



Kanton Zug

Buch GVP 2012



Kanton Zug

Buch GVP 2012

Inhalt

§ 5, 41 DMSG

Regeste:

§ 5, 41 DMSG. - Das kantonale Denkmalschutzgesetz vom 26. April 1990 bestimmt, dass die im kantonalen Richtplan 1987 aufgeführten regionalen Kulturobjekte sowie die aus den Ortsplanungen hervorgehenden gemeindlichen Kulturobjekte als schützenswerte Denkmäler im Sinne von § 5 gelten. Im Kantonalen Richtplan von 1987 sind sämtliche Bauten in der Altstadtzone von Zug, die vor 1902 erstellt wurden, als Kulturobjekte erfasst worden. Entsprechend befinden sie sich seit dem 1. Januar 1991 im Inventar der schützenswerten Denkmäler. Das kantonale Denkmalschutzgesetz geht einem kommunalen Bebauungsplan vor.

Aus dem Sachverhalt:

Mit Beschluss vom 16. September 2010 stellte der Regierungsrat ein Wohnhaus in der Stadt Zug als Baudenkmal von lokaler Bedeutung unter kantonalen Schutz. Gegen diesen Beschluss reichte die Einwohnergemeinde Zug am 6. Oktober 2010 beim Verwaltungsgericht Beschwerde ein. Zur Begründung führte der Stadtrat unter anderem aus, das Gebäude stehe in der Altstadtzone. Gleichzeitig sei es auch Teil eines Bebauungsplanes, der eine grössere Ausnützung und den Abbruch des Gebäudes explizit ermögliche. Bezüglich des Verweises auf das Altstadtreglement müsse festgehalten werden, dass sich das Gebäude gemäss Altstadtreglement in der Äusseren Altstadt befinde, in der die Vorschriften zur Erhaltung, Wiederherstellung und Verbesserung von Altbauten nicht in gleichem Ausmass gelten würden wie in der Inneren Altstadt. In diesem Sinn seien in den letzten rund 30 Jahren in der Äusseren Altstadt im Einklang mit dem Altstadtreglement verschiedene zeitgemässe Um- und Wiederaufbauten realisiert worden. Zu beachten sei in rechtlicher Hinsicht, dass der nach wie vor gültige Bebauungsplan den Abbruch des strittigen Gebäudes gestatte. Bebauungspläne würden grundsätzlich im ordentlichen Gesetzgebungsverfahren erlassen und in der Form eines Einzelfallgesetzes erlassen. Als *lex specialis* würden sie den allgemeinverbindlichen Gemeindereglementen vorgehen. Der Bebauungsplan sei auch jünger als das Altstadtreglement und gehe daher als «*lex posterior*» dem älteren Altstadtreglement vor. Der Eigentümer habe sich gestützt auf den Bebauungsplan darauf verlassen dürfen, dass das Gebäude abgerissen und gemäss den Bestimmungen des Bebauungsplans neu aufgebaut werden dürfe. Auch der Vertrauensschutz gebiete den Verzicht auf die Unterschutzstellung. Überdies stelle sich die Frage des Sonderopfers. Eine Unterschutzstellung des Gebäudes wäre in Anbetracht des baulichen Umfeldes unverhältnismässig und würde überdies den Grundsatz der rechtsgleichen Behandlung verletzen, weil die westlich und östlich angrenzenden Gebäude gestützt auf den Bebauungsplan durch Neubauten mit massiv grösseren Volumen hätten ersetzt werden können.

Aus den Erwägungen:

5. (...)

b) Die Frage, ob der Bebauungsplan dem Altstadtreglement vorgeht oder nicht, stellt sich im vorliegenden Fall nicht. Entscheidend ist, ob der Bebauungsplan dem Denkmalschutzgesetz vorgeht oder nicht. Ohne nähere Ausführungen kann hierzu festgehalten werden, dass ein kantonales Gesetz selbstredend einem kommunalen Bebauungsplan vorgeht. Das Baugrundstück liegt gemäss dem Zonenplan der Stadt Zug in der Altstadtzone, welche in diesem Bereich zusätzlich von der Ortsbildschutzzone überlagert wird. Weiter liegt das Grundstück auch im Perimeter eines Bebauungsplanes, welchen der Grosse Gemeinderat beschlossen hat. Aus den Materialien zu diesem Bebauungsplan ergibt sich, dass dieser einen bereits bestehenden Bebauungsplan ersetzen sollte, um eine bessere städtebauliche Überbauung eines anderen Gebäudes zu ermöglichen. Am 1. Januar 1991 ist aber das kantonale Denkmalschutzgesetz vom 26. April 1990 in Kraft getreten. Dieses bestimmt in § 41 DMSG, dass die im kantonalen Richtplan 1987 aufgeführten regionalen Kulturobjekte sowie die aus den Ortsplanungen hervorgehenden gemeindlichen Kulturobjekte als schützenswerte Denkmäler im Sinne von § 5 gelten werden. Im Kantonalen Richtplan von 1987 (vom Bundesrat genehmigt und in Kraft seit dem 21. Dezember 1988) sind sämtliche Bauten in

der Altstadtzone von Zug, die vor 1902 erstellt wurden, als Kulturobjekte erfasst worden. Entsprechend befinden sie sich seit dem 1. Januar 1991 gemäss § 5 DMSG im Inventar der schützenswerten Denkmäler und sind somit Objekte, deren Schutz erwogen wird. Beabsichtigt der Eigentümer eines inventarisierten Objekts, irgendwelche Veränderungen am Objekt vorzunehmen, so hat er dies dem Bauamt der Standortgemeinde zuhanden des Amtes für Denkmalpflege und Archäologie mitzuteilen. Die Feststellung des Stadtrates, dass das Objekt aufgrund der geltenden Rechtslage abgebrochen werden könnte, ist völlig unzutreffend. Seit dem 1. Januar 1991 waren entsprechende bauliche Vorkehren am Haus nicht mehr möglich, ohne dass die Direktion des Innern ihr Einverständnis gegeben hätte.

c) Unter diesen Umständen konnten gestützt auf den Bebauungsplan auch keinerlei Ansprüche aus Treu und Glauben entstehen. Der Stadtrat Zug wusste bzw. hätte seit 1991 wissen müssen, dass sich das Haus im Inventar der schützenswerten Denkmäler befand und dass für irgendwelche baulichen Vorkehren bzw. umso mehr für dessen Abbruch vorgängig Abklärungen beim Amt für Denkmalpflege und Archäologie bzw. bei der Direktion des Innern ein Verfahren um Entlassung aus dem Inventar der schützenswerten Denkmäler erforderlich sein würden. Die Tatsache, dass der heutige Eigentümer und Beschwerdeführer das Haus aus der Erbengemeinschaft bedingungslos zu einem Preis erworben hat, der auf den Grundlagen eines nach dem Bebauungsplan möglichen Neubaus geschätzt wurde, beinhaltet eine gewisse Fahrlässigkeit, denn ohne Entlassung aus dem Inventar der schützenswerten Denkmäler stand keineswegs fest, dass ein solcher Neubau jemals realisiert werden könnte. Ob die Voraussetzungen für die Feststellung eines Sonderopfers bzw. für die Bejahung einer materiellen Enteignung gegeben sind, kann nicht in diesem Verfahren entschieden werden. Es kann lediglich gesagt werden, dass der Beschwerdeführer im Vergleich zu seinen Nachbarn in der Ausübung seines Eigentumsrechts in erheblichem Mass eingeschränkt wird.

(...)

Urteil des Verwaltungsgerichts vom 27. März 2012 V 2010 156, 161