

Inhaltsverzeichnis

2 Denkmalschutz

5

B

Stichwortverzeichnis

29

2. Denkmalschutz

2.1 § 25 DMSG

Regeste:

§ 25 DMSG – Unterschutzstellung von Denkmälern. Der wissenschaftliche Wert gemäss § 25 Abs. 1 lit. a DMSG hängt nicht davon ab, ob ein Gebäude von Anfang an zu diesem Zweck errichtet wurde (Erw. 4. b). Der kulturelle Wert ergibt sich aus der Erhaltung des baukulturellen Erbes im Hinblick auf die Geschichte, Architektur, Archäologie oder Kultur der Gemeinde oder Region (Erw. 4. cc). Der heimatkundliche Wert betrifft die identitätsstiftende Bedeutung, die ein Bauwerk aufgrund seines prägenden Standorts oder seines Zeugniswerts für einen Ort oder eine Region hat (Erw. 4 dd). Bereits wegen der grundsätzlichen Schutzwürdigkeit im Sinne von § 25 Abs. 1 lit. a DMSG lässt sich ein fehlendes sehr hohes öffentliches Interesse an dessen Erhalt nicht begründen (Erw. 5. d). Durch die Unterschutzstellung wird nicht ausgeschlossen, dass im Gebäudeinnern erhebliche Änderungen und Modernisierungen vorgenommen werden können (Erw. 6 d). Rein finanzielle Interessen der Grundeigentümerin sind nicht ausreichend, um ein sonst schützenswertes Denkmal nicht unter Schutz zu stellen (Erw. 7).

Aus dem Sachverhalt:

Mit Beschluss vom 28. März 2017 stellte der Regierungsrat des Kantons Zug das ehemalige Stationsgebäude, Morgartenstrasse 4, Oberägeri, als Baudenkmal von lokaler Bedeutung unter kantonalen Schutz. Der Güterschuppen wurde aus dem Inventar der schützenswerten Denkmäler entlassen. Ein Neubau an dieser Stelle müsse sich im Sinne des Umgebungsschutzes zum geschützten Stationsgebäude in Charakter und Materialisierung am historischen Güterschuppen orientieren. Mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 27. April 2017 liess die Einwohnergemeinde Oberägeri beantragen, die Unterschutzstellung des ehemaligen Stationsgebäudes sei aufzuheben. Infolge Gutheissung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde sei das ehemalige Stationsgebäude nicht als Baudenkmal von lokaler Bedeutung unter kantonalen Schutz zu stellen.

Aus den Erwägungen:

(...)

4. b) Wissenschaftlicher Wert.

(...)

cc) Wie der Regierungsrat zu Recht erwog, betrifft der wissenschaftliche Wert die Bedeutung eines Baudenkmals für die Forschung. Tatsächlich muss es bei dieser gesetzlichen

Voraussetzung darum gehen, ob ein wissenschaftliches Erkenntnisinteresse vorhanden ist. Der wissenschaftliche Wert der erfassten Gegenstände als Grund für die Unterschutzstellung beschränkt sich also nicht auf die Abwehr von Eingriffen, sondern setzt einerseits Forschungsarbeiten voraus und soll solche ermöglichen (vgl. dazu Riccardo L. Jagmetti, in: Denkmalpflege und Raumplanung, hrsg. von Yvo Hangartner, Rechtsfragen der Denkmalpflege, St. Gallen 1981, S. 116). Es soll insbesondere anhand eines Objektes die Geschichte dokumentiert werden können.

Gestützt darauf ist vorliegend nicht von der Hand zu weisen, dass das ehemalige Stationsgebäude in Oberägeri in hohem Grad die neuere Verkehrsgeschichte des Kantons Zug dokumentiert und auch als Forschungsobjekt versinnbildlicht. Die beiden Phasen der ursprünglichen Wohnnutzung und der späteren Nutzung als Stationsgebäude sind am Gebäude gut ablesbar. Insbesondere hängt dieser wissenschaftliche Wert nicht davon ab, ob das Bahnhöfli von Anfang zu diesem Zweck errichtet worden ist. Im Gegenteil macht die Umwidmung bzw. die bauliche Anpassung des Privatbaus an neu entstandene öffentliche Bedürfnisse das Gebäude als solches bauhistorisch unter verschiedenen denkbaren Gesichtspunkten für die Forschung zusätzlich interessant. Sein wissenschaftlicher Wert reicht aber wohl weit darüber hinaus, indem das alte Bahnhöfli verkehrstechnisch wie auch ortsplanerisch und von seiner regionalen, letztlich über das Ägerital hinausgehenden Bedeutung her von vielfältigem Interesse für historische Forschungen erscheint. Es ist dem alten Stationsgebäude somit – mit den Worten des Regierungsrates – jedenfalls ein gewisser wissenschaftlicher Wert nicht abzusprechen.

c) Kultureller Wert.

(...)

cc) Mit dem Regierungsrat ist davon auszugehen, dass der kulturelle Wert die bautypologische, die baukünstlerische, die sozial-, wirtschafts- oder technikgeschichtliche Bedeutung eines Baudenkmals umfasst. Er betrifft mit anderen Worten dessen Wert für die Kunst- und Kulturgeschichte der Gemeinde, der Region oder des ganzen Kantons. Zweck der Unterschutzstellung muss zusammengefasst also die Erhaltung des baukulturellen Erbes sein, und zwar im Hinblick auf die Geschichte, Architektur, Archäologie oder Kultur der Gemeinde oder Region. Bezüglich des alten Bahnhöflis muss auch nach Überzeugung des Gerichts von einer hohen, ja sehr hohen kulturellen Bedeutung ausgegangen werden. Das Gebäude widerspiegelt nicht nur bautypologisch, sondern auch bauhistorisch und als Zeuge seiner funktionellen Geschichte einen bedeutenden Teil der Orts- und Talgeschichte. Der Ursprungsbau von 1894 ist schon an sich ein sehr wichtiger stilistischer Zeuge für den repräsentativen Wohnbau des ausgehenden 19. Jahrhunderts. Bautypologisch nimmt das Gebäude in der Reihe der Hochbauten der Gründungszeit der ESZ insofern eine Sonderstellung ein, als es nicht neu erstellt, sondern pragmatisch aus einem bestehenden Bau durch wenige gezielte Eingriffe (Treppenhauserweiterung und Anbau Güterschuppen) umgewandelt und für die neue Funktion angepasst worden ist. Zusammen mit dem bereits geschützten Stationsgebäude in Menzin-

gen (erbaut 1915) ist es von daher ein einzigartiger baulicher Zeuge der für die wirtschaftliche und bauliche Entwicklung im Kanton einst sehr wichtigen Strassenbahn. Auch wenn teilweise nicht mehr die originale Bausubstanz erhalten ist, blieben längst nicht nur die Grundstruktur und die Lesbarkeit der Veränderungen beim Übergang vom Privathaus zum öffentlichen Stationsgebäude sehr gut erhalten. Hinzu kommen der aus der Bauzeit stammende Bestand an tragenden Wänden, Decken und Böden, das Treppenhaus mit geschwungenem Treppenlauf und dem Treppengeländer aus gedrehten Stäben und die Wandverkleidungen, die gestemmt Geschoss- und Zimmertüren in profilierten Türrahmen, der erhaltene Fensterbestand mit Galgenfenstern und Basculeverschlüssen und Stützkolben mit Winkelbändern, breite Riemenböden und in den meisten Räumen bauzeitliche Wandverkleidungen aus Holztafer. Dass im Gebäude, so namentlich im Hochparterre, auch zahlreiche Spanplatten sichtbar sind, wie der Augenschein ebenfalls zeigte und die sicherlich nicht aus der Bauzeit stammen können, ändert an dieser Betrachtung nichts. Vielmehr entstand am Augenschein ein sehr direkt spürbarer Eindruck von der geschichtlichen Dimension dieses Gebäudes, dem man sich nur schwer entziehen konnte. Dazu trug sicher die nicht mehr bestehende Möblierung der Räume des schon lange unbewohnten und ungenutzten Gebäudes bei. Auch aufgrund seiner augenfälligen Position am Ausgang des Dorfes, aber in direkter Nähe zur Pfarrkirche Sankt Peter und Paul und dem gegenüber liegenden, ebenfalls inventarisierten Gebäude Morgartenstrasse 3 ergibt sich ein sehr hoher kultureller Wert. Es gehört insofern durchaus zum Ortszentrum, indem es dieses von Osten her ankündigt und in sichtbarer Verbindung mit den umliegenden Baudenkmalern im Zentrum der Gemeinde steht.

d) Heimatkundlicher Wert.

(...)

dd) Der heimatkundliche Wert betrifft nach richtiger Auslegung des Regierungsrates die identitätsstiftende Bedeutung, die ein Bauwerk aufgrund seines prägenden Standorts oder seines Zeugniswerts für einen Ort oder eine Region hat. Mit Rohrer (Kommentar NHG, Zürich 1997, 1. Kap., Rz. 30) ist mit dem Begriff Heimat «das gesamte kulturelle Erbe eines geographisch und sozial begrenzten Lebensraums» mit all seinen materiellen und geistigen Kulturgütern zu verstehen. Diesbezüglich muss festgestellt werden, dass dem alten Bahnhofli für die Gemeinde Oberägeri ein sogar herausragender heimatkundlicher Wert beizumessen ist. Es war jahrzehntelang ein Ort der Begegnung und des Austausches, indem es von Osten her als Tor zu Ober- und Unterägeri und dem Kanton Zug fungierte. Es war damit ein Begegnungs- und Ausgangspunkt für die Bevölkerung, für Arbeitnehmer, Reisende und Touristen. Nicht verleugnet werden kann insbesondere die identitätsstiftende Wirkung des Gebäudes in räumlicher, zeitlicher und funktioneller Hinsicht. Zu Recht weist die Regierung auf das gerichtsnotorische Faktum hin, dass das Gebäude noch heute auch für die jungen Generationen als altes Bahnhofli im kollektiven Gedächtnis verankert ist. Ungeachtet der aktuell eher entgegengesetzten politischen Stimmung würde ein Abbruch dieses Gebäudes von einer breiten Öffentlichkeit zweifellos als unwiederbringlicher Verlust von eigener Identität und

Geschichtlichkeit wahrgenommen. Das an einem markanten Ort eingangs des Dorfzentrums stehende alte Bahnhöfli ist damit längst von selber zu einem kaum mehr wegzudenkenden Dorfbestandteil geworden. Der Situationswert ist zweifellos von besonderer Bedeutung und bezieht sich sowohl auf den kulturellen als auch auf den heimatkundlichen Wert dieses Hauses. In diesem Zusammenhang ist auch zu erwähnen, dass nicht nur das gegenüberliegende und inventarisierte Wohnhaus Morgartenstrasse 3 aus dem Jahr 1873 in einem wesentlichen kommunikativen Bezug zum Streitobjekt steht, sondern ebenso sehr die Kirche Sankt Peter und Paul, das schmucke historische Gasthaus Hirschen sowie weitere unter Schutz gestellte, historische Gebäude, wie der Augenschein zeigte. Diese Bauten prägen ganz offensichtlich gemeinsam das Erscheinungsbild im Sinne einer eindrücklichen Visitenkarte des Dorfes von Osten her. Die am Augenschein gemachte Aussage, die historischen Bauwerke Oberägeris befänden sich vorwiegend im westlichen Teil des Dorfes, wo Unterschutzstellungen von der Gemeinde immer unterstützt worden seien, erscheint von daher unverstänlich, jedenfalls unvollständig. Mit seiner historischen Bausubstanz insbesondere in der Fassade stellt das alte Stationsgebäude nicht zuletzt einen wohlthuenden Kontrast zu den vielen Neubauten innerhalb der durch ein enormes Siedlungswachstum geprägten Gemeinde dar. Der Beschwerdeführerin ist weiter mit dem Regierungsrat zu entgegnen, dass sowohl Objekte, die im Inventar der schützenswerten Denkmäler verzeichnet sind wie auch tatsächlich geschützte Denkmäler zu den «Schutzobjekten» im Sinne des Quartiergestaltungsplanes der Gemeinde gehören. Denn jedenfalls gelten als Schutzobjekte gemäss der ausdrücklichen Beschreibung im Quartiergestaltungsplan auch die «bloss» inventarisierten Objekte. Unbestrittenermassen sind aber inventarisierte Objekte nach § 5 DMSG «Objekte, deren Schutz erwogen wird» und für welche noch keine Abklärung der tatsächlichen Schutzwürdigkeit vorgenommen worden ist.

ee) Insgesamt ergibt sich, dass im Falle des alten Stationsgebäudes in Oberägeri die Werte im Sinne von § 25 Abs. 1 lit. a DMSG im geforderten sehr hohen Mass erfüllt sind. Dies gilt auch in Berücksichtigung der im erwähnten Bericht und Antrag des Regierungsrates vom 22. Januar 2008 zur Verschärfung der gesetzlichen Voraussetzungen für die Unterschutzstellung gemachten Aussage, dass der angestrebten Verschärfung der Unterschutzstellungskriterien speziell in denjenigen Fällen Bedeutung zukomme, in denen die Eigentümer und die Standortgemeinde gegen eine Unterschutzstellung seien. Wie der Regierungsrat weiter ausführte, muss ohnehin eine den höheren Anforderungen entsprechende Unterschutzstellung bei triftigen Gründen auch gegen den Willen der Grundeigentümer und der Standortgemeinde durchsetzbar sein, was hier der Fall ist, wobei die weiteren Voraussetzungen im Folgenden noch zu prüfen sind.

5. Öffentliches Interesse.

(...)

d) Schon aufgrund der vorher vom Gericht bejahten grundsätzlichen Schutzwürdigkeit des

«alten Bahnhofflis» im Sinne von § 25 Abs. 1 lit. a DMSG lässt sich nicht mehr sagen, das Gebäude habe keine ortsprägende architektonische und historische Bedeutung, um damit ein fehlendes sehr hohes öffentliches Interesse an dessen Erhalt zu begründen. Dem Regierungsrat ist darin zu folgen, dass Objekte, die im Inventar der schützenswerten Denkmäler nach Denkmalschutzgesetz verzeichnet sind, ebenso sehr wie tatsächlich unter Schutz gestellte Denkmäler vom Begriff der «Schutzobjekte» im Quartiergestaltungsplan der Gemeinde Oberägeri zu unterscheiden sind. Inventarobjekte nach Denkmalschutzgesetz sind gemäss § 5 DSG «Objekte, deren Schutz erwogen wird», d.h. es ist für diese Objekte noch keine Abklärung der tatsächlichen Schutzwürdigkeit als Voraussetzung für die Aufnahme ins Verzeichnis der geschützten Denkmäler (Denkmalverzeichnis) durchgeführt worden. Die Gemeinde Oberägeri bezeichnet in ihrem Quartiergestaltungsplan Dorfkern demgegenüber allgemein diejenigen Objekte, die im kantonalen «Inventar» der schützenswerten Bauten enthalten sind, als «Schutzobjekte» und weist dies in der Legende des Planes auch aus. Da das alte Bahnhofli Oberägeri am 10. Oktober 2002 auf Antrag der Denkmalkommission von der Direktion des Innern ins Inventar der schützenswerten Denkmäler aufgenommen worden ist, erscheint es also folgerichtig im Quartiergestaltungsplan Dorfkern als «Schutzobjekt». Wie erwähnt liegt das ehemalige Stationsgebäude zudem rechtsgültig innerhalb der Ortsbildschutzzone und in der Kernzone A, die gemäss Art. 36 Abs. 1 BO «der Erhaltung des historischen Ortskerns» dient. Im Quartiergestaltungsplan Dorfkern ist es als zu erhaltendes Objekt bezeichnet. Es kommt ihm daher offensichtlich für das Ortsbild eine hervorgehobene Rolle zu. Liegt das alte Bahnhofli gemäss Zonenplan in der Kernzone und in der Ortsbildschutzzone, so ist dies ganz offensichtlich ein sehr gewichtiger Beleg dafür, dass sein Erhalt in einem jedenfalls hohen öffentlichen Interesse liegt. Insofern stehen der Aussage der Beschwerdeführerin, das Objekt habe keine Bedeutung für das Ortsbild, ihre eigenen planerischen Festsetzungen entgegen. Es kommt ihm somit nach gültigem gemeindlichem Recht für das Ortsbild eine tragende Rolle zu. Wie der Regierungsrat zu Recht erwähnte, wurden diese Zonengrenzen bewusst gezogen und ist es sicher nicht die Idee einer Zonengrenze, dass der Schutzgrad in deren Nähe im Gegensatz zu einer unmittelbaren Kernlage geringer ist. Vielmehr kommt dem alten Bahnhofli schon durch seine Lage am Dorfeingang und damit als markanter Eck- und Ausgangspunkt des Ortskerns mit seiner historischen Bebauung ein vergleichbar hoher Stellenwert für den Ortskern zu. Diesbezüglich steht in Anwendung von Art. 37 Abs. 1 BO fest, dass Abbruch und Wiederaufbau dieser das Dorfbild ganz offensichtlich prägenden Baute nur zulässig ist, «wenn sich eine Renovation als unverhältnismässig erweist und die kantonale Denkmalpflege zugestimmt hat». An letzterem fehlt es offensichtlich, aber auch an der Unverhältnismässigkeit, wie unter E. 6 noch darzulegen ist.

e) Dass die Baudirektion die Schutzwürdigkeit des Gebäudes im Jahr 2005 wie schon 1998 bestritt, ist insofern zu würdigen, dass sie damals als Vertreterin der Eigentümerschaft entsprechend Antrag an die zuständige Behörde stellte. Zuständige Behörde war die Direktion des Innern (§ 11 und 21 DSG) bzw. bei Bestreitung durch die Standortgemeinde oder zu erwartenden Kantonsbeiträgen von über Fr. 200'000.– der Regierungsrat. Tatsächlich hatte aber die Direktion des Innern bereits 2002 die Inventaraufnahme beschlossen und die Kan-

tonale Denkmalkommission befürwortete anlässlich ihrer Augenscheine vom 30. Mai 2005 und 8. September 2016 die Schutzwürdigkeit. Die von der Beschwerdeführerin erwähnte Dorfkernumfahrung war demgegenüber 1954 beim Erwerb des Gebäudes durch den Kanton ein Thema und hätte den Abbruch des Schutzobjektes vorausgesetzt. Diese ist aber nicht zustande gekommen. Tatsächlich hatte im Jahr 1998 der damalige Leiter des Amtes für Denkmalpflege und Archäologie im Hinblick auf den geplanten Verkauf des Objektes der Baudirektion erklärt, das ehemalige Stationsgebäude sei aufgrund des schlechten baulichen Zustands anlässlich der Ortsplanungsrevision aus dem Inventar der schützenswerten Denkmäler gestrichen worden. Der Regierungsrat macht dazu aber zutreffend geltend, dass diesbezüglich zu berücksichtigen ist, dass eine umfassende Abklärung der Schutzwürdigkeit damals offenbar noch nicht stattgefunden hatte, was die damaligen Aussagen doch stark relativiert und die gerügte widersprüchliche Beurteilung der Schutzwürdigkeit durch den Kanton in anderem Lichte erscheinen lässt.

f) Was den von der Beschwerdeführerin verständlicherweise angeführten politischen Druck in dieser Frage betrifft, so ist dieser auch vom Gericht ernst zu nehmen. Wie erwähnt dürfen Denkmalschutzmassnahmen nicht lediglich im Interesse eines begrenzten Kreises von Fachleuten erlassen werden, sondern sie müssen breiter abgestützt sein und von einem grösseren Teil der Bevölkerung befürwortet werden. Diesbezüglich trifft es zu, dass in einer Konsultativabstimmung an der Gemeindeversammlung vom 12. Dezember 2016, die im Rahmen der Interpellation «Altes Bahnhofli – nicht unter Schutz stellen» durchgeführt wurde, mit 157 gegen 6 Stimmen die Unterschutzstellung des Gebäudes abgelehnt worden ist. Diesen politischen Auftrag hat der Gemeinderat selbstverständlich bei seinen Entscheidungen zu berücksichtigen. Aber auch der Gemeinderat weiss, dass gemäss der vom Regierungsrat eingeholten Auskunft der Gemeindeverwaltung für diese Gemeindeversammlung 3'567 Personen stimmberechtigt gewesen wären und nur 179 teilgenommen haben. Die 157 Personen, die an jener Gemeindeversammlung die Unterschutzstellung des Bahnhofli ablehnten, entsprachen also nur gerade 4,4 Prozent der Stimmberechtigten. Und zu gewichten ist auch, dass die Behandlung der Interpellation und die Abstimmung über diese nicht im Rahmen eines traktandierten Geschäfts stattfanden, sondern kurzfristig unter Varia angesetzt wurde. Nicht vernachlässigt werden darf in der politischen Betrachtung das Faktum, dass die Stimmberechtigten zweimal im Rahmen ordentlicher Abstimmungen bekräftigt hatten, dass sie einen Erhalt und eine darauf Rücksicht nehmende neue Nutzung des historischen Stationsgebäudes wünschten. Dies geschah einerseits an der Einwohnergemeindeversammlung vom 20. Juni 2011 mit der Genehmigung des Kaufvertrags, wobei die geplante Unterschutzstellung in den Abstimmungsunterlagen thematisiert war, und mit der Genehmigung des Projektierungskredits für die Sanierung und einen neuen Anbau an der Einwohnergemeindeversammlung vom 10. Dezember 2012. Auch der Quartiergestaltungsplan, in welchem das Objekt als Schutzobjekt bezeichnet ist, ist nicht etwa in der Zwischenzeit revidiert worden. Weiter ist mit dem Regierungsrat festzustellen, dass in Bezug auf die angeblich völlig übertriebene Unterschutzstellung von Gebäulichkeiten die von ihm eingereichte Statistik über die Anzahl Unterschutzstellungen seit der Einführung des Denkmalschutzgesetzes im Jahr 1991 bis ins Jahr 2016 zeigt, dass der

langfristige Verlauf der Anzahl Unterschutzstellungen seit 25 Jahren unverändert ist. Unterschutzstellungen erfolgen nicht systematisch, sondern jeweils dann, wenn aufgrund eines aktuellen Interesses einer Eigentümerschaft (z. B. Bauvorhaben, Verkaufsabsichten, Erbteilung) eine abschliessende Klärung der Schutzwürdigkeit gewünscht oder notwendig wird. Gemäss der Statistik wurden in Oberägeri in den letzten elf Jahren, d.h. von 2006 bis 2016, insgesamt zwei Wohnhäuser (Hauptstrasse 2, Gasthaus Ochsen; Doppelhaus Hauptstrasse 9/Bachweg 5) sowie eine Wegkapelle unter Schutz gestellt. Bezüglich eines dritten Wohnhauses im Dorfzentrum, nämlich an der Hauptstrasse 4, wurde ein Unterschutzstellungsentscheid des Regierungsrats vom Verwaltungsgericht kürzlich aufgehoben. Tatsächlich lässt sich der Vorwurf von «völlig übertriebenen Unterschutzstellungen» angesichts dieser Zahlen nicht begründen. Ein bei den Akten liegender, neuerer Newsletter des Forums Oberägeri, der sich auf vier Seiten der Bedeutung von Denkmälern für die Gemeinde und insbesondere dem «Alten Bahnhofli» widmet, belegt zudem, dass es nebst den kritischen Stimmen auch eine sicher nicht geringe Unterstützung für einen Erhalt dieses wichtigen Zeugen der Geschichte gibt. Haben sich die Stimmberechtigten von Oberägeri immerhin zweimal explizit positiv zu Erhalt, Umnutzung und Unterschutzstellung des alten Bahnhofli geäussert, ist somit festzustellen, dass zwar die an der Einwohnergemeindeversammlung vom 12. Dezember 2016 durchgeführte Konsultativabstimmung im Sinne einer spontan erhobenen Momentaufnahme unbestreitbar ein Unbehagen gegenüber denkmalpflegerischen Themen in der Gemeinde Oberägeri zeigte, dass dieses in der Gesamtabwägung aber sicher nicht geeignet ist, den sehr hohen kulturellen und heimatkundlichen Wert des Gebäudes und damit das sehr hohe öffentliche Interesse an dessen Erhalt grundsätzlich in Frage zu stellen.

g) Zum raumplanerischen Einwand, wonach es für die Nutzung des Grundstückes GS Nr. 302 viel bessere Lösungen gäbe, wenn das Gebäude nicht unter Schutz gestellt würde, und dass wegen der Knappheit an verfügbarem Bauland auch der «inneren Verdichtung» und der haushälterischen Nutzung des Baulandes Rechnung getragen werden müsse, so ist auch diesbezüglich mit dem Regierungsrat festzustellen, dass mit einer Unterschutzstellung des alten Bahnhofli unter Entlassung des Güterschuppens aus dem Inventar Anpassungen an moderne Raumnutzungsbedürfnisse und eine zusätzliche Bebauung des Grundstücks nicht verunmöglicht werden. Dies hat nicht nur der im Jahr 2014 durchgeführte Projektwettbewerb erwiesen, an dessen Ende gemäss dem Bericht vom 26. September 2014 das Preisgericht aufgrund der eingereichten «ausgezeichneten» Beiträge eine «konstruktive und inspirierende Diskussion» als möglich erachtete. Nunmehr hat auch der Erwerb der Liegenschaft durch eine private Unternehmung zwecks Errichtung ihres neuen Firmensitzes nachgerade den Beweis erbracht, dass eine sinnvolle und für den Eigentümer attraktive Ausnützung trotz Unterschutzstellung möglich bleibt. Insbesondere gehört zum Grundstück im westlichen Teil eine bebaubare Fläche innerhalb der Bauzone. In der anzustellenden Gesamtabwägung vermag der mit der Unterschutzstellung verbundene Ausnutzungsverlust gegenüber dem sehr hohen öffentlichen Interesse am Erhalt des historischen Zeugen der elektrischen Strassenbahn zweifellos nicht zu überwiegen.

h) Der Regierungsrat erwog im angefochtenen Beschluss, dass gemäss dem Kaufvertrag vom 29. August 2011, Ziff. 6.7, bei der Festlegung des Kaufpreises von Fr. 1'021'000.- in Berücksichtigung der offiziellen Verkehrswertschätzung aus dem Jahr 2011 in Höhe von Fr. 1'700'000.- der Tatsache Rechnung getragen worden sei, dass die Gebäude auf dem Grundstück inventarisiert gewesen seien und unter Schutz gestellt werden sollten. Es widerspreche deshalb dem Grundsatz von Treu und Glauben, wenn die Beschwerdeführerin die aufgrund der beabsichtigten Unterschutzstellung günstig erworbene Liegenschaft nun abrechnen wolle.

(...)

Diesbezüglich ist festzustellen, dass auch der Regierungsrat einräumt, dass die inzwischen gelöschte Dienstbarkeit zugunsten des Nachbargrundstücks bei der Festsetzung des Kaufpreises eine Rolle gespielt hatte. Tatsächlich heisst es im eingereichten Schreiben der Baudirektion vom 2. Dezember 2008, dass die Verkehrswertschätzung der Liegenschaft ohne Berücksichtigung der im Grundbuch eingetragenen Baubeschränkung Fr. 1'700'000.- und unter deren Berücksichtigung Fr. 1'021'000.- – genau den Betrag der Schätzung durch die Bank A. – betrage. Der Kaufvertrag vom 29. August 2011, angemeldet beim Grundbuch am 3. November 2011, enthielt diesen Kaufpreis von Fr. 1'021'000.-. Unter der Rubrik «Dienstbarkeiten/Grundlasten» ist die Baubeschränkung angeführt, zusammen mit folgendem Hinweis: «Die Käuferschaft hat Kenntnis der tatsächlichen und rechtlichen Bedeutung der Baubeschränkung (Grunddienstbarkeit) vom 25.10.1897. Im Kaufpreis gemäss Ziffer 5.1 nachfolgend ist diese Last entsprechend berücksichtigt». Weiter hinten im Kaufvertrag ist aber weiter unter der Rubrik «Weitere Vertragsbedingungen» in Ziffer 6.7 Folgendes festgehalten: «Die Käuferschaft hat Kenntnis, dass das Gebäude-Ensemble mit kantonalem Beschluss vom 10.10.2002 in das Inventar der schützenswerten Denkmäler von lokaler Bedeutung aufgenommen wurde. Eine eigentliche Unterschutzstellung dürfte spätestens mit der Planung von baulichen Massnahmen erfolgen. Im Kaufpreis gemäss Ziffer 5.1 hiervor ist dieser Umstand entsprechend berücksichtigt». Auch wenn der Vertrag weder hinsichtlich der Dienstbarkeitsbelastung noch der in Aussicht stehenden Unterschutzstellung die jeweils veranschlagten Frankenbeträge beziffert bzw. nicht konkretisiert, wie sich diese beiden Fakten je einzeln auf die Festlegung des Kaufpreises ausgewirkt haben, steht fest, dass sowohl die Dienstbarkeitsbelastung als auch die Unterschutzstellung bei der Bemessung des Kaufpreises relevant gewesen sind. Und entscheidend ist in diesem Zusammenhang ohnehin, dass die Einwohnergemeindeversammlung am 20. Juni 2011 den Kaufvertrag in Kenntnis der geplanten Unterschutzstellung genehmigt hat, und zwar noch vor der Unterzeichnung des Kaufvertrags. In der schriftlichen Vorlage für das Traktandum 3 GS 302 – «altes Bahnhöfli», heisst es: «Das «Stationsgebäude» ist somit noch einer der wenigen Zeitzeugen aus der Periode der ESZ und damit auch von grossem historischem Wert. Das Gebäude-Ensemble wurde mit kantonalem Beschluss vom 10. Oktober 2001 im Inventar der schützenswerten Denkmäler von lokaler Bedeutung aufgenommen. Eine eigentliche Unterschutzstellung dürfte spätestens mit der Planung von baulichen Massnahmen erfolgen. Gemäss Auskunft der kantonalen Denkmalpflege wäre grundsätzlich – je nach geplanter Architektur und künftiger Nutzung – ein

Abbruch der Remise/des Güterschuppens möglich». Daraus ergibt sich, dass von der behaupteten falschen Sachverhaltsfeststellung durch den Regierungsrat nicht die Rede sein kann, dass aber die Unterschutzstellung – so wie auch die sog. «Schattendienstbarkeit» – jedenfalls einen Einfluss auf den reduzierten Kaufpreis gehabt hat.

i) Nach dem Gesagten ist damit insgesamt ein sehr hohes öffentliches Interesse im Sinne von § 4 DMSG an einer Unterschutzstellung des «alten Bahnhofflis» festzustellen. Dieses Interesse erscheint klar höher als das private wie auch gleichzeitig öffentliche Interesse der Beschwerdeführerin an einer Nichtunterschutzstellung. Die entsprechenden anderslautenden Vorbringen der Beschwerdeführerin sind nicht zu hören. Es ist daher nicht zu beanstanden, wenn der Regierungsrat schloss, dass ein sehr hohes öffentliches Interesse an der Erhaltung dieses Gebäudes besteht.

6. Verhältnismässigkeit.

(...)

c) Wie die Denkmalkommission bei ihrem Augenschein vom 8. September 2016 untersucht hat und sich auch dem Verwaltungsgericht am Augenschein vom 7. November 2017 zeigte, ist die Gebäudesubstanz des alten Stationsgebäudes bezüglich Statik und tragender Struktur entgegen der Einschätzung durch die Beschwerdeführerin nicht baufällig, sondern sie zeigt sich grundsätzlich in einem guten baulichen Zustand. Dies gilt insbesondere für die Grundstruktur und die Dachkonstruktion, während die Gebäudehülle gealtert und zum Teil undicht ist. Insbesondere sind die seit den 1950-er Jahren nicht mehr renovierte Fassade mit den Rundschindeln (Verschleissmaterial) und den Verzierungen durch die jahrzehntelange Witterung mitgenommen, können aber denkmalpflegerisch zweifellos korrekt saniert werden. Die Räume sind leer und im heutigen Zustand nicht mehr bewohnbar. Ganz offensichtlich ist die Erhaltung und Sanierung des Gebäudes möglich, was nicht zuletzt auch durch den inzwischen erfolgten Verkauf des Gebäudes an eine private Unternehmung belegt wird. Die Unterschutzstellung ist somit geeignet, den Erhalt des Gebäudes sicherzustellen. Und sie ist gleichzeitig erforderlich, da nur mit der Unterschutzstellung sichergestellt wird, dass das Gebäude insbesondere ortsbildprägend erhalten bleibt. Auch der verfügte Schutzzumfang beschränkt sich auf die wirklich schützens- und erhaltenswerten Teile des Gebäudes, nämlich nebst dem Standort des Gebäudes und seiner äusseren Erscheinung mitsamt den feinen historischen Fassadenverzierungen auf die historische Baustruktur (tragende Wände, Decken und Böden). Zukünftige Umbauten müssen lediglich die historische Baustruktur respektieren, soweit diese vorhanden ist. Rekonstruktionen im Innern werden nicht gefordert, so dass das Gebäude im ursprünglichen Zustand belassen bleiben kann. Damit ist aber eine Unterschutzstellung nicht mit unverhältnismässigen Massnahmen verbunden. Insbesondere gehört der angebaute Güterschuppen Ass. Nr. 82b nicht zum Schutzzumfang. Obwohl dieser in seinem Volumen ein wichtiger Teil des Gebäudekomplexes ist und die historische Funktion der Liegenschaft als Bahnstation dokumentiert, ist seine Bausubstanz sehr bescheiden

und fehlen besondere zeittypische Merkmale. Allerdings wird verlangt, dass unter Wahrung der historischen Kontinuität ein Neubau an dessen Stelle sich im Sinne des Umgebungsschutzes in Charakter und Materialisierung am historischen Güterschuppen orientieren muss. Aufgrund der offensichtlich flexiblen Struktur des Hauses sind nebst einer weiteren Nutzung im heutigen Rahmen zudem bauliche Veränderungen im Innern des Hauses nach der Unterschutzstellung möglich, soweit die historische Bausubstanz wie erwähnt respektiert wird. Wie sich am Augenschein zeigte, ist eine Anpassung an moderne Raumnutzungsbedürfnisse möglich. Tatsächlich haben dies zwei von der Gemeinde veranlasste Studien, deren Erstellung von der Denkmalpflege begleitet wurde, bestätigt. So ergab eine Machbarkeitsstudie von B. GmbH vom Oktober 2010, dass ein neuer Ökihof auf dem Grundstück Nr. 302 unter Erhalt des ehemaligen Stationsgebäudes sowie Um- und Anbau des Güterschuppens realisierbar wäre. Und in einem 2014 durchgeführten Projektwettbewerb für ein Projekt zur Umnutzung des «alten Bahnhöfli» für die familienergänzende Betreuung sowie die Unterbringung von Kultur- und Mehrzweckräumen in einem Ersatzneubau für den Güterschuppen war eine architektonisch und ortsbaulich qualitätsvolle Lösung im Sinne einer konstruktiv angemessenen, langlebigen und nachhaltigen Lösung vorgegeben. Zudem war ein wirtschaftliches Konzept bezüglich Investition, Betrieb und Unterhalt Teil der Aufgabenstellung. Diese Voraussetzungen erfüllte das damalige Siegerprojekt «CARGO» (C. Einzelunternehmen/D. GmbH), das vom Preisgericht einstimmig zur Weiterbearbeitung empfohlen wurde. Wie die kantonale Denkmalpflegerin am Augenschein ausführte, könnten die nicht tragenden Wände entfernt werden und sei aus diesem Grund der Schutzzumfang im Innern des Hauses relativ offen formuliert worden. Dies lässt einen «Verhandlungsspielraum» offen. Demzufolge sind auch wirtschaftlich vertretbare Umnutzungen zweifellos möglich, was auch der inzwischen erfolgte Verkauf der Liegenschaft an eine private Unternehmung, die sich an diesem Ort niederlassen will, ganz konkret zeigt. Auch von daher erweist sich die Unterschutzstellung demzufolge als verhältnismässig.

Wenn der Gemeinderat zudem vorbringt, dass das Amt für Denkmalpflege und Archäologie am 4. November 1998 der Baudirektion als Vertreterin des Kantons als damaligem Eigentümer die Auskunft erteilt habe, dass das Gebäude anlässlich der Ortsplanungsrevision aus dem Inventar entlassen worden sei und das Amt somit keine Einwände gegen einen Abbruch des Gebäudes habe, so ist festzustellen, dass diese Auskunft von Dr. E. sich damals wie erwähnt erklärermassen auf den schlechten baulichen Zustand des Gebäudekomplexes, die Unternutzung des Grundstücks, die zu erwartenden hohen Sanierungskosten und die ungünstige Orientierung der Haupträume zur Kantonsstrasse bezog. Auch der Zuger Heimatschutz (Herr F.) unterstützte in einem Schreiben vom 9. November 1998 einen Abbruch des baufälligen Gebäudekomplexes, «wenn ein Ersatzbau (z. B. Hotelnutzung) den hohen städtebaulichen (Dorfkern) und landschaftlichen (See) Anforderungen des Ortes gerecht werden kann». Ungeachtet des Erinnerungswertes für die Nachwelt entspreche «der bauliche Zustand, die Grösse, die Orientierung und die momentane Nutzung (Wohnmöglichkeit für zwei Personen) in keiner Weise einer optimalen, finanziellen, politischen und ideellen Bewirtschaftung des Grundstückes». Tatsächlich sind erst nachher diverse weitere Abklärungen und vor allem die (erneute) Prüfung der Schutzwürdigkeit durch die dafür zuständige kantonale Denkmal-

kommission wie auch die Durchführung einer Machbarkeitsstudie und eines Projektwettbewerbs erfolgt. Dabei zeigte sich die Möglichkeit einer Sanierung und sinnvollen Weiternutzung des Gebäudes und hat denn auch die Denkmalkommission den sehr hohen kulturellen und heimatkundlichen Wert mehrfach bekräftigt. Schliesslich wurde das Gebäude 2002 auf Antrag der Denkmalkommission erneut ins Inventar aufgenommen und im Jahr 2008 im Quartiergestaltungsplan Dorfkern auch von der Gemeinde als Schutzobjekt bezeichnet. Die Beschwerdeführerin hat die Liegenschaft später, im Jahr 2011, im Wissen um diese Fakten erworben.

d) Nach diesen Ausführungen kann insgesamt festgestellt werden, dass die angeordneten Schutzmassnahmen sich als verhältnismässig erweisen. Die weitere Nutzung der Liegenschaft wird nicht verunmöglicht. Durch die Unterschutzstellung wird nicht ausgeschlossen, dass im Gebäudeinnern erhebliche Änderungen und Modernisierungen vorgenommen werden können. Mit dieser Aussicht hat sich auch der Erwerber der Liegenschaft inzwischen für den Kauf des alten Bahnhöflis entschieden.

7. Gemäss § 25 Abs. 1 lit. d DMSG müssen die dem Gemeinwesen entstehenden Kosten einer Unterschutzstellung auch auf Dauer tragbar erscheinen.

Dem Argument der Beschwerdeführerin betreffend eine Verschlechterung der finanziellen Lage der Gemeinde ist zunächst zu entgegnen, dass – wie der Regierungsrat zu Recht entgegnet – rein finanzielle Interessen der Grundeigentümerin an einer möglichst gewinnbringenden Ausnutzung ihrer Liegenschaft das öffentliche Interesse an einer Eigentumsbeschränkung grundsätzlich nicht zu überwiegen vermag, da sonst eine Unterschutzstellung von schutzwürdigen Bauten beispielsweise in Stadtzentren oder an guter Geschäftslage illusorisch würde (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1P.79/2005 vom 13. September 2005 E. 4.8; BGE 126 I 219 E. 2e S. 223, je mit Hinweisen). Grundsätzlich gilt, dass je schutzwürdiger eine Baute ist, desto geringer Rentabilitätsüberlegungen zu gewichten sind (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_55/2011 vom 1. April 2011, E. 7.1; BGE 126 I 219 E .2c, S. 222, mit Hinweisen). Der Eigentümer einer in das Denkmalverzeichnis eingetragenen Liegenschaft kann nicht von der Nutzungsmöglichkeit ausgehen, die ohne die Beschränkung bestünde. Die Frage der Rendite ist nicht entscheidend (BGE 118 Ia 384, S. 393, E. 4e) bzw. daran zu messen, ob die Unterschutzstellung für die Eigentümerin unzumutbare finanzielle Folgen nach sich zieht bzw. ob es an einem vernünftigen Verhältnis zwischen dem Interesse an der Unterschutzstellung und dem Interesse der Eigentümerschaft mangelt. Grundsätzlich ist eine Unterschutzstellung verhältnismässig, solange sie die künftige Ausnutzung der Baute und die Anpassung an moderne Raumnutzungsbedürfnisse nicht schlechterdings verunmöglicht (vgl. BGE 120 Ia 283 f.; BGE vom 6.5.1998, in: ZBI 2000, S. 99 ff., 106, 118 Ia 394), was vorliegend wie erwähnt gerade nicht gesagt werden kann und auch das inzwischen erfolgte Verkaufsgeschäft belegt. Abgesehen davon kann unter Verweis auf die oben erwähnten Statistik der überschaubaren Anzahl der in dieser Gemeinde unter Schutz gestellten Objekte und der auch aktuell wieder gesunde(re)n finanziellen Verhältnisse der Beschwerdeführerin von einer unzumutbaren Belastung der Gemeindefinanzen nicht gesprochen werden. So spricht auch der Gemeinde-

präsident und Finanzchef gemäss der Presse (Zuger Zeitung vom 3. November 2017) «durchaus von einer Trendwende», nachdem im Gemeindehaushalt für 2018 im Vergleich zu «eher düsteren Zeiten» der Vorjahre bereits wieder ein bescheidener Gewinn budgetiert werden kann. Im vorliegenden Fall ist die Gemeinde (noch) Eigentümerin der Liegenschaft. Die dem Gemeinwesen entstehenden bzw. im inzwischen erfolgten Verkaufsgeschäft berücksichtigten Kosten betreffen somit die allfälligen Sanierungskosten für das Gebäude. Die Eigentümerin hat dabei noch Anrecht auf die kantonalen Denkmalpflegebeiträge nach § 34 DMSG. Die in Zukunft zu erwartenden Sanierungskosten an der historischen Substanz werden nicht höher sein als bei vergleichbaren unter Schutz gestellten Objekten. Die Kosten, die dem Gemeinwesen entstehen, erscheinen darum auch auf Dauer tragbar. Es ist nicht erkennbar, dass die Unterschutzstellung für die Beschwerdeführerin unzumutbare finanzielle Folgen nach sich zöge.

Entsprechend ist auch von daher die Verhältnismässigkeit demnach klar gegeben und sind sämtliche Voraussetzungen für die Unterschutzstellung nach § 25 Abs. 1 DMSG erfüllt.

8. Zusammenfassend ergibt sich, dass das «alte Bahnhofli» weitgehend erhalten und intakt ist und – mit Ausnahme des Güterschuppens – als Ganzes hohen Schutz verdient. Der Regierungsrat hat mit der Unterschutzstellung des Gebäudes kein Recht verletzt. Er hat dessen Denkmalwürdigkeit richtig beurteilt und die finanziellen Auswirkungen resp. deren Tragbarkeit für die (gesamte) öffentliche Hand korrekt eingeschätzt. Das Gericht erachtet die Entscheidungsgrundlagen als schlüssig und ausreichend. Unter diesen Umständen gibt es keine Veranlassung, ein gerichtliches Gutachten einzuholen oder die Angelegenheit an den Regierungsrat zur Neubeurteilung zurückzuweisen. Die Beschwerde muss demnach als unbegründet abgewiesen werden.

Urteil des Verwaltungsgerichts vom 27. März 2018, V 2017 50

Das Urteil ist rechtskräftig.

2.2 § 25 DMSG, Art. 36 BO Oberägeri i.V.m. § 20 DMSG

Regeste:

Art. 36 BO Oberägeri i.V.m. § 20 DMSG – Ortsbildschutzzonen schützen Siedlungsteile in ihrer Erscheinung und Massstäblichkeit. Eine Baute in der Ortsbildschutzzone kann abgebrochen und neu erstellt werden. Auch die Bewertung als «prägende Baute» in einem Quartiergestaltungsplan steht einem Abriss nicht entgegen. Aus der Zonenzuordnung lässt sich die Denkmalswürdigkeit eines Objektes daher nicht direkt ableiten (Erw. 5b).

§ 25 Abs. 1 lit. b DMSG – Denkmalschutzmassnahmen dürfen nicht lediglich im Interesse eines begrenzten Kreises von Fachleuten erlassen werden. Sie müssen breiter abgestützt sein und von einem grösseren Teil der Bevölkerung befürwortet werden, um Anspruch auf eine gewisse Allgemeingültigkeit erheben zu können (Erw. 6b). Überwiegendes öffentliches Interesse am Erhalt vorliegend verneint (Erw. 7 b/bb).

§ 25 Abs. 1 lit. c DMSG – Die Verhältnismässigkeit und Zumutbarkeit einer Unterschutzstellung kann umso eher bejaht werden, je höher die Schutzwürdigkeit eines Objektes zu gewichten ist (Erw. 6b). Bei Erhalt der denkmalwürdigen Teile der streitbetreffene Liegenschaft, so namentlich der Holzkonstruktion, kann eine zweckmässige und damit nachhaltige Nutzung nicht gewährleistet werden. Eine tiefergreifende Sanierung bereits in den kommenden Jahren wäre absehbar (Erw. 7 c/cc). Ein Denkmal muss die gesetzlichen Voraussetzungen in erhöhtem Mass erfüllen, wenn Eigentümer und Standortgemeinde eine Unterschutzstellung ablehnen (Erw. 8).

Aus dem Sachverhalt:

Die A. AG ist seit 31. Dezember 2009 Alleineigentümerin eines Wohn- und Geschäftshauses in Oberägeri. In Zusammenhang mit einem Bauvorhaben der Eigentümerin wurde die Liegenschaft auf Antrag der kantonalen Denkmalkommission vom 2. Dezember 2013 in das Inventar der schützenswerten Denkmäler aufgenommen. Mit Entscheid vom 3. März 2015 stellte der Regierungsrat das Haus nicht unter Schutz. Die dagegen vom Zuger Heimatschutz und dem Bauforum Zug eingereichte Beschwerde hiess das Verwaltungsgericht mit Urteil vom 22. Dezember 2015 insofern gut, als es unter Feststellung, dass das Wohn- und Geschäftshaus die Voraussetzungen von § 25 Abs. 1 lit. a DMSG erfülle, die Angelegenheit zur Neuabklärung der weiteren gesetzlichen Voraussetzungen an den Regierungsrat zurückwies. Mit Beschluss vom 10. Januar 2017 entschied der Regierungsrat, dass das fragliche Objekt nicht unter Schutz gestellt und aus dem Inventar der schützenswerten Denkmäler zu entlassen sei. Am 10. Februar 2017 erhoben der Zuger Heimatschutz und das Bauforum Zug Verwaltungsgerichtsbeschwerde und beantragten die Unterschutzstellung des Wohn- und Geschäftshauses in Oberägeri.

Aus den Erwägungen:

(...)

4. Das streitbetroffene Wohn- und Geschäftshaus G., steht an der G.-Strasse in Oberägeri. Die Grundstückfläche beträgt 214 m². Das Grundstück liegt in der Kernzone A, welche von einer Ortsbildschutzzone überlagert ist. Zusätzlich gelten die Bestimmungen eines Quartiergestaltungsplanes. Unmittelbar südöstlich angrenzend liegt das Gasthaus O., welches zusammen mit den ihm schräg gegenüber liegenden Hausteilen (...) unter Denkmalschutz gestellt ist.

Die Beschwerdegegnerin 1 erwarb die Liegenschaft per 31. Dezember 2009. Sie beabsichtigt unbestrittenermassen, das ganze Haus für ihren [Gewerbebetrieb] zu nutzen. Nachdem die Denkmalkommission von der Eigentümerin über deren Neubauabsichten in Kenntnis gesetzt wurde, nahm die Kommission diese Baute mit einem Stimmverhältnis von 5 Ja-Stimmen und 2 Enthaltungen am 17. Dezember 2013 ins Inventar der schützenswerten Denkmäler auf (vgl. deren Protokoll Nr. 166 vom 2. Dezember 2013). Am 9. April 2014 beantragte die Kommission mit 6 Ja-Stimmen und 2 Enthaltungen bei der Direktion des Innern dessen Unterschutzstellung als Denkmal von lokaler Bedeutung, woraufhin die Direktion des Innern einen entsprechenden Verfügungsentwurf zuhanden der Eigentümerin und der Standortgemeinde verfasste. Vom Schutzzumfang betroffen werden sollte demgemäss der Standort des Gebäudes, seine äussere Erscheinung und historische Bausubstanz (tragende Wände, Decken und Böden) sowie das Eckbuffet aus dem Jahre 1795 und die Verkleidungen der Stube. Insbesondere der jüngere Anbau auf der Ostseite mit grosser Terrasse wurde vom Schutzzumfang ausgenommen. Beide Verfügungsadressaten lehnten die Unterschutzstellung je mit Eingaben von Mitte August 2014 ab und verneinten sämtliche gesetzlichen Voraussetzungen. Mit Entscheid vom 3. März 2015 entliess der Regierungsrat das fragliche Wohn- und Geschäftshaus aus dem Inventar für schützenswerte Denkmäler und lehnte die Unterschutzstellung ab. Zur Begründung hielt er im Wesentlichen fest, dass alle Voraussetzungen für die Unterschutzstellung nach § 25 Abs. 1 des Gesetzes über Denkmalpflege, Archäologie und Kulturgüterschutz vom 26. April 1990 (DMSG) dem Grundsatz nach erfüllt seien und auch der sehr hohe Wert des Denkmals und das sehr hohe öffentliche Interesse an dessen Erhaltung gegeben seien. Hingegen sei die Eigentümerin in ihrem Vertrauen, dass in Bezug auf dieses Objekt kein Unterschutzstellungsverfahren eingeleitet werde, zu schützen. Am 14. April 2015 erging im Zusammenhang mit dem Baugesuch für den Neubau des Wohnhauses mit Gewerbe unter Abbruch des bestehenden Gebäudes G. ein kantonaler Gesamtsentscheid, in welchen nebst anderen auch die Stellungnahme des Amtes für Denkmalpflege und Archäologie einbezogen wurde. Dieses stimmte unter Berücksichtigung gewisser baulicher Anregungen dem Neubauprojekt grundsätzlich zu. Die kantonale Zustimmung erfolgte unter dem Vorbehalt, dass der Regierungsratsbeschluss vom 3. März 2015 betreffend Nichtunterschutzstellung rechtskräftig werde. Auf Beschwerde hin hob das Verwaltungsgericht im Verfahren V 2015 43 mit Urteil vom 22. Dezember 2015 den Regierungsratsbeschluss auf und wies die Vorinstanz an, die für eine Unterschutzstellung erforderlichen Voraussetzungen gemäss § 25 Abs. 1 lit. b-d DMSG unter Beizug eines Experten zu prüfen. Der Regierungsrat habe sich bei seiner Entscheid auf die Schlussfolgerungen der Fachkommission abgestützt. Während darin die Voraussetzungen von § 25 Abs. 1 lit. a DMSG relativ ausführlich beschrie-

ben worden seien, seien die anderen Voraussetzungen nur rudimentär oder gar nicht geprüft worden. Der Regierungsrat habe ohne eigene Würdigung unter Verweis auf den Fachbericht alle – auch diejenigen von § 25 Abs. 1 lit. b-d DMSG – Voraussetzungen als gegeben erachtet. Im Urteil wurden in Erw. 4d) explizit die Fragen aufgeführt, die es zu beantworten und vom Regierungsrat zu würdigen gälte. Die Parteien einigten sich in der Folge auf I. als Experten, welcher sein Gutachten am 3. Juni 2016 erstellte. Gemäss den von der Direktion des Innern eingereichten Protokollen der Regierungsratssitzungen votierte dieser an seiner Sitzung vom 27. September 2016 aus Gründen der angezweifelte[n] Verhältnismässigkeit mehrheitlich für die Nichtunterschutzstellung des fraglichen Hauses (Protokoll vom 27. September 2016). Nach daraufhin bei der Eigentümerschaft getätigten Abklärungen wurden dem Regierungsrat je ein Antrag auf Unterschutz- und auf Nichtunterstellung unterbreitet, woraus sich – trotz Schwärzung – klar ergibt, dass die Direktion des Innern weiterhin für die Unterschutzstellung plädierte. Aus den Protokollen ergibt sich, dass der Regierungsrat in seiner Mehrheit die Unterschutzstellung weiterhin überwiegend wegen fehlender Verhältnismässigkeit ablehnte. Die von den Beschwerdeführern in ihrer Beschwerdeschrift geäusserte Vermutung, es sei bezüglich der Interessenabwägung nach den Regierungsratsberatungen Argumente eingearbeitet worden, die er so gar nicht vorgebracht habe, findet keine Stütze. Hingegen lässt sich die Behauptung der Beschwerdegegnerin 1 nicht von der Hand weisen, dass die für Denkmalfragen zuständige Direktion des Innern ihre Verfügung «contre coeur» verfasste. Tatsächlich werden mehrere Argumente im regierungsrätlichen Entscheid dargelegt, die eine Unterschutzstellung hätten nahelegen können.

5. a) Gemäss Art. 36 der Bauordnung Oberägeri vom 24. September 2006 (BO) dient die Kernzone A der Erhaltung des historischen Ortskerns. Sie ist für das Wohnen und für nicht und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt (Abs. 1). Die das Ortsbild prägenden typischen Bauten sind nach Möglichkeit zu erhalten. Restaurierungen und Umbauten sind Neubauten oder Rekonstruktionen vorzuziehen. Artikel 37 Abs. 1 BO hält betreffend Um- und Ersatzbauten in der Kernzone A fest, dass die das Dorfbild prägenden Bauten unter Beibehaltung der ursprünglichen Bausubstanz, des bisherigen Gebäudeprofils und des herkömmlichen Erscheinungsbildes umgebaut werden dürfen. Ihr Abbruch und Wiederaufbau ist nur zulässig, wenn sich eine Renovation als unverhältnismässig erweist und die kantonale Denkmalpflege zugestimmt hat. Die Ortsbildschutzzonen dienen der Erhaltung und Pflege des jeweiligen Orts- und Quartierbildes. Gebäude dürfen nur verändert werden, wenn das Orts- und Quartierbild nicht beeinträchtigt wird. Einzelne Neubauten sind zulässig, wenn sie dem Charakter des schutzwürdigen Ortsbildes entsprechen (Art. 44 BO). Gemäss dem rechtskräftigen Quartiergestaltungsplan Kernzone 2011 ist die Liegenschaft der Beschwerdegegnerin als prägende Baute bezeichnet. Diese Bauten sind für die Dorfidentität von grosser Bedeutung. Sie sind als Bezugspunkte für die weitere Entwicklung von Oberägeri zu sehen und in ihrer besonderen Stellung zu erhalten. Allfällige Ersatzbauten müssen der städtebaulichen Situation entsprechend sorgfältig entwickelt werden, so dass sie einen gleichwertigen Beitrag zum Dorfbild leisten (vgl. Legende zum QGP Dorfkern 2011). Gemäss § 20 DMSG sind die in den vom Zonenplan der Gemeinde bezeichneten Ortsbildschutzzonen

prägenden Bestandteile der Siedlungen und gestalteten Freiräume zu bewahren. Im Baubewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen innerhalb der Schutzzonen wirkt das Amt für Denkmalpflege und Archäologie beratend mit.

b) Aus der Tatsache, dass eine Baute in der Ortsbildschutzzone liegt, ergibt sich nicht, dass sie nicht abgebrochen und neu erstellt werden dürfte. Mit der Ortsbildschutzzone soll insbesondere ein Siedlungsteil in seiner Erscheinung und seiner Massstäblichkeit geschützt werden. Auch die Bewertung als «prägende Baute» im QGP Kernzone 2011 lässt keinen anderen Schluss zu. Aus der Zonenzuordnung lässt sich somit die Denkmalswürdigkeit eines Objektes nicht direkt ableiten.

6. a) Das DMSG umschreibt in § 2 den Begriff des Denkmals. Nach diesem Gesetz sind Denkmäler Siedlungsteile, Gebäudegruppen, gestaltete Freiräume, Verkehrsanlagen, Einzelbauten, archäologische Stätten und Funde sowie in einer engen Beziehung stehende bewegliche Objekte, die einen sehr hohen wissenschaftlichen, kulturellen oder heimatkundlichen Wert darstellen. Objekte, deren Schutz erwogen wird, sind im Inventar der schützenswerten Denkmäler festzuhalten (§ 5 und § 21 Abs. 1 Satz 1 DMSG). Objekte, an deren Erhaltung ein sehr hohes öffentliches Interesse besteht, werden unter kantonalen Schutz gestellt und in das Verzeichnis der geschützten Denkmäler eingetragen (§ 4 DMSG). Der Regierungsrat entscheidet über die Unterschutzstellung u.a. in Fällen, wenn die Standortgemeinde nicht damit einverstanden ist (§ 11 Abs. 3 DMSG). Gestützt auf § 25 Abs. 1 beschliesst er sie, wenn das Denkmal von sehr hohem wissenschaftlichen, kulturellen Wert ist (lit. a), das öffentliche Interesse an dessen Erhaltung allfällige entgegenstehende Interessen überwiegt (lit. b), die Massnahme verhältnismässig ist (lit. c) sowie die dem Gemeinwesen entstehenden Kosten auch auf Dauer tragbar erscheinen (lit. d). Kanton und Gemeinden leisten je gleich hohe Beiträge an die Kosten der Restaurierung von geschützten Denkmälern. Sie leisten auch Beiträge an die bedeutenderen Unterhaltsarbeiten. Die Beiträge gelten in der Regel den substanzerhaltenden Aufwendungen. Bei Objekten von lokaler und von regionaler Bedeutung beträgt der Beitragssatz 30 % (§ 34 Abs. 1 und 2 DMSG).

b) Die Revision des DMSG im Jahr 2008 führte zu einer gewissen Verschärfung, indem der in § 25 Abs. 1 lit. a DMSG aufgelistete Wert sehr hoch sein muss. Der Regierungsrat führte in seinem Bericht und Antrag zur Revision vom 22. Januar 2008 (Vorlage Nr. 1629.1, Laufnummer 12598) aus, dass jede Unterschutzstellung eine ermessensweise Beurteilung verlange. Er gehe davon aus, dass den erhöhten Anforderungen für eine Unterschutzstellung speziell in denjenigen Fällen Bedeutung zukomme, in denen die Eigentümerschaft und die Standortgemeinde gegen eine Unterschutzstellung seien. Andererseits müsse eine den höheren Anforderungen entsprechende Unterschutzstellung bei triftigen Gründen auch gegen den Willen der Grundeigentümerin bzw. des Grundeigentümers und der Standortgemeinde durchsetzbar sein. Als allgemeines Verfassungsprinzip nach Art. 5 Abs. 2 BV unterliegt die Verhältnismässigkeit an sich der uneingeschränkten Kognition. Verlangt aber bereits die Anwendung einer Gesetzesvorschrift gestützt auf unbestimmte Rechtsbegriffe eine Abwägung, hat das Gericht

diese gegenüber dem Entscheid der Vorinstanz mit Zurückhaltung zu beurteilen (vgl. Kommentar VRG, a.a.O., Marco Donatsch, § 50 N. 33).

Die Verhältnismässigkeit und Zumutbarkeit einer Unterschutzstellung kann umso eher bejaht werden, je höher die Schutzwürdigkeit eines Objektes zu gewichten ist. Das öffentliche Interesse verlangt, dass ein Baudenkmal recht eigentlich aus anderen Objekten herausragt und von bedeutendem kulturellen Wert ist (vgl. Walter Engeler, Das Baudenkmal im schweizerischen Recht, Zürich/St. Gallen 2008, S. 48 f., 205 f.). Ein Gegenstand der Vergangenheit mit besonderem Zeugnischarakter wird durch das erkennende Betrachten der Gesellschaft zum Denkmal (vgl. Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege, Leitsätze der Denkmalpflege in der Schweiz, Zürich 2007, S. 13). Bei den für die Denkmalwürdigkeit in § 25 Abs. 1 lit. a DMSG geforderten Qualifikationen der sehr hohen Werthaltigkeit handelt es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff. Davon spricht man, wenn eine gesetzliche Bestimmung die Voraussetzungen einer Rechtsfolge in offener unbestimmter Weise umschreibt. Jede offen formulierte Norm räumt einen gewissen Ermessensspielraum ein. Die Ausübung des Ermessens kann jedoch im Verwaltungsgerichtsverfahren dann nicht überprüft werden, wenn Entscheide des Regierungsrates zu beurteilen sind. Bei der Überprüfung der Anwendung von unbestimmten Rechtsbegriffen ist nach herrschender Lehre und Rechtsprechung ebenfalls eine gewisse Zurückhaltung durch eine gerichtliche Instanz angezeigt. Auch das Bundesgericht übt in diesen Fällen Zurückhaltung und billigt den Verwaltungsbehörden einen gewissen Beurteilungsspielraum zu, wenn der Entscheid besonderes Fachwissen oder Vertrautheit mit den tatsächlichen Verhältnissen voraussetzt und soweit die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte geprüft und die erforderlichen Abklärungen sorgfältig und umfassend durchgeführt wurden (BGE 135 II 384 Erw. 2.2.2). Es hat mehrfach festgehalten (vgl. BGer 1C_555/2010 vom 23. Februar 2011, Erw. 2.1; BGer 1C_543/2009 vom 15. März 2010, Erw. 2.3), dass «bei der Prüfung der Frage, ob ein Objekt Schutz verdient, eine sachliche, auf wissenschaftliche Kriterien abgestützte Gesamtbeurteilung Platz zu greifen hat, welche den kulturellen, geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Zusammenhang eines Bauwerks berücksichtigt. Eine Baute soll als Zeuge und Ausdruck einer historischen, gesellschaftlichen, wissenschaftlichen und technischen Situation erhalten bleiben. Da Denkmalschutzmassnahmen oftmals mit schwerwiegenden Eigentumseingriffen verbunden sind, dürfen sie aber nicht lediglich im Interesse eines begrenzten Kreises von Fachleuten erlassen werden. Sie müssen breiter abgestützt sein und von einem grösseren Teil der Bevölkerung befürwortet werden, um Anspruch auf eine gewisse Allgemeingültigkeit erheben zu können. Schliesslich gilt auch für Denkmalschutzmassnahmen der Grundsatz der Verhältnismässigkeit. Danach müssen staatliche Hoheitsakte für das Erreichen eines im übergeordneten öffentlichen Interesse liegenden Zieles geeignet, notwendig und dem Betroffenen zumutbar sein. Ein Grundrechtseingriff ist namentlich dann unverhältnismässig, wenn eine ebenso geeignete mildere Anordnung für den angestrebten Erfolg ausreicht.» Dabei ist aber festzuhalten, dass rein finanzielle Interessen bei ausgewiesener Schutzbedürftigkeit für sich genommen nicht ausschlaggebend sein können. Je schutzwürdiger eine Baute ist, umso geringer

sind Rentabilitätsüberlegungen zu gewichten (BGer 1C_55/2011 vom 1. April 2011, Erw. 7.1, mit Verweisen).

7. Im Folgenden ist zu prüfen, ob der regierungsrätliche Entscheid – die Nichtunterschutzstellung des fraglichen Wohn- und Gewerbehäuses – der gerichtlichen Überprüfung standhält. Dabei ist zu erinnern, dass sowohl der Regierungsrat wie auch die Eigentümerin und die Standortgemeinde sich der Unterschutzstellung stets widersetzen. Ebenfalls ist nochmals darauf hinzuweisen, dass das Gericht Zurückhaltung zu üben hat, auch wenn eine andere Bewertung allenfalls denkbar wäre.

a) Mit Urteil vom 22. Dezember 2015 stellte das Verwaltungsgericht verbindlich fest, dass das strittige Wohn- und Geschäftshaus von sehr hohem wissenschaftlichem, kulturellem und heimatkundlichem Wert ist, somit die (erste) Voraussetzung von § 25 Abs. 1 lit. a DMSG für eine Unterschutzstellung erfüllt. Bei diesem Urteil handelt es sich materiell um einen Zwischenentscheid, da die Vorinstanzen mit weiteren Abklärungen beauftragt wurden. Es ist fraglich, ob eine bundesgerichtliche Überprüfung bei dieser Sach- und Rechtslage gemäss Art. 93 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht vom 17. Juni 2005 (BGG, SR 173.110) möglich gewesen wäre. Insofern ist diese Feststellung über das Vorliegen der sehr hohen Wertbedeutung der Liegenschaft nicht rechtskräftig entschieden und könnte neu beurteilt werden. In diesem Gerichtsverfahren zieht nur die Standortgemeinde Oberägeri in Zweifel, dass die Voraussetzung von § 25 Abs. 1 lit. a DMSG erfüllt ist. Da der Gemeinderat seine Einschätzung nicht vertieft begründet, beispielsweise nicht mittels einer Expertenaussage untermauert oder konkrete Beweise anbietet, sieht das Gericht keinen Anlass, auf seine diesbezügliche Beurteilung zurückzukommen. Diese rechtfertigt sich u.a. nicht zuletzt auch deshalb, weil die die anderen Parteien – darunter insbesondere die Eigentümerin – den hohen ausgewiesenen Wert der Liegenschaft nicht in Frage stellen.

b) Gemäss § 25 Abs. 1 lit. b DMSG muss das öffentliche Interesse am Erhalt des Denkmals das private Interesse überwiegen. Aus der Schutzwürdigkeit eines Objektes bzw. einer Anlage folgt in der Regel ein öffentliches Interesse an der Erhaltung. Diesem können private, aber auch andere öffentliche Interessen entgegenstehen. Der Regierungsrat verneint in seinem Entscheid das Bestehen anderer öffentlicher Interessen. Die Standortgemeinde verweist dagegen auf ihr hohes Interesse an Arbeitsplätzen im Dorfkern, welche die Beschwerdegegnerin 1 mit ihrem Neubauprojekt verwirklichen will. Zudem verweist der Gemeinderat auf das Begehren der Bevölkerung, Denkmalschutz mit Augenmass zu betreiben (Einbezug des Willens und der Bedürfnisse des Eigentümers, Vorzug für Rekonstruktionen, finanziell tragbare, heutiger Qualität entsprechende Sanierungen, Reduktion der Auflagen der Denkmalpflege auf ein vernünftiges Mass).

b/aa) Laut dem Gutachten I. ist eine zonenkonforme Nutzung mit Wohnen und Gewerbe bei Erhalt des Hauses bzw. Sanierung möglich, wenn sich die Gewerbefläche auf das Sockelgeschoss beschränkt, die Gewerbefläche im Sockelgeschoss um die Fläche der Haustechnik

nik (Unterstation Fernwärme, Boiler etc.) reduziert wird und in den oberen Geschossen nur eine Wohneinheit realisiert wird und von derselben Partei wie im Gewerbe genutzt wird. Könnte eine Bedingung nicht erfüllt werden, sei die Nutzung nicht mehr möglich, da verschiedene Massnahmen für den Schall- und Wärmeschutz sowie für den Brandschutz erforderlich wären. Die Geschossdecken müssten durch Brettstapeldecken ersetzt werden. Die Raumhöhe würde dadurch um ca. 15 cm reduziert. Unter diesen Umständen wäre die Wohnhygiene nicht mehr gewährleistet. Ein Verschieben der Geschossdecken sei dagegen nicht empfehlenswert. Die Technikzentrale müsse zwingend im Sockelgeschoss integriert werden, da wegen des Zugangs (Falltüre) und der Feuchtigkeit im Untergeschoss diese dort nicht untergebracht werden könne (vgl. Gutachten S. 6, 6.1 b). Die von der Eigentümerin angestrebte Nutzung bei Erhalt des Gebäudes erachtet der Gutachter weder betriebswirtschaftlich noch ökonomisch und schlussendlich auch nicht für die Bausubstanz als optimal. Der Keller könne aufgrund der Feuchtigkeit und der Estrich aufgrund der Statik nicht als Archiv benutzt werden. Die Fläche reduziere sich auf drei Geschosse, wobei bei einer gewerblichen Nutzung in den oberen Geschossen die Erschliessungsflächen grosszügiger ausgelegt werden müssten, was wiederum zu erhöhten Eingriffen in die Substanz führen würde. Auch der Schallschutz zwischen den Geschossen und die Statik könnten problematisch werden. Dies hätte den Ersatz durch Brettstapeln zur Folge, was bekanntlich zu niedrigen Raumhöhen oder dem Verschieben von Geschossdecken führen würde. Eine Mischnutzung in den oberen Geschossen sei aus mehreren Gründen wie Brandschutz, abgeschlossenes Treppenhaus, Schallschutz etc. nicht möglich (Gutachten S. 6, 6.1 c).

b/bb) Das Gutachten zeigt mit aller Deutlichkeit auf, dass eine Mischnutzung faktisch nur möglich ist, wenn diese von einer Partei betrieben wird resp. das Haus als Einfamilienhaus bewohnt wird. Bei einer zurückhaltenden Sanierung ist das Untergeschoss nur sehr eingeschränkt nutzbar und die Fläche für die gewerbliche Nutzung muss im Sockelgeschoss zudem noch reduziert werden. Die Wohnqualität – z. B. Schallschutz auch innerhalb der Wohnung resp. zwischen den Geschossen, Raumhöhe – dürfte nicht mehr zeitgemäss sein, auch wenn sich vielleicht Liebhaber solchen Wohnraums finden könnten. Eine rein gewerbliche Nutzung, wie sie die Eigentümerin anstrebt, ist gemäss den erwähnten Gründen in verschiedener Hinsicht nicht vernünftig realisierbar. Es fragt sich, ob unter diesen Umständen mit der Sanierung – die heute angesichts der technischen Möglichkeiten fraglos möglich ist – eine nachhaltige Wirkung erreicht werden kann in dem Sinn, dass das Haus zweckmässig langfristig genutzt werden kann. Dem (privaten) Interesse der Eigentümerin an einer dauerhaft möglichen Nutzung ist hier somit durchaus ein hohes Gewicht beizumessen. Dies stimmt so auch mit dem Anliegen der Gemeinde überein, dass im Dorfkern Arbeitsplätze bestehen bleiben oder neu geschaffen werden. Solche tragen wesentlich zur Belebung eines Dorfes bei. Mit Arbeitsplätzen kann erreicht werden, dass andere Strukturen (z. B. andere Gewerbebetriebe) eines Dorfes erhalten bleiben. Der Regierungsrat scheint sich in seiner ersten Argumentation im angefochtenen Entscheid ebenfalls nicht sicher gewesen zu sein, dass bei Substanzerhalt eine Belebung des Dorfes gelingt («Sollte es gelingen, im Erdgeschoss eine neue gewerbliche Nutzung mit mehr Publikumsverkehr unterzubringen, könnte der Ortskern zusätz-

zlich an Lebensqualität gewinnen.)), schliesst sich aber in seiner Duplik neu diesen Überlegungen an. Dem durchaus hohen öffentlichen Interesse an der Erhaltung historischer Bausubstanz stehen somit nicht nur ein privates sondern auch ein weiteres öffentliches Interesse gegenüber, die zusammen zumindest als gleich bedeutend zu gewichten sind. Dazu kommt, dass das Bundesgericht der öffentlichen Meinung eine nicht nur untergeordnete Bedeutung zumisst, sondern verlangt, dass die Schutzwürdigkeit nicht nur von den Fachkreisen, sondern auch von einem grösseren Teil der Bevölkerung bejaht wird. In Oberägeri verhält es sich offensichtlich nicht so, dass allen Anliegen des Denkmalschutzes abwehrend entgegengetreten würde. Mit Befürwortung der Gemeinde wurden das Gasthaus O. und die gegenüberliegenden Hausteile (...) unter Schutz gestellt. In nächster Umgebung sind mit dem «R.» (...) und dem «E.» (...) zwei weitere Bauten denkmalgeschützt. Wenn nun eine Motion, mit welcher eine strengere Unterschutzstellungspraxis angestrebt wird, mit 403 Ja- zu 2 Nein-Stimmen erheblich erklärt wird, ist dies nicht ohne Relevanz. Zieht man in Betracht, dass der Gemeinderat als Vertreter der Einwohner von Oberägeri bei gewissen Objekten sehr wohl für den Denkmalschutz einsteht, vorliegend sich aber von Anfang an dezidiert gegen die Unterschutzstellung äusserte, kann jedenfalls nicht auf eine breite Anerkennung der Schutzwürdigkeit dieses konkreten Hauses geschlossen werden. Insgesamt ergibt sich, dass das öffentliche Interesse am Erhalt des Hauses an der G.-Strasse nicht im erforderlichen Mass überwiegt.

c) Eine Unterschutzstellung muss verhältnismässig sein (§ 25 Abs. 1 lit. c DMSG).

c/aa) Laut unwidersprochenen Aussagen der Eigentümerin betragen die Raumhöhen ca. 180 - 185 cm. Betreffend den Zustand des Hauses ist ein Bericht der T., Luzern, vom 21. März 2014 in den Akten. Anlässlich einer ersten visuellen Beurteilung zusammen mit einem Vertreter des Amtes für Denkmalpflege und Archäologie (Abteilung Denkmalpflege und Bauberatung) wurde bezüglich der Statik festgestellt, dass bei zusätzlichen Belastungen die Tragsicherheit der Wände, welche in bauphysikalischer Hinsicht ein grosses Manko aufwiesen, überprüft werden müsste. Bei den Decken sei ein Unterzugssystem sichtbar, wobei etliche Hauptträger durchhingen. Der Unterzug im Wohnzimmer strassenseitig sei mit einem Rundstrahl bis ins Sparrendach hinauf aufgehängt; diese Aufhängung sei extrem ausgenützt und am Sparren nicht fachgemäss befestigt. Um alle Balken bezüglich Tragsicherheit kontrollieren zu können, müssten bei den Decken alle Verkleidungen entfernt werden. Das Dach müsse neu eingedeckt werden, wobei eine neue Holzkonstruktion vermutlich wirtschaftlicher wäre als Verstärkungen als Folge der Mehrlasten einzubauen. Der Estrichboden müsse in jedem Fall neu erstellt werden. Decken und Wände könnten sicher verstärkt werden, wobei zu beachten sei, dass die Raumhöhen jetzt schon sehr gering seien. W., Beratende Ingenieure und Planer SIA, kamen in einer von der Eigentümerin in Auftrag gegebenen Zustandsbeurteilung am 13. Mai 2014 zum Schluss, dass der Umbau des bestehenden Gebäudes, welcher den Anforderungen der aktuellen Normen entspreche, zu einer kompletten Aushöhlung des Gebäudes führe, was aus Sicht des Tragwerkplaners unverhältnismässig sei. U.a. wurde festgestellt, dass die geringen lichten Raumhöhen und die bauphysikalischen Begebenheiten für Däm-

mung und Raumakustik den heutigen Anforderungen bei Weitem nicht genügten. Die Anpassung der Geschosshöhen würde massive Eingriffe in die Tragstruktur der Riegelkonstruktion erfordern. Die Tragkonstruktion der oberen Geschosse entspreche nicht den Anforderungen an einen Feuerwiderstand von 60 Minuten. Die Balkenlagen und Wechselträger seien zu gering dimensioniert und müssten verstärkt oder ausgewechselt werden. Der Gutachter I. stellte betreffend den Rohbau u.a. fest, dass das Mauerwerk des Unter- und Sockelgeschosses in einem statisch guten Zustand sei. Das Untergeschoss weise feuchte Stellen auf mit Oberflächenkondensat und sei schlecht durchlüftet. Der Holzbau sei – soweit ersichtlich – in einem intakten Zustand mit einzelnen wenigen Feuchtstellen. Einzelne Bauteile seien statisch aus- resp. übernutzt (bspw. sei der Boden am Kachelofenstandort stark abfallend). Die Tragsicherheit sei ohne bauliche Veränderungen gegeben und ohne äussere Einwirkung bestehe keine Einsturzgefahr. Das Dach sei als Kaltdach ohne Unterdach ausgebildet. Der Estrich sei unbeheizt. Der Dachstuhl sei in gutem Zustand. Die Ziegeleindeckung habe einzelne kleine Leckstellen und der Grat sei an drei Stellen aufgebrochen. Als Nutzungseinheit gebe es keine Anforderungen an den Schallschutz zwischen den Geschossen. Die Aussenwände hätten keinen genügenden Wärme- und Schallschutz. Betreffend die Bausubstanz zog er das Fazit, dass der Rohbau in der Grundsubstanz in einem guten Zustand und mit normalen Massnahmen für die heutige Nutzung ertüchtigt werden könne. Die restlichen Elemente seien über die Jahre abgenutzt und müssten aufgefrischt oder ersetzt werden. Die Abnutzung sei im Verhältnis zu vergleichbaren Bauten im normalen Bereich. Diverse Verkleidungen seien unsachgemäss demontiert und unwiderruflich zerstört worden (Gutachten S. 5, 4.10). Bei einer Substanzerhaltung sei der Ersatz der Geschossdecken durch Brettstapeldecken nicht notwendig, zumal sich dadurch die Raumhöhen um weitere 15 cm reduzierten. Würden die Raumhöhen angehoben, entstünden Probleme mit den Fensterhöhen (Absturzsicherung, Belichtung etc.). Die Verplattungen der Aussen- und Innenwände fielen auseinander. Die Aussendämmung sei aus denkmalpflegerischer Sicht nicht sinnvoll (allerdings ist die Westfasse mit einem – nicht ursprünglichen – Eternitschindelmantel verkleidet, S. 4, 4.5). Bei einer Kaltnutzung des Estrichs solle das Dach nicht gedämmt werden, da die zusätzliche Last auf den Sparren statische Massnahmen erforderten, hingegen könne der Estrichboden gedämmt werden. Während die Eigentümerin für eine substanzerhaltende Sanierung mit Kosten von ca. Fr. 1.4 Mio. rechnet, veranschlagt er diese auf ca. Fr. 1 Mio., da er einige Massnahmen (z. B. Aussendämmung, Kaltnutzung des Estrichs ohne aus statischen Gründen vorgenommene Dämmung des Daches) als nicht zwingend notwendig erachtet oder günstigere Alternativen sieht, dies allerdings unter dem Vorbehalt der Nutzung durch nur eine Nutzerpartei. Abschliessend stellte er fest, dass er im Gutachten nur die technischen Möglichkeiten untersucht und wiedergegeben habe. Aus baulicher Sicht sei vieles möglich. Für die erwähnte Mischnutzung (idealerweise selbstgenutztes Einfamilienhaus mit kleinem Gewerbe) sei eine Sanierung verhältnismässig einfach umsetzbar. Für die vom Eigentümer gewünschte Nutzung sei ein Neubau zweckmässiger, da bei der Sanierung zu viel Substanz verloren ginge. Zu bezweifeln sei, ob ein Umbau/Sanierung in der heutigen Nutzung wirtschaftlich vertretbar vermietet werden könnte. Der Wohnanteil werde zu gross bzw. der Ausbau für die Wohnungsgrösse zu wenig attraktiv. Zwei bis drei Geschosswohnungen könnten wegen der Erschlies-

sung und den erwähnten Vorschriften (Schallschutz, Brandschutz etc.) nur schwierig eingebaut werden (Gutachten S. 9, Schlusswort).

Die Grundeigentümerin erwarb Ende Dezember 2009 die Liegenschaft zu einem Preis von Fr. 500'000.-, wobei sie nach eigenen Angaben in den Jahren zuvor als Mieterin rund Fr. 160'000.- investierte. Aktuell besteht eine hypothekarische Belastung von Fr. 400'000.-. Bei reiner Substanzerhaltung sind mit (geschätzten) Kosten von Fr. 1 bis 1.4 Mio. zu rechnen, welche Mittel nach Meinung der Eigentümerin – abgesehen von den Beiträgen der öffentlichen Hand – selber aufgebracht werden müssten.

c/bb) Werden für die Substanzerhaltung des Hauses nur gerade die Massnahmen getroffen, die nach Begutachtung des Experten unbedingt notwendig sind, ist die Nutzung realistischweise nur als Einfamilienhaus möglich. Dabei ist nicht zu verkennen, dass der Ausbaustandard (Raumhöhen, Zimmergrössen, Schallschutz etc.) bei Weitem nicht den heutigen Ansprüchen auch eines durchschnittlichen Nutzers entspricht. Auch in anderen Belangen (Brandschutz, Gebäudeenergetik etc.) werden die geltenden Normen kaum erfüllbar sein. Den Annahmen des Regierungsrates, dass keine wirtschaftlich vertretbaren Mietzinse generiert werden können, kann angesichts der zu erwartenden Kosten und der (eingeschränkten) Nutzungsmöglichkeiten – auch wenn selbstredend keine verifizierten Zahlen vorliegen – ohne Weiteres gefolgt werden. Im Rahmen der Verhältnismässigkeitsprüfung darf überdies das Faktum mitberücksichtigt werden, dass die fragliche Liegenschaft bei der im Zusammenhang mit der Erstellung des QGP 2011 stattgefundenen Vorinventarisierung der Objekte in der Kernzone von Oberägeri nicht in das Inventar der schützenswerten Denkmäler aufgenommen wurde (vgl. BGer 1C_267/2014 vom 18. November 2014, Erw. 4.6 betreffend das Gasthaus O.). Dies steht nicht im Widerspruch zum Entscheid vom 22. Dezember 2015 in derselben Angelegenheit. Wäre nämlich ein schützenswertes Vertrauen der Eigentümerin zu bejahen gewesen, hätte die Unterschutzstellung auch bei Vorliegen aller Voraussetzungen gemäss § 25 Abs. 1 DMSG verweigert werden können. Dass die zeitnah mit dem Liegenschaftserwerb erfolgte Inventarisierung der Bauten in der Kernzone Oberägeri die Liegenschaft der Beschwerdegegnerin 1 nicht miterfasste und das Haus im in Zusammenarbeit mit den Amt für Denkmalschutz und Archäologie erstellten QGP «nur» als prägendes, nicht aber als schützenswertes Objekt qualifiziert wurde, durfte von der Käuferin, der Beschwerdegegnerin 1, als Indiz für eine fehlende Denkmalswürdigkeit gewertet werden. Es darf angenommen werden, dass eine zu erwartende Unterschutzstellung den Kaufpreis oder gar die grundsätzliche Kaufabsicht beeinflusst hätte. Mit in die Überlegungen betreffend Verhältnismässigkeit darf sicher auch einbezogen werden, dass die Fachkommission gemäss den eingereichten Protokollen nicht einstimmig die Inventarisierung resp. Unterschutzstellung unterstützte, und dass das Haus «nur» als Denkmal von lokaler, nicht aber regionaler Bedeutung eingeschätzt wurde.

c/cc) Zusammenfassend ist dem Regierungsrat beizustimmen, dass eine Unterschutzstellung im vorliegenden Fall nicht verhältnismässig bzw. der Eigentümerin nicht zumutbar ist.

Bei Erhalt der denkmalwürdigen Teile der Liegenschaft, so namentlich der Holzkonstruktion, kann eine zweckmässige und damit nachhaltige Nutzung nicht gewährleistet werden. Eine tiefgreifende Sanierung bereits in den kommenden Jahren wäre absehbar. Das ebenfalls schützenswerte Eckbuffet und Täfer (soweit überhaupt noch vorhanden) hingegen kann problemlos in einen Neubau integriert und somit langfristig erhalten werden.

(...)

8. Der Regierungsrat hat in seinem Bericht und Antrag zur Revision des DMSG (vgl. oben Erw. 6b) hervorgehoben, dass ein Denkmal die gesetzlichen Voraussetzungen in erhöhtem Mass erfüllen müsse, wenn Eigentümer und Standortgemeinde eine Unterschutzstellung ablehnten. Letzteres ist hier der Fall. Auch die Fachkommission hat – gemäss von der Direktion des Innern eingereichten Protokollen – nicht einstimmig die Inventarisierung resp. Unterschutzstellung dieses Hauses als Denkmal unterstützt und es wurde ihm auch «nur» eine lokale Bedeutung zugeschrieben. Die gerichtliche Prüfung hat ergeben, dass weder ein überwiegendes öffentliches Interesse am Erhalt des Hauses noch die Verhältnismässigkeit resp. Zumutbarkeit der Unterschutzstellung im erforderlichen Mass gegeben ist. Zusammenfassend ergibt sich somit, dass der Regierungsratsbeschluss im Ergebnis nicht zu beanstanden ist und dem Regierungsrat nicht vorgeworfen werden kann, dass er sein ihm zustehendes Ermessen in rechtswidriger Weise angewandt hat. Auf die nur von der Beschwerdegegnerin 1 beantragte Durchführung eines Augenscheins kann bei diesem Schluss ohnehin verzichtet werden, zumal die Faktenlage in den Akten ausreichend beschrieben ist. Insgesamt ergibt sich also, dass die Beschwerde abzuweisen ist.

Urteil des Verwaltungsgerichts vom 5. Oktober 2017, V 2017 17

Das Urteil ist rechtskräftig.

B

Stichwortverzeichnis

Denkmalschutz: Folgen fuuuml;r Pruuml;fung, wenn Standortgemeinde und Eigentuuuml;mer Erhalt ablehnen, 17

Denkmalschutz: Prauml;zisierung der Voraussetzung des uuuml;berwiegenden ouuml;ffentlichen Interesses am Erhalt, 17

Denkmalschutz: Unterschutzstellung des ehemaligen Stationsgebauuml;des Oberauuml;geri, 5