

Inhaltsverzeichnis

B

Stichwortverzeichnis

17

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 Ortsbildschutzzzone 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 angezweiferten 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 Denkmälwürdigkeit 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 Beitragsatz 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, 5

Denkmalschutz: Prauml;zisierung der Voraussetzung des uuuml;berwiegenden ouuml;ffentlichen Interesses am Erhalt, 5