. den Minderwert, dadurch weiter zu kürzen.

Dieses Argument verfängt nicht. Es ist davon auszugehen, dass sich der Minderwert bei einem Freihandkauf durch einen privaten Käufer nach den durch diesen mutmasslich zu entsorgenden Kubaturen bestimmt. Zumal eine Bebauung durch ein privates Projekt allerdings nur unter Berücksichtigung von Baulinien und -abständen realisiert werden kann, wäre durch solche Vorschriften nicht bebaubares Land von der Sanierung ausgeschlossen, weshalb diesbezüglich auch keine Entsorgungskosten anfallen würden. Von dieser Fläche resultiert kein Minderwert. Nicht überbaubares Land würde deshalb ausser Betracht fallen. Eine örtliche Unterscheidung – resp. eine Anwendung des verminderten Landpreises nur auf die zu dekontaminierende Fläche – ist gerechtfertigt.

4.3.7 Zusammenfassend ist festzuhalten, dass den durch die Vorinstanz durchgeführten Überlegungen zur Ermittlung des Verkehrswertes uneingeschränkt und jenen für die Berechnung des Minderwertes weitgehend zu folgen ist. Die Berücksichtigung des Umfeldes bei der Bestimmung des Minderwerts beruht auf spekulativen Annahmen. Sie dürfen gemäss Literatur bei der Festlegung des Verkehrswertes nicht beachtet werden (vgl. CANONICA, a.a.O., S. 51). Unter Berücksichtigung der Kosten sowohl der ersten als auch der zweiten Sanierungsetappe ergibt sich ein Minderwert von Fr. 656'425.--, der vom Landwert inklusive Wohnhäuser Bernstrasse 14 und 16 mit Landanteil in Höhe von Fr. 6'247'500.-- abzuziehen ist. Unter Einbezug der durch den Beschwerdeführer nicht beanstandeten Abbruchkosten für Veloständer und 88 Parkplätze in der Höhe von 98'500.-- sowie unter Berücksichtigung einer (nicht bestrittenen) Entschädigung für den Minderwert des Restgrundstückes in der Höhe von Fr. 158'300.-- resultiert eine Entschädigung für die Enteignung der definitiv beanspruchten Fläche von total Fr. 5'650'875.--. Ziffer 2 des Dispositivs der Verfügung vom 20. Oktober 2014 ist deshalb aufzuheben. Die Entschädigung eines Anteils von 12'923 m^2 von Parzelle Brügg GB Nr. 325 ist auf Fr. 5'492'575.-- zu reduzieren, zuzüglich einer Minderwertentschädigung von Fr. 158'300.-- für den nicht enteigneten Grundstücksteil.

5.

5.1 Betreffend den Landwert der vorübergehend beanspruchten Fläche für die Dauer der Bauarbeiten macht der Beschwerdeführer geltend, es sei mit Fr. 450.--/m^2 wiederum ein zu hoher Preis eingesetzt worden, dieser sei auf Fr. 300.--/m^2 zu korrigieren. Auf diese Weise ergebe sich für die vertraglich (Vertrag vom 30. September 2008) zu einem Zinssatz von 3.5% zu entschädigende Fläche von 4'325 m^2 eine jährliche Entschädigung von Fr. 45'412.50 und dies auch nur bis zum Zeitpunkt der vorzeitigen Besitzeinweisung am 1. Februar 2012.

Betreffend die Landfläche von 8'701 m^2 sei hingegen die Entschädigung erst ab der vorzeitigen Besitzeinweisung vom 1. Februar 2012 geschuldet, wobei keine vertragliche Regelung zwischen den Parteien bestehe und auch kein Anlass bestehe, die Vereinbarung vom 30. September 2008 weitergelten zu lassen. Deshalb sei der jeweils massgebliche enteignungsrechtliche Zinssatz anzuwenden. Dieser habe bis zum 1. Juni 2012 2,5%, danach bis zum 2. September 2013 2,25% und seither 2% betragen. Ab September 2013 betrage die jährliche Entschädigung dementsprechend Fr. 52'206.--.

Ausserdem beantragt der Beschwerdeführer, es sei anzuordnen, dass die zwischen 1. Februar 2012 und Oktober 2013 bereits bezahlten Beträge für Landbeanspruchungen in der Höhe von insgesamt Fr. 54'425.-- von der Schuld in Abzug gebracht werden können, wobei auch nur die Differenz zu verzinsen sei.

5.2 Die Vorinstanz legte in ihrer Verfügung vom 20. Oktober 2014 der gemäss "Mietvertrag" vom 30. September 2008 zwischen 1. November 2008 und 31. Januar 2012 vorübergehend beanspruchten Fläche von 4'325 m^2 ab Parzelle Brügg GB Nr. 325 den Verkehrswert für unbebautes Bauland von Fr. 450.--/m^2 zu Grunde und kam zum Schluss, dieser weise somit einen Wert von Fr. 1'946'250.-- auf. Die Entschädigung ergebe sich aufgrund des vereinbarten Zinssatzes von 3.5% und betrage für die Zeit zwischen dem 1. November 2008 und dem 31. Januar 2012 Fr. 68'119.-- pro Jahr. Sie verfügte ausserdem, dass auf diese Entschädigung die durch den Beschwerdeführer bereits geleisteten Zahlungen anzurechnen seien und der noch geschuldete Differenzbetrag gemäss Vertrag zu 5% zu verzinsen sei.

Für die vorübergehende Beanspruchung von 7'931 m^2 ab Parzelle Brügg GB Nr. 325 und von 770 m^2 ab Parzelle Brügg GB Nr. 1742 hatte die Vorinstanz die Entschädigung auf Fr. 137'041.-- pro Jahr festgesetzt, wobei sie dieser Berechnung wiederum den Landpreis von Fr. 450.--/m^2 zu Grunde legte. Dem vertraglich zwischen den Parteien festgelegten Zinssatz von 3,5% folgend – und ohne Anlass, von der Vereinbarung der Parteien abzuweichen – errechnete die Vorinstanz sodann eine Entschädigung von Fr. 15.75/m^2 und Jahr, was auf die gesamte Fläche von 8'701 m^2 angewandt, zur Entschädigung in genannter Höhe führte, geschuldet ab der vorzeitigen Besitzeinweisung (1. Februar 2012) bis zur Rückgabe nach Abschluss der Bauarbeiten. Sie hielt sodann fest, dass diese Entschädigung in Anwendung des Kreisschreibens des Bundesverwaltungsgerichts vom 23. November 2009 gemäss dem jeweiligen hypothekarischen Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen zu verzinsen sei, d.h. ab vorzeitiger Besitzeinweisung zum Satz von 2,5%, vom 2. Juni 2012 bis zum 2. September 2013 zum Satz von 2,25% und ab dem 3. September 2013 zum Satz von 2%.

Die Vorinstanz weist in ihrer Stellungnahme vom 26. Dezember 2014 darauf hin, die Anwendung der im Vertrag vom 30. September 2008 vereinbarten Verzinsung von 3,5% für die gesamte vorübergehend beanspruchte Fläche von 8'701 m^2 ergebe sich aus dem Sinn und Zweck sowie aus der Vereinbarung (Ziff. 4a, b, und d) selbst. Aufgrund der Vertragsfreiheit sei

diese Vereinbarung zulässig und für den Enteignungsrichter verbindlich. Im Übrigen sei es selbstverständlich, dass die seit der vorzeitigen Besitzeinweisung geleisteten Zahlungen auf die definitiv geschuldeten Beträge anzurechnen seien.

5.3 Die Beschwerdegegnerin führt in ihrer Beschwerdeantwort vom 2. Februar 2015 aus, man sei sich einig gewesen, den Satz von 3,5% für die Berechnung der Entschädigung zur Abgeltung der vorübergehend zu enteignenden Flächen, festzulegen. Es gehe denn auch nicht um einen geschuldeten Verzugszins, weshalb es nachvollziehbar sei, wenn die Vorinstanz vor und nach der vorzeitigen Besitzeinweisung denselben Zinssatz anwende. Dass der Beschwerdeführer mit diesem Satz einverstanden gewesen sei, werde auch dadurch belegt, dass er ab 1. Februar 2012 Zahlungen dieser Vereinbarung entsprechend leistete. Nicht bestritten werde hingegen, dass bereits geleistete Zahlungen anzurechnen seien, so wie es die Vorinstanz in ihrem Entscheid vorgesehen habe.

5.4

5.4.1 Wie bereits dargelegt, findet der durch die Vorinstanz festgelegte und durch den Fachbericht der OSchK verifizierte Landwert von Fr. 450.--/m^2 auf die gesamte definitiv zu enteignende Fläche Anwendung (vgl. E. 4.1.9.2). Nichts anderes hat für die vorübergehend zu enteignenden Flächen zu gelten, weshalb für die Berechnung der geschuldeten Entschädigungen von den durch die Vorinstanz errechneten Landwerten auszugehen ist. Im Wesentlichen bleibt damit zu klären, auf welcher Basis sich einerseits die Entschädigung für die vorübergehende Enteignung errechnet und andererseits zu welchem Zinssatz (im Sinne eines Kapitalisierungssatzes) diese Entschädigungen zu verzinsen sind.

5.4.2 Der Vertrag vom 30. September 2008 statuiert in den von der Vorinstanz herangezogenen Bestimmungen unter dem Titel "Convention de mise à disposition de terrain" folgende Vereinbarungen:

Ziff. 4a: "Le canton servira à B. _____ une indemnité pour l'utilisation de ses terrains dans l'attente d'une décision de la Commission d'estimation. Cette indemnité doit être calculée sur la base des chiffres issus de l'expertise et capitalisée au taux d'une hypothèque de 1er rang.".

Ziff. 4b: "Le total des emprises de la première étape est de 4'325 m^2 au taux de Fr. 200.--/m^2, ce qui donne un capital de Fr. 865'000.--. […]. Capitalisé à 3,5%, ce montant représente une rente annuelle de Fr. […].

Le prix de Fr. 200.--/m^2 n'est fixé par le canton que comme base de calcul provisoire d'une indemnité. Ce prix est articulé sans préjudice pour B. _____ qui base ses revendications financières sur un prix du marché de Fr. 400/m^2, […].".

Ziff. 4c: "Le paiement de la rente annuelle interviendra dans les 30 jours après la prise de Possession du terrain fixée au 1er novembre 2008, sur un compte à désigner par B. _____.".

Ziff. 4d: "Au cas où la Commission fédérale d'éstimation rendrait une décision modifiant l'éstimation des valeurs vénales arrêtées sous lettre b, l'indemnité devra être recalculée et la différence payée, de part au d'autre avec un intérêt de 5%.".

Gemäss der Vereinbarung vom 30. September 2008 ist demnach für die enteignete Fläche von 4'325 m^2 bei einem Verkehrswert von Fr. 450.--/m^2 (Landwert der Fläche Fr. 1'946'250.--) und einem Kapitalisierungssatz von 3,5% – wie von der Vorinstanz berechnet – eine jährliche Entschädigung von Fr. 68'118.75 (resp. gerundet Fr. 68'119.--) zu entrichten und zwar ab 1. November 2008 bis 31. Januar 2012. Jährliche Zahlungen des Beschwerdeführers sind anzurechnen und der geschuldete Differenzbetrag gemäss vertraglicher Vereinbarung zu 5% zu verzinsen.

5.4.3 Die Vereinbarung regelt einen in sich geschlossenen Vertragsgegenstand, d.h. er bezieht sich auf die definierte enteignete Fläche von 4'325 m^2 und hält die bei der Berechnung der Entschädigung zum Tragen kommenden Konditionen fest. Ein ausdrücklicher Wille der Parteien betreffend die Vertragsdauer oder allfällige Erweiterungen der Konditionen auf andere allenfalls zu enteignende Flächen geht sodann nicht aus der Vereinbarung hervor. Zwar ist in Ziff. 4b von einer "ersten Etappe" die Rede, doch kann daraus nicht auf die Weitergeltung der vereinbarten Konditionen für weitere vorübergehende Enteignungen geschlossen werden. Für die weiteren Flä-

chen hätte deshalb in einer neuen Vereinbarung ein neuer Kapitalisierungssatz festgelegt oder auf den bereits vereinbarten verwiesen werden müssen. Jedenfalls kann nicht behauptet werden, die Vereinbarung vom 30. September 2008 erstrecke sich automatisch auf alle noch vorübergehend zu enteignenden Flächen oder andere geschuldete Beträge. Gemäss der in einem solchen Fall anzuwendenden grammatikalischen Auslegung des Vertragstextes kommt der Kapitalisierungssatz von 3,5% allein auf die Fläche von 4'325 m^2 zur Anwendung.

Der Vertrag hält sodann auch fest, dass sich die Konditionen für die Berechnung der Entschädigung an den Konditionen für eine Hypothek im ersten Rang orientieren und legt damit den Willen der Parteien offen, den Kapitalisierungssatz von 3,5% an den zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses am 30. September 2008 geltenden Basiszinssatz zu knüpfen (vgl. Schätzerhandbuch, a.a.O., S. 87). Der Basiszins betrug bis zu seiner Ablösung durch den heute gebräuchlichen hypothekarischen Referenzzinssatz am 1. Januar 2010 3,5%. Demzufolge hat sich die Berechnung der Entschädigung ab diesem Zeitpunkt – und somit ab dem Zeitpunkt der vorzeitigen Besitzeinweisung am 1. Februar 2012 – gemäss dem Kreisschreiben des Bundesverwaltungsgerichts vom 23. November 2009 am jeweils gültigen hypothekarischen Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen resp. an dem gemäss EntG üblichen enteignungsrechtlichen Zinssatz (üblicher Zinsfuss; vgl. Beschluss vom 9. November 2009 der Abteilung I, 1. Kammer, üblicher Zinsfuss, abrufbar unter: <http://www.bvger.ch> > Das Gericht > Aufgaben / Zuständigkeit > Aufsicht > üblicher Zinsfuss, besucht am 19. September 2016) zu orientieren. Der Argumentation des Beschwerdeführers ist in diesem Punkt zu folgen.

5.4.4 Wie bereits festgehalten, werden die 4'325 m^2 zu 3,5% entschädigt, was zu einer jährlichen Entschädigung von Fr. 68'119.-- führt. Die jährliche Entschädigung der ab 1. Februar 2012 vorübergehend enteigneten Fläche von insgesamt 8'701 m^2 (Landwert: Fr. 3'915'450.--) berechnet sich anhand des hypothekarischen Referenzzinssatzes bei Mietverhältnissen und beträgt wie folgt:

- ab 1. Februar 2012 bis 1. Juni 2012 zu 2.5%: Fr. 97'886.25
- ab 2. Juni 2012 bis 2. September 2013 zu 2.25%: Fr. 88'097.65
- ab 3. September 2013 bis 1. Juni 2015 zu 2%: Fr. 78'309.00
- ab 2. Juni 2015 zu 1.75%: Fr. 68'520.40

5.4.5 Der Differenzbetrag, welcher aufgrund des durch die Vorinstanz festgelegten Verkehrswertes von Fr. 450.--/m^2 entsteht, ist für die Dauer der Gültigkeit des Vertrages, d.h. die 4'325 m^2 beschlagend, gemäss Vereinbarung Ziff. 4d mit 5% zu verzinsen. Zumal der Vertrag einen in sich geschlossenen Sachverhalt regelt, gilt dieser Zinssatz bis zur vorzeitigen Besitzeinweisung. Danach kommt der enteignungsrechtliche Zinssatz gemäss Art. 76 Abs. 5 EntG zur Anwendung, der sich ebenfalls nach dem hypothekarischen Referenzzinssatz berechnet, was die Vorinstanz in Bezug auf die übrigen geschuldeten Entschädigungen aus der definitiven Enteignung in ihrem Entscheid korrekt festhält (vgl. KESSLER COENDET, a.a.O., Rz. 26.154 und 26.156).

5.5 Zusammenfassend ist festzuhalten, dass betreffend Enteignungsentschädigung für vorübergehend enteignete Landflächen bis zur vorzeitigen Besitzeinweisung der durch die Parteien vertraglich festgelegte Kapitalisierungssatz von 3,5% zur Anwendung kommt. Nach diesem Zeitpunkt errechnet sich die Entschädigung am jeweils gültigen hypothekarischen Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen. Bezüglich der Verzinsung der Entschädigungen ist der Vorinstanz weitgehend zu folgen, wobei ergänzend festzuhalten ist, dass auch bei den jährlichen Entschädigungen für die ab 1. Februar 2012 vorübergehend enteignete Fläche von 8'701 m^2 erfolgte Zahlungen anzurechnen sind und nur der Differenzbetrag zum jeweils gültigen Zinssatz gemäss Art. 76 Abs. 5 EntG zu verzinsen ist.

6.

6.1 Die Vorinstanz verfügte in ihrer Verfügung vom 20. Oktober 2014, der Beschwerdegegnerin sei durch den Beschwerdeführer eine Entschädigung für Inkonvenienzen in der Höhe von Fr. 563'000.-- zu entrichten. In der Begründung ihres Entscheides hielt sie fest, dass die Positionen der Parteien sehr weit auseinanderliegen würden, bestreite doch der Beschwerdeführer grundsätzlich einen Anspruch auf Inkonvenienzentschädigung, zeige sich jedoch bereit, eine Pauschale von Fr. 80'000.-- bis Fr. 100'000.-- zu bezahlen, wohingegen die Beschwerdegegnerin eine Forderung von Fr. 6'200'000.-- geltend mache. Sie führt aus, es gehe um die "weiteren Nachteile", welche den als Folge der Enteignung im Vermögen des Enteigneten entstehenden Schaden umfassen. Die Vorinstanz äussert sich in ihrer Stellungnahme vom 26. Dezember 2014 nicht weiter zur Inkonvenienzentschädigung.

6.2 Der Beschwerdeführer führt betreffend die Inkonvenienzentschädigung in seiner Beschwerde vom 18. November 2014 im Wesentlichen aus, er akzeptiere den Betrag von Fr. 130'840.-- für die notwendige Anpassung des Hallentores und den Verlust von weiteren sechs Parkplätzen, was insgesamt zu Inkonvenienzen in der Höhe von Fr. 162'640.-- führe. Er beantragt, die Reduktion der Inkonvenienzentschädigung auf diesen Betrag. Er führt in der Begründung seines Begehrens aus, Inkonvenienzen im Zusammenhang mit öffentlichen Werken seien von Privaten grundsätzlich zu dulden, wobei die Hürde für eine Entschädigung in diesen Fällen doch auch sehr hoch liege. Insbesondere bestreitet der Beschwerdeführer übermässige sowie aussergewöhnliche Staubentwicklungen und den damit zusammenhängenden zusätzlichen Reinigungsaufwand. Im Weiteren erachtet er die Erschwernisse bei den Zugängen sowie betriebliche Beeinträchtigungen der Umgebung durch die Bauarbeiten als weder substantiiert noch bewiesen, sei doch das Areal der Beschwerdegegnerin jederzeit ohne grosse Schwierigkeiten zugänglich gewesen, was auch weiterhin so bleibe. Im Übrigen dürfe von der Beschwerdegegnerin auch erwartet werden, dass sie das Ihre zur Schadensminderung beitrage, gerade durch Anpassung ihres Betriebes an die neuen Gegebenheiten.

6.3 Die Beschwerdegegnerin führt in ihrer Beschwerdeantwort vom 2. Februar 2015 aus, die Voraussetzungen für eine Inkonvenienzentschädigung seien grundsätzlich gegeben, würden ihr doch überdurchschnittliche Belastungen durch Immissionen und Mietzinsausfälle auferlegt, zumal ihr Areal von der Baustelle quasi eingekesselt werde. So komme es auch trotz den Bemühungen des Beschwerdeführers zu überdurchschnittlichen Staubentwicklungen und Verschmutzungen der Fahrwege, des Inneren der Gebäude und an deren Aussenhaut. Die von der Vorinstanz berechneten Fr. 100'000.-- für 8 bis 10 zusätzliche Reinigungen pro Jahr à Fr. 2'000.-- würden zwar unter dem wirklichen Aufwand liegen, doch akzeptiere sie diesen Betrag. Der weitere Zusatzaufwand für Erschwernisse bei Zugängen sowie betriebliche Beeinträchtigungen sei einerseits darauf zurückzuführen, dass die Grossbaustelle das Grundstück der Beschwerdegegnerin umschliesse und teilweise näher als 0,5 m von der Grundstückgrenze liege. Andererseits sei die zu enteignende Fläche nach und nach von 2'500 m^2 auf 13'200 m^2 erhöht worden, was zu einem ständigen Anpassungsprozess für die Logistik und damit verbunden zu zusätzlichem Koordinationsaufwand mit Lieferanten und Kunden geführt habe. Im Weiteren müssten interne Betriebsabläufe immer wieder geändert und den Bauarbeiten angepasst werden. Letztendlich sei es notwendig gewesen, aufgrund der Nähe zur Baustelle zusätzliche Schutzmassnahmen zu ergreifen, die Verkehrsführung

neu zu planen und anzupassen und aufgrund der neuen Zufahrt die Kunden über die veränderten Gegebenheiten zu informieren. Nicht zu vergessen seien schliesslich auch Umsatzeinbussen, welche auf die Enteignung und die damit verbundenen Bauarbeiten zurückzuführen seien sowie ein Mietausfall von Fr. 4'546.20 pro Monat der sich für den Zeitraum zwischen August 2014 und Dezember 2015 auf Fr. 77'285.40 belaufe und dessen Ursache darin zu finden sei, dass keine Mieterschaft für die durch die Emissionen der Baustelle beeinträchtigte Liegenschaft Bernstrasse 18 gefunden werden könne. Dieser Betrag, wie auch die Kosten der Wiederaufforstung der vom Beschwerdeführer gefällten Bäume sowie die in Zukunft von den Betonmauern zu entfernenden Graffiti seien als Inkonvenienz zu entschädigen.

In ihrer Stellungnahme vom 10. April 2015 betont die Beschwerdegegnerin es sei eindeutig, dass sowohl ihr eigener Kundenverkehr als auch jener von eingemieteten Unternehmen von den erheblichen Zufahrtseinschränkungen betroffen sei. So hätten insbesondere die Verlegung der Zufahrt zum Areal von der Süd- auf die Ostseite, die Umstellung des Geländeverkehrs auf Einbahnbetrieb – was im Übrigen zu einer Zunahme des Verkehrs und damit zu einer Sanierung der Entwässerungsdeckel geführt habe – sowie die Verlegung der Parkplätze auf eine Fläche ausserhalb des Areals zu erheblichen Umtrieben geführt. Ausserdem seien Mietzinsausfälle auch nach der Schätzungsverhandlung entstanden.

6.4 Gemäss Art. 19 EntG ist für die Enteignung eine volle Entschädigung geschuldet, wobei alle Nachteile zu berücksichtigen sind. Davon erfasst werden neben dem Verkehrswert (Bst. a) und einem allfälligen Minderwert (Bst. b) auch alle weiteren dem Enteigneten verursachten Nachteile, die sich nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge als Folge der Enteignung voraussehen lassen (Bst. c). Diese "weiteren Nachteile" oder "Inkonvenienzen" sind insofern zu vergüten, als sie den Enteigneten als Folge der Enteignung in seinem Vermögen schädigend treffen. Voraussetzung für eine Entschädigung ist dabei ein direkter Zusammenhang (resp. Kausalzusammenhang) zwischen Enteignungsgrund und schädigender Einwirkung, wobei diese sich betreffend Natur, Intensität und Dauer als übermässig zu erweisen hat. Inkonvenienzen stellen ausgesprochen persönliche, subjektive Schadensfaktoren dar, weshalb sie auch als sog. persönlicher Schaden bezeichnet werden (vgl. BGE 132 II 427 E.3; BVGE 2014/16 E. 12.1; Urteile des Bundesverwaltungsgerichtes A-8465/2010 vom 10. Juni 2011 E. 6.2.6, A-4751/2011 vom 21. Juni 2012 E. 9; HESS/WEIBEL, a.a.O., Rz. 196 f. zu Art. 19; KESSLER COENDET, a.a.O., Rz. 26.149 ff.; PETER

HÄNNI, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 6. Aufl., Bern 2016, S. 650, 653 f., 657).

6.5

6.5.1 Die Vorinstanz hat in ihrer Verfügung vom 20. Oktober 2014 auf die durch den Beschwerdeführer in Auftrag gegebene Expertise Canonica vom 10. Juli 2007 resp. deren Ergänzung vom 28. April 2011 verwiesen, welche für notwendige Anpassungsarbeiten an Manövrierflächen, Markierungen und Eingangstoren Mehrkosten in der Höhe von Fr. 130'840.-- schätzte. Diese Aufwendungen qualifizierte die Vorinstanz sodann als weitere Nachteile i.S.v. Art. 19 Bst. c EntG und sah keinen Anlass, diesbezüglich von der Expertise abzuweichen. Zusammen mit der berücksichtigten Entschädigung für den Verlust von sechs weiteren Parkplätzen errechnete sie einen Betrag von Fr. 162'640.--. Diesen Betrag akzeptiert der Beschwerdeführer unter dem Titel Inkonvenienzen (vgl. E. 6.2).

6.5.2 Im vorinstanzlichen Verfahren machte die Beschwerdegegnerin als zusätzlichen Aufwand für die Reinigung von verschmutzten Fahrwegen, im Innern von Gebäude und an deren Aussenhaut sowie an Produktionsanlagen eine Entschädigung von Fr. 1'289'000.-- geltend, ohne allerdings den tatsächlichen Aufwand in dieser Höhe zu belegen. Die Vorinstanz erachtete den Kausalzusammenhang zwischen dem zusätzlichen Reinigungsbedarf und der Bautätigkeit sowie die Tatsache, dass dieser Aufwand von der Beschwerdegegnerin zu tragen ist, als erwiesen an und schätzte den Zusatzaufwand auf Fr. 100'000.-- (8 bis 10 zusätzliche Reinigungen à Fr. 2'000.-- pro Jahr) für die Dauer der gesamten Bauzeit.

6.5.2.1 Von einem Grundstück ausgehende Staubverfrachtungen auf ein benachbartes Grundstück sind grundsätzlich als positive Immission und somit als Eingriff in Nachbarrechte zu beurteilen (HÄNNI, a.a.O., S. 619 f.). Gemäss Art. 684 ff. i.V.m. Art. 679 ZGB haben benachbarte Grundeigentümer das Recht, sich mittels Klage gegen derartige übermässige, Immissionen zur Wehr zu setzen. Gehen diese Einwirkungen jedoch von einem Werk aus, das im öffentlichen Werk betrieben oder erbaut wird und für welches dem Werkeigentümer oder Bauherr das Enteignungsrecht zusteht, so müssen die Abwehransprüche des Grundeigentümers dem vorrangigen öffentlichen Interesse am Unternehmen weichen. Diese Enteignung der nachbarrechtlichen Abwehransprüche (Art. 5 Abs. 1 EntG) entspricht der zwangsweisen Errichtung einer Dienstbarkeit auf dem Grundstück des

Nachbarn zu Gunsten des Eigentümers des im öffentlichen Interesse betriebenen Werkes, deren Inhalt in der Pflicht zur Duldung von Immissionen besteht. Gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung wird insbesondere dann eine Ersatzforderung für den aus dem Betrieb von Schienen-, Luft-, und Strassenverkehr entstandenen Schaden begründet, wenn die Immissionen übermässig sind, d.h. wenn sie für den benachbarten Grundeigentümer kumulativ nicht vorhersehbar waren, ihn in spezieller Weise treffen und einen schweren Schaden verursachen. Diese auf die durch den Betrieb eines öffentlichen Werkes verursachten Störungen anwendbaren Voraussetzungen lassen sich jedoch nicht direkt auf Bauarbeiten übertragen, zumal sich diese – selbst wenn sie bei Grossprojekten oft mehrere Jahre dauern – als vorübergehend von den dauerhaften Immissionen unterscheiden. Es gelten somit gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung die im Zivilrecht entwickelten Grundsätze, wonach der bauende Grundeigentümer dann entschädigungspflichtig für die dem Nachbarn entstandenen Nachteile wird, wenn er alle Massnahmen getroffen hat, die von ihm vernünftigerweise gefordert werden können, dadurch jedoch eine Störung des Nachbarrechts infolge der Bauarbeiten dennoch nicht vermieden werden kann. Der geschädigte Nachbar hat sodann Anspruch auf eine Entschädigung, wenn der Nachteil bedeutend ist und die Einwirkungen übermässig sind. Um Letzteres festzustellen, sind die gegenläufigen Interessen der betroffenen Personen gegeneinander abzuwägen, wobei der Ortsgebrauch, die Lage und die Beschaffenheit des Grundstücks zu berücksichtigen sind. Wenn der Beschwerdeführer argumentiert, für die von öffentlichen Werken ausgehenden Immissionen würde die Hürde für eine Entschädigung sehr hoch liegen und Störungen seien im Zusammenhang mit dem Bau öffentlicher Anlagen von Nachbarn in der Regel entschädigungslos zu dulden, so ist ihm im Grunde genommen zuzustimmen, sind doch insbesondere von solchen Werken ausgehende vorübergehende Störungen durch Private in der Regel ersatzlos hinzunehmen. Bei der Beurteilung von vorübergehenden Einwirkungen sind indessen aber auch Intensität und Dauer der Immission zu berücksichtigen, wobei sich Abweichungen von der Regel ergeben können. Ersatz ist jedenfalls nur dann zu leisten, wenn sich die Einwirkungen in Art, Stärke und Dauer als aussergewöhnlich erweisen und zu einer beträchtlichen Schädigung des Nachbarn führen. In Anlehnung an die vorübergehende Enteignung ist der beim Nachbarn tatsächlich entstandene Schaden zu ersetzen, was im Wesentlichen der Inkonvenienzentschädigung gemäss Art. 19 Bst. c EntG entspricht (vgl. BGE 134 II 164 E. 8.1, 8.4; BGE 132 II 427 E. 3, 4.2, 6.2, 6.4 = Pra 2007 Nr. 76; BGE 110 Ib 43 E. 3BGE 94 I 286 E. 6, 8; BGE 93 I 295 E. 2 ff. = Pra 68 Nr. 11; Urteile des Bundesverwaltungsgerichts A-2163/2012 vom 1. April 2014

E.9.2.2 und A-2132/2012 vom 1. April 2014 E. 2; HESS/WEIBEL, a.a.O., Art. 5, Rz. 14 ff.; BEATRICE WAGNER PFEIFER, Entschädigung für übermässige Einwirkung durch Bauarbeiten, in: Baurecht 2016, S. 5 ff.; HÄNNI, a.a.O., S. 581 f., 619).

6.5.2.2 Eine Grossbaustelle wie sie im vorliegend zu beurteilenden Fall für die Erstellung eines Anschlussbauwerks inkl. Tunnelportal im Rahmen des Nationalstrassenbaus mit der gegebenen Ausdehnung sowie den auszuführenden Bauarbeiten wie z.B. Erdbewegungen, Abrissarbeiten, dem Ausbringen von Kies und Sand oder die Handhabung anderer Baumaterialien, etc. sowie dem dazugehörigen Baustellenverkehr von schweren Baumaschinen betrieben wird, ist ohne Zweifel mit einer erheblichen Entwicklung von Staubemissionen verbunden. Es darf als ein allgemein bekanntes Phänomen bezeichnet werden, dass die grossflächige Abtragung von Vegetation das Erdreich entblösst oder die Entfernung der Oberflächenversiegelung beim Erstellen von Bauwerken bei trockener Witterung die Staubbildung begünstigen. Bei nasser Oberfläche wird hingegen die Erde durch den Baustellenverkehr weggetragen und auf umliegende Strassen verfrachtet.

Von der Ausdehnung des Bauprojektes konnte sich auch die Delegation des Bundesverwaltungsgerichtes anlässlich des Augenscheins vom 21. September 2015 ein Bild machen, wobei auch sichtbar wurde, dass selbst ca. 3.5 Jahre nach Baubeginn weite Flächen der Baustelle noch nicht wieder gefestigt, bepflanzt oder versiegelt wurden. Gemäss Protokoll (S. 18) zum Augenschein vom 21. September 2015 dauert die Bauzeit ab 2012 sechs Jahre, was mit den ursprünglich geplanten Bauphasen vom April 2011 bis Februar 2017 korrespondiert (die Plangenehmigungsverfügung für die Erstellung der Verzweigung Brüggmoos wurde Mitte März 2011 rechtskräftig [vgl. Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-817/2010 vom 16. Februar 2011]). Immerhin wurden bereits 2009 im Zusammenhang mit der Sanierung der ehemaligen Deponie "Lischenweg" Aushubarbeiten durchgeführt und ab Bauphase 1 Abbrucharbeiten sowie spätestens ab Bauphase 2 Strassenbauarbeiten – welche mindestens bis zur Bauphase 5 dauerten – in unmittelbarer Nähe zum Areal der Beschwerdegegnerin durchgeführt (vgl. Tiefbauamt des Kantons Bern, Plan Nr. 409, Bauphasen, 16. Juni 2011). Die von der Vorinstanz angenommene Dauer der Immissionen von rund 5 Jahren, was bei einem Mehraufwand von 8 bis 10 Reinigungen pro Jahr zu einer geschätzten Anzahl von insgesamt 50 Reinigungen führte, ist somit als realistisch zu beurteilen.

6.5.2.3 Die Baustelle liegt in unmittelbarer Nachbarschaft des Betriebsgeländes der Beschwerdegegnerin, d.h. dieses wird auf drei Seiten von Baustellenzufahrten und offenen Erd- bzw. Baustellenflächen grossräumig umschlossen. Zwar hat der Beschwerdeführer glaubhaft dargelegt, dass er stets bemüht gewesen und weiterhin bestrebt sei, Staubentwicklungen zu vermeiden und die öffentlichen Strassen sauber zu halten sowie allenfalls dennoch auftretende Staubemissionen durch geeignete Massnahmen wie z.B. Wässerung der Transportwege sowie Reinigung der Fahrbahnen einzudämmen. Im Übrigen habe die Bauphase mit den staubintensivsten Aushubarbeiten im Westen des Areals des Enteigneten nur gerade ein Jahr gedauert. Im Weiteren macht der Beschwerdeführer geltend, anlässlich der Einigungsverhandlung vom 4. September 2013 habe die Beschwerdegegnerin zu Protokoll gegeben, dass die Verschmutzung der Fahrwege sowie des Innern der Gebäude kein gravierendes Problem darstelle. In ihrer Beschwerdeantwort vom 2. Februar 2015 bestreitet die Beschwerdegegnerin diese Aussage nicht und bestätigt, dass das Tiefbauamt die allgemeinen Reinigungsarbeiten stets zeitgerecht und einwandfrei erledigt habe. Sie entgegnet indessen, dass sich diese Aussage jedoch allein auf die normalen Verschmutzungen bezogen habe, dass hingegen für ausserordentliche und übermässige Verschmutzungen ein zusätzlicher Reinigungsaufwand habe betrieben werden müssen.

Es kann als allgemein bekannt bezeichnet werden, dass von Grossbaustellen mit den im vorliegend zu beurteilenden Fall gegebenen Dimensionen Staubimmissionen auf Nachbargrundstücke einwirken. Das Bundesgericht hatte sich in seiner Rechtsprechung bereits mit der Staubentwicklung auf Grossbaustellen zu befassen, wobei die Schwierigkeit, diese einzudämmen, aufgezeigt wurde (vgl. z.B. BGE 132 II 427 = Pra 2007 Nr. 76). Die Wässerung von Fahrwegen kann in solchen Fällen denn wohl auch nur lokal und zeitlich beschränkt durchgeführt werden, wobei ein steter Abtrag von Staub von den nicht gewässerten Flächen durch Wind und Fahrzeuge nicht zu vermeiden ist. Dass sich die Beschwerdegegnerin unter diesen gegebenen Umständen mit Staubentwicklungen und dementsprechend mit Verschmutzungen im Innern und am Äusseren der Gebäude sowie auf ihren Produktionsanlagen konfrontiert sieht, ist nachvollziehbar. Ebenso ist nachvollziehbar, dass sich die Immissionen als übermässig erweisen, sind sie doch aufgrund der Lage von Baustelle und Areal sowie der Dauer der Beeinträchtigung als aussergewöhnlich und die Schädigung als beträchtlich zu bezeichnen. Dass das Areal der Beschwerdegegnerin im Industriegebiet liegt, hat dabei nichts zu bedeuten, hat doch auch sie ein Interesse daran, dass ihre Gebäude und insbesondere ihre Produktionsanlagen nicht

verschmutzt werden. In diesem Punkt ist wohl von Immissionen, welche keinen Vermögensschaden hinterlassen – also z.B. Lärmimmissionen – zu differenzieren und es ist gerechtfertigt, einen verursachten Vermögensschaden im Rahmen einer Inkonvenienzentschädigung durch den Enteigner ausgleichen zu lassen (vgl. auch BGE 93 I 295 E. 5 = Pra 68 Nr. 11; HESS/WEIBEL, a.a.O., Rz. 196 f. zu Art. 19; WAGNER PFEIFER, a.a.O., S. 7). Die Vorinstanz durfte somit zu Recht im Rahmen ihres Ermessensspielraumes den geschätzten Mehraufwand für Reinigungsarbeiten annehmen. Dieser steht sodann auch in einem nachvollziehbaren Verhältnis zu dem in BGE 132 II 427 E. 6.4.2 = Pra 2007 Nr. 76 angenommenen Mehraufwand für ein vermietetes Wohnhaus mit zwei Etagen und Garage. Angesichts der vergleichsweise weitaus grösseren Fläche des Grundstücks der Beschwerdegegnerin erscheint die Schätzung der Vorinstanz angemessen.

6.5.2.4 Der Beschwerdeführer rügt sodann, der Beweis für den zusätzlichen Mehraufwand obliege der Beschwerdegegnerin, diese habe den Nachweis jedoch nicht erbracht, weshalb der Entscheid der Vorinstanz nicht haltbar sei. Die Beschwerdegegnerin macht diesbezüglich geltend, sie habe die zusätzlichen Reinigungsarbeiten selber vorgenommen, weshalb sie nicht in der Lage sei, diese zu belegen.

Im Verfahren vor der Vorinstanz obliegt den Parteien – trotz geltender Offizialmaxime – eine Mitwirkungspflicht, wobei der Enteignete die Beweismittel vorzulegen hat, welche zum Nachweis der von ihm geltend gemachten Forderungen erforderlich sind. Dieser Nachweis – und insbesondere der Nachweis des natürlichen Kausalzusammenhangs – muss allerdings nicht mit wissenschaftlicher Genauigkeit geführt werden, d.h. dass das Beweismass der überwiegenden resp. überzeugenden Wahrscheinlichkeit als ausreichend betrachtet wird, wenn ein strikter Beweis der Natur der Sache nach nicht möglich oder nicht zumutbar ist (vgl. WAGNER PFEIFER, a.a.O., S. 8 f.).

So unterlässt es zwar die Beschwerdegegnerin vorliegend, den Beweis für den durch die Staubeinwirkung verursachten Vermögensschaden in Form von Abrechnungen für den zusätzlichen Reinigungsaufwand zu erbringen, da sie die Reinigungsarbeiten selber durchgeführt hat. In dieser Situation kommt der Ermessensspielraum der Vorinstanz zum Tragen, welche als durch Fachpersonen besetztes Gremium durchaus in der Lage ist, den nicht quantifizierten Schaden abzuschätzen. Sie führt sodann in ihrer Verfügung vom 20. Oktober 2014 aus, sie erachte es als erwiesen, dass der

Enteigneten durch die Bauarbeiten am Anschluss Brüggmoos ein zusätzlicher Reinigungsaufwand an Bauten, internen Verkehrswegen und Anlagen entstanden sei, wobei jedoch der jährliche Mehraufwand der Enteigneten kaum genau ermittelt werden könne. So sei denn der jährliche Aufwand zu schätzen und auf die Dauer der Bauarbeiten aufzurechnen. Diesen Ausführungen ist zuzustimmen, zumal sie sich aufgrund der gegebenen Lage des Betriebsgeländes und der Nähe zur Grossbaustelle als glaubhaft erweisen.

6.5.2.5 Der Mehraufwand für Reinigung wurde demzufolge im Rahmen des vorinstanzlichen Ermessensspielraumes glaubhaft dargelegt und erscheint verhältnismässig. Der Entscheid der Vorinstanz ist in diesem Punkt nicht zu beanstanden. Der entstandene Vermögensschaden ist im Rahmen der Inkonvenienzentschädigung gemäss Art. 19 Bst. c EntG in der Höhe von Fr. 100'000.-- zu entschädigen.

6.5.3

6.5.3.1 Im Weiteren erkannte die Vorinstanz in ihrer Verfügung vom 20. Oktober 2014 weitere Erschwernisse bei den Zugängen sowie die betrieblichen Beeinträchtigungen der Umgebung durch die Bauarbeiten unmittelbar vor dem Gebäude der Enteigneten. Die Vorinstanz beurteilte diese Inkonvenienzen als übermässig i.S. der Rechtsprechung und schätzte den betrieblichen Mehraufwand für zusätzliche Schutzmassnahmen, Umdispositionen bei den Logistik- und Betriebsabläufen, Koordinationsarbeiten mit dem Bauherrn sowie zusätzlichen Koordinationsaufwand mit Lieferanten und Kunden über die gesamte Bauphase von mindestens sechs Jahren hinweg auf Fr. 300'000.--.

6.5.3.2 Der Beschwerdeführer bestreitet die Schuld dieser Entschädigung, zumal diese weder substantiiert noch bewiesen sei. Er rügt insbesondere, die Entschädigung sei einzig aufgrund eines kurzen Eindrucks anlässlich des Augenscheins vom 19. Mai 2014 gesprochen worden, was angesichts der Beweislosigkeit stossend sei.

6.5.3.3 Die Beschwerdegegnerin entgegnet, die Vorinstanz habe sich – nicht zuletzt auch aufgrund ihres vereinigten Fachwissens – anlässlich des zweiten Augenscheins vom 19. Mai 2014 sehr wohl ein Bild von den täglichen Erschwernissen bei den Zugängen und von den betrieblichen Beeinträchtigungen in der Umgebung durch die Bauarbeiten unmittelbar vor ih-

rem Gebäude machen können. Insbesondere aufgrund der Nähe der Baustelle zu ihrem Grundstück – stellenweise betrage die Entfernung sogar unter einem Meter – sei ihr Betriebsgelände geradezu "eingekesselt" worden, weshalb die Erschwernisse auch als übermässig zu beurteilen seien. Dazu komme auch, dass die zu enteignende Fläche über die Jahre schrittweise von 2'500 m^2 bis auf 13'200 m^2 erhöht worden sei. Dieser andauernde Anpassungsprozess habe dazu geführt, dass stets ein Zusatzaufwand für die laufende Anpassung der Logistik und dem damit verbundenen Koordinationsaufwand mit Lieferanten und Kunden habe betrieben und die internen Betriebsabläufe, neue Verkehrsführung und Parkplatzorganisation der neuen Baustellensituation hätten angepasst werden müssen.

6.5.3.4 Werden als Folge der Umsetzung eines durch den Enteigner durchgeführten Projektes dem Enteigneten die Umlegung von Zufahrten, die Änderung von Betriebsabläufen oder anderen Umtriebe – z.B. im Zusammenhang mit dem Kunden- und Lieferantenverkehr – auferlegt, welche sich ertragsmindernd erweisen, so handelt es sich regelmässig um Fälle, welche als Inkonvenienzen zu entschädigen sind (HESS/WEIBEL, a.a.O., Art. 19, Rz. 200 Ziff. 4; HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 2413).

Aus den Akten geht hervor, dass das Betriebsgelände der Beschwerdegegnerin über sämtliche Bauphasen hinweg immer mehr von den Bauarbeiten beeinträchtigt wurde. Die Wortwahl der Beschwerdegegnerin, welche den Zustand als "Einkesselung" bezeichnet, ist deshalb nachvollziehbar (vgl. Tiefbauamt des Kantons Bern, Plan Nr. 409 vom 16. Juni 2011, Bauphasen – Situation Verkehrskonzept – Erschliessung Areal Firma A. _____, Plan Nr. 002 vom 17. Mai 2011, Trasse – Situation N5/T6, 1:1000 sowie Übersicht Bauausführung Umfahrung Biel Trasse N5/T6 Situation 1:2000 vom 30. November 2011, Stand Juli 2015; Beilage Nr. 8 zur Beschwerdeantwort vom 2. Februar 2015, Fotodokumentation; Protokoll zum Augenschein des Bundesverwaltungsgerichts vom 21. September 2015, Fotodokumentation). Dass laufend Verkehrsumlegungen und bauliche Anpassungen an Gebäuden erfolgen mussten, ist plausibel und in letzterem Fall vom Beschwerdeführer auch nicht bestritten (vgl. E. 6.2, 6.5.1) Vor dem Hintergrund der genannten Unterlagen ist es denn auch glaubwürdig, wenn die Beschwerdegegnerin darlegt, sie hätte aufgrund der sich verändernden Bedingungen wiederholt ihre Abläufe, Zufahrten, etc. anpassen resp. verlegen müssen. Dass die Zugänglichkeit des Betriebsgeländes der Beschwerdegegnerin beträchtlich eingeschränkt und sich die Anfahrt als erschwert erweist, konnte im Übrigen auch die Delegation des Bundesverwaltungsgerichts anlässlich des Augenscheins vom 21. September 2015

feststellen. Ein solcher Aufwand schlägt sich als Vermögensschaden nieder, der die Voraussetzung der Kausalität erfüllt, also auf die durch das Bauprojekt bedingten Umstände zurückzuführen ist (vgl. KESSLER COENDET, a.a.O., Rz. 26.149; HESS/WEIBEL, a.a.O., Art. 19, Rz. 196 f.).

6.5.3.5 Angesichts der wiederholten Notwendigkeit, sich einer veränderten Lage anzupassen, erweist sich die Übermässigkeit der Störung gegeben. Es lag somit auch in diesem Punkt im Ermessensspielraum der Vorinstanz, die Inkonvenienzentschädigung aufgrund der vorliegenden Dokumente sowie aufgrund des Augenscheins in dem von ihr geschätzten Umfang festzulegen (vgl. E. 6.5.2.4). Die Verfügung der Vorinstanz ist diesbezüglich nicht zu beanstanden.

6.5.3.6 Was die Inkonvenienzentschädigung für Mietzinsausfälle, Wiederaufforstung, und Entfernung von Graffitti betrifft, so sind diese Gegenstand der nachträglichen Entschädigungsforderung und nicht im vorliegenden Verfahren zu beurteilen (vgl. E. 1.3).

6.6 Die Inkonvenienzentschädigung umfasst demzufolge Fr. 162'640.-- für die Anpassung des Hallentores und weiterer sechs Parkplätze (nicht bestritten), Fr. 100'000.-- für zusätzliche Reinigungsarbeiten und Fr. 300'000.-- für betrieblichen Mehr- und Koordinationsaufwand. Die Inkonvenienzentschädigung ist demzufolge auf Fr. 562'640.-- festzusetzen.

7.
Zusammenfassend ist demnach festzuhalten:

7.1 Die Entschädigung aufgrund der definitiven Enteignung betragen:

Entschädigung für Wohnhäuser Bernstrasse 14 und 16 (nicht bestritten)	Fr. 600'000.--
Dauerhaft enteignete Fläche von total 12'923 m^2 abzüglich 373 m^2 Landanteil Bernstrasse 14 und 16 ab Parzelle Brügg GB Nr. 325 und 1742; zu entschädigen 12'550 m^2 zu Fr. 450.--/m^2	Fr. 5'647'500.--
Abzug Abbruchkosten Veloständer und 88 Parkplätze	- Fr. 98'500.--
Abzug für Minderwert durch Bodenbelastung	- Fr. 656'425.--
Entschädigung für Minderwert der Restparzelle (nicht bestritten)	Fr. 158'300.--
Total	Fr. 5'650'875.--

7.2 Die Entschädigungen aufgrund der vorübergehenden Enteignung betragen:

4'325 m^2 zu 3,5% vom 1. November 2008 bis 31. Januar 2012	Fr. 68'119.00 jährlich
8'701 m^2 zu 2,5% vom 1. Februar 2012 bis 1. Juni 2012	Fr. 97'886.25 jährlich
8'701 m^2 zu 2,25% vom 2. Juni 2012 bis 2. September 2013	Fr. 88'097.65 jährlich
8'701 m^2 zu 2% vom 3. September 2013 bis 1. Juni 2015	Fr. 78'309.00 jährlich
8'701 m^2 zu 1,75% ab 2. Juni 2015	Fr. 68'520.40 jährlich

7.3 Die Entschädigungen für Inkonvenienzen betragen:

Anpassung Hallentor, Entfall von weiteren 6 Parkplätzen (nicht bestritten)	Fr. 162'640.--
Zusätzlicher Reinigungsaufwand	Fr. 100'000.--
Betrieblicher Mehraufwand für zusätzliche Schutzmassnahmen, Umdispositionen bei den Logistik- und Betriebsabläufen, Koordinationsarbeiten mit dem Bauherrn sowie zusätzlicher Koordinationsaufwand mit Lieferanten und Kunden	Fr. 300'000.--
Total	Fr. 562'640.--

7.4 Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Verfügung der Vorinstanz vom 20. Oktober 2014 weitgehend zu bestätigen ist. Einzig bezüglich der Berechnung des Minderwerts zufolge der Bauherren-Altlast sowie des Kapitalisierungssatzes der vorübergehend enteigneten Fläche von 8'701 m^2 erweist sich die Beschwerde als begründet und ist demzufolge teilweise gutzuheissen.

8.
Gemäss Art. 89 EntG ist die Entschädigung für die Enteignung eines Grundstücks, eines beschränkten dinglichen Rechts sowie für den Minderwert des verbleibenden Teils des Grundstücks zuhanden des Berechtigten an das Grundbuchamt zu bezahlen, in dessen Kreis das Grundstück liegt (Abs. 1). Der Ersatz für die weiteren dem Enteigneten verursachten Nachteile ist unmittelbar an den Berechtigten zu leisten (Abs. 2).

Daraus ergibt sich, dass Entschädigungen für Inkonvenienzen gemäss Art. 19 Bst. c EntG direkt an den Berechtigten zu leisten sind.

9.
Es bleibt über die Kosten und Entschädigungen des Beschwerdeverfahrens vor dem Bundesverwaltungsgericht zu befinden. Die vom Beschwerdeführer erhobenen Einwände richten sich gegen die durch die Vorinstanz

betreffend Enteignungsentschädigung erlassene Verfügung, sind also enteignungsrechtlicher Natur, weshalb die Kosten- und Entschädigungsfolgen nach den Spezialbestimmungen des EntG festzusetzen sind.

9.1 Der Beschwerdeführer ist im Beschwerdeverfahren mit seinen Rechtsbegehren teilweise durchgedrungen. Gleichwohl trägt er als Enteigner die gesamten Kosten des Verfahrens vor Bundesverwaltungsgericht einschliesslich einer Parteientschädigung an die Enteignete (Art. 116 Abs. 1 EntG).

9.1.1 Die Kosten des Verfahrens vor dem Bundesverwaltungsgericht setzen sich zusammen aus der Gerichtsgebühr und den Auslagen (Art. 1 Abs. 1 des Reglements vom 21. Februar 2008 über die Kosten und Entschädigungen vor dem Bundesverwaltungsgericht [VGKE, SR 173.320.2]). Die Gerichtsgebühr bemisst sich nach Umfang und Schwierigkeit der Streitsache, Art der Prozessführung und finanzieller Lage der Parteien (Art. 63 Abs. 4bis VwVG sowie Art. 2 Abs. 1 VGKE). In Streitigkeiten ohne Vermögensinteresse wird die Gerichtsgebühr dabei innerhalb eines Rahmens von Fr. 200.-- bis Fr. 5'000.-- festgesetzt (vgl. Art. 3 VGKE). In Streitigkeiten mit Vermögensinteresse sind je nach Streitwert Gerichtsgebühren bis zu Fr. 50'000.-- möglich (vgl. Art. 4 VGKE). Vorliegend beläuft sich der Streitwert für Streitigkeiten mit Vermögensinteressen als Differenz zwischen der Position des Beschwerdeführers und der gemäss Vorinstanz festgelegten Enteignungsentschädigung auf über Fr. 1'900'000.--. Dies öffnet den Rahmen für die Gerichtskosten zwischen Fr. 7'000.-- und Fr. 40'000.-- (vgl. Art. 4 VGKE).

In Anbetracht des Umfangs und der Schwierigkeit der vorliegenden Sache sowie des durchgeführten Augenscheins vom 21. September 2015, erscheint die Festsetzung der Gerichtskosten auf Fr. 20'000.-- als angemessen. Diese Gerichtskosten sind mit dem geleisteten Kostenvorschuss in derselben Höhe zu verrechnen (Art. 5 Abs. 3 VGKE).

9.1.2 Als Auslagen haben die Kosten für die Erstellung des Fachberichts durch zwei Mitglieder der OSchK zu gelten. Als freierwerbende Angehörige eines technischen Berufes haben sie Anspruch auf ein berufsübliches Honorar (vgl. Art. 12 der Verordnung über Gebühren und Entschädigungen im Enteignungsverfahren vom 13. Februar 2013 [SR 711.3]). Die Entschädigung erfolgt demnach aufgrund der von den beiden Mitgliedern der OSchK eingereichten Kostennoten vom 14. April 2016 resp. 2. Mai 2016. Sie be-

laufen sich – jeweils inkl. MwSt., Kosten des Augenscheins vom 21. September 2015 und Spesen – auf Fr. 14'366.60 (Mitglied OSchK 1) und Fr. 11'843.-- (Mitglied OSchK 2), also insgesamt Fr. 26'209.60. Diese Kosten sind ebenfalls dem Beschwerdeführer aufzuerlegen.

9.2 Die Parteientschädigung umfasst die Kosten der Vertretung sowie allfällige weitere notwendige Auslagen der Partei (Art. 8 f. VGKE). Das Bundesverwaltungsgericht legt die Parteientschädigung aufgrund einer detailliert einzureichenden Kostennote oder, wenn keine (hinreichend detaillierte) Kostennote eingereicht wird, aufgrund der Akten fest (Art. 14 VGKE; vgl. Urteil des BVGer A-3841/2014 vom 1. Juli 2015 E. 2.2 mit Hinweis).

Der anwaltlich vertretenen Beschwerdegegnerin steht eine Parteientschädigung zu. Im vorliegenden Verfahren wurde keine Kostennote beigebracht. Die Höhe der Parteientschädigung ist daher aufgrund der Akten von Amtes wegen zu bestimmen. In Anbetracht des mutmasslichen Zeitaufwandes für das umfangreiche und recht komplexe Verfahren, namentlich für das Verfassen der Rechtsschriften, hält das Bundesverwaltungsgericht eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 15'000.-- (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) für angemessen. Die Parteientschädigung ist dem Beschwerdeführer (Enteigner) zur Bezahlung nach Eintritt der Rechtskraft dieses Urteils an die Beschwerdegegnerin aufzuerlegen (Art. 116 Abs. 1 EntG).

Hingegen steht dem Enteigner – trotz seines teilweisen Obsiegens – von vornherein keine Parteientschädigung zu (Art. 116 Abs. 1 EntG e contrario).

Demnach erkennt das Bundesverwaltungsgericht:

1.
Die nachträgliche Entschädigungsforderung der Beschwerdegegnerin vom 19. Februar 2015 wird zuständigkeitshalber an das UVEK überwiesen.

2.
Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen.

3.
Ziff. 2 des angefochtenen Entscheids wird aufgehoben und durch folgende Bestimmungen ersetzt:

Der Beschwerdeführer (Enteigner) wird verpflichtet, der Beschwerdegegnerin für die Enteignung eines Anteils von 12'923 m^2 von Parzelle Brügg GB Nr. 325 eine Entschädigung von Fr. 5'492'575.-- sowie eine Minderwertentschädigung für den nicht enteigneten Grundstücksteil von Fr. 158'300.--, insgesamt ausmachend Fr. 5'650'875.-- zu bezahlen.

Die Entschädigung ist ab dem 1. Februar 2012 bis zum 1. Juni 2012 zu 2,5%, ab dem 2. Juni 2012 bis zum 2. September 2013 zu 2,25%, ab dem 3. September 2013 bis zum 1. Juni 2015 zu 2% und ab dem 2. Juni 2015 zu 1,75% zu verzinsen.

Die vom Beschwerdeführer geleistete Abschlagszahlung von Fr. 4'000'000.-- ist samt einem Zins von 2,75% für 28 Tage an die obige Gesamtentschädigung anzurechnen.

Die Entschädigung ist innert 20 Tagen nach Rechtskraft dieses Entscheids an das Grundbuchamt Seeland, Schloss, Hauptstrasse 6, 2560 Nidau, zuhanden der Beschwerdeführerin zu bezahlen.

4.
Ziff. 3 des angefochtenen Entscheids wird aufgehoben und durch folgende Bestimmungen ersetzt:

Der Beschwerdeführer wird verpflichtet, der Beschwerdegegnerin für die vorübergehende Beanspruchung von 7'931 m^2 ab Parzelle Brügg GB Nr. 325 und von 770 m^2 ab Parzelle Brügg GB Nr. 1742 ab vorzeitiger Inbesitznahme (1. Februar 2012) bis zur Rückgabe nach Abschluss der Bauarbeiten folgende zu verzinsende Entschädigungen zu leisten:

- Fr. 97'886.25 ab 1. Februar 2012 bis 1. Juni 2012 zu 2.5%
- Fr. 88'097.65 ab 2. Juni 2012 bis 2. September 2013 zu 2.25%
- Fr. 78'309.00 ab 3. September 2013 bis 1. Juni 2015 zu 2%
- Fr. 68'520.40 ab 2. Juni 2015 zu 1.75%.

Die Entschädigung für den Zeitraum ab vorzeitiger Inanspruchnahme (1. Februar 2012) bis zu deren rechtskräftiger Feststellung ist innert 20 Tagen nach Eintritt der Rechtskraft zu leisten. Die späteren Entschädigungen sind jeweils am 20. Februar jedes Jahres bzw. innert 20 Tagen nach Wegfall der vorübergehenden Beanspruchung direkt an die Beschwerdegegnerin (Enteignete) zu leisten.

Die bereits geleisteten Zahlungen des Beschwerdeführers sind auf die oben festgelegten Entschädigungen anzurechnen.

Der vom Beschwerdeführer nach vorgenommener Anrechnung geschuldete Differenzbetrag ist zum jeweils gültigen enteignungsrechtlichen Zinssatz gemäss Art. 76 Abs. 5 EntG zu verzinsen.

5.
Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.

6.
Die Verfahrenskosten werden auf Fr. 46'209.60 festgesetzt und dem Beschwerdeführer zur Bezahlung auferlegt. Dieser Betrag wird mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet. Der Fehlbetrag von Fr. 26'209.60 ist innert 30 Tagen nach Eintritt der Rechtskraft des vorliegenden Urteils zugunsten der Gerichtskasse zu überweisen. Die Zustellung des Einzahlungsscheins erfolgt mit separater Post.

7.
Der Beschwerdegegnerin wird eine Parteientschädigung in der Höhe von insgesamt Fr. 15'000.-- (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zugesprochen, welche ihr vom Beschwerdeführer nach Eintritt der Rechtskraft des vorliegenden Urteils zu entrichten ist.

8.
Dieses Urteil geht an:

– den Beschwerdeführer (Gerichtsurkunde)
– die Beschwerdegegnerin (Gerichtsurkunde)
– die Vorinstanz (Ref-Nr. Nr. 10/2 - 1; Einschreiben)
– das Generalsekretariat UVEK (Gerichtsurkunde)
– Marianne Niggli, Oberschätzungskommission, z.K.
– Albert Weber, Oberschätzungskommission, z.K.

Der vorsitzende Richter:	Der Gerichtsschreiber:
Maurizio Greppi	Stephan Metzger

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen nach Eröffnung beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten geführt werden (Art. 82 ff., 90 ff. und 100 BGG). Die Rechtsschrift ist in einer Amtssprache abzufassen und hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift zu enthalten. Der angefochtene Entscheid und die Beweismittel sind, soweit sie der Beschwerdeführer in Händen hat, beizulegen (Art. 42 BGG).

Versand: