

ZG_VERWALTUNGSGERICHT V 2019 13 vom 7. April 2020

ZG Verwaltungsgericht, 2020-04-07, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zg_verwaltungsgericht_V_2019_13

FR: ZG_VERWALTUNGSGERICHT V 2019 13 du 7 avril 2020

IT: ZG_VERWALTUNGSGERICHT V 2019 13 del 7 aprile 2020

Regeste

Verwaltungsrechtl. Kammer — Denkmalschutz (Nicht-Unterschutzstellung Wohnhäuser Leihgasse 15a, Rigistrasse 16, Rigistrasse 18, Baar)

Erwägungen

E. 1

Zuger Heimatschutz

E. 2

A._____ AG vertreten durch RA B._____

E. 3

C._____ betreffend Denkmalschutz (Nicht-Unterschutzstellung Wohnhäuser Leihgasse 15a, Rigistrasse 16, Rigistrasse 18, Baar) V 2019 13

2 Urteil V 2019 13 A. Die Einwohnergemeinde Baar ist seit dem 3. Dezember 2012 Eigentümerin der Liegenschaft GS Nr. 157, Leihgasse 15a, Baar, mit dem darauf stehenden Haus Assek. Nr. 1271a. Das nördlich anschliessende GS Nr. 156, Rigistrasse 18, mit dem Haus Assek. Nr. 1272a, befindet sich seit dem 29. September 2011 im Eigentum der A._____ AG. Daran angrenzend folgt das GS Nr. 155, Rigistrasse 16, mit dem Haus Assek. Nr. 109c, welches im Eigentum von C._____ steht. Die drei Gebäude sind verbunden und teilweise parzellenüberschreitend miteinander verschachtelt. Am 8. Juni 2015 wurde diese Gebäudegruppe in das kantonale Verzeichnis der schützenswerten Denkmäler aufgenommen. Die Einwohnergemeinde Baar, vertreten durch den Gemeinderat, und die A._____ AG beantragten am 19. August 2015 bzw.

E. 3.1

Am 24. November 2019 nahmen die Zuger Stimmbürgerinnen und Stimmbürger das teilrevidierte Denkmalschutzgesetz an. Am 14. Dezember 2019 trat es in Kraft. Die hier namentlich interessierenden Änderungen betreffen den Begriff des Denkmals und des Kulturgutes, die Kriterien, die für eine Unterschutzstellung erforderlich sind sowie die Übergangsbestimmungen. Gemäss § 2 Abs. 1 DMSG sind Denkmäler nach diesem Gesetz Siedlungsteile, Gebäudegruppen, gestaltete Freiräume, Verkehrsanlagen, Einzelbauten, archäologische Stätten und Funde sowie in einer engen Beziehung dazu stehende bewegliche Objekte, die einen äusserst hohen wissenschaftlichen, kulturellen oder heimatkundlichen Wert aufweisen (zwei von drei Kriterien müssen kumulativ erfüllt sein). Der Regierungsrat fasst Beschluss über die Unterschutzstellung eines Denkmals, falls der Schutz nicht einvernehmlich mittels öffentlich-rechtlichen Vertrags zustande kommt (§ 10 Abs. 1 lit. a). Gemäss § 25 Abs. 4 DMSG können Objekte, die älter als 70 Jahre sind, unabhängig davon, ob sie von lokaler, regionaler oder nationaler Bedeutung sind, gegen den

Willen der Eigentümer unter Schutz gestellt werden. Soweit der Schutz des Denkmals mittels öffentlich-rechtlichen Vertrags mit der Eigentümerschaft nicht sichergestellt werden kann, beschliesst der Regierungsrat die Unterschutzstellung, wenn mindestens zwei der erforderlichen Kriterien in äusserst hohem Mass gegeben sind, das öffentliche Interesse an dessen Erhaltung allfällige entgegenstehende Privatinteressen oder anderweitige öffentliche Interessen überwiegt, die Massnahme verhältnismässig ist und eine langfristige Nutzung ermöglicht wird (§ 25 Abs. 1 lit. a–c DMSG). Paragraph 44 Abs. 1 hält übergangsrechtlich fest, dass Verfahren betreffend die Unterschutzstellung bzw. Inventarentlassung von Denkmälern, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des neuen Rechts hängig sind, nach neuem Recht abgeschlossen werden.

E. 3.2

Bereits die Revision des DMSG im Jahr 2008 führte zu einer gewissen Verschärfung, indem die in § 25 Abs. 1 lit. a DMSG aufgelisteten Kriterien in nochmals erhöhter Weise – von hoch zu sehr hoch – gegeben sein mussten. 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. Diese Feststellungen

E. 7

Urteil V 2019 13 daher im öffentlichen Auftrag ihr Aschenputtel-Haus samt Garten erhalten. Damit werde allerdings die Machbarkeitsstudie obsolet, die nicht von einer Unterschutzstellung des Umschwungs ausgehe. Die Bevölkerung müsse über den Immobilienbesitz und die in der Liegenschaft verborgenen kulturhistorischen Schätze sowie das Potenzial einer öffentlichen Nutzung informiert werden. Die integrale Unterschutzstellung (mit Garten) diene langfristig als Garant des sozialen Friedens, nämlich als Begegnungsort der Bewohner jedweden Alters und Herkunft. Sie beantrage daher unter Aufhebung des regierungsrätlichen Entscheids die Unterschutzstellung der drei genannten Wohnhäuser, allenfalls die Rückweisung zum neuen Entscheid; dies unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (inkl. MWST) zulasten der Beschwerdegegner. F. Mit Eingabe vom 3. April 2019 beantragte der Gemeinderat Baar die Abweisung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführer. Zur Begründung brachte er u.a. vor, dass das Gutachten der EKD sich fast ausschliesslich mit dem Haus Leihgasse 15a befasse; in den Schlussfolgerungen und Empfehlungen halte es pauschal fest, dass die Erweiterungsbauten zum gewachsenen Ganzen gehörten. Der Regierungsrat habe allerdings zu Recht die drei Grundstücke separat behandelt und festgestellt, dass den Bauten Rigistrasse 16 und 18 aufgrund der sehr starken Eingriffe kein sehr hoher wissenschaftlicher Wert zukomme. Auch das Wohnhaus Leihgasse 15a sei mehrmals stark umgebaut, überformt und verändert worden und sei in seiner Ursprünglichkeit nicht mehr erlebbar. Es habe keine wesentliche ortsbildprägende und identitätsstiftende Stellung. Es habe an dieser Kreuzung keinen bedeutsamen Situationswert. Der Gemeinderat habe die Gliederung und Stellung der Gebäude mittels einer im Jahr 1999 festgesetzten Strassenbaulinie vorbestimmt und eine gewisse Struktur

entlang der Rigistrasse gesichert. Gleichzeitig sei bestimmt worden, dass keine Erker oder Balkone die Baulinie überragen dürften. Mit dieser Gestaltungsbaulinie würden die typischen baulichen Elemente der Rigistrasse beibehalten. Beim Haus Leihgasse 15a handle es sich um ein eigentliches Abbruchprojekt. Einzelne Teile der Innenausstattung (z.B. Türen, Täfer, Durchreiche und Kachelofen) seien zwar noch relativ gut erhalten. Der grösste Teil der Innenausstattung und die Bausubstanz (Dach, gewisse Böden und Decken, die Trag- und Stützkonstruktion, die Fassaden) seien in schlechtem Zustand und baufällig. Haustechnikanlagen und Heizung seien praktisch nicht vorhanden, das ganze Gebäude völlig ungenügend wärme- und schallisoliert und das Dach stellenweise marode und undicht. Die Gemeinde habe das Haus als Abbruchobjekt gekauft und es sei als solches auch bei der Gebäudeversicherung geführt. Die drei Gebäude lägen weder in einer gemeindlichen Ortsbildschutzzone noch in einem vom ISOS erfassten und

E. 8

Urteil V 2019 13 geschützten Ortsbild. Sie seien nicht mit einer Bebauungspflicht belegt oder Teil eines Quartierplanes. Vielmehr lägen sie in der Wohnzone W3, in der eine zonengemässe Verdichtung vorgenommen werden könne. Es bestehe ein grosses öffentliches Interesse an einer Innenentwicklung bzw. an einer baulichen Verdichtung nach innen. Zudem liege auch ein öffentliches Interesse an genügend verkehrssicher ausgebauten Strassen mit genügend ausgebauten Trottoirs vor. Aufgrund der nicht mehr zeitgemässen Raumeinteilung sei ein zeitgemässes Nutzen und Vermieten nicht mehr möglich. Die Sanierung des Kernbaus würde erhebliche Eingriffe in die Bausubstanz mit sich bringen und auch aufwändige Rückbauten der Liegenschaft Rigistrasse 18 zur Folge haben. Letztlich würde die Sanierung bloss zu einer "Rekonstruktion mit Wiederverwendung alter Ausstattungsbestandteile" führen mit unverhältnismässig hohen Sanierungs- resp. Umbaukosten. Nicht erheblich sei, dass die Eigentümerin der Liegenschaft Rigistrasse 16 die Unterschutzstellung begrüsse. G. Mit Replik vom 3. Juli 2019 stellten die Beschwerdeführer den Zusatzantrag, dass bei der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege ein Ergänzungsgutachten einzuholen sei, welches sich zur Schutzwürdigkeit des Dreifachhauses Leihgasse 15a, Rigistrasse 16 und 18 als Ganzes äussere. Formaljuristisch sei korrekt, dass die EKD nur mit der Begutachtung des Hauses Leihgasse 15a beauftragt worden sei, trotzdem habe sie die Unterschutzstellung des Dreifachhauses empfohlen. Vorliegend habe das Amt für Denkmalpflege und Archäologie die Unterschutzstellung aller Häuser beantragt. Der Regierungsrat habe sich in rechtswidriger Weise über die Fachberichte hinweggesetzt, da er ohne Zusatzgutachten und ohne eigene Fachkenntnisse entschieden habe. Er habe zu Unrecht die drei Häuser separat beurteilt. Während die Eigentümerin des Gebäudes Rigistrasse 16 den Zusatzantrag der Beschwerdeführer unterstützte, verlangten die übrigen Parteien in ihren Dupliken dessen Abweisung. Auf die jeweiligen Ausführungen und Begründungen der Beschwerdeparteien ist – soweit erforderlich – in den Erwägungen einzugehen. H. Am 12. November 2019 reichten die Beschwerdeführer eine abschliessende Stellungnahme ein, worin sie im Wesentlichen ihre Argumente resp. die Notwendigkeit des Zusatzgutachtens nochmals darlegten. In der Folge gingen keine weiteren Stellungnahmen mehr ein.

E. 8.1

Die Beschwerdeführer beanstanden, dass der Regierungsrat in seiner Entscheid die drei Häuser je einzeln, nicht aber das Ensemble in seiner gesamten Wirkung behandelt habe. Diese Rüge trifft tatsächlich weitgehend zu. Dass er den beiden anderen Häusern je allein

keine Denkmalwürdigkeit zusprach, ist aber wie gerade erwähnt nicht zu beanstanden. Denn aus dem Gutachten der EKD geht für das Gericht hervor, dass den beiden Häusern über den Ensembleeffekt hinaus keine, jedenfalls keine genügend hohe Schutzwürdigkeit zukommt. Letztere Geltung wurde im Gutachten mit der ortsprägenden, identitätsstiftenden Wirkung begründet. Demgegenüber hat sich E._____ mit diesem Argument der EKD fundiert auseinandergesetzt. Wohl handelt es sich bei E._____ um eine von einer Partei beauftragte Gutachterin. Gemäss deren Homepage verfügt E._____ "als unabhängiges Dienstleistungs- und Beratungsunternehmen über langjährige Erfahrung in den Bereichen Inventare, Gutachten, Bauberatung und Baudokumentation. E._____ berät rund hundert Gemeinden, zahlreiche Kantonsverwaltungen und die Justiz, betreut aber auch private Investoren, Bauherren, Architekten und Landeigentümer in Fragen des denkmalpflegerischen Umgangs mit historischer Bausubstanz." Für das Gericht besteht kein Grund, an dieser Eigendarstellung zu zweifeln; E._____ resp. die Vorgängergesellschaft ist als Expertin in Fragen des Denkmalschutzes dem Verwaltungsgericht aus eigener Erfahrung bekannt. Deren grundsätzliche Fachkompetenz ist daher anzuerkennen. E._____ legte für das Gericht insbesondere überzeugend unter Verweis auf die Ausrichtung des Kernbaus und der Erschliessung der "sozusagen in der zweiten Reihe stehenden Häuser Nr. 16 und 18" dar, dass die verkehrshistorische Bedeutung der Leihgasse, nicht aber der Rigistrasse zukommt. Die EKD sprach sich demgegenüber über den Auftrag der kantonalen Fachgremien hinaus nicht nur für den Schutz der drei Häuser als Ensemble, nämlich als "Insel mit ländlichen Bauten" bzw. als sehr wichtige historische Baugruppe, wie sie mehr und mehr durch Neubauten aus dem Ortsbild von Baar verdrängt werden, sondern auch für die Erhaltung des Umschwungs aus. Der Gartenraum sei für das gesamte Denkmal von eminenter Bedeutung und zwingend zu erhalten und wenn immer möglich aufzuwerten. Die Erhaltung des Gartenraums würde fraglos die Wirkung des Gebäudekomplexes verstärken, allerdings die von der Machbarkeitsstudie angedachten Zusatznutzungen verunmöglichen.

E. 8.2

Die gerichtliche Würdigung ergibt, dass für die beiden Häuser Rigistrasse 16 und 18 ein denkmalpflegerisch beachtlicher Wert einzig in der Gesamtbetrachtung mit dem

E. 8.3

Aufgrund der überzeugenden, oben in E. 6.3. dargelegten Ausführungen der EKD in ihrem Gutachten vom 4. November 2016 zum Kernbau und dessen Schutzwürdigkeit muss hingegen letztere selbst in Berücksichtigung des neuen, verschärften Denkmalschutzgesetzes bejaht werden. Bei der Definition des Schutzzumfangs ist den privaten Interessen der Eigentümerschaft insofern Beachtung zu schenken, als nur das unter Schutz gestellt werden darf, was schützens- und erhaltenswert ist. Der Schutzzumfang des vorliegenden Baudenkmals von lokaler Bedeutung betrifft demgemäss zunächst den Standort des Gebäudes, seine äussere Erscheinung und die historische Baustruktur des 17., 18. und 19. Jahrhunderts

E. 8.4

Als Nächstes stellt sich aufgrund der Erwägungen aus dem Gutachten der EKD die Frage, ob eine Einzelunterstellung des Hauses Leihgasse 15a ohne gleichzeitigen Schutz des Gartenraumes (Umgebungsschutz) Sinn machen würde. Dies hätte wohl zur Folge, dass das kleine Grundstück GS Nr. 158 mit seinen (nicht schützenswerten) Bauten keiner

vernünftigen Nutzung mehr zugeführt werden könnte. Um einem Ausnutzungsverlust zu entgehen, zeigte die Machbarkeitsstudie zwar eine mögliche Bebauung unter Belegung des Gartens auf, doch ist dieser Vorschlag – wie dies auch der Eigentümer des GS Nr. 158 monierte –, ohnehin nur wenig befriedigend. Der Grundriss des kleinen Mehrfamilienhauses wäre tatsächlich beengt; gleichzeitig würde dieser Bau den sogenannten Kernbau stark bedrängen und damit dessen Wirkung und Aussage als (ortsprägendes) Denkmal beeinträchtigen. Es genügt hier aus Sicht des Gerichts die Feststellung, dass bei der Unterschutzstellung des Kernbaus der von der EKD als ebenfalls bedeutungsvoll eingestufte Garten der Liegenschaft jedenfalls auf dem Grundstück 157 zur Leihgasse hin als Teil des Kernbaus mit seiner historischen und siedlungsstrukturellen Bedeutung erhalten bleiben muss. Andernfalls wäre die Aussagekraft des Denkmals grundlegend in Frage gestellt. Der Gemeinde sind darüber hinaus aber ausdrücklich keine weiteren Einschränkungen zu machen. Dies nur schon um sie im Hinblick auf eine allfällige Anbindung des Kernbaus an ihr angrenzendes Grundstück mit dem Polizeiposten nicht einzuschränken. Auch eine Lösung im Sinne der Machbarkeitsstudie gemeinsam mit dem GS 158 soll nicht ganz ausgeschlossen sein. Nach Überzeugung des Gerichts genügt der auf das Gebäude und den zur Leihgasse hin sichtbaren Garten beschränkte Schutzzumfang.

E. 8.5

Als Zwischenfazit kann somit in Übereinstimmung mit dem Regierungsrat festgestellt werden, dass nur gerade dem Haus Leihgasse 15a als Denkmal von lokaler Bedeutung ein sehr hoher, gemäss dem besonderen Gewicht der Aussagen der EKD ("unentbehrlich für das Verständnis der Ortsgeschichte und der Siedlungsentwicklung", "unverzichtbar") sogar ein äusserst hoher wissenschaftlicher, kultureller und heimatkundlicher Wert zukommt. Somit besteht an der Erhaltung des Kernbaus mit diesem hohen Denkmalwert grundsätzlich ein äusserst hohes öffentliches Interesse (§ 4 DMSG). Insbesondere hat die Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege diese

E. 9

Urteil V 2019 13 Das Verwaltungsgericht erwägt: 1. Gemäss § 61 Abs. 1 Ziff. 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 1. April 1976 (VRG; BGS 162.1) ist gegen Verwaltungsentscheide des Regierungsrates die Beschwerde an das Verwaltungsgericht zulässig, soweit die Gesetzgebung den Weiterzug nicht ausnahmsweise ausschliesst. Ein solcher Ausschluss liegt hier nicht vor; so explizit § 39 Abs. 1 des Gesetzes über Denkmalpflege, Archäologie und Kulturgüterschutz vom 26. April 1990 (Denkmalschutzgesetz, DMSG; BGS 423.11). Gemäss § 39 Abs. 2 DMSG steht das Beschwerderecht gegen Entscheide des Regierungsrats bzw. der Direktion des Innern im Verfahren der Unterschutzstellung von Denkmälern gemäss den §§ 24 ff. auch denjenigen kantonalen Vereinigungen zu, die sich statutengemäss dem Denkmalschutz oder verwandten Zielen widmen und seit mindestens fünf Jahren bestehen. Der Regierungsrat bezeichnet diese Vereinigungen zu Beginn jeder Legislaturperiode. Der Zuger Heimatschutz und der Archäologische Verein Zug (AVZ) sind als beschwerdeberechtigt bezeichnet. Mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde kann jede Rechtsverletzung gerügt werden. Als solche gelten die Nichtanwendung und die unrichtige Anwendung eines Rechtssatzes, die unrichtige rechtliche Beurteilung einer Tatsache, der Missbrauch oder die Überschreitung des Ermessens, die Verletzung einer wesentlichen Verfahrensvorschrift sowie die Rechtsverweigerung und -verzögerung. Nicht gerügt werden kann aber die unrichtige Handhabung des Ermessens (§ 63 VRG). Dies gilt insbesondere auch dann, wenn

der Regierungsrat nicht im Rahmen eines Verwaltungsbeschwerdeverfahrens, sondern erstinstanzlich entschieden hat (vgl. Bernhard Waldmann, in: Basler Kommentar BV, 2015, Art. 29a N. 14). Das Verwaltungsgericht entscheidet über diese Beschwerde gestützt auf § 29 seiner Geschäftsordnung (GO; BGS 162.11) im Zirkularverfahren. 2. Die Eigentümerin des Hauses Rigistrasse 16 focht den Regierungsratsentscheid vom 15. Januar 2019 nicht selber innert der gebotenen Rechtsmittelfrist an. Im Rahmen der vom Zuger Heimatschutz und dem AVZ erhobenen Beschwerde schloss sie sich deren Anträgen und Begründungen an. Soweit sie aber über deren Rechtsbegehren hinaus gehende Anliegen vorbringt, so insbesondere den umfassenden Schutz der ganzen Gartenanlage, unterliegen diese nicht der gerichtlichen Überprüfung.

E. 9.1

Es fragt sich daher nun, ob der Regierungsrat die Unterschutzstellung des Hauses Leihgasse 15a trotz seiner Schutzwürdigkeit zu Recht ablehnte. Denkmalschutzmassnahmen müssen nach dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit für das Erreichen des im öffentlichen Interesse liegenden Ziels geeignet, notwendig und für die betroffenen Personen zumutbar sein. Zunächst ist davon auszugehen, dass eine Unterschutzstellung nur gerade dieses Hauses durchaus denkbar ist; das Einzelhaus könnte bei Bedarf auch mit modernen Annexbauten erweitert werden. Vorab ist festzustellen, dass der in ihrer letzten Stellungnahme geäusserte Vorwurf der Beschwerdeführer, der Regierungsrat habe gar keine umfassende Interessenabwägung vornehmen können, da eine Machbarkeitsstudie über eine Verdichtung unter Beibehaltung des Hauses Leihgasse 15a fehle, falsch ist. Diese Frage war Teil der vom ADA an die D. _____ AG in Auftrag gegebenen Studie und wurde mit Szenario 1 beantwortet. Gegen eine Unterschutzstellung des in ihrem Eigentum stehenden Kernbaus macht die Gemeinde Baar neben den hohen Sanierungskosten für das längst baufällig gewordene Gebäude anderweitige öffentliche Interessen geltend. Gegen den Erhalt spreche neben der Unverhältnismässigkeit der der Gemeinde entstehenden Kosten namentlich eine Strassenbaulinie und die in absehbarer Zeit zu realisierende Verbesserung der Verkehrssituation (durchgehendes Trottoir); es handle sich um eine spezielle Baulinie mit Gestaltungsvorschriften. Hinzu komme das Verdichtungsinteresse im Ortszentrum.

E. 9.2

Die Gebäudesubstanz ist bezüglich Statik beziehungsweise tragender Struktur aufgrund der Akten grundsätzlich in einem ausreichend guten baulichen Zustand, so dass eine weitere Erhaltung und Nutzung möglich ist. Die Unterschutzstellung ist somit geeignet, den Erhalt des Gebäudes Leihgasse 15a sicherzustellen. Sie ist zudem erforderlich, denn nur mit der Unterschutzstellung kann im vorliegenden Fall sichergestellt werden, dass das Gebäude erhalten bleibt. Insbesondere erachten die EKD, die am 3. Juni 2016 vertreten durch einen erfahrenen Denkmalpfleger mit Ausbildung zum

E. 9.3

Der Gemeinderat Baar bestritt in seiner Stellungnahme zur Machbarkeitsstudie eine sinnvolle und wirtschaftlich tragbare Renovation des Altbaus in Verbindung mit einem Neubau. Die Sanierung des Altbaus würde sehr aufwändig und erheblich teurer als in der Studie angenommen. Die Vergleichsbeispiele Girsbergerhaus (Unterstammheim) und Menzihaus (Hombrechtikon) hätten andere Sanierungsvoraussetzungen gehabt. Die in der Studie vorgeschlagenen Wohnungen seien nicht behindertengerecht, höchst

unkonventionell und könnten an dieser Lage nicht wirtschaftlich rentabel vermietet werden. Auch die Wohnungen im Neubau seien nicht zweckmassig und unwirtschaftlich. Eine Unterschutzstellung würde somit einen massiven Eingriff ins Eigentum bedeuten und eine sinnvolle wirtschaftliche Nutzung verunmöglichen. Ein erhebliches denkmalpflegerisches Interesse, das einen solchen Eingriff ins Eigentum begründen würde, liege nicht vor, zumal das Objekt weder in der Kernzone noch in der Ortsbildschutzzone liege. Zunächst ist festzustellen, dass die im Auftrag des Amtes für Denkmalpflege und Archäologie erstellte Machbarkeitsstudie zeigt, dass sich bei einem Erhalt der ganzen Gebäudegruppe in Verbindung mit einem Neubau auf GS Nr. 156, 157 und 158 ein Wohnprojekt in vergleichbarem Kostenrahmen wie bei einem Neubau über alle drei Grundstücke realisieren lässt, ohne dass ein Ausnutzungsverlust entstehen würde. Dasselbe muss grundsätzlich auch für eine Unterschutzstellung einzig des Kernbaus bei einer Neubaulösung auf GS Nr. 156 gelten. Grundsätzlich sind im Altbau mit mehr oder weniger grossem Aufwand an räumlichen Veränderungen qualitätsvolle Wohnungen realisierbar. Die Baukosten dafür differieren gemäss der Studie bei einer Genauigkeit von +/- 25 Prozent der Grobkostenschätzung um neun Prozent zu Ungunsten des Altbaus. Eine solche mögliche Mehrbelastung erscheint für ein Gemeinwesen nicht als unverhältnismässig. Demgegenüber wäre bei einer Abbruch- und Neubaulösung über die drei Grundstücke gemäss Einschätzung der Architekten nicht mit Sicherheit voraussagbar,

E. 9.4

Das von der Gemeinde vorgebrachte Ziel einer verstärkten Siedlungsentwicklung nach innen liegt zweifellos im öffentlichen Interesse und steht im Spannungsverhältnis gegenüber dem Schutz von Baudenkmalern (vgl. Walther/Weber, in: Handbuch Heimatschutzrecht, 2020, § 4 Rz. 41). Für die geltend gemachte Strassenbaulinie kann die nur geringe Einschränkung bei der betreffenden Liegenschaft aber nicht erheblich ins Gewicht fallen. Dasselbe muss für das geplante durchgehende Trottoir gelten. Eine bestmögliche Verkehrssituation ist zwar ein wichtiges Anliegen, doch geht es offensichtlich nicht um die Beseitigung einer bestehenden oder drohenden Gefährdung der Sicherheit von Verkehrsteilnehmern. Denn von einer Unterschutzstellung ist nur der kurze Abschnitt vor dem Haus Leihgasse 15a betroffen und ist hier die Realisierung eines schmalen Fussgehwegs bereits heute möglich. Südlich, im Bereich des Grünraums, kann das Trottoir problemlos erweitert werden. Dem angeführten Verdichtungsinteresse bzw. dem stets beachtlichen Interesse an einer städtebaulichen Weiterentwicklung kommt hier in Berücksichtigung der geringen Masse des Grundstücks und seiner quartierprägenden Lage an einer Kreuzung ebenfalls kein erhöhtes Gewicht zu. Viel eher besteht die Chance, dass sich das historische Gebäude ausserhalb der Ortsbildschutzzone von den vielen neueren, quadratischen und uniformen Zweckbauten der Umgebung dereinst wohltuend abheben wird. Es liegt insbesondere auch kein Fall vor, wo es z.B. um die Ermöglichung eines stadtplanerisch bedeutungsvollen Bebauungsplans oder öffentlichen Werkes, einer

E. 9.5

Schliesslich trifft es zwar zu, dass das Haus Leihgasse 15a mit dem Haus Rigistrasse 18 verschachtelt ist. Je ein Zimmer im Erdgeschoss und im Obergeschoss des Kernbaus sind dem Nachbarhaus zugeschlagen. Wie der Regierungsrat zu Recht vorbringt, wird eine Sanierung des Kernbaus aufwändige Rückbauten erfordern. Mit den Eigentümern von Grundstück Nr. 156 wird diesbezüglich eine rechtliche und finanzielle Auseinandersetzung stattzufinden haben. Die Gemeinde als Baubewilligungsbehörde wird weiter auf ein

Neubauprojekt der Nachbarn Einfluss nehmen können. Die Eigentümer des GBP Nr. 156 sind im Kanton übrigens bekannt für gute und überzeugende Neubaulösungen in denkmalgeschützter Umgebung (vgl. in der Stadt Zug die Fassade des Restaurants Schiff und auch etwa das neue Gebäude an der Gartenstrasse 5). Wünschenswert wäre es zudem zweifellos, dass sich die Einwohnergemeinde mit den anderen zwei Eigentümerschaften darauf einigen könnte, dass auch diese ihre grossen Keller unter den Liegenschaften, die früher alle miteinander verbunden waren, erhalten würden und sogar einer gemeinsamen Zweckbestimmung zuzuführen bereit wären. Ebenso stellte der Regierungsrat richtig fest, dass die einzuhaltenden bautechnischen Vorschriften (Statik, Brandschutz, Dämmungsvorschriften etc.) jedenfalls teilweise zu einem wesentlichen Verlust der ursprünglichen, schützenswerten Bausubstanz führen werden. Dass damit das Haus in erheblichen Belangen eine bloss Rekonstruktion des alten darstellen würde, kann deshalb aber nicht gesagt werden, zumal mit diesem Argument sonst sehr alte Gebäude kaum je mehr unter Schutz gestellt werden könnten.

E. 9.6

Angesichts dieser Fakten hat der Regierungsrat zu Unrecht die der Gemeinde als Eigentümerin entstehenden Kosten, die städtebauliche Verdichtung im Sinne einer gesamtkonzeptionellen Entwicklung und die Verbesserung der Verkehrssituation höher gewichtet als das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Kerngebäudes an der Leihgasse 15a als Denkmal. Diese Einschätzung verletzt das anwendbare Recht und hält der gerichtlichen Prüfung nicht stand. Bei dieser Sachlage und vor dem Hintergrund des ausgewiesenen sehr hohen denkmalpflegerischen Wertes überwiegt das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Wohnhauses an der Leihgasse 15a in Baar die entgegenstehenden Interessen. Zudem hat die Machbarkeitsstudie nachgewiesen, dass sich bei einem Erhalt dieser Altbaute ein Wohnbauprojekt realisieren lässt, das in einem vergleichbaren Kostenrahmen wie ein Neubau gehalten werden kann. Die finanziellen

E. 9.7

Die dem Gemeinwesen entstehenden Kosten betreffen die 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. Die Unterschutzstellung der Liegenschaft Nr. 157 erweist sich damit als verhältnismässig und zweifellos ist der Gemeinde als Eigentümerin im Sinne des Gesetzes auch eine langfristige Nutzung weiterhin möglich (§ 25 Abs. 1 lit. c DMSG). 10. Zusammenfassend ergibt sich, dass die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung des Gebäudes auf GS Nr. 157 nach § 25 Abs. 1 DMSG erfüllt sind. Nicht erfüllt sind die gesetzlichen Voraussetzungen für die Unterschutzstellung der Gebäude auf GS Nr. 156 und Nr. 155. Demzufolge erweist sich die Beschwerde als teilweise begründet und ist sie in diesem Ausmass gutzuheissen. 11. Bei diesem Ausgang des Verfahrens werden an sich die teilweise unterliegenden Beschwerdeführer wie auch die ebenfalls teilweise unterliegende Gemeinde gemäss § 23 Abs. 1 Ziff. 3 VRG kostenpflichtig. Vorliegend haben die Beschwerdeführer um Kostenerlass ersucht, da sie weder wirtschaftliche Interessen verfolgen würden noch ihre Tätigkeit auf das Erzielen von Gewinn ausgerichtet sei. In besonderen Fällen, insbesondere wenn die Parteien an einer Streitsache nicht wirtschaftlich interessiert sind, können die Kosten herabgesetzt oder ganz erlassen werden (§ 25 lit. a VRG). In Berücksichtigung ihres doch im Ausmass namhaften Obsiegens und der Tatsache, dass die Beschwerdeführer

einerseits gewissermassen öffentliche Interessen vertreten und mit dem Gutachten der EKD ein gewichtiges Argument für eine Unterschutzstellung zur Hand hatten, rechtfertigt es sich, ihnen keine Spruchgebühr aufzuerlegen. Auch der Gemeinde ist angesichts der von ihr verfolgten öffentlichen Interessen keine Spruchgebühr aufzuerlegen. Die nicht anwaltlich vertretenen Beschwerdeführer haben keinen Anspruch auf Parteientschädigung. Die in ihrem amtlichen Wirkungsbereich obsiegenden Behörden haben in der Regel keinen Anspruch auf Ausrichtung einer Parteientschädigung (§ 28 Abs. 2a VRG). Hingegen werden die Beschwerdeführer verpflichtet, der anwaltlich vertretenen Verfahrensbeteiligten 2 eine im vorliegenden Fall angemessene Parteientschädigung von Fr. 3'000.-- (inkl. MWST und Auslagen) zu bezahlen. Der Verfahrensbeteiligten 3 sind, da sie nicht selber Beschwerde führten und auch nicht

E. 10

Urteil V 2019 13 3.

E. 11

Urteil V 2019 13 gelten in dieser allgemeinen Form auch für das 2019 revidierte DMSG, ist es doch nach wie vor möglich, bei gegebenen Voraussetzungen ein Objekt ohne Einverständnis der Eigentümerschaft und der Standortgemeinde unter Schutz zu stellen. Allerdings wurden die Kriterien mit der aktuellen Revision gegenüber derjenigen von 2008 nochmals verschärft und dazu noch eine Alterslimite für Objekte von nur lokaler Bedeutung eingeführt. 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. Marco Donatsch, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. Aufl. 2014, § 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 kulturellem Wert ist (vgl. Walter Engeler, Das Baudenkmal im schweizerischen Recht, 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 zur Denkmalpflege in der Schweiz, 2007, S. 13). Bei der für die Denkmalwürdigkeit in § 25 Abs. 1 lit. a DMSG geforderten Qualifikation der sehr hohen resp. neu äusserst 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 E. 2.2.2). Es hat mehrfach festgehalten (vgl. BGer 1C_555/2010 vom 23. Februar

E. 12

Urteil V 2019 13 2011 E. 2.1; BGer 1C_543/2009 vom 15. März 2010 E. 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 E. 7.1 mit Verweisen). Diese Grundsätze finden ihren Niederschlag in § 25 Abs. 1 lit. b und c DMSG, wonach das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Denkmals allfällige entgegenstehende Privatinteressen überwiegen und die Massnahme verhältnismässig sein muss. 4. 4.1 Die drei Liegenschaften GS Nr. 155, Rigistrasse 16 (Fläche 505 m², davon Gebäude 117 m²), GS Nr. 156, Rigistrasse 18 (Fläche 297 m², davon Gebäude 71 m²) und GS Nr. 157, Leihgasse 15a (Fläche 644 m², davon Gebäude 116 m²), sind ausserhalb der gemeindlichen Ortsbildschutzzone in der Wohnzone W3 gelegen. Das Ortsbild von Baar ist nicht im ISOS, schützenswerte Ortsbilder von nationaler Bedeutung, inventarisiert. Die drei Häuser sind aneinandergebaut und stehen entlang der nordsüdverlaufenden Rigistrasse. Die südliche Fassade der Gebäudegruppe ist rund 14 m von der Leihgasse, welche in westöstlicher Richtung verläuft, entfernt. Die Gebäudegruppe wurde am 8. Juni 2015 in das Inventar der schützenswerten Denkmäler aufgenommen. Westlich an das GS Nr. 157 grenzt das GS Nr. 158, Leihgasse 15 (Fläche 319 m²), an, dessen Nordgrenze ganz an das GS Nr. 157 anschliesst. Die beiden auf dieser Parzelle stehenden Gebäude

E. 13

Urteil V 2019 13 wurden nach den Parteiangaben schon vor längerer Zeit aus dem Inventar der schützenswerten Denkmäler entlassen. Die vier Grundstücke GS Nrn. 155, 156, 157 und 158 bilden zusammen eine ungefähr quadratische Fläche. 4.2 Am 15. Januar 2019 beschloss der Regierungsrat, die drei Wohnhäuser Rigistrasse 16, 18 und Leihgasse 15a nicht unter Schutz zu stellen und sie aus dem Inventar der schützenswerten Denkmäler zu entlassen. Er erwog, dass dem Wohnhaus Leihgasse 15a ein sehr hoher wissenschaftlicher und kultureller Wert zukomme. Die späteren Erweiterungsbauten Rigistrasse 16 und 18 erfüllten hingegen die Kriterien für ein Baudenkmal nicht im erforderlichen Masse. Im Rahmen der Interessenabwägung und Prüfung der Verhältnismässigkeit hielt er fest, dass dem

grundsätzlichen öffentlichen Interesse an der Erhaltung von Denkmälern vorliegend wesentliche andere öffentliche Interessen entgegenstünden, so hier das Interesse an einer städtebaulichen Weiterentwicklung und einer wesentlichen Verbesserung der Verkehrssituation. Eine Unterschutzstellung des Kernbaus Leihgasse 15a würde im Falle einer Sanierung mit Umbau aufwändige Rückbauten und erhebliche Eingriffe in die Bausubstanz erfordern. In weiten Teilen wäre es nur noch eine Rekonstruktion mit Wiederverwendung alter Ausstattungsbestandteile. Die Wirtschaftlichkeit wäre fraglich. Die Nutzungseinschränkungen wären nicht nur für die Gemeinde Baar als Eigentümerin, sondern mindestens auch für die angrenzenden Liegenschaften Rigistrasse 18 und Leihgasse 15 erheblich und damit unzumutbar und unverhältnismässig. 4.3 Im Folgenden ist zu prüfen, ob der regierungsrätliche Entscheid der gerichtlichen Überprüfung standhält. Die Beschwerdeführer beanstanden, dass er in rechtsverletzender Weise vom Gutachten der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege (EKD) abgewichen sei, in welchem dem Haus Leihgasse die hohe Schutzwürdigkeit attestiert und für das ganze Ensemble die Unterschutzstellung empfohlen worden sei. Die EKD solle in einem Zusatzgutachten die Fragen klären, ob das Dreifachhaus Rigistrasse/Leihgasse als Ganzes die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung erfülle. Zu den regierungsrätlichen Erwägungen betreffend die Verhältnismässigkeit einer Unterschutzstellung äusserten sich die Beschwerdeführer nicht substantiiert. Sie stellten die Frage, wie eine solche beurteilt werden könne, da weder ein Vorprojekt noch ein Bauprojekt mit Kostenschätzung für eine Instandstellung des Hauses Leihgasse existierten. Zudem sei der Gemeinde Baar als steuergünstigste Gemeinde eine Unterschutzstellung ohnehin zumutbar.

E. 14

Urteil V 2019 13 5. Vorab ist festzustellen, dass nur Objekte unter Denkmalschutz gestellt werden dürfen, die die Voraussetzungen des DMSG erfüllen. Insofern ist es unerheblich, ob ein Eigentümer einen solchen Schutz wünscht oder nicht. Bei der Interessenabwägung und der Zumutbarkeitsprüfung besteht fraglos ein Ermessensspielraum der entscheidenden Behörde. Das Ermessen muss aber pflichtgemäss, also nachvollziehbar und in diesem Sinn auch objektivierbar, ausgeübt werden. Dabei mag die finanzielle Kraft eines Grundeigentümers wohl tatsächlich in die Zumutbarkeitsüberlegungen einfließen, darf aber schon aus Gründen der Rechtsgleichheit offenkundig nicht als ausschlaggebendes Kriterium verstanden werden. Auch das öffentliche Gemeinwesen, welches im Übrigen zum haushälterischen Umgang mit den ihm anvertrauten Mitteln verpflichtet ist, hat demnach Anspruch auf eine korrekte Wirtschaftlichkeits- und Zumutbarkeitsprüfung. 6. Der Sachverhalt stellt sich aufgrund der Akten wie folgt dar: 6.1 Gemäss dem Fachbericht des Amtes für Denkmalpflege und Archäologie (ADA) vom 26. November 2015 sei der Hausteil Leihgasse 15a ein gut erhaltener Ständerbau des späten 17. Jahrhunderts. Die bauzeitliche Struktur sowie die Grundrissdisposition sei weitgehend erhalten, wobei aktuell zwei Räume dem Nachbarhaus zugeschlagen seien. Grössere Eingriffe stellten die Ausgliederung der Treppenführung in ein Treppenhaus an der Ostfassade sowie eine mutmassliche Veränderung der Fensteranlage dar. Im Innern hätten sich aussergewöhnlich viele Ausstattungselemente des 18.–20. Jahrhunderts erhalten. Soweit erkennbar sei die Bausubstanz in einem guten Zustand. Der Hausteil Rigistrasse 16 besitze noch die bauzeitliche Struktur des Fachwerkbaus des ausgehenden

E. 18

Urteil V 2019 13 Rechtsbegriffe "Baudenkmal" oder "archäologisches Denkmal" massgeblich von einer Fachbeurteilung der Denkmalpflege beeinflusst werden, hat die rechtsanwendende Behörde im Rahmen der Interessenabwägung die Gesamtbeurteilung vorzunehmen, ob eine Unterschutzstellung erfolgen soll oder nicht (Engeler, a.a.O.). Die Beschwerdeführer beantragen in beweisrechtlicher Hinsicht die Einholung eines Zusatzgutachtens bei der EKD. Tatsächlich wurde diese von der Direktion des Innern ausschliesslich mit der Begutachtung des Hauses Leihgasse 15a beauftragt. Detaillierte Beschreibungen zu Innenräumen finden sich im Gutachten folgerichtig nur betreffend den sogenannten Kernbau. Zu den Häusern Rigistrasse 16 und 18 wurden abgesehen von Alter und Aussenpräsentation keine konkreten Aussagen gemacht. Der Fachbericht des ADA vom 26. November 2015 enthält eine kurze Beschreibung dieser beiden Häuser. Daraus zog die kantonale Denkmalkommission den Schluss, dass eine Schutzwürdigkeit je für die Einzelhäuser mit den jeweiligen Innenausstattungen nicht gegeben ist. Der von der Direktion des Innern angestrebte Schutz betraf denn auch im Wesentlichen nur die Volumetrie der als Erweiterungsbauten bezeichneten Häuser Rigistrasse 16 und 18, also den Schutz des Ensembles in seiner äusserlichen Darstellung. Es ist nicht ersichtlich, welche entscheiderelevanten Aussagen einem Zusatzgutachten entnommen werden könnten. Ausser dem Gutachten der EKD, das die beiden Nachbarhäuser aber ausserhalb ihres Auftrages und ohne vertiefte Abklärungen in die Würdigung miteinbezog, können den dem Gericht eingereichten Dokumentationen keine genügenden Indizien entnommen werden, dass die Häuser Rigistrasse 16 und 18 einer vertieften weiteren Begutachtung betreffend ihre Schutzwürdigkeit unterzogen werden müssten, zumal nach dem neu geltenden und sofort anwendbaren DMSG (vgl. § 44 Abs. 1 DMSG) die Voraussetzungen für die Unterschutzstellung nochmals verschärft wurden. Zu ihrer Bedeutung als Erweiterungsbauten resp. zum Wert als Ensemble zusammen mit dem Kernbau mit seiner Ortsbildprägenden und identitätsstiftenden Wirkung hat sich die EKD bereits geäussert. Der Regierungsrat hat in seiner Entscheidung die Denkmalwürdigkeit des Hauses Leihgasse 15a vollumfänglich bejaht, die Schutzwürdigkeit der beiden anderen Häuser und damit sinngemäss auch die Werthaltigkeit des Ensembles verneint. Die Unterschutzstellung lehnte er im Wesentlichen darum ab, da er andere öffentliche und die privaten Interessen höher gewichtete. Die Abwägung dieser Interessen, die Prüfung der Verhältnismässigkeit resp. die Zumutbarkeit der Beschränkung der Rechte, die einer Eigentümerschaft mit einer Unterschutzstellung auferlegt werden, sind Rechtsfragen, deren Beantwortung im Kompetenzbereich der entscheidenden Behörde und nicht im Aufgabenbereich des Fachgutachters liegen. Das Einholen eines Zusatzgutachtens ist daher nicht geboten.

E. 19

Urteil V 2019 13 8.

E. 20

Urteil V 2019 13 Haus Leihgasse 15a bejaht werden kann. Ohne Bezug zum Kerngebäude erscheint ihr Wert indessen sicher nicht als sehr hoch oder gar als äusserst hoch, wie vom Gesetz verlangt. So ist zwar der Wert des Ensemblecharakters zusammen mit dem Kernbau evident, so dass er von der EKD grundsätzlich zu Recht betont wird. Indem sich der Regierungsrat trotz seiner Bejahung der an sich schutzwürdigen Werte der Kernbaute gegen die Unterschutzstellung aussprach, hat er zumindest implizit auch die Schutzwürdigkeit des Ganzen verneint, und dies zu Recht. Denn die auftragsgemäss ohne vertiefte Auseinandersetzung mit dem Innern der beiden Nachbarhäuser erfolgte Äusserung der

EKD, dass die beiden Häuser infolge ihres räumlichen Bezugs zum gewachsenen Ganzen gehörten, reicht allein nicht als Begründung für eine Unterschutzstellung. Auch der Hinweis, dass jüngere Anpassungen und Zufügungen nicht a priori historisch weniger bedeutsam seien, sondern Teil als der dem Objekt immanenten Geschichte, kann in dieser allgemeinen Formulierung hier nicht ausschlaggebend sein. Dass dem Ensemble eine gewisse ortsprägende, auch identitätsstiftende Wirkung zukommen mag, welche ihrerseits aber mit guten Gründen seitens des Beschwerdegegners bzw. der Verfahrensbeteiligten 1 und 2 relativiert wurde, genügt auch für das Gericht als Einzelkriterium weder bezüglich Qualität noch Quantität für die Unterschutzstellung des ganzen Gebäudekomplexes. Immerhin als Indiz für ungenügende identitätsstiftende Prägung darf an diesem Ort zudem gewertet werden, dass diese – überhaupt erst im Jahr 2015 inventarisierten – Liegenschaften nicht in die gemeindliche Ortsbildschutzzzone aufgenommen wurden, was angesichts deren Nähe bei augenfälliger Qualität der Bauten hätte erwartet werden können. Insofern ist das Interesse der Bevölkerung bzw. der Allgemeinheit am Erhalt des Denkmals als integralem Gebäudekomplex und damit am Erhalt der beiden Gebäude Rigistrasse 16 und 18 nicht ausgewiesen.

E. 21

Urteil V 2019 13 (tragende Wände, Decken und Böden). Zum Schutzzumfang gehören insbesondere die historische Ausstattung des 18. Jahrhunderts (Wand- und Deckentäfer, Türen, Kachelofen) und die Wand- und Deckentäfer des 19. Jahrhunderts, beide enthalten im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss, sowie der Kellerraum.

E. 22

Urteil V 2019 13 Baute als ein sehr wichtiges bauliches Element im Ortsbild von Baar beurteilt, das für das Verständnis der Ortsgeschichte und der Siedlungsentwicklung unentbehrlich sei und dessen Ersatz durch einen Neubau für das Orts- und Quartierbild einen unwiederbringlichen Verlust und eine schwere Beeinträchtigung bedeuten würde. 9.

E. 23

Urteil V 2019 13 Architekten und einen Bauingenieur mit jahrzehntelanger Erfahrung im Umgang mit Altbauten einen eigenen Augenschein durchführte, und das Amt für Denkmalschutz wie auch die D. _____ AG in ihrer Machbarkeitsstudie das Gebäude im Gegensatz zur Einschätzung durch die Gemeinde nicht als baufällig. Auch am grossen Augenschein unter Beteiligung des Gesamtregierungsrates waren Statik und genereller Zustand des Gebäudes offensichtlich kein Thema, wie das Protokoll zeigt. Insbesondere liegen gemäss der Machbarkeitsstudie trotz der offensichtlich jahrzehntelangen Vernachlässigung keine strukturbedrohenden Schäden vor, die einen zwingenden Abbruch rechtfertigen würden. Es kann somit grundsätzlich von einer gesunden Baustruktur ausgegangen werden.

E. 24

Urteil V 2019 13 wie gross der Aufwand zur Konsolidierung der Südfassade von Rigistrasse 16 wäre und ob dieser als Einzelbau gestalterisch befriedigend gelöst werden könnte. Während auf GS 156 eine architektonisch befriedigende Lösung zwischen den bestehenden Häusern GS 157 und 155 zweifellos gefunden werden kann, ist eine künftige Erhaltung des Kernbaus und eine Anpassung an moderne Raumnutzungsbedürfnisse möglich und weichen die Kosten dafür nicht wesentlich von einer Neubauvariante ab. Die Unterschutzstellung verunmöglicht der Eigentümerin insbesondere nicht, eine Nutzung des

Gebäudes weiterzuführen und es im Innern — soweit die historische Bausubstanz respektiert wird — umbauen zu können. Dazu ist mit den Fachleuten des Denkmalschutzes festzustellen, dass Wohnungen in einem historischen Gebäude sehr oft unkonventionell sein können und dürfen. Dies macht im Einzelfall wohl auch die Attraktivität von Altbauten aus, nicht nur in einer Altstadt. Sie sind deshalb wohl nicht grundsätzlich schlechter vermietbar. Was die geschätzten Sanierungskosten anbelangt, so basieren sie auf plausiblen Vergleichsbeispielen. Dabei sind die Architekten der Machbarkeitsstudie für Baar mit 1'000 Franken pro Kubikmeter Gebäudevolumen von einem höheren Ansatz ausgegangen als die effektiven Kosten in den zitierten Beispielen betragen (870 Franken beziehungsweise 846 Franken). In der Kostenschätzung der Studie wurde somit berücksichtigt, dass die Voraussetzungen in Baar nicht ganz gleich sind wie sie in Unterstammheim beziehungsweise Hombrechtikon waren. Wenn die weitere Verfahrensbeteiligte 2 unter Bezug auf zwei Vergleichsobjekte im Kanton Zug (Schwesternhaus Baar, Bauernhaus Löberenstrasse 34, Zug) mit Sanierungskosten von rund Fr. 1'300.– pro m³ rechnen oder für das Haus Löberenstrasse (Baujahr um 1750, Umbau 2012, mittlerer Ausbaustandard der drei Mietwohnungen) Kosten von Fr. 1'260.–/m³ anführt, so ist festzustellen, dass die effektiven Kosten eines Umbaus in Baar letztlich von der Eingriffstiefe und dem angestrebten Ausbaustandard abhängig sein werden. Zudem werden für die denkmalpflegerelevanten Massnahmen Beiträge des Kantons beantragt werden können. Kostenmässige Unsicherheiten bestehen in den Bereichen Brandschutz und Akustik. Ebenso können Funde von noch nicht ersichtlichen, schützenswerten bemalten Täfern und Decken nicht ausgeschlossen werden. In Berücksichtigung der Aussagen der Machbarkeitsstudie stellt eine Unterschutzstellung des sog. Kernbaus für die Gemeinde als Gemeinwesen keine unzumutbare Belastung dar. Zweifellos muss die Gemeinde bei einer Unterschutzstellung die ihr verbleibenden Gestaltungsmöglichkeiten prüfen. Es lässt sich aber ohne weiteres sagen, dass sich für die Gemeinde an dieser für sie offensichtlich interessanten Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zum Polizeiposten und dem Ortszentrum eine finanziell verantwortbare und zumutbare Lösung, auch in Zusammenarbeit mit den Eigentümern der Nachbarliegenschaften, finden lässt.

E. 25

Urteil V 2019 13 Insbesondere lassen sich angesichts der heutigen technischen und architektonischen Mittel ungeachtet der verschachtelten Bauweise tragbare Lösungen in Zusammenarbeit mit der Nachbarschaft finden, die trotz eines allfälligen Abbruchs der Liegenschaft auf GS 156 den Erhalt der Kernliegenschaft sowie derjenigen auf GS 155 nicht gefährden. Ist grundsätzlich ein äusserst hohes öffentliches Interesse an dessen Erhalt zu bejahen, vermag vorliegend das zwar ebenfalls öffentliche, finanzpolitische Interesse der Gemeinde als Eigentümerin an einer möglichst wirtschaftlichen Verwendung der Liegenschaft nicht zu überwiegen. In Berücksichtigung der erhöhten denkmalschützerischen Verantwortung der Gemeinde als Gemeinwesen und nicht zuletzt der besonderen Lage des umstrittenen Grundstücks unmittelbar angrenzend zum gemeindeeigenen Grundstück Nr. 159 ist die jedenfalls als wohlhabend zu bezeichnende Gemeinde viel eher als ein allenfalls in seiner Existenz betroffener Privater in der Lage, eine funktional wie finanziell optimale weitere Verwendung des historischen Gebäudes zu verwirklichen. Dies können wie angedacht Wohnungen mit höherem oder geringerem Wohnkomfort sein, aber auch etwa in der Wohnzone W3 ebenfalls zulässige Archiv- oder Büroräume der Gemeinde, Privater oder anderer öffentlicher oder privater, eventuell auch gemeinnütziger Rechtsträger.

E. 26

Urteil V 2019 13 dringend erforderlichen Schulraumerweiterung oder einer wichtigen neuen Verkehrsverbindung geht.

E. 27

Urteil V 2019 13 Folgen sind für die Gemeinde demnach nicht unzumutbar. Die Unterschutzstellung erweist sich somit insgesamt als verhältnismässig.

E. 28

Urteil V 2019 13 anwaltlich vertreten ist, weder Kosten aufzuerlegen noch ist ihr eine Parteienschädigung zuzusprechen.

E. 29

Urteil V 2019 13 Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.