

ZG_VERWALTUNGSGERICHT V 2019 4 vom 3. März 2025

ZG Verwaltungsgericht, 2025-03-03, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zg_verwaltungsgericht_V_2019_4

FR: ZG_VERWALTUNGSGERICHT V 2019 4 du 3 mars 2025

IT: ZG_VERWALTUNGSGERICHT V 2019 4 del 3 marzo 2025

Regeste

Verwaltungsrechtl. Kammer — Denkmalschutz (Unterschutzstellung der Siedlung Alpenblick, Mehrfamilienhäuser und Schulhaus, Cham)

Erwägungen

E. 1

Einwohnergemeinde Cham, Mandelhof, 6300 Cham

E. 1.1

Gemäss § 61 Abs. 1 Ziff. 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG; BGS 162.1) ist gegen Verwaltungsentscheide des Regierungsrats die Beschwerde an das Verwaltungsgericht zulässig, soweit die Gesetzgebung den Weiterzug nicht ausnahmsweise ausschliesst. Ein solcher Ausschluss liegt hier nicht vor; § 39 Abs. 1 des Denkmalschutzgesetzes (DMSG; BGS 423.11) statuiert im Gegenteil die Beschwerdemöglichkeit beim Verwaltungsgericht ausdrücklich. Als Eigentümer sind die Beschwerdeführer durch den Entscheid des Regierungsrats besonders berührt und haben ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung (§ 62 VRG). Sie sind somit ohne Weiteres berechtigt, gegen diesen Entscheid vor Verwaltungsgericht Beschwerde zu führen. Die Beschwerden wurden zudem frist- und formgerecht eingereicht, weshalb sie vom Verwaltungsgericht zu prüfen sind.

E. 1.2

Die Beurteilung erfolgt auf dem Zirkulationsweg gemäss § 29 der Geschäftsordnung des Verwaltungsgerichtes (GO VG; BGS 162.11).

E. 1.3

Mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde kann gemäss § 63 VRG 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 Rechtsverweigerung und -verzögerung. Nicht gerügt werden kann aber die unrichtige Handhabung des Ermessens. Dies gilt insbesondere auch dann, wenn der Regierungsrat nicht im Rahmen eines Verwaltungsbeschwerdeverfahrens, sondern – wie hier – erstinstanzlich entschieden hat (vgl. etwa VGer ZG V 2020 28 E. 1.2). Überdies kann jede für den Entscheid erhebliche unrichtige oder ungenügende Feststellung des Sachverhalts angefochten werden. Auch die Verfassung verschafft keinen Anspruch auf gerichtliche Angemessenheitskontrolle (vgl. Bernhard Waldmann, in: Basler Kommentar BV, 2015, Art. 29a N 14), was bei der Beurteilung der Schutzwürdigkeit gemäss § 25 Abs. 1 lit. a DMSG zu beachten ist. Anspruch besteht hingegen auf freie gerichtliche Prüfung der

Verhältnismässigkeit eines Grundrechtseingriffs, handelt es sich dabei doch um allgemeine Prinzipien der Bundesver-

E. 1.4

Aus Gründen der Prozessökonomie ist die Vereinigung der Verfahren V 2018 119, V 2019 2 und V 2019 4 sinnvoll, da in allen drei Verfahren der gleiche Beschluss angefochten ist und die Begehren in den drei Beschwerden praktisch identisch sind. Zudem wurde ein gemeinsamer Augenschein durchgeführt. 2. Im Regierungsratsbeschluss vom 30. November 2021 wurde in Dispositiv-Ziffer 1 der Beschluss vom 4. Dezember 2018 aufgehoben, wie dies in den Gesuchen um Wiedererwägung vom 14. und 17. Dezember 2019 mindestens sinngemäss verlangt worden war. Der bereits angefochtene Beschluss vom 4. Dezember 2018 wurde somit während des beim Verwaltungsgericht hängigen Verfahrens aufgehoben. Der Antrag der Beschwerdeführer auf Aufhebung des Beschlusses vom 30. November 2021 könnte bei Gutheissung somit nicht zur Folge haben, dass der Beschluss vom 4. Dezember 2018 wieder aufleben würde, umso weniger, als der Beschluss vom 30. November 2021 weitgehend mit demjenigen vom 4. Dezember 2018 identisch ist. Damit ist Letzterer als Anfechtungsobjekt im Beschwerdeverfahren entfallen. Insofern sind die Beschwerdeführer nicht mehr beschwert und ist das Verfahren als gegenstandslos geworden abzuschreiben (dazu BGer 2P.110/2002 vom 6. August 2003 E. 2). Vorliegend kann es darum nur noch um die Aufhebung des Entscheids vom 30. November 2021 gehen, wie in den Rechtsschriften der Beschwerdeführer von Januar, Februar und Juni 2022 verlangt, wengleich nach Anordnung des Verwaltungsgerichts auch die früheren Rechtsschriften für die Frage der Unterschutzstellung zu berücksichtigen sind (siehe V 2019 4 act. 16.) 3.

E. 2

A. _____ AG Nr. 2 vertreten durch RA MLaw Daniel Villiger, Neese Stalder Villiger Rechtsanwälte und Notare, Baarerstrasse 78, 6300 Zug

E. 3

B. _____ AG

E. 3.1

Ein Teil der Beschwerdeführer macht eine Verletzung des rechtlichen Gehörs geltend, weil der Regierungsrat seiner Pflicht zur Prüfung und Würdigung der von ihnen vorgebrachten Einwände nicht nachgekommen sei. Die von den Grundeigentümern vorgelegten Fachgutachten seien lediglich mit einem summarischen Verweis auf die eigene Stellungnahme sowie das Gutachten der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege (EKD) weggewischt worden. Eine eigentliche Stellungnahme zu der namens der Grundeigentümerschaft Alpenblick K. _____ eingereichten Rechtsschrift und insbesondere zum

E. 3.1.1

Aus der Garantie des rechtlichen Gehörs nach Art. 29 Abs. 2 BV ergibt sich die behördliche Begründungspflicht sowie der Anspruch auf Auseinandersetzung mit den gestellten Anträgen und den relevanten Sachvorbringen. Die Behörde muss die Vorbringen der am Verfahren Beteiligten sorgfältig und ernsthaft prüfen und beim Entscheid berücksichtigen. Dies bedeutet jedoch nicht, dass sie sich mit jeder tatbestandlichen Behauptung, mit jedem rechtlichen Einwand und jedem Beweismittel auseinandersetzen muss. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken (BGE 149 IV 325 E. 4.3; BGer 8C_279/2023 vom 30. April 2024 E. 4.1; 9C_34/2020 vom 21. Oktober

2021 E. 2). Die Begründung muss so abgefasst sein, dass der Entscheid sachgerecht angefochten werden kann. Das ist nur möglich, wenn sich der Betroffene wie auch die Rechtsmittelinstanzen über die Tragweite des Entscheids ein Bild machen können (vgl. BGer 5A_535/2020 vom 27. Januar 2021 E. 3.4.1). Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs führt grundsätzlich ungeachtet der materiellen Begründetheit des Rechtsmittels zur Aufhebung des Entscheids und zur Rückweisung an die verfügende Behörde. Eine ausnahmsweise Heilung der Gehörsverletzung ist denkbar in denjenigen Fällen, in welchen die Rechtsmittelinstanz über die gleich weite Kognition wie die Vorinstanz verfügt.

E. 3.1.2

Der Regierungsrat hat in seinen Beschlüssen vom 4. Dezember 2018 und 30. November 2021 an mehreren Stellen auf die von der Rechtsvorgängerin der Beschwerdeführerin 3 im Unterschutzstellungsverfahren eingereichten Berichte Bezug genommen. Er hat zudem seine Entscheide einlässlich begründet. Nachdem die Beschwerdeführerin 3 bzw.

E. 3.1.3

Das Gleiche gilt bezüglich des Vorwurfs, der Regierungsrat habe zu Unrecht den im Unterschutzstellungsverfahren gestellten Antrag auf Durchführung eines Augenscheins abgewiesen und dadurch den Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt. Der Entscheid darüber, ob ein Augenschein angeordnet wird, steht im pflichtgemässen Ermessen der anordnenden Behörde. Die Durchführung eines Augenscheins ist dann geboten, wenn die tatsächlichen Verhältnisse unklar sind und anzunehmen ist, die Parteien vermöchten durch ihre Darlegungen vor Ort Wesentliches zur Erhellung der sachlichen Grundlagen des Rechtsstreits beizutragen. Der Verzicht auf die Durchführung eines Augenscheins ist zulässig, wenn die Akten eine hinreichende Entscheidungsgrundlage darstellen. Eine Pflicht zur Durchführung eines Augenscheins besteht jedenfalls nur dann, wenn die tatsächlichen Verhältnisse auf andere Weise nicht abgeklärt werden können (BGer 1C_129/2021 vom 9. Februar 2022 E. 3.3; 1C_578/2016 vom 28. Juni 2017 E. 2.2). Am 7. Oktober 2016 hatten die – zwischenzeitlich aufgrund der Teilrevision des Denkmalschutzgesetzes (DMSG) aufgehobene – kantonale Denkmalkommission und am 23. Februar 2017 die Direktion des

E. 3.2.1

Ein weiterer Teil der Beschwerdeführer macht auch aus folgenden Gründen eine Verletzung des rechtlichen Gehörs geltend: Der Regierungsrat verweise im angefochtenen Beschluss vom 30. November 2021 im Wesentlichen auf eine Zuschrift der EKD vom

E. 3.2.2

Der Regierungsrat bzw. die Direktion des Innern gelangte im Rahmen des zweiten Wiedererwägungsverfahrens an die EKD und bat diese darum, in Ergänzung des EDK-Gutachtens vom 14. Juni 2017 mitzuteilen, ob das fragliche Denkmalschutzobjekt die mittlerweile gesetzlich verschärften Voraussetzungen einer Unterschutzstellung erfülle bzw. ob die Wohnsiedlung Cham-Alpenblick auch über einen äusserst hohen wissenschaftlichen, kulturellen und heimatkundlichen Wert i.S.v. § 2 Abs. 1 und § 25 Abs. 1 lit. a DMSG verfüge und somit nach wie vor schutzwürdig sei (DI-act. 06.11). Dies bestätigte der Ergänzungsbericht der EKD vom 14. Juli 2021 (DI-act. 06.12).

E. 3.2.3

Was die Frage der nicht abgenommenen Beweise betrifft, ist zu erwägen, dass die Wiedererwägungsinstanz wohl zumindest bis zum Eingang der Vernehmlassung im Be-

schwerdeverfahren ihren Entscheid in Wiedererwägung ziehen kann. Die Verfahrenshoheit über das Beschwerdeverfahren bleibt indessen bei der Rechtsmittelinstanz, diejenige über das Wiedererwägungsverfahren bei der Vorinstanz. Jedoch hat die Beschwerdeinstanz den rechtserheblichen Sachverhalt von Amtes wegen zu ermitteln. Die Vorinstanz bzw. in casu der Regierungsrat darf daher keine weiteren oder zusätzlichen Abklärungen vornehmen, die den Streitgegenstand betreffen und die auf eine allfällige Änderung der angefochtenen Verfügung durch Erlass einer neuen abzielen. Punktuelle Abklärungen wie etwa das Einholen von Bestätigungen und Bescheinigungen werden jedoch als zulässig erachtet (Andrea Pfeleiderer, in: Praxiskommentar Verwaltungsverfahrensgesetz [VwVG], 2. Aufl. 2016, Art. 58 N 36, 41 f.; August Mächler, in: Kommentar VwVG, 2. Aufl. 2019, Art. 58 N 12; Wiederkehr/Plüss, Praxis des öffentlichen Verfahrensrechts, 2020, Rz. 3906; BGE 127 V 228 E. 2b/bb). Der Ergänzungsbericht der EKD vom 14. Juli 2021, der im Wesentlichen bekräftigte, dass das Schutzobjekt die gesetzlichen Anforderungen auch nach der Verschärfung des DMSG erfüllt, ist als eine solche zulässige punktuelle Abklärung zu erachten. Der Regierungsrat hat daher kein Recht verletzt, indem er bei der EKD den erwähnten Bericht einholte. Hingegen wäre es angezeigt gewesen, den Ergänzungsbericht der EKD vom 14. Juli 2021 den Parteien zuzustellen, was nicht gemacht wurde. Die damit verbundene Verletzung des rechtlichen Gehörs ist allerdings nicht besonders schwerwiegend. Die Gehörsverletzung wurde geheilt, denn die Parteien haben inzwischen unbestritten Kenntnis vom Inhalt des EKD-Berichts.

E. 4

C. _____ AG

E. 4.1

Paragraf 2 DMSG umschreibt nach den am 14. Dezember 2019 in Kraft getretenen Gesetzesänderungen vom 31. Januar 2019 den Begriff des Denkmals. Danach sind Denkmäler Siedlungsteile, Gebäudegruppen, gestaltete Freiräume, Verkehrsanlagen, Einzelbauten, archäologische Stätten und Funde sowie in einer engen Beziehung hiezu stehende bewegliche Objekte, die einen äusserst hohen wissenschaftlichen, kulturellen oder heimatkundlichen Wert darstellen (zwei von drei Kriterien müssen kumulativ erfüllt sein). Objekte, deren Schutz erwogen wird, sind im Inventar der schützenswerten Denkmäler festzuhalten (§ 5 und § 21 Abs. 1 Satz 1 DMSG). Objekte, an deren Erhaltung ein äusserst hohes öffentliches Interesse besteht, werden unter kantonalen Schutz gestellt und in das Verzeichnis der geschützten Denkmäler eingetragen (§ 4 DMSG). Der Regierungsrat entscheidet über die Unterschutzstellung eines Denkmals, falls der Schutz des Denkmals nicht einvernehmlich durch öffentlich-rechtlichen Vertrag mit der Eigentümerschaft zustande kommt (§ 10 Abs. 1 lit. a DMSG). Gestützt auf § 25 Abs. 1 DMSG beschliesst er über die Unterschutzstellung und den Schutzzumfang, wenn a) das Denkmal von äusserst hohem wissenschaftlichem, kulturellem oder heimatkundlichem Wert ist (zwei von drei Kriterien müssen kumulativ erfüllt sein); b) das öffentliche Interesse an dessen Erhaltung allfällige entgegenstehende Privatinteressen oder anderweitige öffentliche Interessen überwiegt; c) die Massnahme verhältnismässig ist und eine langfristige Nutzung ermöglicht wird; d) die dem Gemeinwesen entstehenden Kosten auch auf Dauer tragbar erscheinen.

E. 4.2

Das Bundesgericht hatte sich in BGE 147 I 308 mit einer Beschwerde gegen die am 31. Januar 2019 beschlossene Teilrevision des Zuger Denkmalschutzgesetzes zu befassen. Es

hielt fest, es sei mit dem Übereinkommen vom 3. Oktober 1985 zum Schutz des baugeschichtlichen Erbes in Europa (sog. Granada-Übereinkommen; SR 0.440.4) grundsätzlich vereinbar, dass das Zuger Recht neu ein "äusserst" statt wie bisher ein "sehr hohes" öffentliches Interesse an der Erhaltung eines Objekts voraussetzt, weil das Gesetz insofern konventionskonform ausgelegt werden könne (BGE 147 I 308 E. 7.3). Ebenfalls liege kein Verstoss gegen höherrangiges Recht vor, soweit zwei der drei Kriterien des wissenschaftlichen, kulturellen und heimatkundlichen Werts kumulativ erfüllt sein müssen, weil sich in jedem schutzwürdigen Fall zwei der drei in § 25 Abs. 1 lit. a DMSG genannten Kriterien überlagern dürften (BGE 147 I 308 E. 7.4). Hingegen hob das Bundesgericht § 25 Abs. 4 DMSG auf. Gemäss dieser Bestimmung konnten Objekte von lokaler Bedeutung, die jünger als 70 Jahre alt sind, nicht gegen den Willen der Eigentümerschaft unter Schutz gestellt werden (BGE 147 I 308 E. 7.5).

E. 4.3

Bei den Qualifikationen gemäss § 25 Abs. 1 lit. a DMSG handelt es sich um unbestimmte Rechtsbegriffe. 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. Auch bei der Überprüfung der Anwendung von unbestimmten Rechtsbegriffen ist nach herrschender Lehre und Rechtsprechung 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 (vgl. BGE 135 II 384 E. 2.2.2). Das Bundesgericht hat mehrfach festgehalten (vgl. BGer 1C_128/2019, 1C_134/2019 vom 25. August 2020 E. 5.1; 1C_555/2010 vom 23. Februar 2011 E. 2.1; 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 und städtebaulichen Zusammenhang eines Bauwerks berücksichtigt. Eine Baute soll als Zeitzeuge 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". Verhältnismässigkeit bedeutet, dass der Eingriff in das Grundrecht des Privaten für das Erreichen des im öffentlichen Interesse liegenden Ziels geeignet, notwendig und für den Betroffenen zumutbar ist. 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). Im Bericht und Antrag des Regierungsrates vom 22. Januar 2008 (Vorlage Nr. 1629.1, Laufnummer 12598) führte dieser unter Ziff. 3.2 aus, dass jede Unterschutzstellung eine ermessensweise Beurteilung verlange. Er gehe davon aus, dass den erhöhten Anforderungen für eine

Unter- schutzstellung speziell in denjenigen Fällen Bedeutung zukomme, in denen die Eigentü-

E. 4.7

und 6.4; BGE 120 Ia 270 E. 5c). Immerhin ist darauf hinzuweisen, dass Josef Stöckli mit seinem Wirken die Baukultur im Kanton Zug und in der Gemeinde Cham während Jahrzehnten prägte. Die von Josef Stöckli geschaffene Siedlung Alpenblick erfuhr durch ihre sensible Einpassung in die Landschaft und ihre sehr gute Gestaltung eine breite Rezeption. So wurde sie bis zum Abschluss der ersten Bauetappe 1969 in wichtigen Schweizer Fachzeitschriften wie "Werk", "Bauen und Wohnen" sowie "Anthos" vorgestellt und gewürdigt. Die Siedlung Alpenblick wird in der Folge auch oft in der Literatur zu Cham erwähnt und gewürdigt. So wird z.B. in der Broschüre "Cham am See" der "Alpenblick, das Chamer 'Mini-Manhattan'" als "Wohnquartier von bemerkenswerter architektonischer Geschlossenheit" beschrieben. Der Schweizerische Kunstführer zu Cham von 1991, als Cham mit dem Wakkerpreis geehrt wurde, würdigt die "gelungenen Wohnblöcke mit Back- stein- und Betonfassaden", die "überlegt gruppiert" sind. Gar eine Doppelseite wird dem "Manhattan von Cham" 1995 in der Publikation "Cham. Vom Städtli zur Stadt" gewidmet und zum Ende der Beschreibung festgestellt: "Diese erste Hochhaussiedlung im Kanton Zug wird einmal genau so schützenswert erscheinen wie ein gewachsenes 'historisches Ortsbild'". Und in der 2009 publizierten Ortschronik wird festgestellt, dass der Alpenblick

E. 5

D. _____

E. 5.1

Zum Zeitpunkt, als der Regierungsrat seinen Unterschutzstellungsbeschluss vom 4. Dezember 2018 fällte, konnte er noch Unterschutzstellungen beschliessen, wenn das Denkmal von sehr hohem wissenschaftlichem, kulturellem oder heimatkundlichem Wert war (lit. a); das öffentliche Interesse an dessen Erhaltung allfällige entgegenstehende Privatinteressen überwog (lit. b); die Massnahme verhältnismässig war (lit. c); die dem Gemeinwesen entstehenden Kosten auch auf Dauer tragbar erschienen (lit. d; § 25 Abs. 1 DMSG in der bis zum 13. Dezember 2019 in Kraft stehenden Version).

E. 5.2

Der Regierungsrat begründete seinen Beschluss vom 4. Dezember 2018 zusammengefasst wie folgt, wobei er sich im Grundsatz am Befund des ADA zum denkmalpfe- gerischen Wert orientierte und auch die Stellungnahmen der kantonalen Denkmalkommis- sion, das Gutachten der EKD sowie ein Gutachten des Amts für Raumplanung (heute Amt für Raum und Verkehr des Kantons Zug) berücksichtigte: "Zu § 25 Abs. 1 lit. a DMSG (sehr hoher wissenschaftlicher, kultureller oder heimatkundlicher Wert): Der kulturelle Wert betrifft die bautypologische, die baukünstlerische, die sozial-, wirtschafts- oder tech- nikgeschichtliche Bedeutung eines Baudenkmals, das heisst dessen Wert für die Kunst- und Kulturge- schichte der Gemeinde, der Region oder des ganzen Kantons. Die beigezogenen Gutachten, Stellungnahmen und Fachberichte zeigen klar auf, dass die in zeittypi- scher Stufung zur Hochhauslandschaft gefügte Siedlung Alpenblick als erste Hochhaussiedlung des Kantons Zug zu den wichtigsten Zeugen der Nachkriegsmoderne gehört. Sie ist als gestalterische Ein- heit konzipiert und in zwei Etappen realisiert worden, von denen die erste Josef Stöckli selber, die zweite 1971 Erich Weber (Alpenblick 2) und Ralph Schmid (Alpenblick 3, 5) nach Stöcklis Konzept er- bauten. Dabei ist auf die ausgeprägten Landschaftselemente

eingegangen worden. Architekt Josef Stöckli und Gartenarchitekt Adolf Zürcher betteten die Baukörper in einen von Bäumen besetzten, grosszügigen Grünraum, der eine Fortführung des von grossflächigen, naturnahen Uferpartien geprägten Ufers des Zugersees bildet, und erreichten so eine optimale Einbindung der Hochhausgruppen in das Landschaftsbild. Gleichzeitig bilden die grossen Baumgruppen ein Gegengewicht zu den Bauten und diese wiederum profitieren stark von den angrenzenden Freiräumen (Uferzone, Sumpfbereich, Lorzenebene und See). Auch durch die gestuften Baukörper und deren gestaffelte Anordnung erreichte der Architekt eine optimale Einbettung in die Uferlandschaft, und es entstanden spannende Zwischenräume, Ruhebereiche, Spielplätze sowie Sichtachsen. Eine konventionelle Bebauung mit üblichen

E. 5.3

Am 14. Dezember 2019 trat die in E. 4.1 hiervoor dargelegte Revision des DMSG in Kraft. Mit dieser Teilrevision wurden die in § 25 Abs. 1 lit. a DMSG aufgeführten Voraussetzungen zur Unterschutzstellung verschärft. In Wiedererwägung seines Entscheides vom 4. Dezember 2018 beschloss der Regierungsrat am 30. November 2021, der Beschluss des Regierungsrates vom 4. Dezember 2018 über die Unterschutzstellung der Siedlung Alpenblick in Cham werde aufgehoben. Gleichzeitig ersetzte er diesen Beschluss mit dem Beschluss, die Mehrfamilienhäuser und das Schulhaus der Siedlung Alpenblick, Cham, als Baudenkmäler von regionaler Bedeutung unter Schutz zu stellen. Der Schutzzumfang blieb 1:1 der gleiche wie im Beschluss vom 4. Dezember 2018.

E. 5.4

Zur Begründung führte der Regierungsrat fast wortwörtlich aus, was er schon in seinem Entscheid vom 4. Dezember 2018 erwogen hatte (siehe diesbezüglich E. 5.2 hier vor). Er ergänzte im Wesentlichen einzig Folgendes: Wiederwägungsweise sei zu prüfen und zu entscheiden, ob und inwiefern die Siedlung Alpenblick auch die verschärften Anforderungen an ein Schutzobjekt erfülle. Dabei habe sich die Anwendung der teilrevidierten Bestimmungen auch am Urteil 1C_43/2020 des Bundesgerichtes zu orientieren: Die Beschwerdeführer im bundesgerichtlichen Verfahren hätten unter anderem die neuen Voraussetzungen der "äusserst" hohen Denkmalwerte, des "äusserst" hohen öffentlichen Interesse sowie der kumulativ zu erfüllenden (zwei von drei) Kriterien eines äusserst hohen wissenschaftlichen, kulturellen oder heimatkundlichen Wertes (§ 2 Abs. 1, § 4 Abs. 1 und § 25 Abs. 1 lit. a DMSG) als bundesverfassungswidrig gerügt. Zusammenfassend habe das Bundesgericht diese Bestimmungen deshalb nicht aufgehoben, weil sie sich in Übereinstimmung mit der Verfassung bzw. dem höherstufigen Bundesrecht auslegen und anwenden liessen (BGer 1C_43/2020 E. 3): Der "äusserst" hohe Denkmalwert und das "äusserst" hohe öffentliche Interesse dürften nicht restriktiver ausgelegt werden als der im Granada-Übereinkommen (Übereinkommen zum Schutz des baugeschichtlichen Erbes in Eur-

E. 6

E. _____

E. 6.1

Von einzelnen Beschwerdeführern wird vorgebracht, es stelle sich vorliegend bereits die Frage, ob eine Siedlung überhaupt gesamthaft den Denkmalbegriff erfüllen und als Ganzes unter Denkmalschutz gestellt werden könne. Das DMSG unterscheide in § 2 Abs. 1 unter anderem Siedlungsteile und Gebäudegruppen. Wie der Regierungsrat jedoch selbst festhalte, werde mit dem angefochtenen Entscheid die Siedlung Alpenblick unter Schutz

gestellt. Eine ganze Siedlung indes könne den Denkmalbegriff gemäss § 2 Abs. 1 DMSG a priori nicht erfüllen. Mithin sei der angefochtene Entscheid bereits aus diesem Grunde aufzuheben. Würde das Gericht wider Erwarten zum Schluss kommen, dass auch

E. 6.2

Nach § 2 Abs. 1 DMSG sind nicht nur Siedlungsteile, sondern – neben weiteren – auch Gebäudegruppen, gestaltete Freiräume oder Einzelbauten Denkmäler. Eine "Gebäudegruppe" bzw. ein "Ensemble" ist eine "Gruppe von Gebäuden und Aussenräumen", die im Zusammenhang eine besondere städtebauliche Qualität haben und als Gruppe wahrgenommen werden. Das Erscheinungsbild des Ensembles wird geprägt durch die einzelnen Elemente und ihr räumliches Zusammenspiel. Besondere Anforderungen für die Unterschutzstellung liegen darin, dass ein Erhalt lediglich ausgewählter Objekte (aus dem Ensemble) die Gesamtanlage nicht hinreichend zu bezeugen vermöchte (Marco Koletsis, Baudenkmal – Voraussetzungen der Unterschutzstellung, 2022, Rz. 74, 157; VGer ZH VB.2011.00135 vom 4. Mai 2011 E. 5.4.1). Dass diese Voraussetzungen vorliegen, bestreiten auch die Beschwerdeführer nicht. Der Schutz der gesamten Siedlung Alpenblick ist nach der gesetzlichen Regelung daher durchaus möglich, auch wenn der Begriff der "Siedlung" dabei nicht im rechtstechnischen Sinn verwendet wird. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass das Bundesgericht in seinem Urteil BGE 147 I 308 E. 2.3 die einzelnen Gebäude des Alpenblicks Cham als "Teile einer Siedlungsgruppe" bezeichnet, was ebenfalls darauf hindeutet, dass vorliegend der Begriffsbestimmung keine besonders hohe Bedeutung zugesprochen werden muss. Und auch Q._____ führt in seinem zweiten Gutachten vom 11. Dezember 2019 (DI-act. 00.02, S. 3) aus, die Siedlung Alpenblick gehöre zur Kategorie "Siedlungsteile" gemäss § 2 Abs. 1 DMSG und könne deshalb grundsätzlich als Denkmal eingestuft werden. 7. Beim Unterschutzstellungsentscheid stützte sich der Regierungsrat zulässigerweise auf die Einschätzungen des Amtes für Denkmalpflege und Archäologie sowie der EKD. In seiner Entscheidung vom 4. Dezember 2018 floss auch die Ansicht der (damals noch bestehenden) kantonalen Denkmalkommission ein. Auf den Sachverstand der eigenen Ämter (sowie der EKD) abzustellen, macht aus Kostenüberlegungen wie auch aus Gründen der Verfahrensdauer Sinn (vgl. BGer 1C_225/2011 vom 8. September 2011 E. 2.4), soweit deren Beurteilung genügend grosse Aussagekraft zukommt. Amtsberichte einer fachkundigen Amtsstelle sind zwar keine eigentlichen Gutachten; es soll ihnen indessen

E. 7

F._____

E. 8

G._____ Nrn. 4–8 vertreten durch RA Dr. iur. Cornelio Zraggen, Zraggen Rechtsanwälte AG, Alpenstrasse 7, 6004 Luzern

E. 8.1

Kultureller Wert

E. 8.1.1

Der Regierungsrat hält diesbezüglich zusammenfassend fest, dass die Wohnsiedlung Alpenblick als städtebaulich und architektonisch herausragende Siedlung, die bis

E. 8.1.2

Die Beschwerdeführer hingegen sind der Ansicht, die Siedlung Alpenblick möge wohl einen gewissen kulturellen Wert aufweisen, jedoch sei dieser Wert nicht in dem Mass gegeben, wie es der Regierungsrat darlege. Die in den Häusern effektiv bestehende Bausubstanz sei nicht wertvoll. Sie trage nichts zur Qualität der Siedlung bei und sei im Gegenteil deren grosse Hypothek. Sie müsse in besserer Qualität (z.B. mit besserem Beton und mit hinreichender Isolation) ersetzt werden, was nur mit Ersatzbauten möglich sei. Das ausführlich begründete Gutachten von Q. _____ vom 29. Mai 2018 weise detailliert nach, weshalb der kulturelle Wert der Liegenschaft Alpenblick weder als "äusserst hoch" noch als "sehr hoch" einzustufen sei. Der Gutachter komme in seiner Expertise unter anderem zum Schluss, dass bei der Siedlung Alpenblick die spezielle Eigenart der Siedlung als Ganzes, nicht jedoch die Bausubstanz schützenswert sei. Eine Schutzanordnung mit Pflicht zur Erhaltung der Bausubstanz sei weder sachlich begründet noch erforderlich. Sie würde das angestrebte Ziel, die Siedlung Alpenblick langfristig zu erhalten, nicht erreichen, sondern in Frage stellen, weil die grundlegenden Mängel der Häuser auch mit grossen Investitionen nicht nachhaltig korrigiert werden könnten. Statt sich mit diesem Gutachten auseinanderzusetzen, verweise der Regierungsrat pauschal auf das untaugliche Gutachten der EKD und die Stellungnahme der Denkmalschutzkommission. In den Ausführungen des Regierungsrats zum kulturellen Wert der Siedlung Alpenblick falle auf, dass sich diese zu einem grossen Teil auf die räumliche Einordnung, die Umgebungsgestaltung und die Vita des Architekten Josef Stöckli bezögen. Ein sehr wichtiges Merkmal der Einordnung und der Anordnung der Bauten seien die Durchlässigkeit und die Durchsichtmöglichkeiten der ganzen Siedlung gewesen. Diese Qualitäten seien durch die kürzlich nördlich der Siedlung erstellten Hochhäuser zerstört worden. Die massgeblichen Qualitäten der Siedlung Alpenblick seien daher nicht mehr vorhanden und daher a priori nicht mehr schützenswert. Man habe ferner bereits vor der Vorinstanz gerügt, dass die Vita des Architekten Josef Stöckli materiell irrelevant sei und nicht zur Erfüllung des Denkmalsbegriffs im vorliegenden Fall beitragen könne. Es sei das jeweilige Objekt selbst, das den Denkmalsbegriff erfüllen müsse, und nicht der dahinterstehende Architekt. Die Ausführungen zum Lebenslauf des Architekten und zu seinen weiteren Werken seien daher für die Beurteilung des kulturellen Werts der Siedlung Alpenblick unbeachtlich. Den langen Ausführungen zum Gesamtkonzept und zum Gestaltungsprinzip stehe im angefochtenen Entscheid des Regierungsrats lediglich ein kleiner Absatz zur Schutzwürdigkeit der Bau-

E. 8.1.3

Mit dem Regierungsrat ist davon auszugehen, dass der kulturelle Wert die baupologische, 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. Ein Denkmal hat insbesondere dann einen kulturellen Wert, wenn es einen wichtigen Zeugen für die lokale oder überregionale Kunst- und Kulturgeschichte darstellt. Dies kann der Fall sein, wenn es beispielsweise über eine bemerkenswerte handwerkliche Ausstattung oder künstlerisch wertvollen Bauschmuck verfügt. Ein kultureller Wert kann auch gegeben sein, wenn es sich bei einem Denkmal um einen sehr frühen oder ausgeprägten Vertreter eines bestimmten Bautyps handelt (vgl. VGer ZG V 2021 30 vom 11. April 2022 E. 4.3.1).

E. 8.1.4

Bezüglich der Siedlung Alpenblick muss auch nach Überzeugung des Gerichts von einem äusserst hohen kulturellen Wert ausgegangen werden. Als erste Hochhaus-siedlung des Kantons Zug, die das Ortsbild von Cham in erheblichem Masse prägt, gehört sie zu den wichtigsten Zeugen der Nachkriegsmoderne. Mit der vom Architekten Josef Stöckli und dem Gartenarchitekten Adolf Zürcher vorgenommenen Einbettung der Baukörper in den grosszügigen Grünraum wurden die Hochhausgruppen optimal in das Landschaftsbild eingebunden. Diese optimale Einbettung in die Uferlandschaft entstand auch durch die gestuften Baukörper und deren gestaffelte Anordnung, wodurch spannende Zwischenräume, Ruhebereiche, Sitzplätze sowie Sichtachsen geschaffen wurden. Die klar und streng gegliederten Häuserfassaden sind durch vertikale, geschlossene Mauerscheiben in Sichtbackstein und horizontale helle Brüstungsbänder aus Beton sowie insbesondere durch die Rasterung der Fenster charakterisiert. Die Material- und Farbauswahl ist

E. 8.2

Heimatkundlicher Wert

E. 8.2.1

Der heimatkundliche Wert betrifft die identitätsstiftende Bedeutung, die ein Bauwerk aufgrund seines prägenden Standorts oder seines Zeugniswerts für einen Ort oder eine Region hat. Dies ist der Fall, wenn das Denkmal das Ortsbild oder die Landschaft prägt, wenn es an ein historisches Ereignis oder an eine Persönlichkeit erinnert, die für den Ort sehr wichtig waren (VGer ZG V 2021 30 vom 11. April 2022 E. 4.3.1).

E. 8.2.2

Der Regierungsrat stellt sich auf den Standpunkt, dass die Mehrfamilienhäuser der Siedlung Alpenblick Cham auch über einen äusserst hohen heimatkundlichen Wert verfügen.

E. 8.2.3

Die Beschwerdeführer bringen diesbezüglich vor, möge der Siedlung Alpenblick auch ein gewisser heimatkundlicher Wert nicht abzusprechen sein, gebe es aber keine Anhaltspunkte, die Note "sehr hoch" oder sogar "äusserst hoch" zu verteilen. Für die Behauptung, dass die Siedlung Alpenblick aus der Masse der vergleichbaren Hochhaus-siedlungen herausragen solle, bleibe der Regierungsrat jede Begründung schuldig. Der allfällige heimatkundliche Wert bleibe zudem auf die Anordnung der Bauten und das äussere Erscheinungsbild begrenzt. Die Bausubstanz selbst weise keinerlei heimatkundlichen Wert auf, sie lasse sich ohne Einbusse in besserer Qualität ersetzen. Dies gelte es bei der Prüfung der Erfüllung der Voraussetzungen von § 25 Abs. 1 lit. a DMSG sowie bei der nachfolgenden Verhältnismässigkeitsprüfung zu berücksichtigen.

E. 8.2.4

Das Gericht misst der Siedlung Alpenblick in Übereinstimmung mit dem Regierungsrat einen äusserst hohen heimatkundlichen Wert zu. Es handelt sich um ein Wahrzeichen der Nachkriegsmoderne, das mit seinem markanten Standort am Ufer des Zugersees und am östlichen Eingang von Cham dessen Ortsbild prägt. Auch städtebaulich hat die Siedlung Alpenblick, welche ihren einheitlichen Charakter bewahrt hat, eine hohe Bedeutung. Die Gemeinde Cham hat mit diesem Projekt gerade in den sensiblen Ufergebieten den in der damaligen Hochkonjunktur vorhandenen Bauboom und den damit einhergehenden Ausbau des Gemeindegebietes während der 1960er-Jahre auf vorbildliche und

E. 8.3

Insgesamt ergibt sich, dass bei der Siedlung Alpenblick die Werte von zwei der drei der in § 2 Abs. 1 und § 25 Abs. 1 lit. a DMSG aufgeführten Kriterien im geforderten äusserst hohen Mass erfüllt sind.

E. 8.4

Daran ändert auch die Tatsache nichts, dass die EKD in einem lediglich zwei Seiten langen Schreiben vom 14. Juli 2021 (DI-act. 06.12) bestätigte, dass der in ihrem Gutachten vom 14. Juni 2017 ausgewiesene "sehr hohe" Wert auch einem "äusserst hohen" Wert bzw. dem Begriff "herausragend" entspreche und der Regierungsrat in seinem Wiedererwägungsentscheid vom 30. November 2021 in nur geringfügiger Ergänzung seines Unterstellungsentscheids vom 4. Dezember 2018 zum Schluss kam, die Siedlung Alpenblick erfülle auch die inzwischen verschärften Anforderungen an ein Schutzobjekt. Es ist eine Selbstverständlichkeit, dass sich bei Wertbestimmungen die Wortwahl nach den Vorgaben des jeweils geltenden Gesetzes richtet. Beiden Regierungsratsbeschlüssen und beiden EKD-Dokumenten, aber auch dem Fachbericht des ADA vom 7. Oktober 2016 (ADA-act. 5) kann jedenfalls implizit entnommen werden, dass die Siedlung Alpenblick sowohl damals wie heute die nach dem kantonalen Gesetz höchste Bewertung als Schutzobjekt verdient.

E. 8.5.1

Die Beschwerdeführer bringen vor, die Auflistung des Regierungsrats im angefochtenen Entscheid von vergleichbaren Hochhaussiedlungen aus den 1960er- und 1970er-Jahren (Fridbach, Zug; Leimatt, Oberwil; Letzistrasse, Zug; Siedlung Peikert, Rigistrasse 155–169, Baar; Berchtwilerstrasse 1–5, Rotkreuz; Hasenberg, Steinhausen) bringe gerade zum Ausdruck, dass es in Bezug auf die betroffene Siedlung an der Einzigartigkeit fehle. Ausserdem verletze die Vorinstanz den Grundsatz der Gleichbehandlung (Art. 8 Abs. 1 BV) und verhalte sich überdies willkürlich (Art. 9 BV), wenn sie die vorliegend streitbetroffene Siedlung, nicht aber die weiteren in der angefochtenen Verfügung exemplarisch aufgelisteten Überbauungen für schutzwürdig betrachte. Das gelte besonders deshalb, weil der Regierungsrat diese Überbauungen mit der Siedlung "Alpenblick" als vergleichbar betrachte. Entsprechend resultiere durch die Unterschutzstellung eine ungerechtfertigte Ungleichbehandlung einzelner Grundeigentümer, weil es den Eigentümern der Vergleichsobjekte – anders als den vorliegend betroffenen Grundeigentümern – wei-

E. 8.5.2

Die Verwaltungsbehörden müssen unter mehreren infrage kommenden Objekten eine Auswahl treffen und diejenigen selektionieren, welche sie in Beachtung aller Umstände als für die Unterschutzstellung am geeignetsten halten (VGer ZH VB.2018.00643 vom 25. Juli 2019 E. 3.2; VB.2018.00103 vom 17. Januar 2019 E. 3.3; VB.2017.00361 vom 7. Juni 2018 E. 3.3). Wie vorangehend ausgeführt, ist die architektonische Qualität der Siedlung Alpenblick sehr hoch und für ihre Zeit absolut pionierhaft, und die Bausubstanz ist gut. Es kann wohl durchaus gesagt werden, dass die Siedlung Alpenblick eine höhere architektonische Qualität aufweist als die vom Regierungsrat in seinem Beschluss aufgelisteten übrigen Hochhaussiedlungen und die streitgegenständliche Siedlung die betreffende Epoche im Vergleich zu anderen Siedlungen qualitätsvoller zu repräsentieren vermag. Von den Beschwerdeführern unbestritten geblieben ist zudem der Hinweis des Regierungsrats, dass die Mehrheit der Vergleichsbeispiele in jüngerer Zeit sehr stark um-

gebaut wurde, wodurch deren schutzwürdiger Charakter und die historisch wertvolle Substanz verloren gingen. Keine dieser Siedlungen bzw. Häuser sind zudem inventarisiert oder unter Denkmalschutz gestellt. Als materielle Zeugin der in den 1960er- und 1970er- Jahren durch Hochhäuser entstandenen Siedlungsentwicklung ist die Siedlung Alpenblick daher einzigartig. Eine Verletzung des Gleichbehandlungsgebots (Art. 8 Abs. 1 BV) liegt jedenfalls durch das Vorgehen des Regierungsrats nicht vor, und willkürlich ist das diesbezügliche Verhalten des Regierungsrats ebenfalls nicht. 9.

E. 9

H. _____

E. 9.1

Gemäss § 25 Abs. 1 lit. b und c DMSG muss das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Denkmals allfällige entgegenstehende Privatinteressen oder anderweitige öffentliche Interessen überwiegen; die Massnahme muss verhältnismässig sein, und eine langfristige Nutzung muss ermöglicht werden. Denkmalschutzmassnahmen beschränken die aus der Eigentumsgarantie (Art. 26 BV) abgeleitete Baufreiheit. Eigentumsbeschränkungen zum Schutz von Baudenkmalern liegen allgemein im öffentlichen Interesse. Wie gewichtig dieses Interesse ist und in welchem Ausmass es einen denkmalpflegerischen

E. 9.2

Die Beschwerdeführer machen geltend, den Interessen des Denkmalschutzes stünden zahlreiche andere öffentliche Interessen entgegen. Einschlägige öffentliche Interessen vertrete die Standortgemeinde, die sich deutlich gegen eine Unterschutzstellung ausgesprochen habe. Nicht im öffentlichen Interesse liege es, energetisch und statisch ungenügende Siedlungen zu konservieren und Behinderten dauerhaft den Zugang zu verwehren. Das öffentliche Gesamtinteresse an der Unterschutzstellung falle bescheiden aus. Diesem nicht ausgeprägten öffentlichen Interesse an der Unterschutzstellung stünden gewichtige Privatinteressen an der Entlassung der Siedlung Alpenblick aus dem Inventar der schützenswerten Denkmäler gegenüber. Sei ein Grundeigentümer bereit, seine Liegenschaft sachgerecht zu sanieren und zeige er zudem mit einem überzeugenden Ersatzprojekt auf, dass dies möglich sei, ohne den wesentlichen Charakter der Siedlung zu beeinträchtigen, solle er nicht gehindert, sondern in seiner Absicht unterstützt werden. Die Unterschutzstellung bedeute für die Grundeigentümer eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung und damit einen Eingriff in ihr Eigentumsrecht. Diese Beschränkung des Ei-

E. 9.3

Der Regierungsrat hingegen hatte in seiner Unterschutzstellungsentscheid erwogen, aus der Prüfung der Verhältnismässigkeit der Schutzmassnahme ergebe sich, dass das öffentliche Interesse am Substanzerhalt der Siedlung die privaten und anderen öffentlichen Interessen überwiege. Aus bauphysikalischer Sicht könnten mit dem Bestand durchaus Verbesserungen erzielt werden, was in den Berichten der S. _____ AG zum Teil bereits aufgezeigt worden sei. Die Erfahrungen aus dem Sanierungsprojekt des geschützten Schulhauses Röhrliberg in Cham zeigten ebenfalls, dass auch bei Backsteinbauten eine partielle Ertüchtigung möglich sei und wesentliche Verbesserungen bringe. Die Statik des infrage stehenden Objekts sei nicht bemängelt worden, sie sei nicht schadhaft, hänge aber auch von der weiteren Nutzung ab. Die Begutachtung des Lärmschutzes durch die Ingenieure sei knapp gehalten. Bezüglich des Lärmes von aussen (Strasse und Eisenbahn) komme sie zum Schluss, dass durch den Einbau neuer Fenster "ein angemessener Schutz"

erreicht werden könne (Gutachten S. _____ vom 30. April 2018, S. 10; ADA-act. 36).
Betreffend Schallschutz im Innern hätten die Ingenieure zwar festgestellt, dass bei den bestehenden Gebäuden Defizite vorhanden seien und die Mindestanforderungen der SIA mit grosser Wahrscheinlichkeit nicht eingehalten würden. Was die Einhaltung von SIA-Normen anbelange, so könne davon allerdings bei geschützten Denkmälern abgewichen werden. Auch wenn solche Normvorgaben nicht erreicht würden, könnten hier dennoch durch eine sorgfältige Analyse des Bestands und geeignete Massnahmen Verbesserungen erreicht werden. Hinsichtlich des im Bericht von S. _____ ausgewiesenen Heizwärmebedarfs sei festzuhalten, dass diese Berechnung ein einseitiges Bild zeichne. Auch beim hier zu beurteilenden Denkmal sei es möglich, spezifisch auf das Objekt abge-

E. 9.4

Wenn, wie aufgezeigt (E. 8.1 ff.), die Siedlung Alpenblick einen äusserst hohen kulturellen und heimatkundlichen Wert aufweist, ist auch von einem grundsätzlich äusserst hohen öffentlichen Interesse am Substanzerhalt des Denkmals auszugehen. Gestützt auf § 25 Abs. 1 lit. b DMSG ist nun aber zu prüfen, ob allfällige entgegenstehende Privatinteressen sowie anderweitige öffentliche Interessen dazu führen, dass das als Ausgangslage festgestellte äusserst hohe denkmalschützerische Interesse die Privatinteressen und anderweitige öffentliche Interessen noch überwiegt (zur diesbezüglichen Kognition des Gerichts vgl. E. 1.3). Zudem wird in Anwendung von § 25 Abs. 1 lit. c DMSG zu prüfen sein, ob die Unterschutzstellung tatsächlich verhältnismässig ist und eine langfristige Nutzung ermöglicht. Nur wenn auch die Voraussetzungen von § 25 Abs. 1 lit. b und c DMSG erfüllt sind, kann es bei der Unterschutzstellung bleiben. Allenfalls ist jedoch auch nur, aber immerhin, der vom Regierungsrat festgelegte Schutzzumfang zu reduzieren. Als anderweitige öffentliche Interessen können vorliegend ermittelt werden: Brandschutz, Energiesparen, Statik, Erdbebensicherheit, Verbesserung der Bausubstanz, behindertengerechtes Bauen, Schallschutz, Anpassung an zeitgemässe Wohnansprüche und Nutzung des Schulhauses. Auf der gleichen Seite der Waage befinden sich die Privatinteressen, wobei es sich hierbei in erster Linie um die Eigentumsfreiheit handelt. Im Zusammenhang mit der Verhältnismässigkeitsprüfung werden dabei die privaten Interessen primär unter dem Aspekt der Zumutbarkeit der Anordnung von Schutzmassnahmen zu analysieren sein (vgl. Annina Noemi Fey, Die Interessenabwägung im Denkmalschutzrecht, 2023, Rz. 225).

E. 9.5

Dass raumplanerische Massnahmen wie etwa ein angepasster Bebauungsplan, eine Ortsbildschutzzone oder spezielle Vorschriften zur Strukturhaltung nicht genügen, um die Siedlung Alpenblick mit ihren spezifischen Merkmalen zu sichern, wurde bereits in E. 8.2.4 am Schluss ausgeführt. Darauf kann verwiesen werden.

E. 10

Urteil 2018 119 / V 2019 2 / V 2019 4 fassung, die durch das Gericht mit uneingeschränkter Kognition anzuwenden und zu konkretisieren sind. Dies betrifft insbesondere die Frage nach der Zumutbarkeit einer Einschränkung der Eigentumsfreiheit (vgl. dazu etwa Marco Donatsch, Kommentar zum VRG des Kantons Zürich, 3. Aufl. 2014, § 50 N 33 mit Hinweisen; siehe auch VGer ZG V 2007 23 E. 4b).

E. 10.1

Was den Brandschutz betrifft, ist festzustellen, dass die Beschwerdeführer nicht zu belegen vermögen, dass ein solcher im Falle eines Umbaus nicht ausreichend sichergestellt werden

könnte. Im Gegenteil haben gemäss unwidersprochenen Aussagen im an- gefochtenen Entscheid in den Jahren 2020 und 2021 offenbar in den Häusern Alpen- blick T. _____ und U. _____ Sanierungen stattgefunden, mit denen u.a. die Brand- schutzerfordernisse offenbar ausreichend hatten berücksichtigt werden können. Es mag zwar zutreffen, dass in den Treppenhäusern der Gebäude im Alpenblick die vom Brand- schutz heute geforderte Fluchtwegbreite von 1,20 m nicht oder nicht überall eingehalten wird. Dem kann jedoch allenfalls mit anderen Massnahmen beigegeben werden, was weiter unten zu diskutieren sein wird.

E. 10.2

Die Beschwerdeführer machen geltend, energetisch seien die Liegenschaften bei weitem nicht mehr auf dem neusten Stand und liessen sich auch nicht entsprechend sa- nieren. Der Bericht S. _____ beurteile zudem das Anbringen einer Innenisolation kri- tisch (ADA-act. 36 S. 2 und 7). Es trifft zu, dass eine Aussendämmung zur Verbesserung der Energieeffizienz der Ge- bäude nicht möglich ist, wenn es vorliegend bei einer Unterschutzstellung bleibt, weil die Gebäudefassaden nicht abgedeckt oder verändert werden dürfen. Richtig ist auch, dass aus energetischer Sicht eine Aussendämmung grundsätzlich der Innendämmung vorzuzie- hen ist und mit einer Aussendämmung zudem kein Innenraum verloren geht. Es ist aber nicht so, wie das die Beschwerdeführer vorbringen, dass eine energetische Sanierung vor- liegend gar nicht möglich wäre. Auch mit innenliegenden Vorrichtungen kann eine Verbes- serung der Wärmedämmung erreicht und so der Energieverbrauch reduziert werden. Bei Schutzobjekten ist die fachmännisch vorgenommene Innendämmung ein häufig angewen- detes Verfahren, und der Kanton Zug sieht auch Förderbeiträge dafür vor. Die von den Be- schwerdeführern geltend gemachten Schwierigkeiten beim Anbringen einer Innenisolation sind demnach nicht geeignet, die Unterschutzstellung in Frage zu stellen. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass die Rechtsprechung den Anliegen der energetischen Sanierung kein hohes Gewicht zumisst. Es sei hinzunehmen, dass alte Bauten regelmässig eine schlechtere Energiebilanz aufweisen würden als Neubauten. Begründet wird dies im We- sentlichen damit, dass dieses Argument ansonsten stets zum Abbruch von Denkmalschut- zobjekten führen würde (VGer ZH VB.2018.000103 vom 17. Januar 2019 E. 7.5.3; bestätigt mit BGer 1C_128/2019 und 1C_134/2019 vom 25. August 2020 E. 11). Zu ver-

E. 10.3

hiervor).

E. 10.4.1

Mit der Thematik Erdbbensicherheit befasst sich im Wesentlichen der Ergän- zungsbericht Grobbeurteilung Erdbbensicherheit und statische Beurteilung Wohnge- bäude Alpenblick K. _____, 6330 Cham, der R. _____ AG, Zug, vom 25. Mai 2018 (ADA-act. 37), welcher den vom gleichen Büro ausgearbeiteten Technischen Bericht mit einer Grobbeurteilung bzgl. Erdbbensicherheit vom 29. September 2015 für das Wohn- haus Alpenblick K. _____ ergänzt und präzisiert. Im Bericht vom 25. Mai 2018 führten die Gutachter aus, da ihnen für ihren Bericht vom 29. September 2015 keine gesicherten

E. 10.4.2

Diese Darlegungen sowie auch Aussagen von Beschwerdeführern anlässlich des Augenscheins zeigen auf, dass es durchaus Möglichkeiten gibt, die Erdbbensicherheit der Häuser im Alpenblick mit Hilfe von Sanierungen zu verbessern. Gemäss dem von den

Beschwerdeführern 4–8 eingereichten Vorprojekt Z. _____ AG vom 16. September 2024 (V 2019 4 BF-4–8-act. 4) soll denn auch z.B. bei den Häusern Alpenblick AA. _____ und AB. _____ offenkundig eine Pfahlfundation vorgenommen und die Bodenplatte neu gemacht werden ("Rohbau bis OK Bodenplatte Tiefgarage Haus AA. _____ und AB. _____"), was im Rahmen der Erdbebensicherheit von Bedeutung ist. Und gemäss der von der R. _____ AG vorgenommenen Grobbeurteilung besteht ein mögliches Ertüchtigungskonzept in der Erweiterung und Verstärkung vorhandener Betonwände. Auch wenn der optimale Erfüllungsfaktor vorliegend möglicherweise nicht ganz erreicht werden kann, ist darauf aufmerksam zu machen, dass gemäss den von der EKD im Jahr 2007 herausgegebenen Leitsätzen zur Denkmalpflege in der Schweiz Baunormen auf Denkmäler nicht ohne vertiefte Abklärung angewendet werden dürfen. Gemäss EKD ist von Fall zu Fall abzuwägen, ob auf das Einhalten einer Norm ganz oder teilweise verzichtet werden muss, oder ob das Normenziel durch andere geeignete Massnahmen erreicht werden kann. Im Einzelfall sind das öffentliche Interesse an der unge-

E. 10.5

Bezüglich Lärmschutz gegen externe Quellen führt die S. _____ AG in ihrem Bericht auf Seite 10 aus, im vorliegenden Fall könne auch beim bestehenden Gebäude durch den Einbau von neuen Fenstern mit ausreichender Schalldämmung ein angemessener Schutz gegen Strassen- und Eisenbahnlärm erreicht werden. Diesem öffentlichen Interesse kann daher ohne Weiteres entsprochen werden.

E. 10.6.1

Schwieriger zu bewerkstelligen ist wohl der Schutz gegen interne Quellen. Gemäss glaubwürdiger Darstellung der Beschwerdeführer sind die Wohnungen momentan "sehr ringhörig". Von Mietern erwähnt worden seien explizit störende Geräusche aus den darüber bzw. darunter liegenden Wohnungen (Stimmen), Schallübertragungen aus dem Treppenhaus und Geräusche von haustechnischen Installationen (u.a. Dusche nutzen und Klosett spülen).

E. 10.6.2

Beim Schutz gegen interne Quellen sind gemäss den Vorbringen der Beschwerdeführer im Wesentlichen die Ausführungen der Geschossdecken (Dicke der Betondecken, schwimmende Estriche), die Konzeption des Treppenhauses zur Verhinderung von Körperschallübertragung, die Bauweise des Aufzugsschachts und die Ausführung der haustechnischen Installationen massgebend.

E. 10.6.3

Gemäss Art. 10 Abs. 3 lit. b der Lärmschutz-Verordnung (LSV; SR 814.41) müssen Schallschutzmassnahmen nicht getroffen werden, wenn überwiegende Interessen des Ortsbildschutzes oder der Denkmalpflege entgegenstehen. Wie bereits in E. 10.4.2 hiervor erwähnt, halten auch die Leitsätze der EKD fest, dass Baunormen nicht ohne vertiefte Abklärung auf Denkmäler angewendet werden dürfen. Dies ermöglicht es im konkreten Fall, geringere Anforderungen an den Lärmschutz zu erfüllen als bei einem Neubau.

E. 10.6.4

Vor diesem Hintergrund ist bezüglich Schallschutz Folgendes zu erwägen: Die Reduktion des Trittschalls in den Wohnungen dürfte tatsächlich eine Herausforderung darstellen. Aus dem Bericht der S. _____ AG geht jedoch hervor, dass diesbezüglich – allenfalls mit

Ausnahme bei den Balkonen – mit geeigneten Massnahmen durchaus Verbesserungen erreicht werden können, auch wenn die heute geltenden Normen vielleicht nicht vollständig erfüllt werden, was aber eben wie erwähnt bei denkmalgeschützten Gebäuden zulässig ist. Immerhin ist hier jedenfalls festzustellen, dass gemäss unwidersprochener Darstellung des Regierungsrats in dessen Beschluss offenbar die Liegenschaft Alpenblick K._____ im Jahr 2021 innen zugunsten eines zeitgemässen Wohnstandards saniert wurde, darunter auch die Bodenbeläge, was wohl ebenfalls zu einer Verminderung des Trittschalls geführt hat.

E. 10.6.5

Es fällt auf, dass die S._____ AG die Hauptprobleme bei der Verbesserung des Schallschutzes offenbar aus der Tatsache ableitet, dass vorliegend der Denkmalschutz auch das Innere der Häuser und dabei insbesondere die Treppenhäuser umfasse. So seien im Treppenhaus bisher keine körperschutzdämmenden Massnahmen ausgeführt worden. Der Aufzugsschacht sei 1-schalig aus Mauerwerk ausgeführt und starr mit dem

E. 10.7.1

Unbestrittenermassen grosse Mängel weist die Siedlung Alpenblick bezüglich der Behindertengerechtigkeit auf. Insbesondere sind sie nicht rollstuhlgängig. In den Gebäuden, welche das Gericht anlässlich des Augenscheins besichtigt hat (Inneres der Gebäude Alpenblick AA._____ und U._____, Eingangsbereich des Gebäudes Alpenblick AB._____) ist der Lift des jeweiligen Gebäudes im Anschluss an das Passieren des Gebäudeeingangs nur über eine Treppe zu erreichen. In den einzelnen Stockwerken befindet sich zudem lediglich jede zweite Wohnung auf der gleichen Ebene wie der Liftzugang. Die anderen Wohnungen sind nur über eine Treppe, entweder nach oben oder nach unten, zu erreichen.

E. 10.7.2

Was hiervor im Zusammenhang mit dem Schallschutz ausgeführt wurde, gilt auch für die Verbesserung der Behindertengerechtigkeit: Eine allfällige Entlassung des Gebäudes aus dem Schutzzumfang würde es erlauben, die notwendigen Massnahmen zur

51 Urteil 2018 119 / V 2019 2 / V 2019 4 Behebung von Benachteiligungen von behinderten Menschen zu ergreifen, womit dem entsprechenden bedeutenden öffentlichen Interesse nachgekommen werden könnte. Allerdings ist auch hier darauf hinzuweisen, dass Art. 11 Abs. 1 lit. b des Bundesgesetzes über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen (Behindertengleichstellungsgesetz, BehiG; SR 151.3) vorsieht, dass die Beseitigung einer Benachteiligung nicht angeordnet wird, wenn der für Behinderte zu erwartende Nutzen in einem Missverhältnis zu Interessen des Natur- und Heimatschutzes steht.

E. 10.8

Bezüglich des Schulhauses (Alpenblick 11) ist festzustellen, dass keine der Parteien – auch nicht die Einwohnergemeinde – den (Eventual-)Antrag stellt, die Unterschutzstellung des Schulhauses sei aufzuheben, falls es bei der Unterschutzstellung der Hochhäuser bleiben sollte. Es liegt denn auch auf der Hand, dass das Schulhaus, was den Denkmalschutz betrifft, grundsätzlich dem Schicksal der es umgebenden Häuser folgt, denn es ist zweifellos als wichtiger Teil des Ensembles Siedlung Alpenblick zu qualifizieren. Der Gemeindepräsident von Cham hat zudem anlässlich des Augenscheins bestätigt, dass sich dieses Gebäude nach einer vorgenommenen Sanierung wieder in einem guten Zustand

befindet. Die Einwohnergemeinde Cham zeigt im Übrigen auch nicht auf, warum die zukünftige Nutzung des Schulgebäudes, wie von ihr vorgebracht, derart stark eingeschränkt wäre, wenn es bei der Unterschutzstellung bleiben sollte. Die Sanierung, welche mit einer energetischen Optimierung (PV-Anlage und Wärmepumpe) verbunden wurde, ist im Übrigen im Jahrbuch Tugium Nr. 37/2021, S. 22 f., beschrieben. 11. Diese in den E. 10.1–10.7 hiervor festgestellten öffentlichen Interessen sind nun nachfolgend zu bewerten und zusammen mit den Interessen der privaten Beschwerdeführer und der Einwohnergemeinde Cham an der Nichtunterschutzstellung der Siedlung Alpenblick dem äusserst hohen öffentlichen Interesse am Schutz der Gebäudegruppe gegenüberzustellen. Dabei stellt das Gericht zunächst fest, dass es in praktisch allen in E. 10.1–10.7 behandelten Bereichen auch bei einer Unterschutzstellung Möglichkeiten gibt, den entsprechenden öffentlichen Interessen an einer zeitgemässen Wohnnutzung zukünftig besser gerecht zu werden. So sind in allen sieben Bereichen Verbesserungen möglich, auch wenn damit allenfalls nicht sämtliche entsprechenden heute geltenden Normen erfüllt werden. Eine besondere Problematik und damit ein gegenüber den anderen grösseres Gewicht des öffentlichen Interesses erkennt das Gericht einzig – aber immerhin – beim Aspekt der Behindertengerechtigkeit. Welches Gesamtgewicht den in den beschriebenen anderweitigen öffentlichen Interessen zukommt, hängt aber im Wesentlichen vom vorliegend schlussendlich zu bestimmenden Schutzzumfang ab. Diese Aspekte sind 52 Urteil 2018 119 / V 2019 2 / V 2019 4 sinnvollerweise im Rahmen der Prüfung der Verhältnismässigkeit zu klären, weshalb hier- nach dazu übergegangen werden soll. Dabei gilt somit: Je grösser der Schutzzumfang ist, umso gewichtiger werden die (allenfalls nur zum Teil erreichbaren) anderweitigen öffentlichen Interessen, die zusammen mit den Privatinteressen der Beschwerdeführer dem äusserst hohen öffentlichen Interesse am Schutz der Siedlung Alpenblick gegenüberstehen. 12.

E. 11

Urteil 2018 119 / V 2019 2 / V 2019 4 Gutachten von Q. _____, dipl. Architekt ETH/SIA, Planer FSU und den weiteren Gutachten R. _____ AG sowie S. _____ AG habe nicht stattgefunden. Der Regierungsrat wäre verpflichtet gewesen, die zu den Akten gereichte Rechtsschrift samt den eingereichten Gutachten eingehend zu würdigen und zu prüfen, ob die Gutachten in rechtserheblichen Fragen die Auffassungen und Schlussfolgerungen der übrigen vorliegenden Gutachten und Stellungnahmen derart zu erschüttern vermöchten, dass davon abzuweichen sei. Das sei nicht geschehen. Zudem sei im angefochtenen Entscheid der Antrag der Eigentümer der Gebäude Alpenblick T. _____ und U. _____ auf Durchführung eines Augenscheins abgewiesen und dadurch der Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt worden. Ein Augenschein hätte dem Regierungsrat bei seiner Entscheidungsfindung im Interesse der Sache und im Interesse aller betroffenen Eigentümer vor Augen geführt, dass die Qualitäten der Siedlung nicht in der Bausubstanz, sondern in der Anordnung von volumetrisch differenzierten Bauten in einem grossen Park und im einheitlichen Erscheinungsbild lägen und dass eine Unterschutzstellung weder notwendig noch verhältnismässig sei.

E. 12

Urteil 2018 119 / V 2019 2 / V 2019 4 ihre Rechtsvorgängerin selbst im Rahmen des Unterstellungsverfahrens nur an wenigen Stellen Aussagen aus der Stellungnahme von Q. _____ vom 29. Mai 2018 (ADA-act. 38) und der Beurteilung der S. _____ AG

(ADA-act. 36) zitiert und den Bericht der R. _____ AG (ADA-act. 37) nur in allgemeiner Weise erwähnt hatte (Stellungnahme vom 29. Mai 2018 zum Entwurf der Unterstellungsverfügung, S. 8; ADA-act. 39), war der Regierungsrat nicht gehalten, in den Privatgutachten mit einer eingehenden, allenfalls sogar gutachterlichen Untersuchung nach Anhaltspunkten zu forschen, welche die eigene, vom Amt für Denkmalpflege und Archäologie des Kantons Zug (ADA) und von der EKD fachlich vorbereitete Qualifikation der Angelegenheit, auf welche sich der Regierungsrat stützen durfte (Kaspar Plüss, Kommentar zum VRG des Kantons Zürich, 3. Aufl. 2014, § 7 N 67), erschüttern würden. Am ausführlichsten befasste sich der Regierungsrat mit der Beurteilung der S. _____ AG (z.B. RRB vom 4. Dezember 2018, S. 18; RRB vom 30. November 2021, S. 23), was darauf zurückzuführen ist, dass auch die Beschwerdeführerin stärker darauf Bezug genommen hatte (Stellungnahme vom 29. Mai 2018 zum Entwurf der Unterstellungsverfügung, z.B. S. 9 f.) als auf die Stellungnahme von Q. _____ (und den Bericht der R. _____ AG). Der Vorwurf, der Regierungsrat habe sich nicht in genügender Weise mit den Argumenten der Beschwerdeführer auseinandergesetzt, ist haltlos. Auch eine Verletzung ihres rechtlichen Gehörs muss daher verneint werden. Der Antrag der Beschwerdeführer, den regierungsrätlichen Entscheid bereits wegen Verletzung des rechtlichen Gehörs aufzuheben und die Sache zur Neuurteilung an den Regierungsrat zurückzuweisen, ist abzuweisen.

E. 12.1

Denkmalschutzmassnahmen müssen nach dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit für das Erreichen des im öffentlichen Interesse liegenden Ziels geeignet, notwendig (erforderlich) und dem Betroffenen zumutbar (Verhältnismässigkeit im engeren Sinne) sein. Ein Eingriff in die Eigentumsfreiheit ist unter diesen Umständen dann unverhältnismässig, wenn eine ebenso geeignete mildere Anordnung für den angestrebten Erfolg ausreichen würde. Ob eine aus Gründen des Denkmalschutzes erfolgende Nutzungsbeschränkung das dem Eigentümer zumutbare Mass überschreitet, ist einzelfallweise aufgrund der gesamten Umstände zu beurteilen.

E. 12.2

Beschränkungen des Eigentums sind grundsätzlich geeignet, um das an schützenswerten Baudenkmalern und archäologischen Denkmälern bestehende überwiegende öffentliche Interesse durchzusetzen (BGer 1P.617/2002 vom 22. April 2003 E. 4; vgl. auch BGE 126 I 219 E. 2). Im vorliegenden Fall kann von der Eignung der denkmalpflegerischen Massnahme ausgegangen werden, da sich die Objekte in einem Zustand befinden, in dem ihre Bausubstanz ohne Weiteres erhalten werden kann (siehe dazu E. 8.1.4 und

E. 12.3

Die Erforderlichkeit der Unterschutzstellung wird von den Beschwerdeführern im Wesentlichen insofern angezweifelt, als dass sie den Schutzzumfang bemängeln. Diese Frage wird nachfolgend genauer zu prüfen sein. Dabei wird insbesondere zu erwägen sein, ob es sich bei der vom Regierungsrat vorgesehenen integralen Unterschutzstellung tatsächlich um die vorliegend mildestmögliche Massnahme handelt.

E. 12.4.1

Gemäss den Beschwerdeführern scheidet die Verhältnismässigkeit insbesondere an der Zumutbarkeit, d.h. an der notwendigen Zweck-Mittel-Relation bzw. an der Verhältnismässigkeit im engeren Sinne. Sie machen geltend, dass eine umfassende Unterschutz-

stellung der Siedlung Alpenblick in keinem Verhältnis zu den Kosten stehe, die für eine zeitgemässe Sanierung aufgewendet werden müssten. Zu diesem Zweck liessen die Be-
53 Urteil 2018 119 / V 2019 2 / V 2019 4 schwerdeführer 4–8 am 24. September 2024 eine Kostenschätzung einreichen, wonach sich die Sanierungskosten für die Kernsanierung der Liegenschaften Alpenblick AA._____ und AB._____ mit einer Kostengenauigkeit von plus/minus 10–15 % auf über Fr. 36 Mio. belaufen sollen (Vorprojekt Z._____ AG vom 16. September 2024; BF-4–8-act. 3). Die Kosten für einen Neubau der beiden Liegenschaften Alpenblick AA._____/AB._____ sollen sich hingegen approximativ auf rund Fr. 41,2 Mio. – 44,6 Mio. belaufen (Grobkostenschätzung AC._____ AG vom 23. September 2024; BF-4–8-act. 4; zuzüglich Abbruchkosten von ca. Fr. 1,8 Mio.). Ein Neubauprojekt würde, so die Beschwerdeführer, vor diesem Hintergrund nur unwesentlich grössere Kosten verursachen, als für eine Kernsanierung der beiden Wohnhäuser aufgewendet werden müsste. Diese nachgewiesene Tatsache mache abermals deutlich, dass eine umfassende Unterschutzstellung der Überbauung Alpenblick in keinem Verhältnis zu den Kosten stehe, die für eine zeitgemässe Sanierung aufgewendet werden müssten.

E. 12.4.2

Bezüglich der bundesgerichtlichen Praxis, wonach auch sehr grosse finanzielle Interessen der Grundeigentümer gewichtigen öffentlichen Interessen des Denkmalschutzes weichen müssen, kann auf E. 9.1 hiervor verwiesen werden. Illustrativ ist dabei BGer 1C_368/2019 vom 9. Juni 2020 E. 11.1, wo das Bundesgericht die Umbaukosten einer geschützten Liegenschaft, die um einen Viertel höher lagen als die Kosten für einen Neubau, als der Eigentümerschaft zumutbar erachtete – obwohl im dortigen Fall die Liegenschaft lediglich als Schutzobjekt "mindestens mittleren Grades" bewertet worden war.

E. 12.4.3

Vorliegend befinden sich die maximalen Sanierungskosten aber sogar etwa einen Viertel unterhalb der Kosten für einen Neubau (inkl. Abbruch der bestehenden Strukturen). Es kommt hinzu, dass die Behörden gemäss § 34 DMSG Beiträge an die substanzerhaltenden Aufwendungen in der Höhe von 50 % leisten. Angesichts des sehr gewichtigen öffentlichen Interesses an der Unterschutzstellung der Überbauung Alpenblick vermag das finanzielle Interesse der privaten Beschwerdeführer das eben dargestellte öffentliche Interesse an der Unterschutzstellung daher nicht aufzuwiegen, bzw. die für eine bestimmungsgemässe Weiternutzung notwendigen finanziellen Aufwendungen sind als für die Bauherrschaften zumutbar zu bezeichnen.

E. 12.4.4

Nun ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich in der gleichen Waagschale wie die Privatinteressen die in den E. 10.1–10.7 behandelten (anderweitigen) öffentlichen Interessen befinden. Diese lassen sich im Wesentlichen zusammenfassen als Interesse an einer zeitgemässen, umwelt- und sozialverträglichen, möglichst barrierefreien Wohnnutzung, zu-
54 Urteil 2018 119 / V 2019 2 / V 2019 4 mal Wohnraum im Kanton Zug
allgemeinnotorisch ohnehin knapp ist. Diesbezüglich ist ausgewiesen, dass mit dem Schutz nicht nur des äusseren Erscheinungsbildes, sondern auch gewisser Elemente der Innenräume, der Handlungsspielraum für die Umsetzung von Verbesserungen zwar nicht gänzlich aufgehoben, aber doch erheblich stärker eingeschränkt wird als mit dem alleinigen Schutz der Gebäudehülle, wie die zahlreichen bereits angesprochenen Studien

aufzeigen. Nach einer eingehenden Abwägung ruft deshalb die Frage, ob nebst dem Interesse am Schutz von Anordnung und äusserem Erscheinungsbild – das in der Gesamtwürdigung des Gerichts den übrigen privaten und öffentlichen Interessen klar überwiegt und auch wirtschaftlich zumutbar ist – auch der Schutz gewisser Elemente des Innenbereichs noch als verhältnismässig einzustufen ist. Wie ausgeführt, ist zu beachten, dass die wohl grössten Qualitäten der Siedlung Alpenblick ihre subtile und optimale Einbettung in den grossräumigen Landschaftsraum am Ufer des Zugersees und ihre konsequente und stimmige Architektur in äusserst hoher Qualität sind. Mit ihrer prägnanten Erscheinung und ihrer charakteristischen Struktur haben die Hochhäuser einen äusserst hohen Situationswert, bzw. sie verfügen über eine umgebungsprägende Wirkung. Das alles ist zu erhalten. Um dies zu erreichen, ist primär der Erhalt der Substanz der Gebäude und deren äusseren Erscheinung erforderlich. Nicht zwingend erforderlich für den Erhalt der soeben beschriebenen besonderen Qualitäten der Überbauung Alpenblick ist der Verzicht auf Veränderungen in den Gebäudeinnern. Werden die Treppenhäuser mit ihren geschliffenen Betonplatten und Sichtbacksteinwänden aus dem Denkmalschutz entlassen, eröffnen sich wesentliche Möglichkeiten, den anderweitigen öffentlichen Interessen zu entsprechen. So kann z.B. durchgehend die vom Brandschutz heute geforderte Fluchtwegbreite von 1,20 m erreicht werden. Mit einer Neukonzeption des Treppenhauses und der Änderung der haustechnischen Installationen und der Sanitärinstallationen können die vorhandenen Körperschallübertragungen eliminiert oder zumindest stark reduziert werden. Die Aufzugsschächte können zudem mit einem neuen, schalldämmenden Mauerwerk versehen werden. Weiteres zu Gunsten der Wohnhygiene kann umgesetzt werden, wenn mit zulässigen Veränderungen im Treppenhaus neue, variable Platzverhältnisse entstehen und die Eigentümer damit grössere Freiheiten erhalten. Insbesondere könnten nach einem Umbau sämtliche Wohnungen auch mit Rollstühlen erreicht werden, wenn das Innere der Häuser aus dem Denkmalschutz entlassen würde. Wenn nur die Gebäudehülle, nicht aber das Gebäudeinnere geschützt wird, wird auch eine angemessene, auf allfällig geänderte Wohnbedürfnisse angepasste Nutzung möglich. Die Rechtsprechung hat denn auch festgehalten, dass die Verpflichtung, die äussere Gebäudehülle zu erhalten, keine besonders schwere Beschränkung darstellt und einer angemessenen Nutzung nicht entgegensteht (BGE 117 Ib 262 E. 2a). Der Schutz des Innern wirkt sich denn auch für die Eigentümer regelmässig schwerwiegender auf die Nutzungsmöglichkeiten aus als der Schutz äusserer Bauteile.

E. 12.4.5

Die Reduktion des Schutzzumfangs würde nun im vorliegenden Fall dazu führen, dass das hiervor in E. 12.4.4 festgestellte hohe Gesamtgewicht der anderweitigen öffentlichen Interessen wieder sinkt. Selbst zusammen mit den Privatinteressen würde dabei das Niveau des öffentlichen Interesses an der Unterschutzstellung der Siedlung Alpenblick nicht mehr erreicht. Die Lösung, um einerseits den erforderlichen Denkmalschutz der Siedlung Alpenblick zu erreichen und ihn andererseits für die Beschwerdeführer zumutbar zu machen, ist daher die, auf den Schutz des Gebäudeinnern zu verzichten, wie das die Beschwerdeführerin 4 als Subeventualantrag in ihren Beschwerdeschriften vom 3. Januar 2022 und 22. Juni 2022 bzw. die Beschwerdeführer 4–8 in ihrer Stellungnahme vom 22. Juni 2022 beantragt haben. Dieses Vorgehen ist zu wählen. Damit wird auch die Verhältnismässigkeit der Unterschutzstellung gewahrt und gesamthaft den Vorgaben von § 25 Abs. 1 DMSG entsprochen. 13.

E. 13

Urteil 2018 119 / V 2019 2 / V 2019 4 Innern je einen Augenschein vor Ort durchgeführt (ADA-act. 8 und ADA-act. 19, Hinweis S. 2 oben). Ausserdem lagen mit den eingeholten Fachberichten und Gutachten sowie den zahlreichen Bildaufnahmen und Plänen die wesentlichen Entscheidungsgrundlagen vor. Der Regierungsrat durfte daher zu Recht von einem zusätzlichen Augenschein absehen.

E. 13.1

Die Unterschutzstellung von Denkmälern kann nur dann beschlossen werden, wenn auch die dem Gemeinwesen entstehenden Kosten auf Dauer tragbar erscheinen (§ 25 Abs. 1 lit. d DMSG). Die dem Gemeinwesen entstehenden Kosten betreffen die Denkmalpflegebeiträge nach § 34 DMSG.

E. 13.2

Im vorliegenden Fall ist weder dargetan noch ersichtlich, dass die zu erwartenden Sanierungskosten der historischen Substanz höher sein werden als bei vergleichbaren, unter Schutz gestellten Objekten. Die Kosten, die dem Gemeinwesen entstehen, erscheinen darum auch auf Dauer tragbar. Entsprechend sind auch die Voraussetzungen für die Unterschutzstellung nach § 25 Abs. 1 lit. d DMSG erfüllt. 14. Aus dem Gesagten ergibt sich, dass in teilweiser Gutheissung der Beschwerden entgegen dem Regierungsratsbeschluss vom 30. November 2021 auf den Schutz des Innern der Mehrfamilienhäuser der Siedlung Alpenblick, Cham, Assek.-Nrn. AD._____, GB Cham GS Nrn. O._____, verzichtet wird. Der Schutzzumfang betrifft somit neu Folgendes, wobei die entsprechenden Erwägungen des Regierungsrats weiterhin zu beachten sind:

56 Urteil 2018 119 / V 2019 2 / V 2019 4 Den Standort der Gebäude, die historische Baustruktur sowie ihre äussere Erscheinung inklusive der verwendeten Materialien und der Farbgebung. Im Innern des Schulhauses Assek.-Nr. 860a, GS Nr. 1623, betrifft der Schutzzumfang die noch erhaltenen originalen Ausstattungselemente und Oberflächen wie die geschliffenen Betonplatten im Eingangsbereich, die Sichtbacksteinwände, die Tragkonstruktion inklusive der Unterzüge aus Sichtbeton sowie die Fensterbänke. Die Freiraumgestaltung ist als Bestandteil des Gesamtensembles in den charakteristischen Eigenschaften und einheitlichen Gestaltungsprinzipien (Materialien und zeittypische Einzelelemente) zu erhalten. 15.

E. 14

Urteil 2018 119 / V 2019 2 / V 2019 4 stellern/Beschwerdeführern zur Wahrung des rechtlichen Gehörs zwingend vorgelegt werden müssen.

E. 15

Urteil 2018 119 / V 2019 2 / V 2019 4 4.

E. 15.1

Die Kosten für das gesamte Verfahren betragen Fr. 12'000.–. In Anwendung von § 23 Abs. 1 Ziff. 3 und Abs. 2 VRG ist davon die Hälfte, somit Fr. 6'000.–, den Beschwerdeführern aufzuerlegen. Jede der 10 beschwerdeführenden Parteien hat Fr. 600.– unter solidarischer Haftung zu bezahlen. Dem Regierungsrat sind keine Kosten aufzuerlegen (§ 24 Abs. 1 VRG).

E. 15.2

Die anwaltlich vertretenen Beschwerdeführer haben gemäss § 28 Abs. 2 VRG i.V.m. § 8 f. der Verordnung über die Kosten im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht (BGS 162.12) Anspruch auf eine Entschädigung für das Honorar und die notwendigen Barauslagen ihrer Rechtsvertretungen nach Massgabe ihres Obsiegens. Das Gericht erachtet eine Entschädigung von Fr. 3'000.– für die Beschwerdeführerin 2, von gesamthaft Fr. 5'000.– für die Beschwerdeführer 4–8 und eine solche von gesamthaft Fr. 3'000.– für die Beschwerdeführerinnen 9 und 10, jeweils inklusive Mehrwertsteuer und Barauslagen, als angemessen. Sie sind vom Regierungsrat des Kantons Zug zu bezahlen.

57 Urteil 2018 119 / V 2019 2 / V 2019 4 Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Verfahren V 2018 119, V 2019 2 und V 2019 4 werden vereinigt. 2. Bezüglich der Beschwerden gegen den Regierungsratsbeschluss vom 4. Dezember 2018 werden die Verfahren als gegenstandslos geworden abgeschrieben. 3. Die Beschwerden gegen den Regierungsratsbeschluss vom 30. November 2021 werden insoweit teilweise gutgeheissen, als Dispositiv-Ziffer 2 des vorinstanzlichen Beschlusses vom 30. November 2021 teilweise aufgehoben und der Schutzzumfang wie folgt neu festgelegt wird: 2. [...] Der Schutzzumfang betrifft im Sinne der Erwägungen den Standort der Gebäude, die historische Baustruktur sowie ihre äussere Erscheinung inklusive der verwendeten Materialien und der Farbgebung. Im Innern des Schulhauses Assek.- Nr. 860a, GS Nr. 1623, betrifft der Schutzzumfang die noch erhaltenen originalen Ausstattungselemente und Oberflächen wie die geschliffenen Betonplatten im Eingangsbereich, die Sichtbacksteinwände, die Tragkonstruktion inklusive der Untzüge aus Sichtbeton sowie die Fensterbänke. Die Freiraumgestaltung ist als Bestandteil des Gesamtensembles in den charakteristischen Eigenschaften und einheitlichen Gestaltungsprinzipien (Materialien und zeittypische Einzelelemente) im Sinne der Erwägungen zu erhalten. Im Übrigen werden die Beschwerden abgewiesen. 4. Den Beschwerdeführern werden die Verfahrenskosten von Fr. 6'000.– unter solidarischer Haftung auferlegt. 5. Der Regierungsrat des Kantons Zug hat der Beschwerdeführerin 2 eine Parteientschädigung von Fr. 3'000.–, den Beschwerdeführern 4–8 eine Parteientschädigung von gesamthaft Fr. 5'000.– und den Beschwerdeführerinnen 9 und 10 eine

58 Urteil 2018 119 / V 2019 2 / V 2019 4 Parteientschädigung von gesamthaft Fr. 3'000.–, je inklusive Mehrwertsteuer und Barauslagen, zu bezahlen. 6. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der schriftlichen Eröffnung beim Schweizerischen Bundesgericht in Lausanne Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten eingereicht werden. 7. Mitteilung an den Gemeinderat Cham (Rechnung folgt nach Rechtskraft des Urteils), an den Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin 2 (im Doppel; Rechnung folgt nach Rechtskraft des Urteils), an die Beschwerdeführerin 3 (Rechnung folgt nach Rechtskraft des Urteils), an den Rechtsvertreter der Beschwerdeführer 4–8 (sechsfach; Rechnung folgt nach Rechtskraft des Urteils), an den Rechtsvertreter der Beschwerdeführerinnen 9 und 10 (dreifach; Rechnung folgt nach Rechtskraft des Urteils), an den Regierungsrat des Kantons Zug (dreifach), sowie zur Kenntnis an Bauforum Zug, Historischer Verein des Kantons Zug, Militärgeschichtliche Stiftung des Kantons Zug, Archäologischer Verein Zug, Industriepfad Lorze und Zuger Heimatschutz. Zug, 3. März 2025 Im Namen der VERWALTUNGSRECHTLICHEN KAMMER Der Vorsitzende Der Gerichtsschreiber versandt am

Urteil 2018 119 / V 2019 2 / V 2019 4

E. 17

Urteil 2018 119 / V 2019 2 / V 2019 4 merschaft 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 (VGer ZG V 2016 122 E. 3b). 5.

E. 18

Urteil 2018 119 / V 2019 2 / V 2019 4 Mehrfamilienhäusern hätte nur den vordersten Bauten die freie Sicht ermöglicht und eine geschlossene Front gegenüber der Uferzone gebildet. Die Hochhaussiedlung Alpenblick hingegen folgt dem Gebot zur Verdichtung durch Massstabsvergrösserung und Stapelung der Gebäudekörper anstelle der schlichten Zeilenstrukturen mit geringer Dichte, wie sie in den 1940er- und 1950er-Jahren entstanden sind. Sie wartet auf mit offenen, weiten Rasenflächen als Pendant zu den grossen Baukuben, bewegten Topografien mit hügelartigen Erhebungen, die als Raumteiler und Grossskulpturen ihre Wirkung entfalten, und mit einem reduzierten, dafür in grossen Gruppen angeordneten Pflanzensortiment. Die Gestaltung mit klaren Linien, abstrakten Grossformen und funktionalistischen Raumkonzepten ist ein typisches Beispiel der Grünflächen der Moderne der 1960er-Jahre. Die Siedlung Alpenblick zählt zu den Hauptwerken des damals noch jungen Architekten Josef Stöckli, der Cham ab 1960 wesentlich mitgeprägt hat (siehe Werkübersicht: Josef Stöckli, Werkgeschichte eines Architekten, Zug 2017). Nach einer Lehre als Hochbauzeichner, dem Architekturstudium am Regent Street Polytechnics in London und einer Assistenten-Zeit bei Professor Sir Basil Spence gründete er 1959 sein eigenes Architekturbüro in Zug. Seine geleistete Arbeit für eine Hebung der Wohnbezugsweise Lebensqualität innerhalb der Gemeinde Cham wurde 2010 mit dem Anerkennungspreis der Bürgergemeinde Cham geehrt. Stöckli schuf Bauwerke, welche durch ihre hohe architektonische Qualität und ihren städtebaulichen Wert hervortreten. Seine Bauten sind geprägt von einer gelungenen Einbettung in die Topographie, einer klaren und strengen Fassadengliederung, insbesondere Rasterung durch Fenster, und insgesamt einem sachlichen Baustil, der durch wenige Elemente definiert wird – Charakteristika, die bereits bei der Siedlung Alpenblick deutlich hervortreten. Durch die einheitliche Gestaltung der Volumen und Fassaden und die reduzierte Formensprache mit der kontrastreichen Material- und Farbwahl gewinnen die Hochhäuser ihre prägnante grafische Erscheinung. Die von Josef Stöckli sorgfältig geplante und präzise umgesetzte architektonische Differenzierung zwischen Wohnflächen und Servicepartien mit Treppe, Lift, Leitungen, Luftschächten und Bädern prägt das äussere Erscheinungsbild: Die Wohnflächen, offen mit Fensterbändern über von Mauer zu Mauer gespannten Betonbrüstungen, bilden die horizontale Komponente, der geschlossene Serviceteil mit tragenden, aussteifenden, gemauerten Prismen bildet die vertikale Dominante. Die rationale Fassadengestaltung mit Sichtbackstein und Beton ist für die Bauzeit modern und überzeugt in ihrer architektonischen Präzision. Diese qualitativ hochstehende Architektur besitzt bis heute Vorzeigecharakter. Alle diese Qualitäten bezüglich Einbettung in die Landschaft in Verbindung mit der spezifischen Architektur machen die Wohnsiedlung Alpenblick nicht nur zu einem Hauptwerk Stöcklis, sondern sind im ganzen Kanton einzigartig. Dies zeigt nicht zuletzt auch die Rezeptionsgeschichte der Siedlung auf, wie sie im EKD-Gutachten Ziff. 3.4 dokumentiert ist. Was den Vorwurf einer

Reduktion der Argumentation auf die Vita des Architekten betrifft, so ist darauf hinzuweisen, dass Josef Stöckli mit seinem Wirken die Baukultur im Kanton Zug und in der Gemeinde Cham während Jahrzehnten prägte. Insofern ist sein Werk von sehr hoher architekturhistorischer sowie ortsgeschichtlicher und somit kultureller und heimatkundlicher Bedeutung. Die Siedlung Alpenblick ist eine herausragende Zeugin seines Werks im Sinne der oben ausgeführten Erläuterungen sowie der nachfolgend aufgeführten Vergleichsbeispiele. Die Einbettung der Siedlung Alpenblick in den Kontext weiterer Werke Stöcklis dient dazu, den Stellenwert der Siedlung Alpenblick im Werk des Architekten zu eruieren. Bei dieser Vorgehensweise handelt es sich um die übliche wissenschaftliche Methodik der Kunstwissenschaft, um die Bedeutung eines Werks einer Architektin bzw. eines Architekten oder einer

E. 19

Urteil 2018 119 / V 2019 2 / V 2019 4 Künstlerin bzw. eines Künstlers bewerten und einordnen zu können. Ohne Kontextualisierung ist eine präzise und sorgfältige Analyse von Architektur und Kunstwerken und deren Bedeutung nicht möglich – das gilt sowohl für das Heranziehen von vergleichbaren Bauten aus der Zeit als auch von Bauten aus dem Gesamtwerk des Architekten. Ausserdem zu erwähnen ist, dass der Backstein als Baumaterial sehr typisch für die Architektur von Josef Stöckli ist. Zahlreiche seiner Bauten realisierte er mit diesem Material, dem er grosse Aufmerksamkeit schenkte und von dem er in seiner Autobiographie (siehe Werkübersicht: Josef Stöckli, Werkgeschichte eines Architekten, Zug 2017, S. 148) schwärmt: 'Der Backstein war beim Bearbeiten der Werkpläne ein zuverlässiger Begleiter, sein Modul bestimmte alle Masse und konnte alle Details bewältigen. Auch konnte er ein ruhiges Ambiente und ein Gefühl von Geborgenheit vermitteln. Es ist das einheitliche Material, welches der Gesamtanlage [Cham, Röhrliberg] trotz ihrer unterschiedlichen Baukörper die harmonische Ausstrahlung vermittelt.'. Als Vergleichsbeispiel für die Siedlung Alpenblick und deren charakteristische Elemente sei hier auf das Ende der 1960er-Jahre erbaute Schulhaus Röhrliberg in Cham verwiesen (geschützt), bei dem Stöckli ebenfalls geschickt auf die Umgebung reagiert und die roten Sichtbacksteinbauten des Schulhauses um einen Pausenplatz auf dem Moränenrücken gruppiert hat, während er die Sportanlage auf der Riedfläche oberhalb, umgeben von grosszügigen Baumgruppen, angelegt hat. Mit Abwinklungen der Baukörper, mit Niveauunterschieden und Raumverschränkungen erreicht die Architektur Josef Stöcklis beim Schulhaus Röhrliberg einen plastischen Ausdruck. Prägend für das Erscheinungsbild sind auch hier die präzise eingesetzten, kontrastreichen Materialien und Farben. Im Röhrliberg setzt Stöckli im Schulbau um, was sich wenige Jahre vorher im Alpenblick bewährt hatte. Damit wird auch klar, dass es bei der Schutzwürdigkeit der Siedlung Alpenblick nicht nur um das Gesamtkonzept und das Gestaltungsprinzip geht, sondern sehr stark auch um die Substanz und Materialisierung. Wie oben ausgeführt, gewinnen die Hochhäuser ihre prägende grafische Erscheinung durch die kontrastreiche Material- und Farbwahl. Die Fassadengestaltung mit Sichtbackstein und Beton ist äusserst qualitativ und präzise ausgestaltet. Das architektonische Gesamtkonzept und Erscheinungsbild ist von der Materialisierung und Bausubstanz nicht zu trennen. Die charakteristische Struktur der Häuser entsteht durch Materialien und Bauweise. Die architektonische Bedeutung der Siedlung ist denn auch untrennbar mit der Bausubstanz verbunden. Bezüglich der bereits erfolgten Veränderungen kann festgestellt werden, dass diese die Schutzwürdigkeit der Siedlung nicht in Frage stellen. Diese gründet wesentlich im Standort der Gebäude, ihrer historischen Baustruktur sowie der äusseren Erscheinung inklusive der verwendeten

Materialien und der Farbgebung. Im Innern gehören die tragende Grundstruktur sowie die Treppenhäuser mit geschliffenen Betonplatten und Sichtbacksteinwänden zum schützenswerten Bestand. Die ursprünglichen Wohnungsgrundrisse zeugen, wo noch vorhanden, zwar von der Qualität von Stöcklis Entwurf, sind aber für die Schutzwürdigkeit der Siedlung als Ganzes nicht unverzichtbar. Auch die Neubauten Alpenblick II stellen keine wesentliche Beeinträchtigung für die historische Siedlung Alpenblick dar, sind sie doch am nördlichen Rand platziert und setzen sich in der Architektursprache klar von diesen ab. So führt denn auch die EKD in ihrem Gutachten diese nicht als Störfaktor auf. Als Argument gegen das Vorhandensein eines sehr hohen wissenschaftlichen, kulturellen oder heimatkundlichen Werts kann auch nicht angeführt werden, dass ein solcher Wert bei der Sanierung der Wohnhäuser Alpenblick T._____ und U._____ vor einigen Jahren nicht festgestellt worden sei: die Gebäude waren damals noch nicht in-

E. 20

Urteil 2018 119 / V 2019 2 / V 2019 4 inventarisiert (Inventaraufnahme 2016) und die Denkmalpflege war infolgedessen nicht in diese Bauvorhaben involviert. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Wohnsiedlung Alpenblick als städtebaulich und architektonisch herausragende Siedlung, die bis heute Vorzeigecharakter hat und für die Epoche der 1960er- und 1970er-Jahre im Kanton Zug einzigartig ist, über einen sehr hohen kulturellen Wert verfügt. Der heimatkundliche Wert betrifft die identitätsstiftende Bedeutung, die ein Bauwerk aufgrund seines prägenden Standorts oder seines Zeugniswerts für einen Ort oder eine Region hat. Als Wahrzeichen der Nachkriegsmoderne und als städtebaulicher, ortsbildprägender Merkpunkt am Ufer des Zugersees hat die Siedlung eine hohe identitätsstiftende Bedeutung für Cham und den Kanton Zug. Die Bebauung Alpenblick hat in diesem Sinne einen sehr hohen heimatkundlichen Wert. Sie verkörpert ausserdem siedlungsgeschichtlich den von der Hochkonjunktur geprägten und mit dem damit verbundenen Bauboom einhergehenden Ausbau des Gemeindegebietes Cham während der 1960er-Jahre, den die Gemeinde mit diesem Projekt gerade in den sensiblen Ufergebieten auf vorbildliche und weitsichtige Weise steuerte. Hochhausplanungen standen damals auch in Zusammenhang mit dem zunehmenden Verkehr in den Städten und dem Bau der Nationalstrasse. Am Rand von Siedlungsgebieten, Städten und Agglomerationen entstanden Hochhaussiedlungen von ortsbildprägender Bedeutung, so beispielsweise in der Deutschschweiz die Grosssiedlung Tscharnergut in Bern-Bümpliz, die 1958–1968 nach Plänen einer Architektengruppe um Hans und Gret Reinhard erbaut wurde. Als mit der Siedlung Alpenblick vergleichbare, am Rand von Siedlungsgebieten entstandene Hochhaus-siedlungen der 1960er- und 1970er-Jahre im Kanton Zug sind zu nennen: in der Stadt Zug die Siedlungen Fridbach (Hafner Wiederkehr, 1963 erbaut), Leimatt (Stucky Meuli, 1960 erbaut) und Letzistrasse (Gysin Flüeler, 1965 erbaut), in Baar die Siedlung Peikert an der Rigistrasse 155–169 (Peikert Bau AG, 1965–1968 erbaut), in Rotkreuz die Häuser an der Berchtwilerstrasse 1–5 (Zeffinio Bigliotti, 1972 erbaut) und in Steinhausen die Siedlung am Hasenberg (Doswald Aebi, 1973 erbaut). Im Vergleich zu den genannten Beispielen weist die Siedlung Alpenblick eine herausragende architektonische Qualität auf und ist für ihre Zeit absolut pionierhaft. Die Mehrheit der Vergleichsbeispiele wurde in jüngerer Zeit sehr stark umgebaut, wodurch deren schutzwürdiger Charakter und die historisch wertvolle Substanz verloren gingen. Als materielle Zeugin dieser Siedlungsentwicklung ist die Siedlung Alpenblick daher einzigartig. Gerade der Vergleich mit diesen anderen Siedlungen zeigt, dass die Siedlung Alpenblick hinsichtlich Konzept, Umgebungsgestaltung und samt Materialisierung im Äusseren sowie im Innern nicht nur

eine äusserst typische Zeugin einer Hochhaussiedlung ihrer Zeit ist, sondern eine von herausragender architektonischer Qualität. Dies nicht zuletzt deshalb, weil die Siedlung in ihrer städtebaulichen und konzeptuellen Ausführung am Seeufer der Gemeinde Cham pionierhaft war und in ihrer bauzeitlichen Substanz bis heute sehr gut erhalten ist. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Mehrfamilienhäuser der Siedlung Alpenblick, Cham, über einen sehr hohen kulturellen und heimatkundlichen Wert verfügen. Zu § 25 Abs. 1 Bst. b und c DMSG (Interessenabwägung und Verhältnismässigkeit):

E. 21

Urteil 2018 119 / V 2019 2 / V 2019 4 Die vorliegende Gebäudesubstanz ist bezüglich Statik beziehungsweise tragender Struktur grundsätzlich in einem guten baulichen Zustand. Bezeichnenderweise stellt denn auch die vor kurzem erschienene Publikation über den Architekten Josef Stöckli fest, dass das Backsteinmauerwerk nach 55 Jahren noch kerngesund sei (siehe Werkübersicht: Josef Stöckli, Werkgeschichte eines Architekten, Zug 2017, S. 122). In Bezug auf den Verweis der Eigentümerschaft von Alpenblick T. _____ und U. _____ im Schreiben vom 29. Mai 2018, dass es beim Schulhaus Röhrliberg in Cham aufgrund der damaligen, unzureichenden Bautechnik zu erheblichen Schäden und Baumängeln gekommen sei, was aus der Autobiographie des Architekten hervorginge (siehe Werkübersicht: Josef Stöckli, Werkgeschichte eines Architekten, Zug 2017, S. 147) ist Folgendes richtigzustellen: Stöckli führt bei der von der Eigentümerschaft Alpenblick T. _____ und U. _____ zitierten Stelle in seiner Autobiographie aus, dass die Oberflächen von diversen Backsteinen abgeplatzt seien. Man sei über die Qualität der Backsteine enttäuscht. Doch man müsse gerecht sein, auch dem Material gegenüber. 'Die Ursache des Malheurs liegt nicht bei den Backsteinen, sondern beim Unterhalt. Durch die Durchbiegung der Betondecke unter Belastung und den temperaturbedingten Bewegungen in den Lagerfugen würden kleinste Haarrisse entstehen. Deshalb wurden die horizontalen Fugen im Mauerwerk ober- und unterhalb der Betondecke mit Kittfugen abgedichtet. Man weiss, dass solche Fugen vor allem durch Sonneneinstrahlung mit der Zeit brüchig werden. Deshalb sind sie alle zehn Jahre zu prüfen und meistens nach etwa 20–30 Jahren zu erneuern. Das hat man leider nicht getan. Die Kittfugen sind brüchig geworden und sind stellenweise nicht mehr vorhanden.' (siehe Werkübersicht: Josef Stöckli, Werkgeschichte eines Architekten, Zug 2017, S. 148.) Mangelnder Unterhalt aber darf kein Grund sein, auf eine Unterschutzstellung eines grundsätzlich sanierbaren Gebäudes zu verzichten. Zu den Themen Erdbeben, Bauphysik, Brandschutz und Behindertengerechtigkeit ist zunächst festzuhalten, dass im Falle sich widersprechender Normen oder Interessenlagen nach dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit eine Interessenabwägung zu treffen ist. So enthält zum Beispiel das Bundesgesetz über die Beseitigung von Nachteilen von Menschen mit Behinderung (BehiG; SR 151.3) in Art. 11 Abs. 1b einen entsprechenden Vorbehalt für Interessen des Natur- und Heimatschutzes. Auch die Lärmschutz-Verordnung (LSV; SR 814.41) enthält in Art. 10 Abs. 3b eine entsprechende Bestimmung bei 'überwiegenden Interessen des Ortsbildschutzes oder der Denkmalpflege'. Das Bundesgericht nimmt bei der Anwendung von Sicherheitsnormen ebenfalls unter Berücksichtigung der konkreten Umstände eine Interessenabwägung vor. Die Einholung von Stellungnahmen anderer Fachstellen ist daher zum heutigen Zeitpunkt verfrüht. Sie wird beim Stellen eines konkreten Baugesuchs veranlasst. Dann können alle Interessen geprüft und in einem koordinierten Verfahren gegeneinander abgewogen werden. Aus bauphysikalischer Sicht können mit dem Bestand durchaus Verbesserungen erzielt werden, was in den Berichten der S. _____ AG zum Teil bereits aufgezeigt wurde und im Gebäude Alpenblick

V._____ bereits auch erfolgt ist. Die Erfahrungen aus dem Sanierungsprojekt des geschützten Schulhauses Röhrliberg in Cham zeigen, dass auch bei Backsteinbauten eine partielle Ertüchtigung möglich ist und wesentliche Verbesserungen bringt. Die Statik wurde nicht bemängelt, sie ist nicht schadhaft, hängt aber auch von der weiteren Nutzung ab. Das erstellte Lärmgutachten ist knapp gehalten und bezieht sich auf einen Neubau. Hinsichtlich des im Ergänzungsbericht von S._____ vom 30. April 2018 ausgewiesenen Heizwärmebedarfs ist festzuhalten, dass diese Berechnung ein einseitiges Bild zeichnet. So fand beispielsweise keine Gegenüberstellung des Energieverbrauchs durch die Hei-

E. 22

Urteil 2018 119 / V 2019 2 / V 2019 4 zung mit dem Energieverbrauch für den Abbruch, die Entsorgung des Baumaterials und für die Herstellung des neuen Baumaterials sowie das Erstellen einer neuen Hochhaussiedlung statt. Eine Abwägung hinsichtlich Nachhaltigkeit bei einem Erhalt bzw. einer Sanierung von Altbauten fand nicht statt. Bezüglich Erdbebensicherheit führt die Eigentümerschaft von Alpenblick K._____ aus, dass die tragende Struktur des Gebäudes konstruktiv ungenügend sei und nicht hinreichend ertüchtigt werden könne, um den Bestand des Gebäudes langfristig zu sichern. Gleichzeitig stellt sie aber fest (Gutachten Q._____, S. 7), dass anhand des heutigen Wissensstands die Beurteilung der Tragstruktur nicht zuverlässig festgestellt werden könne. Die Kosten für die Erdbebenertüchtigung wären allerdings klar unverhältnismässig, wie im Ergänzungsbericht der R._____ AG vom 25. Mai 2018 nachgewiesen worden sei. Der Ergänzungsbericht basiert neu auf der Annahme, dass der Baugrund von Alpenblick K._____ der Baugrundklasse F angehöre (im Bericht vom 29. September 2015 ging man von der Baugrundklasse D aus), der schlechtesten aller Baugrundklassen, für die gemäss SIA-Norm besondere Untersuchungen zur Bestimmung der Erdbebeneinwirkung erforderlich seien. Die Eigentümerschaft geht von der Annahme aus, dass – aufgrund der neuen Erkenntnis bezüglich der Baugrundklasse – α_{eff} klar unter den unteren Schwellenwert von $\alpha_{\text{min}} = 0,25$ falle. Bei der ersten Stellungnahme hatten die Ingenieure für das Gebäude noch einen minimalen Erfüllungsfaktor von $\alpha_{\text{eff}} = 0,32$ festgestellt. Hierzu ist festzuhalten, dass aufgrund dessen, dass nach den neusten Erkenntnissen die Erdbebeneinwirkung ohne besondere Untersuchungen unbekannt ist ('Für die Baugrundklasse F sowie für Standorte, deren Baugrundverhältnisse nicht gemäss Tabelle 24 eingeordnet werden können, sind besondere Untersuchungen zur Bestimmung der Erdbebeneinwirkung erforderlich. '), keine belastbare Aussage zur Erdbebensicherheit gemacht werden kann. Damit ist unklar, ob Massnahmen hinsichtlich Erdbebensicherheit überhaupt erforderlich und, wenn ja, auch verhältnismässig sind. Weiterhin wäre gemäss der seit dem 1. Dezember 2017 gültigen Norm SIA 269/8 (das beim Ergänzungsbericht vom 25. Mai 2018 verwendete Merkblatt SIA 2018 ist nicht mehr gültig) die Abwägung der Verhältnismässigkeit von Erdbebensicherheitsmassnahmen im Dialog zwischen Eigentümerschaften, Denkmalpflege und Planerinnen bzw. Planer vorzunehmen. Inwiefern der Bestand ertüchtigt werden kann, hängt vor allem von den Verbindungen zwischen Decken und Aussenwänden ab. Aufgrund der heutigen Kenntnis des Baubestands kann davon ausgegangen werden, dass eine Verbesserung der Erdbebensicherheit auch unter Berücksichtigung des Schutzzumfangs machbar ist. Zusammenfassend kann also festgehalten werden, dass keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die Erhaltung der Gebäude – auch mit Hilfe von Sanierungen – nicht mehr möglich wäre. Die Unterschutzstellung ist somit geeignet, den Erhalt der Gebäude sicherzustellen. Auf die Bedeutung der originalen Bausubstanz für den Denkmalwert wurde bereits hingewiesen. Denkmäler sind

bestimmt durch ihre überlieferte Materie, diese macht deren Authentizität aus (Leitsätze zur Denkmalpflege in der Schweiz, hrsg. von der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege, Zürich 2007, S. 13 f.). Für die Zeugenschaft eines Denkmals ist nicht nur der Erhalt des Erscheinungsbildes wichtig, sondern auch die authentische Überlieferung in seiner originalen Materialität. Dass der Erhalt von ortsbildprägenden Bauten in ihrer äusseren Form und ihrem Charakter nicht durch Ersatzneubauten und mittels raumplanerischen Instrumenten (Bebauungsplan, Ortsbildschutzzone) realisierbar ist, bestätigte unlängst das Bundesgericht mit Entscheid vom 16. August 2018 (Ur-

E. 23

Urteil 2018 119 / V 2019 2 / V 2019 4 teil 1C_626/2017). Nutzungsplanerische Instrumente gewährleisten keinen genügenden Schutz von Bauten, selbst wenn es nur um die äussere Form und den Charakter einer Baute geht. Eine zu schützende Baute muss vielmehr auch von ihrer besonderen Gestaltung und Erscheinung her (Fassaden, Fenster, Dachflächen usw.) sowie hinsichtlich der vorhandenen Bausubstanz zur prägenden Wirkung beitragen. Raumplanerische Instrumente sind nicht darauf ausgerichtet, Baudenkmäler zu schützen, weder zur Erhaltung des Eigen- noch des Situationswerts. Es widerspricht dem Sinn und Zweck des Denkmalschutzes, diese Aufgabe an das Raumplanungsrecht zu delegieren. Ersatzneubauten werden nie dasselbe Erscheinungsbild aufweisen wie die Altbauten. Die Unterschutzstellung ist deshalb auch erforderlich, denn nur mit der Unterschutzstellung kann im vorliegenden Fall sichergestellt werden, dass die Gebäude mit ihrer wertvollen historischen Bausubstanz erhalten bleiben. Nur Bauteile, die noch vorhanden sind, werden unter Schutz gestellt, und grundsätzlich ist es auch im Interesse der Denkmalpflege, dass historische Wohnbauten längerfristig bewohnbar und attraktiv bleiben. Bei der Definition des Schutzzumfangs wurde deshalb darauf geachtet, dass nur das unter Schutz gestellt wird, was schützens- und erhaltenswert ist. Der Schutzzumfang betrifft den Standort der Gebäude sowie ihre äussere Erscheinung: Form, Proportionen, verwendete Materialien und Farbgebung. Dies betrifft die Längsfassaden bestehend aus horizontalem Raster mit Balkonen in Beton und Fensterbändern mit Betonbrüstungen, Fensteröffnungen und deren Einteilung; die vertikalen Mauerscheiben in rotbraunem Sichtbackstein; die Verkleidungen in Kupfer; die Eingangssituationen in ihrer spezifischen Ausbildung; wo vorhanden die Vordächer aus weit vorkragender, auf Stützen und Mauer aus Sichtbackstein aufliegender Betonplatte sowie die Glastüren. Aufgrund zahlreicher, in jüngerer Zeit erfolgter Umbauten der Wohnungen in einer Mehrheit der Gebäude kann dem Innern der Bauten keine besondere typologische oder baukünstlerische Zeugenschaft zugesprochen werden. Der Schutzzumfang für das Innere beschränkt sich daher bei den Wohnbauten auf die Tragstruktur und die Treppenhäuser, soweit noch vorhanden mit geschliffenen Betonplatten und Sichtbacksteinwänden. Im Innern des Schulhauses sind ausserdem die noch erhaltenen originalen Ausstattungselemente und Oberflächen zu erhalten: geschliffene Betonplatten im Eingangsbereich, Sichtbacksteinwände, Tragkonstruktion inklusive der Untzüge aus Sichtbeton sowie die Fensterbänke. Für die ganze Siedlung gilt, dass statische oder wärmetechnische Ertüchtigungen vorzugsweise durch Verstärkung oder Ergänzung der originalen, bauzeitlichen Bauteile erfolgen sollen. Wo ein Ersatz unumgänglich ist, müssen die neuen Bauteile dem Bestand in Materialisierung und Farbwahl möglichst nahe kommen. Die Treppengeländer sollen, wo eine Erneuerung bzw. Ergänzung nötig ist, in Material und Gestaltung nahe am Bestand erneuert werden. Die Freiraumgestaltung ist integraler Bestandteil des Gesamtensembles der Siedlung und daher ebenfalls in ihren charakteristischen Eigenschaften zu erhalten. Unter Wahrung des Gesamteindrucks sind

jedoch Anpassungen möglich. Erhalten werden müssen das städtebauliche Gefüge mit gruppierter Anordnung der höhengestaffelten Gebäude mit zentraler, tieferliegender Erschliessungsachse und Parklandschaft, in der die Silhouette der Gebäude mit der bewegten Silhouette der Bäume korrespondiert; weitläufig modellierte Rasenflächen, räumlich strukturiert durch grossvolumige Baumgruppen und Solitär- sowie intensivierter Gestaltung entlang der Erschliessungsachse; Sichtbeziehungen aus den Gebäuden auf den See und visuelle Durchlässigkeit auf Erdgeschossniveau. Um den einheitlichen Gesamteindruck zu erhalten, müssen einheitliche Gestaltungsprinzipien Verwendung finden: durchlaufender, modellierter Rasenteppich und die Orientierung an den originalen Materialien und Elementen wie

E. 24

Urteil 2018 119 / V 2019 2 / V 2019 4 zum Beispiel Waschbeton (Fusswege und Blockstufen), Findlinge, Beton-Pflanztröge, einheimische und exotische Bäume als Gruppen oder Solitäre an ausgewählten Orten, zeittypische Ziersträucher und Beleuchtung als zeittypische Ausstattungselemente. Zusammenfassend kann also festgehalten werden, dass die vorhandene Struktur der Häuser flexibel ist. Weiter ist auch nach der Unterschutzstellung eine bauliche Veränderung im Innern der Häuser möglich, soweit die historische Bausubstanz respektiert wird. Eine künftige Ausnützung der Bauten und die Anpassung an moderne Raumnutzungsbedürfnisse sind somit möglich. Im Weiteren verunmöglicht die Unterschutzstellung den Eigentümerschaften insbesondere nicht, eine Nutzung der Gebäude im heutigen Rahmen weiterzuführen oder die Gebäude im Innern umbauen zu können. Die Unterschutzstellung erweist sich somit auch insoweit als verhältnismässig. Ob eine (entschädigungspflichtige) materielle Enteignung vorliegt, ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens, sondern wäre in einem separaten Verfahren zu prüfen. Allerdings ist davon auszugehen, dass der in Kauf zu nehmende Ausnutzungsverlust gegenüber der Grundordnung (Wohnzone W4, Ausnutzung 0,65), falls denn einer besteht, nicht sehr hoch ist. Die von der Eigentümerschaft von Alpenblick K. _____ eingereichte Verkehrswertschätzung zum Bestand geht von einer "kleinen Reserve" aus, die für die Schätzung nicht relevant sei, weshalb bei der Schätzung 'von einer voll ausgenutzten Liegenschaft ausgegangen' werde. Dies mag bei einigen (grösseren) Grundstücken etwas anders aussehen, während sehr kleine Grundstücke (z.B. GS Nr. N. _____) gemäss der Grundordnung wohl heute übernutzt sind. Mit einer Revision des Bebauungsplans könnte zwar theoretisch über das Gesamte eine etwas höhere Ausnutzung erzielt werden. Allerdings darf diese nicht stark von der Grundordnung abweichen. Gleichzeitig müssen für die Festsetzung eines Bebauungsplans Bauten, Anlagen und Freiräume architektonisch besonders gut gestaltet sein und es muss eine besonders gute städtebauliche Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild erzielt werden. Mit der erwähnten Verkehrswertschätzung betreffend die bestehende Liegenschaft sowie einer zweiten zu einem möglichen Ersatzneubau errechnet die Eigentümerschaft von Alpenblick K. _____ einen Wert in der Grössenordnung von 5,5 Millionen Franken, der durch die Unterschutzstellung und die damit einhergehende Verhinderung eines Ersatzbaus nicht realisierbar wäre. Zu den finanziellen Folgen einer Unterschutzstellung hält das Bundesgericht in seiner Rechtsprechung fest, dass rein finanzielle Interessen der Grundeigentümerschaft an einer möglichst gewinnbringenden Ausnutzung ihrer Liegenschaft das öffentliche Interesse an einer Eigentumsbeschränkung grundsätzlich nicht überwiegen vermögen. Eine Unterschutzstellung von Bauten, deren Schutzwürdigkeit erwiesen sei, wäre sonst in Stadtzentren oder an guter Geschäftslage illusorisch (BGer

1P.79/2005 vom 13. September 2005 E. 4.8; BGE 126 I 219 E. 2e; 118 Ia 384 E. 5e; 109 Ia 263 E. 5d). Nur wenn die Unterschutzstellung für die Eigentümerin oder den Eigentümer unzumutbare finanzielle Folgen nach sich ziehe, fehle es an einem vernünftigen Verhältnis zwischen dem Interesse an der Unterschutzstellung und dem Interesse der Eigentümerschaft. Als Faustregel gilt gemäss Bundesgericht, dass die Unterschutzstellung verhältnismässig ist, solange sie die künftige Ausnützung der Baute und die Anpassung an moderne Raumnutzungsbedürfnisse nicht schlechterdings verunmöglicht (vgl. BGE 120 Ia 270 S. 283 f., in: ZBI 2000, S. 99 ff., 106; 118 Ia 394). Ausserdem ist darauf hinzuweisen, dass im Jahr 2018 in der Liegenschaft Alpenblick V. _____ eine 4,5-Zimmer-Wohnung (110 m²) in der 11. Etage für 1'450'000 Franken zum Verkauf ausgeschrieben war. Die Verkehrswertschätzung betreffend die beste-

E. 25

Urteil 2018 119 / V 2019 2 / V 2019 4 hende Liegenschaft Alpenblick K. _____ (insgesamt 11 Wohnungen) geht von einem Verkehrswert (= Ertragswert) von 3'943'500 Franken bzw. von 1'630'000 Franken (bereinigter Wert nach Abzug Rückstellungsmanko/technische Altersentwertung) aus und steht in frappantem Widerspruch zum kürzlich ausgeschriebenem Verkaufswert der 4,5-Zimmer-Wohnung im Alpenblick V. _____ von 1'450'000 Franken. Bei der oben geschilderten Sachlage und vor dem Hintergrund der zitierten bundesgerichtlichen Rechtsprechung sowie des ausgewiesenen sehr hohen kulturellen und heimatkundlichen Wertes überwiegt das öffentliche Interesse an der Erhaltung die entgegenstehenden Privatinteressen. Zudem sind die finanziellen Folgen für die Eigentümerschaft nicht unzumutbar. Die Unterschutzstellung erweist sich als verhältnismässig."

E. 26

Urteil 2018 119 / V 2019 2 / V 2019 4 opa vom 3. Oktober 1985; SR 0.440.4) in der deutschen Fassung verwendete Begriff des "herausragenden Interesses" (und zwar im Sinne von "monuments ... particulièrement remarquables" bzw. "monuments of conspicuous ... interest" in der massgeblichen Originalfassung) (a.a.O. E. 7.3). Auch was das Erfordernis der kumulativen Erfüllung von mindestens zwei der drei Kriterien angehe, halte das Bundesgericht dafür, dass es in Übereinstimmung mit dem Granada-Übereinkommen angewendet werden könne: Zwar seien nach dem Übereinkommen alle Bauwerke von herausragendem geschichtlichem, archäologischem, künstlerischem, wissenschaftlichem, sozialem oder technischem Interesse zu schützen, es sei jedoch davon auszugehen, "dass sich ohnehin in jedem schutzwürdigem Fall zumindest zwei der drei in § 25 Abs. 1 lit. a DMSG genannten Kriterien" überlagerten: "So ist ein kulturell oder heimatkundlich interessantes Objekt zwangsläufig auch von wissenschaftlichem bzw. ein heimatkundliches von kulturellem Interesse und umgekehrt" (a.a.O. E. 7.4). Mit Zuschrift vom 14. Juli 2021 habe die EKD bestätigt, dass der Siedlung Alpenblick auch unter Zugrundelegung der neuen Terminologie des Denkmalschutzgesetzes ein äusserst hoher, herausragender Denkmalwert zukomme und weiterhin von einem Abbruch der Bauten ebenso abzusehen sei wie von einer baulichen Verdichtung des Quartiers. Weil es, wovon die EKD in Übereinstimmung mit dem Bundesgericht ausgehe, nicht auf "die konkrete Wortwahl" ankomme (BGer 1C_43/2020 E. 7.3), sondern auf den materiellen Inhalt, wiesen ebenso die kantonalen Fachberichte und Einschätzungen den herausragenden Denkmalwert entsprechend der neuen Begrifflichkeit des Gesetzes nach. Es bestünden demzufolge, auch unter Berücksichtigung der durch die Gesetzesnovelle verschärften Vor-

aussetzungen einer Unterschutzstellung, keinerlei Gründe, von der Einschätzung des ADA, der kantonalen Denkmalkommission sowie der EKD abzuweichen. Wenn, wie aufgezeigt, die Siedlung Alpenblick einen äusserst hohen kulturellen und heimatkundlichen Wert aufweise, so der Regierungsrat weiter, sei auch das Interesse am Substanzerhalt des Denkmals äusserst hoch. In ihren Wiedererwägungsgesuchen hätten die Gesuchsteller darauf hingewiesen, dass nach der revidierten Bestimmung von § 25 Abs. 1 lit. b DMSG das öffentliche Interesse an der Erhaltung eines Denkmalobjekts neben entgegenstehenden privaten Interessen auch anderweitige öffentliche Interessen überwiegen müsse. Genau besehen stelle dies keine neue Anforderung an eine Unterschutzstellung dar, denn methodisch korrekt müsse eine Interessenabwägung immer schon in einem ersten Schritt sämtliche relevanten Interessen ermitteln (zu denen neben privaten Interessen immer auch andere öffentliche Interessen gehören) und dies (alle) in einem zweiten

E. 27

Urteil 2018 119 / V 2019 2 / V 2019 4 Schritt beurteilen und gewichten, um zum Schluss die gewichteten relevanten Interessen gegeneinander abzuwägen und eine adäquate Lösung zu bestimmen. In den Wiedererwägungsgesuchen vom 14. und 17. Dezember 2019 werde auf die neue Bestimmung in § 25 Abs. 1 lit. c DMSG hingewiesen, wonach eine Unterschutzstellung eine langfristige Nutzung des Denkmals ermöglichen müsse. Dies sei, so die Gesuchsteller, bezüglich der Siedlung Alpenblick nicht gewährleistet, weil die Wohnungen nicht auf den heutigen Ausbaustandard verbessert werden könnten. Die Ermöglichung einer langfristigen Nutzung sei im Denkmalschutz eine bekannte Fragestellung, die sich regelmässig bei einer Unterschutzstellung von Ökonomiegebäuden oder Gewerbebauten (beispielsweise von Industriehallen oder, in Anbetracht des anwachsenden Online-Handels, von Warenhäusern) oder auch von Kirchen ergebe. In diesen Fällen sollten mit der angerufenen Bestimmung ein aufgezwungener Leerstand oder der Abschluss einer Nutzung vermieden werden. Es gehe nun aber bei dieser Frage nicht darum, wie die Beschwerdeführer vorbrächten, eine Unterschutzstellung mit der langfristigen Nutzung des Objektes in dem Sinne "vereinbar" zu halten, dass eine Unterschutzstellung immer dann ausgeschlossen wäre, wenn ein Neubau einen besseren Standard verspräche. Andernfalls könnten gar keine Bauten vergangener Zeiten unter Schutz gestellt werden. Die Wohnungen in der Siedlung Alpenblick seien langfristig nutzbar. Bei der oben geschilderten Sachlage und vor dem Hintergrund der zitierten bundesgerichtlichen Rechtsprechung sowie des ausgewiesenen äusserst hohen kulturellen und heimatkundlichen Wertes überwiege das öffentliche Interesse an der Erhaltung die entgegenstehenden Privatinteressen und andere öffentliche Interessen deutlich. Zudem seien die finanziellen Folgen für die Eigentümerschaft nicht unzumutbar. Die Unterschutzstellung erweise sich somit als verhältnismässig. 6.

E. 28

Urteil 2018 119 / V 2019 2 / V 2019 4 eine ganze Siedlung den Denkmalbegriff von § 2 Abs. 1 DMSG erfüllen könne, verstünde sich jedoch von selbst, dass in einem solchen Ausnahmefall (betroffen seien 250 Wohnungen!) die Prüfung der Voraussetzungen gemäss § 25 Abs. 1 DMSG besonders streng zu sein habe. Es müssten alle drei Qualitäten gemäss § 25 Abs. 1 lit. a DMSG in herausragendem Masse vorliegen und es müssten auch erhöhte Anforderungen an die Verhältnismässigkeit gestellt werden. Diese Anforderungen würden vorliegend nicht erfüllt.

E. 29

Urteil 2018 119 / V 2019 2 / V 2019 4 die gleiche Beweiskraft zukommen (Marco Donatsch, in: Kommentar zum VRG des Kantons Zürich, 3. Aufl. 2014, § 60 N 14). Die hiervor genannten Behördenstellen verfügen zweifellos über die erforderliche Sachkunde. Eine andere Frage ist, ob deren Stellungnahmen in der beschwerdeweisen Überprüfung zu überzeugen vermögen. Wie oben ausgeführt (E. 1.3), steht dem Gericht bezüglich der Frage der Schutzwürdigkeit nur die Rechtskontrolle zu. Soweit sich die Frage stellt, ob die wissenschaftlichen, kulturellen oder heimatkundlichen Werte im geforderten Mass gegeben sind, kann dies die Fachkompetenz des Gerichts sprengen. Wo ausgesprochenes "technisches" Fachwissen gefordert ist, bedarf es daher häufig eines Gutachtens. Die Einholung eines gerichtlichen Gutachtens zur Frage der Schutzwürdigkeit der Siedlung Alpenblick verlangt denn auch eine der Beschwerdeführerinnen. Es gehört aber zum Aufgabenbereich des Gerichts zu prüfen und zu erkennen, ob die Begründungen eines Entscheids nachvollziehbar, überzeugend und insgesamt schlüssig sind. Vorliegend erachtet das Gericht das Einholen eines zusätzlichen Gutachtens nicht als notwendig, zumal es sich beim Augenschein ein eigenes Bild von den Streitobjekten machen konnte. 8. Zunächst ist auf die Begründung und die Einwände bezüglich des denkmalpflegerischen Wertes einzugehen, wobei die vom Regierungsrat vorgenommene Begründung des Unterstellungsentscheids insbesondere E. 5.2 und E. 5.4 hiervor entnommen werden kann. Dabei ist zu prüfen, ob der Regierungsrat in korrekter Anwendung des Denkmalschutzgesetzes die Siedlung Alpenblick unter Denkmalschutz gestellt hat, d.h. ob die gesetzlichen Voraussetzungen dafür gegeben sind. Es ist grundsätzlich auf den wissenschaftlichen, kulturellen und heimatkundlichen Wert der Bauwerke bzw. des Ensembles einzugehen, wobei sogleich darauf hinzuweisen ist, dass der Regierungsrat der Siedlung Alpenblick einen wissenschaftlichen Wert nicht ausdrücklich attestiert. Das schadet jedoch nicht, da von den in § 2 Abs. 1 und § 25 Abs. 1 lit. a DMSG genannten drei Kriterien nur (aber immerhin) zwei kumulativ erfüllt sein müssen. Und zudem erwog das Bundesgericht in BGE 147 I 308 E. 7.4, dass ein kulturell oder heimatkundlich interessantes Objekt zwangsläufig auch von wissenschaftlichem bzw. ein heimatkundliches von kulturellem Interesse und umgekehrt ist.

E. 30

Urteil 2018 119 / V 2019 2 / V 2019 4 heute Vorzeigecharakter habe und für die Epoche der 1960er- und 1970er-Jahre im Kanton Zug einzigartig sei, über einen äusserst hohen kulturellen Wert verfüge.

E. 31

Urteil 2018 119 / V 2019 2 / V 2019 4 substanz und Materialisierung entgegen (vgl. Erwägung C.1., S. 14, 3. Absatz). Anstelle einer detaillierten und nachvollziehbaren Abhandlung werde die Schutzwürdigkeit der Bausubstanz lediglich mit einem pauschalen Verweis auf die Vita des Architekten und das Schulhaus Röhrliberg begründet. In Anbetracht der Tatsache, dass gerade die Unterschutzstellung der historischen Bausubstanz den grössten Eingriff in die Eigentumsrechte der Grundeigentümer darstelle, erweise sich diese Begründung als ungenügend. Der angefochtene Entscheid sei daher nicht nur inhaltlich, sondern auch formell fehlerhaft. Der Siedlung Alpenblick möge ein gewisser kultureller Wert zukommen, jedoch sei dieser Wert nicht in dem Masse gegeben, wie es die Vorinstanz darlege.

E. 32

Urteil 2018 119 / V 2019 2 / V 2019 4 kontrastreich, der Baustil sachlich und durch wenige Elemente definiert. Auch die Beschwerdeführer stellen fest, dass die besondere Eigenart der Siedlung Alpenblick in der Anordnung der Bauten in einem baumbestandenen Park ohne innere Grenzen, in der volumetrischen Gliederung der Baukörper und im einheitlichen Konzept für Gestaltung und Materialisierung der Bauten liegt (Gutachten Q._____ vom 11. Dezember 2019, Titelseite). Q._____ stellt zudem positiv fest, dass im vorliegenden Fall die Gliederung der Baukörper zu dem von Josef Stöckli geforderten "feinen Massstab" geführt hat (Q._____, a.a.O., S. 6 i.V.m. S. 8 e contrario). Die Beschwerdeführer attestieren der hier in Frage stehenden Häusergruppe zudem eine gewisse historische Bedeutung für die Entwicklung der Agglomeration Zug. Die gewählte Architektur kann denn auch ohne Weiteres als konsequent und stimmig bezeichnet werden. Das architektonische Gesamtkonzept und das Gestaltungsprinzip der Siedlung Alpenblick sowie die Material- und Farbwahl finden allseits Anerkennung (z.B. Q._____, a.a.O., S. 10). Diese Qualitäten sind im ganzen Kanton Zug einzigartig und beispielhaft. Auch in der Architekturbibliothek (online einsehbar unter: <https://www.architekturbibliothek.ch/bauwerk/ueberbauung-alpenblick>, zuletzt besucht am 3. Februar 2025) wird die Überbauung Alpenblick als Pionierprojekt und massgebender Grundstein für eine Hochhauskultur im Kanton Zug bezeichnet, ferner als aussergewöhnlicher, aufsehenerregender Beitrag zum Wohnungsbau der Nachkriegsmoderne. Dass die Gebäude des in Frage stehenden Schutzobjekts naturgemäss nicht frei von Witterungseinflüssen sind und schon altershalber gewisse Verschleisspuren aufweisen, anerkennt auch der Regierungsrat und ist denn auch eine Selbstverständlichkeit. Insbesondere der Augenschein hat aber aufgezeigt, dass die Bauten gemessen an ihrer Zweckbestimmung betriebstüchtig sind und sich die Objekte in einem Zustand befinden, in dem ihre Bausubstanz ohne Weiteres erhalten werden kann. Baumängel und Sanierungsbedarf sprechen nicht gegen die Zeitzeugeneigenschaft; der Renovationsbedarf eines Gebäudes betrifft den Grad der Schutzwürdigkeit bzw. die Denkmaleigenschaft an sich nicht, weil sonst die baugeschichtliche Bedeutung eines Gebäudes mit fortschreitendem Alter regelmässig dahinfallen würde (BGer 1C_514/2020 vom 5. Mai 2021 E. 4.7; 1C_128/2019 vom 25. August 2020 E. 3.2). Auch sind vorliegend die tragenden Konstruktionen mehrheitlich intakt. Die Beschwerdeführer haben nicht aufgezeigt, dass die Statik der Häuser derart wäre, dass sie eine Bedrohung für die Bewohnerinnen und Bewohner der Gebäude sowie der übrigen Bevölkerung darstellen würde. Ob die Kosten für die unbestrittenermassen anfallenden substanzerhaltenden Sanierungsmassnahmen verhältnismässig sind, wird weiter

E. 33

Urteil 2018 119 / V 2019 2 / V 2019 4 unten zu prüfen sein, wie auch die Frage, wie weit ein allenfalls festzulegender Substanzerhalt gehen soll. Auch die Erstellung der beiden Hochhäuser Alpenblick II am nördlichen Rand der Siedlung Alpenblick im Jahr 2014 vermag nichts am äusserst hohen Wert der streitbetroffenen Siedlung zu ändern. Die neuen Häuser haben eine andere Architektursprache, beeinträchtigen aber den einheitlichen Charakter der Gebäude der historischen Siedlung Alpenblick nicht. Die Aussicht aus allen Wohnungen der zehn Häuser auf den See ist weiterhin gegeben, und die Durchlässigkeit und die Durchsichtsmöglichkeiten, die wie ausgeführt vorliegend besonders wertvoll sind, wurden nicht grundsätzlich beeinträchtigt, einzig in ganz geringem Ausmass von der Kantonsstrasse und von der Arbeitszone Hinterberg her, was jedoch vernachlässigt

werden kann. Zudem bilden die Hochhäuser Alpenblick II einen Riegel gegenüber dem Verkehrslärm auf der Kantonsstrasse im Norden. Schliesslich ist den Beschwerdeführern zu widersprechen, wenn sie geltend machen, die Vita des Architekten Josef Stöckli habe im Zusammenhang mit dem kulturellen Wert der Siedlung Alpenblick keine Bedeutung. Gemäss der Rechtsprechung des Bundesgerichts darf bei der Beurteilung der kulturellen und künstlerischen Bedeutung eines Bauwerks die Person der Architektin bzw. des Architekten und der Stellenwert des Gebäudes in ihrem Schaffen als Kriterium berücksichtigt werden (BGer 1C_514/2020 vom 5. Mai 2021 E. 4.6,

E. 34

Urteil 2018 119 / V 2019 2 / V 2019 4 "in mancher Hinsicht eine neue Aera" eingeläutet hat und Cham mit dieser Siedlung "ein aufsehenerregendes Portal, das [...] in der Fachwelt weitherum Beachtung fand", erhielt (zum Ganzen: EKD-Gutachten, S. 9; Weiteres darin zu Josef Stöckli [und Adolf Zürcher]: S. 9 f.).

E. 35

Urteil 2018 119 / V 2019 2 / V 2019 4 weitsichtige Weise gesteuert. Die Siedlung Alpenblick ist hinsichtlich Konzept, Umgebungsgestaltung und Materialisierung eine äusserst typische Zeugin und sogar ein Vorbild einer Hochhaussiedlung ihrer Zeit; sie könnte aber durchaus auch als gutes Beispiel für den Bau heutiger Hochhäuser dienen. Sie hat als Ganzes eine starke und stringente, zeitgemässe Strahlkraft. Mit ihrer auffälligen Silhouette und ihrer pionierhaften architektonischen Qualität hat sie weitherum Berühmtheit erlangt und besticht als Ensemble. Die Siedlung Alpenblick ist längst zu einem kaum mehr wegzudenkenden Bestandteil von Cham geworden. Die Hochhäuser prägen ganz offensichtlich das Erscheinungsbild von Cham im Sinne einer eindrücklichen Visitenkarte. Abgesehen von nachträglichen Balkonverglasungen und dem teilweisen Ersatz von Fenstern präsentiert sich das Äussere der Bauten weitgehend im Originalzustand. Ein Abbruch der Gebäudegruppe würde von einer breiten Öffentlichkeit zweifellos als unwiederbringlicher Verlust von eigener Identität und Geschichtlichkeit wahrgenommen. Allfällige raumplanerische Massnahmen wie etwa ein angepasster Bebauungsplan oder eine Ortsbildschutzzone, aufgrund deren Neubauten in Anlehnung an das bisherige Erscheinungsbild erstellt würden, genügen nicht, um das hier vorhandene Denkmal mit seinen spezifischen Merkmalen zu sichern. In BGer 1C_626/2017 und 1C_628/2017 vom 16. August 2018, in welchem es grundsätzlich um die Frage ging, ob Art. 24c des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) und Art. 42 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) darauf ausgerichtet seien, Baudenkmäler zu schützen, schützte das Bundesgericht die Ansicht des Verwaltungsgerichts Zürich, wonach diese beiden Bestimmungen den Denkmalschutz nicht zu gewährleisten vermöchten. Es widerspreche dem Sinn und Zweck des Denkmalschutzes, diese Aufgabe an das Raumplanungsrecht zu delegieren (E. 4.5). In BGer 1C_212/2014 vom 18. November 2014 E. 4.2.2 hatte das Bundesgericht erklärt, die Aufnahme eines Gebäudes in die Kernzone sei rein planungsrechtlicher Natur und nicht mit einem unmittelbaren Schutz der Bausubstanz verbunden. Das Bundesgericht hielt fest, eine Kernzone ermögliche keinen Schutz der Bausubstanz oder ein eigentliches Abbruchverbot. Seien solche [Schutz]Massnahmen notwendig, sei eine formelle Unterschutzstellung erforderlich. Das alles kann ohne Weiteres auf die Situation des Areals "Alpenblick" übertragen werden. Auch die von der Einwohnergemeinde Cham im Rahmen der aktuellen Ortsplanungsrevision vorgesehene neue Bauzone mit Vorschriften zur

Strukturerhaltung vermöchte lediglich, den "Charakter" der bestehenden Siedlung Alpenblick zu erhalten und die Möglichkeit zu einer nicht näher bezeichneten "Weiterentwicklung" bieten, jedoch wäre nicht der Erhalt der bestehenden Substanz sichergestellt, wie er nur durch §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 und 30 Abs. 1

E. 36

Urteil 2018 119 / V 2019 2 / V 2019 4 DMSG gewährleistet ist. Wenn ein Denkmal seiner Substanz beraubt wird, verliert es seine Denkmaleigenschaft. Ein Ersatzneubau von ähnlicher gestalterischer Qualität unter Verwendung ähnlicher Materialien kann einen Verlust nicht aufwiegen.

E. 37

Urteil 2018 119 / V 2019 2 / V 2019 4 terhin freistehe, ihr Eigentum nach Belieben zu nutzen und zu verändern bzw. an die heute geltenden Standards anzupassen. Der Regierungsrat gestehe damit ein, dass die Siedlung Alpenblick exemplarisch als Vertreterin für dieses Zeitalter bestehen bleiben solle. Der Regierungsrat vermöge nicht hinreichend zu begründen, weshalb ausgerechnet die streitbetreffene Hochhaussiedlung – im Gegensatz zu den aufgeführten Vergleichsbeispielen – derart aussergewöhnlich sein solle, so dass unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Rechtsgleichheit eine Unterschutzstellung gerechtfertigt wäre.

E. 38

Urteil 2018 119 / V 2019 2 / V 2019 4 Schutz eines Objekts verlangt, ist bei der Prüfung der Verhältnismässigkeit im engeren Sinne im Einzelfall aufgrund der gesamten Umstände zu prüfen (BGE 120 Ia 270 E. 4a; vgl. auch BGE 140 I 381 E. 4.5; 136 I 87 E. 3.2; je mit Hinweisen; BGer 1C_368/2019 vom 9. Juni 2020 E. 11.3). Ob eine aus Gründen des Denkmalschutzes erfolgende Nutzungsbeschränkung das dem Eigentümer zumutbare Mass überschreitet, ist einzelfallweise aufgrund der gesamten Umstände zu beurteilen. Dabei sind Rentabilitätsüberlegungen umso geringer zu gewichten, je schutzwürdiger eine Baute ist (BGE 126 I 219 E. 2c). Demnach können sehr erhebliche finanzielle Interessen der Verfolgung eines weniger gewichtigen öffentlichen Interesses im Wege stehen. Dagegen müssen auch sehr grosse finanzielle Interessen der Grundeigentümer gewichtigen öffentlichen Interessen des Denkmalschutzes weichen, weil sonst das Gemeinwesen kaum noch Bauten unter Schutz stellen könnte. Gemäss dieser Rechtsprechung kommt rein finanziellen Interessen eines Eigentümers an der möglichst gewinnbringenden Nutzung seiner Liegenschaft im Verhältnis zu gewichtigen öffentlichen Interessen an raumplanerischen oder denkmalschützerischen Massnahmen grundsätzlich kein entscheidendes Gewicht zu (BGE 147 II 125 E. 10.4; BGer 1C_679/2021 vom 23. September 2022 E. 5.1; 1C_514/2020 vom 5. Mai 2021 E. 9.1; je mit Hinweisen). Eine Unterschutzstellung kann aber etwa dann als unverhältnismässig erscheinen, wenn die Erhaltung des Schutzobjekts einen Restaurierungsaufwand bedingen würde, der in keinem vernünftigen Verhältnis zum Zweck der Unterschutzstellung mehr stünde (VGer ZH VB.2012.00287 vom 21. November 2012 E. 6.1 mit Hinweisen).

E. 39

Urteil 2018 119 / V 2019 2 / V 2019 4 Eigentumsrechts führe zu erheblichen Mehrkosten bei anstehenden Sanierungen und zu ebenso erheblichen Ertragsausfällen. Der Eingriff in verfassungsmässig geschützte Rechte wiege stets schwer und lasse sich nur bei einer klaren Sach- und Rechtslage rechtfertigen. Eine einen solchen Eingriff rechtfertigende klare Sach-

und Rechtslage sei vorliegend nicht gegeben. Während das öffentliche Interesse nur beschränkt vorhanden sei, seien die entgegenstehenden Privatinteressen von grossem Gewicht. Letztere über- wögen das öffentliche Interesse deutlich, weshalb § 25 Abs. 1 lit. b DMSG nicht erfüllt sei. Der Regierungsrat habe die Prüfung der Verhältnismässigkeit nicht mit der notwendigen Tiefe vorgenommen. Eine hinreichende Auseinandersetzung mit den zu den Akten ge- benen technischen Gutachten habe nicht stattgefunden. Eine Unterschutzstellung sei nicht notwendig, weil der Charakter der Siedlung auch mit raumplanerischen Mitteln geschützt und langfristig erhalten werden könne. Die Standortgemeinde habe ihre Bereitschaft ge- zeigt, für die Siedlung Alpenblick eine Ortsbildschutzzone zu initiieren. Zudem liege bereits der Entwurf eines Bebauungsplanes vor, welcher den Erhalt der prägenden Merkmale der Siedlung Alpenblick langfristig sichere. Planungsrechtliche Massnahmen seien für den Er- halt der Charakteristika der Siedlung Alpenblick besser geeignet als eine denkmalpflegeri- sche Schutzverfügung. Derartige planungsrechtliche Massnahmen gingen weniger weit als Unterschutzstellungsverfügungen. Lügen mehrere geeignete Massnahmen vor, fehle es der angefochtenen Schutzverfügung an der Notwendigkeit. Deshalb sei der Grundsatz der Verhältnismässigkeit vom Regierungsrat verletzt worden. Zielsetzung der Denkmalpflege sei es, das betreffende Objekt langfristig erhalten zu können (VGer ZG V 2012 160 E. 6c). Was sich nicht langfristig erhalten lasse, könne kein Denkmal sein, weil eine wesentliche Eigenschaft fehle. Vorliegend werde mit der Unterschutzstellung jedoch das Gegenteil ei- ner langfristigen Erhaltung bewirkt. Der aufgezwungene Schutzzumfang führe dazu, dass die gesamte Siedlung Alpenblick nicht an zeitgemässe Wohnansprüche angepasst und baulich, technisch sowie energetisch nicht hinreichend saniert werden könne. Die Raum- höhen liessen sich beispielsweise nicht verändern, was Schallschutzmassnahmen verhin- dere. Die schlechte Bausubstanz führe zu Wärmebrücken und Schimmelbildung in den Wohnungen und an den Fassaden. Trotz grossen Investitionen, die allerdings bei einer Unterschutzstellung ausbleiben dürften, würde das Resultat ein mit erheblichen Mängeln behaftetes Objekt bleiben. Soweit im angefochtenen Entscheid diesbezüglich die Meinung vertreten werde, Sanierungen und Modernisierungen seien gleichwohl möglich, gehe dies an den Tatsachen vorbei und werde bestritten. Die Einzelheiten bezüglich Bauphysik, Energetik und Schallschutz seien im Fachgutachten S. _____ AG vom 30. April 2018 (ADA-act. 36) nachzulesen.

E. 40

Urteil 2018 119 / V 2019 2 / V 2019 4 Abgesehen davon dürfe eine Unterschutzstellung nicht lediglich im Interesse eines be- grenzten Kreises von Fachleuten erlassen werden. Denkmalschutzmassnahmen müssten breiter abgestützt sein und von einem grösseren Teil der Bevölkerung befürwortet werden, um Anspruch auf eine gewisse Allgemeingültigkeit erheben zu können. Besonders hohe Anforderungen seien dann zu erfüllen, wenn sich die Eigentümerschaft und die Standort- gemeinde gegen eine Unterschutzstellung aussprechen, was hier der Fall sei. Es liege auf der Hand, dass diese enorm hohen Anforderungen von der Siedlung Alpenblick nicht er- füllt würden. Auch der Kantonsrat, der die Bevölkerung des ganzen Kantons repräsentiere, habe sich zuletzt deutlich gegen zu weitgreifende Unterschutzstellungen ausgesprochen. Insofern liege die integrale Unterschutzstellung der ganzen Siedlung Alpenblick lediglich im Interesse eines begrenzten Kreises von Fachleuten. Die vom Gesetz geforderte Ver- hältnismässigkeit sei bei dieser Ausgangslage nicht gegeben.

E. 41

Urteil 2018 119 / V 2019 2 / V 2019 4 stimmte Verbesserungen der Wärmedämmung zu erreichen, um den Energieverbrauch zu reduzieren. Bezüglich Erdbebensicherheit führe die damalige Eigentümerschaft von Alpenblick K._____ im Schreiben vom 29. Mai 2018 (ADA-act. 39 S. 8) aus, dass die tragende Struktur des Gebäudes konstruktiv ungenügend sei und nicht hinreichend ertüchtigt werden könne, um den Bestand des Gebäudes langfristig zu sichern. Gleichzeitig stelle sie aber fest (Gutachten Q._____, S. 7; ADA-act. 38), dass anhand des heutigen Wissensstands die Beurteilung der Tragstruktur nicht zuverlässig vorgenommen werden könne. Die Kosten für die Erdbebenertüchtigung wären gemäss der damaligen Eigentümerin von Alpenblick K._____, wie im Ergänzungsbericht der R._____ AG vom 25. Mai 2018 (ADA-act. 37 S. 4) nachgewiesen worden sei, allerdings klar unverhältnismässig. Der Regierungsrat weist demgegenüber in seinem Unterschutzstellungsbeschluss darauf hin, der Ergänzungsbericht basiere neu auf der Annahme, dass der Baugrund von Alpenblick K._____ der Baugrundklasse F angehöre (im Bericht vom 29. September 2015 sei man noch von der Baugrundklasse D ausgegangen), der schlechtesten aller Baugrundklassen, für die gemäss SIA-Norm besondere Untersuchungen zur Bestimmung der Erdbebenwirkung erforderlich seien. Die Eigentümerschaft gehe von der Annahme aus, dass – aufgrund der neuen Erkenntnis bezüglich der Baugrundklasse – α_{eff} klar unter den unteren Schwellenwert von $\alpha_{min} = 0,25$ falle. Bei der ersten Stellungnahme hätten die befassten Ingenieure für das Gebäude noch einen minimalen Erfüllungsfaktor von $\alpha_{eff} = 0,32$ festgestellt. Hierzu sei festzuhalten, dass aufgrund dessen, dass nach den neusten Erkenntnissen die Erdbebeneinwirkung ohne besondere Untersuchungen unbekannt seien ("Für die Baugrundklasse F sowie für Standorte, deren Baugrundverhältnisse nicht gemäss Tabelle 24 eingeordnet werden können, sind spektrale Standortstudien zur Bestimmung der Erdbebeneinwirkung erforderlich.", Norm SIA 261 vom 1. August 2020), auch keine belastbare Aussage zur Erdbebensicherheit gemacht werden könne. Damit sei unklar, ob Massnahmen hinsichtlich Erdbebensicherheit überhaupt erforderlich seien. Falls ja, seien der Umfang und die Art der notwendigen Massnahmen in einem sorgfältigen Prozess unter Berücksichtigung des Schutzzumfangs des Baudenkmals zu eruiieren (vgl. dazu das Grundsatzpapier der EKD "Erdbebensicherheit bei Baudenkmalen" vom 22. Juni 2018, S. 1 f.). Jedenfalls gebe es keine Hinweise darauf, dass eine erdbebensichere Sanierung der Hochhäuser der Siedlung Alpenblick grundsätzlich nicht möglich wäre, weshalb dies zum jetzigen Zeitpunkt kein Grund für eine Nichtunterstellung sei.

E. 42

Urteil 2018 119 / V 2019 2 / V 2019 4 Auch hinsichtlich des Brandschutzes würden die von der Eigentümerschaft eingereichten Berichte nicht nachweisen, dass ein solcher im Falle eines Umbaus nicht ausreichend sichergestellt werden könnte. Es sei diesbezüglich zudem anzumerken, dass die zuständige Baubewilligungsbehörde unterdessen auch Umbauarbeiten in der Siedlung Alpenblick unter Berücksichtigung der Brandschutzerfordernisse genehmigt habe. Zusammenfassend könne also festgehalten werden, dass keine Anhaltspunkte dafür bestünden, dass die Erhaltung der Gebäude – auch mit Hilfe von Sanierungen – nicht mehr möglich wäre. Die Unterschutzstellung sei somit geeignet, den Erhalt der Gebäude sicherzustellen.

E. 43

Urteil 2018 119 / V 2019 2 / V 2019 4 10.

E. 44

Urteil 2018 119 / V 2019 2 / V 2019 4 weisen ist in diesem Zusammenhang überdies auf die Ausführungen des Regierungsrats zur Abwägung der Energieeffizienz gegen den Energieverbrauch für Abbruch, Neubau, Baumaterialien etc.

E. 45

Urteil 2018 119 / V 2019 2 / V 2019 4 Annahmen zur Verfügung gestanden hätten, hätten sie verschiedene Annahmen treffen müssen. Unter anderem hätten sie die Baugrundklasse mit D angenommen. In der Zwischenzeit liege ihnen ein geologisches Gutachten eines Grundstückes vor, welches ca. 375 m entfernt in nordnordwestlicher Richtung liege. In diesem Gutachten sei die Baugrundklasse mit F klassifiziert worden. Da der Baugrund näher beim See gelegen sicher nicht besser werde, treffe die Baugrundklasse F auch für das Grundstück Alpenblick K. _____ zu. Diese Baugrundklasse sei bezüglich Erdbebensicherheit wesentlich schlechter als die damals angenommene. Es handle sich gemäss Norm SIA261:2014 um die schlechteste aller Baugrundklassen und werde wie folgt beschreiben: "strukturempfindliche, organische oder sehr weiche Ablagerungen (z.B. Torf, Seekreide, weicher Lehm) mit einer Mächtigkeit über 10 m". In der SIA-Norm würden für diesen Baugrund keine Berechnungs- und Bodenkennwerte angegeben. Stattdessen verlange sie: "Für die Baugrundklasse F sowie für Standorte, deren Baugrundverhältnisse nicht gemäss Tabelle 24 eingeordnet werden können, sind besondere Untersuchungen zur Bestimmung der Erdbebeeinwirkung erforderlich." Dies gelte in erster Linie für Neubauten. Für das Wohnhaus Alpenblick K. _____ ergäben sich daraus folgende Konsequenzen: - Für die Berechnung des Erfüllungsfaktors α_{eff} sei nicht die Gebäudestruktur relevant, sondern die Foundation werde massgebend. - Der Erfüllungsfaktor α_{eff} könne ohne "besondere Untersuchungen zur Bestimmung der Erdbebeeinwirkung" gar nicht berechnet werden. - Auch ohne diese aufwändigen, besonderen Untersuchungen könne gesagt werden, dass der Erfüllungsfaktor α_{eff} unter Berücksichtigung der Baugrundklasse F weit tiefer liege als der im Bericht vom 29. September 2015 berechnete $\alpha_{eff} = 0,32$. Mit Sicherheit liege er klar unter dem unteren Schwellenwert α_{min} von 0,25. - Es liege zwar ein Pfahlplan mit der Anordnung, dem Durchmesser und der Belastung vor, Angaben zu Länge und Pfählungsart fehlten jedoch. Eine Erdbebenertüchtigung der Foundation mit diesen Angaben sei kaum möglich. Der Erfüllungsfaktor α sei ein Wert, welcher beschreibe, zu welchem Anteil ein Bauwerk die Erdbebensicherheit nach heute aktueller Norm erfülle. Neubauten müssten somit ein $\alpha_{eff} \geq 1,0$ aufweisen. Das Gebäude Alpenblick K. _____ weise bezüglich Struktur nur ein $\alpha_{eff} = 0,32$ auf. Das heisse, es erfülle die heutigen Anforderungen nur zu knapp einem Drittel. Aufgrund der neuen Erkenntnisse bezüglich Baugrundklasse falle α_{eff} klar unter den unteren Schwellenwert von $\alpha_{min} = 0,25$. Gemäss SIA-Merkblatt 2018 seien Ertüchtigungsmassnahmen bei $\alpha_{eff} < 0,25$ erforderlich. Bei $\alpha_{min} \leq \alpha_{eff} < \alpha_{adm}$ seien Massnahmen erforderlich, falls die Verhältnismässigkeit gegeben sei. Wenn das Wohnhaus unter Schutz gestellt würde, müsste eine Restnutzungsdauer von ≥ 80 Jahre angesetzt werden, was ein α_{adm}

E. 46

Urteil 2018 119 / V 2019 2 / V 2019 4 von mind. 0,83 erfordere. Das bedeute, dass das Bauwerk bis zu $\alpha_{eff} \geq 0,83$ ertüchtigt werden müsste, sofern dies verhältnismässig sei. Gemäss Berechnungen nach SIA-Merkblatt 2018 liege die Verhältnismässigkeit bei ca. Fr. 30'000.– bis Fr. 50'000.–. Für die Ertüchtigungsmassnahmen auf $\alpha_{adm} \geq 0,83$ würde

dieser Betrag niemals ausreichen. Daraus folge, dass die Kosten für die Erdbebenertüchtigung gemäss SIA-Merkblatt 2018 unverhältnismässig wären. Aufgrund der unzureichenden Aussteifung in Gebäudelängsrichtung bestehe ein mögliches Ertüchtigungskonzept in der Erweiterung und Verstärkung vorhandener Betonwände. Weil die bestehende Fassade von baulichen Eingriffen unberührt bleiben müsste, blieben nur die im Wohnraum vorhandenen Betonwände, die um jeweils einen Meter verlängert werden müssten. In den Stirnbereichen müssten diese mit je sechs verbügelten Bewehrungsseisen mit Durchmessern von 20 mm mittels Kernbohrungen durch die Decken geführt werden. Diese massiven Eingriffe müssten in sämtlichen 11 Wohnungen durchgeführt werden und wären sehr aufwändig und teuer. Zudem wären die Wohnungen während der ganzen Bauzeit unbewohnbar. Mit dieser Massnahme könnte α_{eff} auf ca. 0,75 erhöht werden, was immer noch unter α_{adm} von 0,83 liege. Weitere Verstärkungsmassnahmen (welche notwendig wären) in den Nasszellen und im Abstellraum kämen nicht in Frage. Sie würden die Steigschächte und den Kaminzug tangieren und wegen des Raumverlustes würden sie unbrauchbar werden.

E. 47

Urteil 2018 119 / V 2019 2 / V 2019 4 schmälerten Erhaltung des Denkmals und dasjenige einer nachträglichen Anpassung an die Norm abzuwägen. Wo die vollumfängliche Einhaltung der Norm zu wesentlichen Einbussen für den Wert des Denkmals führt, ist es möglich, die Norm nicht vollständig einzuhalten, kompensatorische Massnahmen zu treffen, die Nutzung des Objekts zu verändern bzw. einzuschränken oder organisatorische Vorkehrungen einzuführen (Leitsätze EKD, S. 25). Das wird nach dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit bei der Interessenabwägung zu prüfen sein. Dabei ist festzuhalten, dass es sich bei der Aussage, beim Alpenblick Cham handle es sich um die Baugrundklasse F zum einen vorläufig um eine nicht belegte Behauptung handelt. Gemäss der Norm SIA 261 vom 1. August 2020 sind zum anderen für die Baugrundklasse F sowie für Standorte, deren Baugrundverhältnisse nicht gemäss Tabelle 25 eingeordnet werden können, Untersuchungen bzw. spektrale Standortstudien zur Bestimmung der Erdbebeneinwirkung erforderlich (vgl. auch: Bundesamt für Umwelt BAFU, Erdbeben: Karten der Baugrundklassen, 2016, S. 27), um belastbare Hinweise für die Beurteilung der tatsächlichen Erbebengefährdung zu erhalten, was nicht gemacht wurde. Es bleibt daher dabei, dass vorliegend eine erdbebensichere Sanierung der Hochhäuser grundsätzlich und auf den Denkmalschutz angepasst möglich ist.

E. 48

Urteil 2018 119 / V 2019 2 / V 2019 4 Im Bericht der S. _____ AG vom 30. April 2018 betreffend Beurteilung des Sanierungskonzepts Mehrfamilienhaus Alpenblick K. _____ wird ausgeführt, gemäss den vorhandenen Planunterlagen wiesen die Betonecken lediglich eine Dicke von 20 [wohl cm] auf, was für einen wirksamen Schallschutz nicht ausreichte. Über den Betondecken seien 8 cm dicke, schwimmende Estriche vorhanden. Beim Treppenhaus müsse davon ausgegangen werden, dass keinerlei Körperschutzdämmenden Massnahmen ausgeführt worden seien. Der Aufzugsschacht sei 1-schalig aus Mauerwerk ausgeführt und starr mit dem Gebäude verbunden worden. Die Sanitärinstallationen seien, soweit aus den Plänen erkennbar, wie damals üblich in den Wänden angeordnet worden, was zu erheblichen Körperschallübertragungen führe. Vorwandinstallationssysteme, wie sie heute dem Stand der Technik entsprächen, seien keine vorhanden. Bei den Balkonen fehlten jegliche trittschalldämmenden Massnahmen,

wie sie heute bei Neubauten zwingend vorzusehen seien. Auf der Basis der zur Verfügung stehenden Informationen ergebe sich, dass beim Schutz gegen interne Quellen erhebliche Defizite bestünden und die Mindestanforderungen, welche heute zum Schutz vor schädlichem Lärm bei Neubauten und bei Erneuerungen vorgeschrieben seien, mit grosser Wahrscheinlichkeit mehrheitlich nicht eingehalten seien. Mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit betreffe dies sowohl den Luftschall von innen wie den Schutz gegen Geräusche haustechnischer Anlagen und fester Einrichtungen im Gebäude. Auch die Anforderungen an den Schutz gegen Trittschall seien mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht eingehalten, da die damals verwendeten Trittschalldämmungen nicht dem heutigen Standard entsprächen und beim Treppenhaus wohl fehlten. Bei den haustechnischen Geräuschen seien ohne geeignete Installationssysteme und körperschalldämmende Massnahmen selbst die Mindestanforderungen nicht erreichbar. Aufzugsschächte müssten zur Verhinderung von Körperschallübertragung im Normalfall 2-schalig oder bei geeignetem Aufzug 1-schalig aus mindestens 20 bis 25 cm dickem Stahlbeton (abhängig von der Lage des Aufzugs) ausgeführt werden. Schalltechnische Verbesserungen wären im vorliegenden Fall, wenn überhaupt, nur in bescheidenem Umfang möglich. Der Trittschallschutz könne mit verhältnismässigen Massnahmen nicht verbessert werden. Im Treppenhaus wären wegen des vorgesehenen Schutzzumfangs, der auch die Treppenhäuser einschliesse, ohnehin keine Massnahmen möglich. Ein Ersatz der schwimmenden Estriche (Unterlagsböden) in den Wohnungen sei kaum realistisch. Der schlechte Schutz gegen Luftschall zwischen den Wohnungen werde primär durch die zu geringe Dicke der Betondecken und sekundär durch erhöhte Schalllängsleitungen im Bereich der sehr dünnen Mauerwerke ohne schalltechnische Entkoppelung (Wandlager) bestimmt. Beides sei realistischweise nicht korrigierbar. Bei den Geräuschen von haustechnischen Installationen seien Verbesserungen

E. 49

Urteil 2018 119 / V 2019 2 / V 2019 4 im Rahmen von Gesamtsanierungen teilweise möglich, wobei die gesamten Installationen neu erstellt werden müssten. Der Erfolg dieser Massnahmen sei insbesondere abhängig von der vorhandenen Leitungsführung und den geometrischen Randbedingungen (u.a. Platzverhältnisse, vorhandene Anschlüsse etc.). Beim Liftschacht und beim ungenügenden Trittschallschutz der Balkone seien dagegen keine Verbesserungen möglich. Zusammenfassend müsse festgestellt werden, dass der vorhandene Schallschutz die heute zum Schutz vor schädlichem Lärm geltenden minimalen Anforderungen mehrheitlich nicht erfülle und dass Massnahmen zur Verbesserung des Schallschutzes nur in sehr bescheidenem Umfang, wenn überhaupt, möglich seien. Die Bewohnerinnen und Bewohner würden die Wohnungen in der Folge auch in Zukunft als sehr ringhörig empfinden, was erfahrungsgemäss zu erheblichen Störungen und Bemängelungen führe.

E. 50

Urteil 2018 119 / V 2019 2 / V 2019 4 Gebäude verbunden worden. Weiter seien die Sanitärinstallationen an den Wänden angeordnet worden. In den Wohnungen falle zudem der wegen der vorhandenen sehr dünnen Mauerwerke schlechte Schutz gegen Luftschall auf. Es wird weiter unten zu prüfen sein, ob es bei der Unterschutzstellung der hier in Frage stehenden Gebäude bleiben soll, und – wenn ja – ob der Schutzzumfang neben dem Standort der Gebäude, der historischen Baustruktur sowie ihrer äusseren Erscheinung, wie vom Regierungsrat beschlossen, bei den Wohnblöcken weiterhin auch die tragende Grundstruktur und die Treppenhäuser betreffen soll oder nicht. Vorerst kann hier jedoch

bereits auf Folgendes hingewiesen werden: Abgesehen davon, dass auch unter dem vom Regierungsrat beschlossenen Schutzzumfang schallschutztechnische Veränderungen an den Mauerwerken in den Wohnungen zulässig sind, würde eine allfällige Entlassung des Gebäudeinnern aus dem Schutzzumfang es den Bauherrschaften erlauben, wesentliche Mängel bezüglich des Schallschutzes zu beheben. So könnten u.a. ein schallgedämpfter Liftschacht sowie Vorwandsanitärinstallationssysteme gebaut werden, was zu einer erheblichen Reduktion der Körperschallübertragungen führen würde. Auch die durch eine allfällige Entlassung des Gebäudeinnern aus dem Schutzzumfang entstehende Möglichkeit, die momentan vorhandenen beengten Platzverhältnisse zu verändern, würde dazu führen, dass wirksame Schallschutzmassnahmen getroffen werden könnten. All dies würde eine starke Reduktion der Bedeutung des öffentlichen Interesses bezüglich Schallschutz zur Folge haben.

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