

Inhaltsverzeichnis

B

Stichwortverzeichnis

17

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 Unterschutzstel-

lung 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 Menzingen (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 Treppenaufgang und dem Treppengeländer aus gedrehten Stäben und die Wandverkleidungen, die gestemmten 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 Holztäfer. 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 Dorfes stehende alte Bahnhofli 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 unverständlich, jedenfalls unvollständig. Mit seiner historischen Bausubstanz insbesondere in der Fassade stellt das alte Stationsgebäude nicht zuletzt einen wohltuenden 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 Bahnhöflis» 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 Kantonale 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 ak-

tuellen 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 Bahnhöfli» 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 Bahnhöfli 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 Bahnhöfli 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 Bahnhofli», 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 Bahnhoflis» 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 Umgebungss-

chutzes 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 Denkmalkommission 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 Gemeindepräsident und Finanzchef gemäss der Presse (Zuger Zeitung vom 3. November 2017) «durchaus von einer Trendwende», nachdem im Gemeindehaushalt für 2018 im Vergleich zu «her

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 Bahnhöfli» 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.

B

Stichwortverzeichnis

Denkmalschutz: Unterschutzstellung des ehemaligen Stationsgebäudes; des Ober-
auml;geri, 5