



VERWALTUNGSGERICHT DES KANTONS ZUG

VERWALTUNGSRECHTLICHE KAMMER

Mitwirkende Richter: Dr. iur. Aldo Elsener, Vorsitz
lic. iur. Jacqueline Iten-Staub, Dr. iur. Matthias Suter
lic. iur. Ivo Klingler und lic. iur. Adrian Willimann
Gerichtsschreiber: lic. iur. Peter Kottmann

URTEIL vom 17. Dezember 2019 *[rechtskräftig]*

in Sachen

1. Zuger Heimatschutz
2. Archäologischer Verein
Beschwerdeführer

gegen

Regierungsrat des Kantons Zug
Beschwerdegegner

Verfahrensbeteiligte:

1. A. _____
vertreten durch RA B. _____

2. Stadtrat von Zug

betreffend

Denkmalschutz
(Nicht-Unterschutzstellung Wohnhaus C. _____, Zug)

V 2019 12

A. A. _____ ist Alleineigentümerin des GS Nr. D. _____ in Zug. Diese Parzelle ist 10'112 m² gross und in der Landwirtschaftszone gelegen. A. _____ bewohnt das landwirtschaftliche Wohnhaus (Ass. Nr. E. _____). Daneben stehen auf derselben Parzelle die Reithalle, der Pferdestall sowie eine Scheune. Das Bauernhaus und die Scheune sind als schützenswerte Denkmäler der Stadt Zug inventarisiert. Mit Eingabe vom 28. Juni 2012 beantragte F. _____ im Namen und Auftrag von A. _____ die Streichung des Bauernhauses aus dem Inventar der schützenswerten Denkmäler, da sie beabsichtigten, an Stelle des Bauernhauses ein Dreifamilienhaus zu realisieren, das ein Wohnen im Alter und bei Behinderung ermöglicht. Auf dieses Gesuch hin wurde das Unterschutzstellungsverfahren eingeleitet. Der Stadtrat von Zug erteilte bereits am 2. Oktober 2012 seine Zustimmung zur Unterschutzstellung des Bauernhauses. In der Folge wurden von der Eigentümerin und dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie (ADA) diverse Abklärungen veranlasst, so eine Bestandesaufnahme mit Zustandsanalyse des Holztragwerks (21. November 2012), eine dendrochronologische Untersuchung (7. Februar 2013), zwei Kostenanalysen u.a. bei Neubau oder Sanierung (vom 21. Juni 2013 und 21. August 2013) und eine Machbarkeitsstudie vom 30. März 2014. Am 5. März 2015 erstellte das ADA einen Fachbericht über das Wohnhaus C. _____. Mit Verfügung vom 27. März 2015 stellte die Direktion des Innern das bäuerliche Wohnhaus C. _____, Ass. Nr. E. _____, GS Nr. D. _____, Zug, als Baudenkmal von lokaler Bedeutung unter kantonalen Schutz. Sie hielt fest, dass der Schutzzumfang den Standort des Gebäudes, seine äussere Erscheinung und die historische Bausubstanz (tragende Wände, Decken und Böden, historische Oberflächen sowie Ausstattungsteile) im Sinne der Erwägungen umfasse. Dagegen liess A. _____ beim Regierungsrat des Kantons Zug Beschwerde einreichen und die Aufhebung der Unterschutzstellung des bäuerlichen Wohnhauses sowie dessen Entlassung aus dem Inventar der schützenswerten Denkmäler beantragen. Im Rahmen des Beschwerdeverfahrens wurde auf Antrag der Beschwerdeführerin G. _____, dipl. Architekt FH/SIA, mit der Erstellung eines Gutachtens insbesondere zum Zustand der Bausubstanz beauftragt. Mit Beschluss vom 15. Januar 2019 hiess der Regierungsrat die Beschwerde vollumfänglich gut. In der Begründung kam er zum Schluss, dass der wissenschaftliche, kulturelle oder heimatkundliche Wert der Liegenschaft C. _____ zwar hoch sei, aber nicht im geforderten sehr hohen Mass. Entsprechend sei auch das öffentliche Interesse an einer Unterschutzstellung nicht sehr hoch. Dazu sei das Haus in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Die Kosten für die zwingend erforderlichen Massnahmen seien für die Eigentümerin unzumutbar. Selbst wenn das Vorliegen von sehr hohen Werten bejaht würde, müsste in Würdigung aller Aspekte festgestellt werden, dass das private Interesse

an einer tragbaren Nutzung der Liegenschaft das öffentliche Interesse klar überwiege und die Verhältnismässigkeit der Unterschutzstellung zu verneinen sei.

B. Am 7. Februar 2019 erhoben der Zuger Heimatschutz und der Archäologische Verein Verwaltungsgerichtsbeschwerde und beantragten die Aufhebung des Regierungsratsentscheides vom 15. Januar 2019 und die Zurückweisung der Angelegenheit an den Regierungsrat zum Erlass eines neuen Entscheides. Es sei festzustellen, dass das Wohnhaus C._____ in Zug die Voraussetzungen des Denkmalschutzgesetzes für die Unterschutzstellung erfülle. Im Falle des ganzen oder teilweisen Unterliegens sei auf eine Kostenaufgabe zu ihren Lasten gestützt auf § 25 Abs. 1 lit. a VRG zu verzichten. Zur Begründung verwiesen sie darauf, dass das Wohnhaus schon in der Anselmierkarte (1845), der Dufourkarte (1861) und der Siegfriedkarte (1870) eingezeichnet gewesen sei. Nachdem es in der Stadt Zug schon ab 1981 als "Kulturobjekt Nr. H._____" aufgeführt gewesen sei, sei es am 1. Januar 1991 in das Inventar der schützenswerten Denkmäler aufgenommen worden. Es komme ihm nicht nur als Einzelgebäude, sondern auch als Teil des Hofensembles ortsbildprägende Bedeutung zu. Angesichts seines Alters kämen dem Haus trotz baulicher Mängel insbesondere auch dank seiner prominenten Lage sehr hohe denkmalpflegerische Werte zu. Dass sich im Umkreis von weniger als 1 km noch fünf weitere Wohnhäuser mit vergleichbarer Aussenwirkung und Bedeutung befänden, ändere nichts am Wert des Hauses C._____. Bei solcher regierungsrätlicher Logik könnten z.B. in der Altstadt keine weiteren Häuser mehr unter Schutz gestellt werden, wenn es schon genügend gleichartige Häuser gebe. Die I._____ sei geprägt gewesen von markanten Einzelhöfen. Viele seien schon abgerissen oder Bränden zum Opfer gefallen. Auf die wenigen verbleibenden Einzelhäuser C._____, J._____ und K._____ könne nicht verzichtet werden. Insgesamt sei vorliegend von einem sehr hohen wissenschaftlichen, kulturellen und heimatkundlichen Wert auszugehen. Eine Sanierung sei durchaus möglich und könnte auch zu finanziell tragbarem Aufwand vorgenommen werden. Unbestritten sei, dass viele Bauteile sanierungsbedürftig seien, weil der Unterhalt vernachlässigt worden sei. Es könne nicht sein, dass Eigentümer mit der Entlassung aus dem Inventar dafür belohnt würden, dass sie den Unterhalt offensichtlich schon längere Zeit vernachlässigt hätten. Das Haus an einer sehr ruhigen, exklusiven und gefragten Lage könne sowohl bei einer Gesamtanierung als Einfamilienhaus wie auch als Dreifamilienhaus problemlos kostendeckend vermietet werden, da nicht mehr von einer Bruttorendite des investierten Geldes von 5%, sondern höchstens von 3.5% ausgegangen werden müsse. Auch wenn die Zuger Kantonalbank eine Komplettsanierung als nicht

finanzierbar beurteile, sei zu bedenken, dass andere Kredit- resp. Kapitalgeber dies weniger zurückhaltend beurteilten.

C. Mit Vernehmlassung vom 22. Februar 2019 beantragte die Sicherheitsdirektion namens des Regierungsrates die Abweisung der Beschwerde. Zur Begründung verwies sie auf die Ausführungen im angefochtenen Entscheid. Ergänzend brachte sie u.a. vor, dass der Vergleich mit der Altstadt offensichtlich fehl gehe. Bei dieser handle es sich um ein gewachsenes Ganzes, aus welchem in der Regel nicht ein einzelnes Haus entfernt werden könne, ohne den denkmalpflegerischen Wert der Gesamtheit der verbleibenden Häuser zu schmälern. Vorliegend könnten die sechs Einzelbauten von einer Person nicht gleichzeitig betrachtet werden (mit Ausnahme der Gebäude von C. _____ 1 und 3) und bildeten daher kein Ensemble. Zwischen dem K. _____ und dem Haus C. _____ bestehe kein Sichtkontakt. Der denkmalpflegerische Wert der einen Baute sei entsprechend nicht vom Erhalt einer anderen abhängig. Dass das Haus als "Kulturobjekt Nr. H. _____" im Landschaftsrichtplan 1981 der Stadt Zug aufgenommen worden sei, begründe für sich alleine noch keine Schutzwürdigkeit. Betreffend Finanzierbarkeit dürfte trotz der in den letzten Jahren tieferen Zinsen hinsichtlich der Tragbarkeitsberechnung und damit der Finanzierung grundsätzlich keine Bank auf einen Zinssatz von lediglich 3.5% abstellen.

D. Am 9. April 2019 liess A. _____ die Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdeführer beantragen. Zur Begründung wurde zusammengefasst u.a. vorgebracht, dass die Tatsache, dass ein Haus in alten Landkarten oder früheren Inventaren verzeichnet gewesen sei, nichts über dessen Schutzwürdigkeit aussage. Bei der Zustimmungserklärung der Stadt Zug zur Unterschutzstellung handle es sich um eine schlichte Meinungsäusserung. Darüber hinaus müsse sich die Stadt sagen lassen, dass sie mit unterschiedlichen Ellen messe, wenn es um die Schutzwürdigkeit von eigenen Häusern, so als Beispiel das Bauernhaus "L. _____", oder von Liegenschaften Dritter gehe. Es treffe zu, dass Hölzer aus den Anfängen des 17. Jahrhunderts verbaut seien. Das Haus sei aber mehrfach, teilweise auch nicht sachgerecht, umgebaut und es seien Teile davon ersetzt worden. Als einzige aus der Bauzeit speziell hervorzuhebende stilistische Besonderheit werde auch im Fachbericht des ADA vom 24. Juni 2015 der "Mantelstud" erwähnt. Der Verlust von markanten Bauernhäusern begründe keine Schutzwürdigkeit des Hauses C. _____. Der Regierungsrat habe mit Fakten unterlegt begründet, dass das Wohnhaus keine ausserordentliche, aussergewöhnliche und einzigartige Baute sei. An peripherer Lage

gelegen habe es keine identitätsstiftende Bedeutung. Die Beschwerdeführer würden sich mit der Argumentation des Regierungsrates nicht auseinandersetzen oder irgendwie darlegen, inwiefern er sein Ermessen überschritten haben sollte. Auch im Hinblick auf die Möglichkeiten einer Sanierung belassen es die Beschwerdeführer bei einer schlichten Bestreitung der Feststellungen des Regierungsrates. Der Vorwurf, die Eigentümerin hätte ihr Haus schon länger vernachlässigt, sei nicht belegt und erfülle für sich schon den Vorwurf der üblen Nachrede. Richtig sei, dass jedes noch so verfallene Haus saniert werden könnte. Die Frage sei aber, ob dies in Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen der Eigentümerin zumutbar sei. Der Regierungsrat habe diese Interessenabwägung sorgfältig und umfassend vorgenommen. Die Machbarkeitsstudie von M. _____ gehe von lichten Höhen von 1,88 m bzw. 1,84 m nach der Sanierung aus. Solche Raumhöhen seien nicht mehr zumutbar, was sich auf die Vermietbarkeit auswirke. Beim Haus "L. _____" habe die Stadt die aus statischen Gründen aufwändige Restaurierung des Holzbaus und zu geringe Raumhöhe von 190 bis 200 cm, die erheblich durchhängenden Deckenbalken und das aufgrund der Fundationssenkung entstandene Gefälle der Fussböden aufgeführt, welche klar auf einen Neubau hinwiesen. Beim hier zur Diskussion stehenden Haus C. _____ lägen im Vergleich zum Haus L. _____ noch deutlich schlechtere Voraussetzungen vor. Bei der Finanzierung von Renovationsobjekten seien die Banken zurückhaltend. Es sei von einem kalkulatorischen Hypothekenzinssatz von 5% auszugehen, was immer die rechtlich zulässige Bruttorendite sein möge. Dazu komme für die Tragbarkeitsberechnung 1% des Immobilienwertes als Unterhalts- und Nebenkosten dazu. Ohne jede Amortisation, ohne jegliche Verzinsung des in dem Grundstück steckenden Eigenkapitals und ohne Nebenkosten resultierten bei Renovationskosten von 2,76 Mio. Franken notwendigerweise zu erzielende Mietzinse von jährlich Fr. 165'600.--. Die Zuger Kantonalbank bezeichne aber schon Fr. 96'000.-- als sehr fraglich. Dabei sei noch nicht einmal berücksichtigt, dass allein die völlig ungenügenden Raumhöhen bei der Vermietbarkeit zu massiven Einbussen führen würden. Der von den Beschwerdeführern aufgeführte Vorteil, dass bei Renovation eine maximale Geschossfläche von 649 m², bei einem Ersatzbau aber nur 549 m² realisiert werden könnten, nütze bei näherem Betrachten eben nichts, da für die grössere Fläche keine vernünftige Miete erzielt werden könne. Selbstverständlich sei die Eigentümerin bei einem Abbruch des Hauses bereit, dem ADA einzelne Gegenstände, die als aufbewahrungswürdig betrachtet würden, zu überlassen. Den vom Regierungsrat in seinem Beschluss exemplarisch erwähnten Kachelofen aus dem Jahr 1755 suche man allerdings vergeblich. Was es gebe, sei einzig eine singuläre Ofenkachel, die im Hausflur eingemauert sei und die Jahreszahl 1755 aufweise.

E. Mit Eingabe vom 3. Juli 2019 stellten die Beschwerdeführer den Zusatzantrag, dass durch das Gericht ein Fachgutachten bei der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege zur Frage einzuholen sei, ob das Wohnhaus C. _____ die Voraussetzungen des kantonalen Denkmalschutzgesetzes erfülle. Auf die übrigen Ausführungen ist – soweit erforderlich – in den Erwägungen einzugehen.

F. Mit Duplik vom 31. Juli 2019 führte die Sicherheitsdirektion aus, dass das im Rahmen des Verwaltungsbeschwerdeverfahrens in Auftrag gegebene Gutachten sich zentral zum baulichen Zustand und den Sanierungskosten habe äussern müssen. Ein Fachgutachten zu den denkmalpflegerischen Werten habe nach Ansicht des Regierungsrates nicht eingeholt werden müssen. Sollte das Gericht das Einholen eines Gutachtens als angezeigt erachten, würde nichts dagegen eingewendet.

G. Mit Stellungnahme vom 3. Oktober 2019 liess die Eigentümerin beantragen, dass der Beweisantrag auf Einholung eines Fachgutachtens abzuweisen sei. Auf die weiteren Ausführungen ist – soweit erforderlich – in den Erwägungen einzugehen.

H. Am 12. November 2019 reichten die Beschwerdeführer eine weitere Stellungnahme ein, welche dem Beschwerdegegner und den Verfahrensbeteiligten zur Kenntnis gebracht wurde. Die Eigentümerin liess am 25. November 2019 auf die Annahme des revidierten Denkmalgesetzes hinweisen.

I. Der Stadtrat von Zug liess sich mit keinem einzigen Wort in irgendeiner Art zur Beschwerdeangelegenheit vernehmen.

Das Verwaltungsgericht erwägt:

1. Gemäss § 61 Abs. 1 Ziff. 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 1. April 1976 (VRG, BGS 162.1) ist gegen Verwaltungsentscheide des Regierungsrates die Beschwerde an das Verwaltungsgericht zulässig, soweit die Gesetzgebung den Weiterzug nicht ausnahmsweise ausschliesst. Ein solcher Ausschluss liegt hier nicht vor. Gemäss § 39 Abs. 2 des Gesetzes über Denkmalpflege, Archäologie und Kulturgüterschutz vom

26. April 1990 (Denkmalschutzgesetz, DMSG, BGS 423.11) steht das Beschwerderecht gegen Entscheide des Regierungsrats bzw. der Direktion des Innern im Verfahren der Unterschutzstellung von Denkmälern gemäss den §§ 24 ff. auch denjenigen kantonalen Vereinigungen zu, die sich statutengemäss dem Denkmalschutz oder verwandten Zielen widmen und seit mindestens fünf Jahren bestehen. Der Regierungsrat bezeichnet diese Vereinigungen zu Beginn jeder Legislaturperiode. Der Zuger Heimatschutz und der Archäologische Verein Zug (AVZ) sind als beschwerdeberechtigt bezeichnet. Mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde kann jede Rechtsverletzung gerügt werden. Als solche gelten die Nichtanwendung und die unrichtige Anwendung eines Rechtssatzes, die unrichtige rechtliche Beurteilung einer Tatsache, der Missbrauch oder die Überschreitung des Ermessens, die Verletzung einer wesentlichen Verfahrensvorschrift sowie die Rechtsverweigerung und -verzögerung. Nicht gerügt werden kann aber die unrichtige Handhabung des Ermessens (§ 63 VRG).

2.

2.1 Am 24. November 2019 nahmen die Zuger Stimmbürgerinnen und Stimmbürger das teilrevidierte Denkmalschutzgesetz an. Am 14. Dezember 2019 trat es in Kraft. Die hier namentlich interessierenden Änderungen betreffen den Begriff des Denkmals und des Kulturgutes, die Kriterien, die für eine Unterschutzstellung erforderlich sind sowie die Übergangsbestimmungen. Gemäss § 2 Abs. 1 DMSG sind Denkmäler nach diesem Gesetz Siedlungsteile, Gebäudegruppen, gestaltete Freiräume, Verkehrsanlagen, Einzelbauten, archäologische Stätten und Funde sowie in einer engen Beziehung dazu stehende bewegliche Objekte, die einen äusserst hohen wissenschaftlichen, kulturellen oder heimatkundlichen Wert aufweisen (zwei von drei Kriterien müssen kumulativ erfüllt sein). Der Regierungsrat fasst Beschluss über die Unterschutzstellung eines Denkmals, falls der Schutz nicht einvernehmlich mittels öffentlich-rechtlichen Vertrags zustande kommt (§ 10 Abs. 1 lit. a). Gemäss § 25 Abs. 4 DMSG können Objekte, die älter als 70 Jahre sind, unabhängig davon, ob sie von lokaler, regionaler oder nationaler Bedeutung sind, gegen den Willen der Eigentümer unter Schutz gestellt werden. Soweit der Schutz des Denkmals mittels öffentlich-rechtlichen Vertrags mit der Eigentümerschaft nicht sichergestellt werden, beschliesst der Regierungsrat die Unterschutzstellung, wenn mindestens zwei der erforderlichen Kriterien in äusserst hohem Mass gegeben sind, das öffentliche Interesse an dessen Erhaltung allfällige entgegenstehende Privatinteressen oder anderweitige öffentliche Interessen überwiegt, die Massnahme verhältnismässig ist und eine langfristige Nutzung ermöglicht wird (§ 25 Abs. 1 lit. a–c DMSG). Paragraph 44 Abs. 1 hält übergangsrechtlich fest, dass Verfahren betreffend die Unterschutzstellung

bzw. Inventarentlassung von Denkmälern, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des neuen Rechts hängig sind, nach neuem Recht abgeschlossen werden.

2.2 Bereits die Revision des DMSG im Jahr 2008 führte zu einer gewissen Verschärfung, indem die in § 25 Abs. 1 lit. a DMSG aufgelisteten Kriterien in nochmals erhöhter Weise – von hoch zu sehr hoch – gegeben sein mussten. Der Regierungsrat führte in seinem Bericht und Antrag zur Revision vom 22. Januar 2008 (Vorlage Nr. 1629.1, Laufnummer 12598) aus, dass jede Unterschutzstellung eine ermessensweise Beurteilung verlange. Er gehe davon aus, dass den erhöhten Anforderungen für eine Unterschutzstellung speziell in denjenigen Fällen Bedeutung zukomme, in denen die Eigentümerschaft und die Standortgemeinde gegen eine Unterschutzstellung seien. Andererseits müsse eine den höheren Anforderungen entsprechende Unterschutzstellung bei triftigen Gründen auch gegen den Willen der Grundeigentümerin bzw. des Grundeigentümers und der Standortgemeinde durchsetzbar sein. Diese Feststellungen gelten in dieser allgemeinen Form auch für das 2019 revidierte DMSG, ist es doch nach wie vor möglich, bei gegebenen Voraussetzungen ein Objekt ohne Einverständnis der Eigentümerschaft und der Standortgemeinde unter Schutz zu stellen. Allerdings wurden die Kriterien mit der aktuellen Revision gegenüber derjenigen von 2008 nochmals verschärft und dazu noch eine Alterslimite für Objekte von nur lokaler Bedeutung eingeführt.

Als allgemeines Verfassungsprinzip nach Art. 5 Abs. 2 BV unterliegt die Verhältnismässigkeit an sich der uneingeschränkten Kognition. Verlangt aber bereits die Anwendung einer Gesetzesvorschrift gestützt auf unbestimmte Rechtsbegriffe eine Abwägung, hat das Gericht diese gegenüber dem Entscheid der Vorinstanz mit Zurückhaltung zu beurteilen (vgl. Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. Aufl., Zürich 2014, Marco Donatsch, § 50 N. 33). Die Verhältnismässigkeit und Zumutbarkeit einer Unterschutzstellung kann umso eher bejaht werden, je höher die Schutzwürdigkeit eines Objektes zu gewichten ist. Das öffentliche Interesse verlangt, dass ein Baudenkmal recht eigentlich aus anderen Objekten herausragt und von bedeutendem kulturellem Wert ist (vgl. Walter Engeler, Das Baudenkmal im schweizerischen Recht, Zürich/St. Gallen 2008, S. 48 f., 205 f.). Ein Gegenstand der Vergangenheit mit besonderem Zeugnischarakter wird durch das erkennende Betrachten der Gesellschaft zum Denkmal (vgl. Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege, Leitsätze zur Denkmalpflege in der Schweiz, Zürich 2007, S. 13). Bei den für die Denkmalwürdigkeit in § 25 Abs. 1 lit. a DMSG geforderten Qualifikationen der

sehr hohen resp. neu äusserst hohen Werthaltigkeit handelt es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff. Davon spricht man, wenn eine gesetzliche Bestimmung die Voraussetzungen einer Rechtsfolge in offener unbestimmter Weise umschreibt. Jede offen formulierte Norm räumt einen gewissen Ermessensspielraum ein. Die Ausübung des Ermessens kann jedoch im Verwaltungsgerichtsverfahren dann nicht überprüft werden, wenn Entscheide des Regierungsrates zu beurteilen sind. Bei der Überprüfung der Anwendung von unbestimmten Rechtsbegriffen ist nach herrschender Lehre und Rechtsprechung ebenfalls eine gewisse Zurückhaltung durch eine gerichtliche Instanz angezeigt. Auch das Bundesgericht übt in diesen Fällen Zurückhaltung und billigt den Verwaltungsbehörden einen gewissen Beurteilungsspielraum zu, wenn der Entscheid besonderes Fachwissen oder Vertrautheit mit den tatsächlichen Verhältnissen voraussetzt und soweit die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte geprüft und die erforderlichen Abklärungen sorgfältig und umfassend durchgeführt wurden (BGE 135 II 384 Erw. 2.2.2). Es hat mehrfach festgehalten (vgl. BGer 1C_555/2010 vom 23. Februar 2011, Erw. 2.1; BGer 1C_543/2009 vom 15. März 2010, Erw. 2.3), dass "bei der Prüfung der Frage, ob ein Objekt Schutz verdient, eine sachliche, auf wissenschaftliche Kriterien abgestützte Gesamtbeurteilung Platz zu greifen hat, welche den kulturellen, geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Zusammenhang eines Bauwerks berücksichtigt. Eine Baute soll als Zeuge und Ausdruck einer historischen, gesellschaftlichen, wissenschaftlichen und technischen Situation erhalten bleiben. Da Denkmalschutzmassnahmen oftmals mit schwerwiegenden Eigentumseingriffen verbunden sind, dürfen sie aber nicht lediglich im Interesse eines begrenzten Kreises von Fachleuten erlassen werden. Sie müssen breiter abgestützt sein und von einem grösseren Teil der Bevölkerung befürwortet werden, um Anspruch auf eine gewisse Allgemeingültigkeit erheben zu können. Schliesslich gilt auch für Denkmalschutzmassnahmen der Grundsatz der Verhältnismässigkeit. Danach müssen staatliche Hoheitsakte für das Erreichen eines im übergeordneten öffentlichen Interesse liegenden Zieles geeignet, notwendig und dem Betroffenen zumutbar sein. Ein Grundrechtseingriff ist namentlich dann unverhältnismässig, wenn eine ebenso geeignete mildere Anordnung für den angestrebten Erfolg ausreicht." Dabei ist aber festzuhalten, dass rein finanzielle Interessen bei ausgewiesener Schutzbedürftigkeit für sich genommen nicht ausschlaggebend sein können. Je schutzwürdiger eine Baute ist, umso geringer sind Rentabilitätsüberlegungen zu gewichten (BGer 1C_55/2011 vom 1. April 2011, Erw. 7.1, mit Verweisen). Diese Grundsätze finden ihren Niederschlag in § 25 Abs. 1 lit. b und c DMSG, wonach das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Denkmals allfällige

entgegenstehende Privatinteressen überwiegen und die Massnahme verhältnismässig sein muss.

3.

3.1 Das GS Nr. D. _____ der Eigentümerin ist in der Landwirtschaftszone westlich der neuen Lorze im Gemeindegebiet der Stadt Zug gelegen. Die Parzelle ist 10'112 m² gross. Darauf befinden sich ein grosser Reitstall, ein Pferdestall, eine Scheune und das Wohnhaus. Die beiden letzteren Gebäude sind im Inventar der schützenswerten Denkmäler verzeichnet. Im ISOS, Ortsbilder von nationaler Bedeutung, Kanton Zug, 2002, wird dieses Gebiet als unverbautes Wies- und Ackerland aufgeführt und ihm in Bezug auf die räumliche und historische Qualität eine "gewisse" und damit eine mittlere zwischen "besondere" und "ohne besondere" Bedeutung zugesprochen. Als Erhaltungsziel a gilt: "Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche. Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten bewahren, störende Veränderungen beseitigen."

3.2 Mit Beschluss vom 15. Januar 2019 hob der Regierungsrat die Unterschutzstellung des Wohnhauses C. _____ auf und entliess es gleichzeitig aus dem Inventar der schützenswerten Denkmäler. Im Wesentlichen erwog er, dass dem Bauernhaus aufgrund seines Alters ein hoher wissenschaftlicher Wert attestiert werden könne. Spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Blockbauten seien im Kanton Zug insbesondere in den Berggemeinden, aber speziell auch in der Stadt Zug recht verbreitet. Vorliegend handle es sich um einen auf einem gemauerten Sockel stehenden Blockbau mit zwei Voll- und zwei Dachgeschossen, somit um einen traditionellen Holzbau aus dem frühen 17. Jahrhundert, der aber in der Zwischenzeit mehrfach umgebaut und mit einem Anbau und einem in das Gebäude integrierten Treppenhaus erweitert worden sei. Aufgrund der vorliegenden Berichte sei davon auszugehen, dass im Laufe der Jahrhunderte sowohl die Unterzüge als auch die Böden (zum Teil nicht sachgerecht) in ihrer Lage versetzt bzw. zu einem grossen Teil ersetzt worden seien. Ebenso stammten insbesondere auch die meisten Türen, die (regelmässig) angeordneten Fensteröffnungen und der allseitig angebrachte Schindelschirm nicht aus der ursprünglichen Zeit der Errichtung. Als einzige aus der Bauzeit stammende speziell hervorzuhebende stilistische Besonderheit erwähne der Fachbericht des ADA vom 24. Juni 2015 einen sichtbar erhaltenen "Mantelstud" im Dachgeschoss des Bauernhauses. Dass derartige Wohnbauten keine Seltenheit darstellten, zeige sich schon in der näheren Umgebung des Wohnhauses C. _____. Jedenfalls sei hier keine Einzigartigkeit des Hauses ersichtlich und es liege nicht an einer prägnanten Lage, so dass es insgesamt auch keinen sehr

hohen wissenschaftlichen, kulturellen oder heimatkundlichen Wert aufweise. Ohne Sanierung werde es über kurz oder lang naturgemäss verfallen, womit sein denkmalpflegerischer Wert verloren ginge. Der Regierungsrat verwies weiter auf das im städtischen Eigentum stehende, heute durch einen Neubau ersetzte Bauernhaus L. _____, dessen Voraussetzungen für den Erhalt wegen statisch-konstruktiver Gegebenheiten, Fundationssenkungen mit Gefälle der Fussböden, durchhängenden Decken und zu geringen Raumhöhen dannzumal nicht mehr bejaht worden seien, obwohl es sich im Vergleich zum hier strittigen Haus in einem deutlich günstigeren Zustand befunden habe. Die Bedenken, ob bei einer Sanierung überhaupt die Vermietbarkeit gegeben oder jedenfalls die erforderlichen Nettomietzinse erreicht werden könnten, seien gut nachvollziehbar. Die Unterschutzstellung würde für die Eigentümerin unzumutbare finanzielle (und tatsächliche) Folgen nach sich ziehen. Diese Beurteilung gelte sogar, wenn dem Bauernhaus sehr hohe denkmalpflegerische Werte attestiert würden. Das private Interesse an einer tragbaren Nutzung der Liegenschaft überwiege klar das öffentliche Interesse; eine Unterschutzstellung wäre somit unverhältnismässig.

3.3 Im Folgenden ist zu prüfen, ob der regierungsrätliche Entscheid der gerichtlichen Überprüfung standhält. Die Beschwerdeführer beanstanden, dass der Regierungsrat ohne sachliche Begründung in rechtswidriger Weise vom Fachbericht des ADA abgewichen sei, in welchem die sehr hohen denkmalpflegerischen Werte des Bauernhauses dargelegt worden seien. Zur Klärung dieser Fragen sei ein Gutachten bei der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege einzuholen. Zudem könne das Haus mit durchaus tragbarem finanziellem Aufwand saniert werden. In diesem Sinn rügen sie auch die Richtigkeit der Verhältnismässigkeits- resp. Zumutbarkeitsbeurteilung seitens des Regierungsrates. Betreffend den gerichtlichen Überprüfungsumfang ist an dieser Stelle nochmals darauf hinzuweisen, dass das Gericht Zurückhaltung zu üben hat, selbst wenn eine andere Beurteilung allenfalls denkbar wäre. Nebst der Ablehnung der Eigentümerin darf auch das Verhalten der Standortgemeinde mitberücksichtigt werden. Letztere hat zwar schon am 2. Oktober 2012, noch bevor überhaupt diverse Abklärungen im Rahmen des Unterschutzstellungsverfahrens getätigt und Gutachten erstellt wurden, ihre uneingeschränkte Zustimmung zur Unterschutzstellung des Bauernhauses erklärt. Im nachfolgenden Verwaltungsbeschwerdeverfahren verzichtete sie allerdings auf eine erste Vernehmlassung (act. SD 8) und eine Duplik. Allerdings wünschte sie ihren Einbezug in das Verfahren, sofern eine Expertise zur Bausubstanz erstellt würde (act. SD 38). Mit Schreiben vom 30. August 2017 teilte sie ihre Meinung mit, dass das Haus nicht nur als Mehrfamilien-, sondern auch als Einfamilienhaus genutzt werden könnte, was die

Sanierungskosten vermindern würde. Zudem seien Mietzinse von Fr. 4'000.-- für eine 4,5-Zimmer- und rund Fr. 1'600.-- für eine 1,5-Zimmer-Wohnung bei dieser attraktiven Lage ortsüblich und erhältlich (act. SD 74). Im vorliegenden Verfahren liess sie sich mit keinem Wort verlauten, was die Haltung der Stadtgemeinde zur Schutzwürdigkeit heute als eher diffus und desinteressiert erscheinen lässt.

4. Die Beschwerdeführer beantragen in beweisrechtlicher Hinsicht die Einholung eines gerichtlichen Gutachtens der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege betreffend die Schutzwürdigkeit des Bauernhauses. Das Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (NHG, SR 451) bietet in Fällen des kantonalen Denkmalschutzes für Objekte von lokaler oder auch regionaler Bedeutung keine gesetzliche Grundlage, die die kantonalen Behörden zum Einholen eines Gutachtens von der Eidgenössischen Kommission verpflichten würde. Tatsächlich kommt das ADA in seinem Fachbericht vom 24. Juni 2015 in seiner denkmalpflegerischen Würdigung zum Schluss, dass der wissenschaftliche Wert als hoch und der kulturelle und heimatkundliche Wert des Bauernhauses sogar als sehr hoch einzustufen sind. Demgegenüber schätzt der Regierungsrat diese Werte "nur" als hoch ein, womit nach seiner Ansicht die zum Zeitpunkt seines Entscheides geltenden Kriterien nicht im geforderten Mass gegeben waren. Er hat dabei in einlässlicher Auseinandersetzung mit dem Bericht des fachkundigen Amtes begründet, aus welchen Überlegungen er davon abgewichen ist. Seine Erwägungen sind nachvollziehbar und eine Ermessensverletzung ist nicht sichtbar. Darüber hinaus muss hier festgestellt werden, dass nach der Gesetzesrevision sogar äusserst hohe Werte gegeben sein müssen, damit eine Unterschutzstellung jedenfalls gegen den Willen der Eigentümerschaft durchgesetzt werden kann. Solche wurden auch vom ADA nicht bescheinigt (wobei schon nicht ausser Acht gelassen werden darf, dass die in einem Fachbericht gewählte Wortwahl sich nach den Gesetzesformulierungen richtet). Allerdings finden sich in der baugeschichtlichen Begutachtung des ADA – und auch in den übrigen Gutachten – keine Hinweise auf eine ausserordentliche Bedeutung des hier strittigen Hauses, welche zu einer Höchstbewertung im Sinne des revidierten Gesetzes hätten führen müssen. Die Vorbringen der Beschwerdeführer lassen zwar auf die persönliche Betroffenheit schliessen, vermögen aber an dieser Beurteilung keine Zweifel zu begründen. Von einer herausragenden und auch einzigartigen Bedeutung dieses Hauses, das in ähnlicher Ausstattung im Kanton eben nicht selten ist, kann nicht die Rede sein. Das Kriterium der ortsprägenden und damit identitätsstiftenden Wirkung hilft auch nicht viel weiter, ist doch letztlich jede Baute während ihres Bestandes prägend. Soweit die Beschwerdeführer das Hofensemble als ortsprägend bezeichnen, kann diese

Wirkung auch mit einem Neubau beibehalten werden, wie gerade der L. _____-Hof mit seinen Neu- und Altbauten beispielhaft zeigt. Dazu kommt hier, dass der Regierungsrat eine Unterschutzstellung des Bauernhauses im Rahmen der Verhältnismässigkeits- und Zumutbarkeitsprüfung ablehnte, selbst wenn er die dannzumal geltende gesetzlich geforderte Werthaltigkeit bejaht hätte (vgl. Ziff. II 2, S. 23, des angefochtenen Entscheids). Es ist daher nicht klar, was sich die Beschwerdeführer mit einem weiteren Fachgutachten erhoffen. Die Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen, die Prüfung der Verhältnismässigkeit resp. die Zumutbarkeit der Beschränkung der Rechte, die der Eigentümerschaft mit einer Unterschutzstellung auferlegt werden, sind Rechtsfragen, deren Beantwortung im Kompetenzbereich der entscheidenden Behörde und nicht im Aufgabenbereich des Fachgutachters liegen. Der Vorwurf der Beschwerdeführer, der Regierungsrat – welcher im Übrigen zur umfassenden Prüfung des angefochtenen Entscheides verpflichtet war – habe in unzulässiger Weise in das Ermessen der Direktion des Innern eingegriffen, ist völlig haltlos. Das Einholen eines weiteren Gutachtens ist daher nicht geboten.

5. Angesichts des vom revidierten Gesetz statuierten sehr hohen ("äusserst hoch") Massstabes, welcher erst zur Bejahung der Schutzwürdigkeit eines Objektes führt, dürfte das öffentliche Interesse am Erhalt in aller Regel gegeben sein und die Verhältnismässigkeit und Zumutbarkeit einer Unterschutzstellung eher bejaht werden, zumal auch der Beitrag der öffentlichen Hand erhöht wurde. Für den vorliegenden Fall ändert diese Beurteilung aber nichts. Nach dem revidierten Gesetz kommt dem strittigen Haus nämlich keine Schutzwürdigkeit mehr zu, womit die Interessenabwägungen gänzlich entfallen. Nach den beim Entscheid geltenden Bestimmungen des Denkmalpflegegesetzes wurde die Schutzwürdigkeit, wenn überhaupt, eher tief gewichtet, weshalb ein Eigentümer sich eine Unterschutzstellung bei Unzumutbarkeit nicht gefallen lassen muss.

5.1 Unbestritten scheint zwischen den Parteien zu sein, dass das Wohnhaus C. _____ dringend sanierungsbedürftig ist und einer Gesamtrenovation bedarf. Unwiderrprochen sind die Ausführungen des Regierungsrates, dass es ohne Massnahmen über kurz oder lang verfallen wird. Nach den Erklärungen der Eigentümerin wird es aktuell von ihr und weiteren Angehörigen ihrer Familie bewohnt. Es werde also nicht als Einfamilienhaus, sondern als Mehrfamilienhaus genutzt, wobei aufgrund der Gegebenheiten nur eng miteinander vertraute Familien zusammenleben könnten. Die

Eigentümerin hatte daher im Jahr 2012 die Absicht geäussert, ein Dreifamilienhaus, in welchem Wohnen im Alter und bei Behinderung möglich ist, zu erstellen.

5.1.1 Im Lauf des Unterschutzstellungsverfahrens nahm N. _____, dipl. Holzbauing. FH, den Bestand des Bauernhauses auf. In seinem Bericht vom 21. November 2012 kommt er zum Schluss, dass das Tragwerk ausschliesslich des Untergeschosses grundsätzlich intakt sei. Die untersuchten Stellen im Untergeschoss zeigten Brüche durch unsachgemässe Ausführung der Verbindungen oder konzentrierte Lastenleitung. Gewisse Bauteile seien teilweise massiv unterbemessen bzw. massiv überbelastet (bis zu 360%). Unter anderem hielt er fest, dass die erforderlichen Massnahmen im Unterbau und Fundament, Wärme- und Kälteschutz, Brandschutz, Schallschutz, Raumeinteilung, Raumhöhen, Haustechnik sehr aufwändig wären. Die notwendigen Sanierungsmassnahmen für eine zweckmässige Nutzung der Wohnungen und eine langfristige Sicherstellung der Tragsicherheit und der Gebrauchstauglichkeit seien mit grossem finanziellem Aufwand verbunden. Bei der Bestandesaufnahme mass N. _____ folgende Raumhöhen: 191 cm im EG, 189 cm im 1. OG, 190 cm im 2. OG, 163 cm im DG.

5.1.2 Im März 2013 legte die M. _____ AG eine im Auftrag des ADA erstellte Machbarkeitsstudie für den Bau von drei Wohnungen innerhalb des bestehenden Bauernhauses vor. Als Vorschläge resultierten im UG eine ausschliesslich nach Norden ausgerichtete 2,5-Zimmer-Wohnung und je eine 4,5-Zimmer-Wohnung im EG (eingeschossig, aber mit unterschiedlichen Zimmerniveaus) und im OG (doppelgeschossig). Aufgrund der Raumhöhen wurde der Wohnbereich der EG-Wohnung in den nördlichen Anbau gelegt, während im Bauernhaus, welches zwar die grössere Wohnfläche hat, die Schlafzimmer mit Raumhöhen von maximal 1,91 m bei einer Boden- bzw. Deckenstärke von 20 cm geplant wurden. Die Kosten für diese Sanierung/Umbau wurden auf Fr. 1,8 Mio. geschätzt.

5.1.3 Die von der Beschwerdeführerin mit einer Kostenanalyse beauftragte O. _____ AG, Architekten SIA, schätzte die Grobkosten gemäss Bericht vom 21. August 2013 für eine Sanierung auf rund Fr. 2,75 Mio. und für einen Neubau auf rund Fr. 1,58 Mio. Die beigezogene Zuger Kantonalbank bezifferte den heutigen Verkehrswert mit Fr. 1,22 Mio., davon Fr. 0,82 Mio. Landwert, bei einem jährlichen Mietzins von Fr. 24'000.--. Eine Finanzierung eines Neubaus schätzte die Bank als grundsätzlich möglich ein, hingegen

sei bei einer Sanierung weder Belehnung noch Tragbarkeit gegeben. Eine Sanierung sei nicht finanzierbar.

5.1.4 Im Verwaltungsbeschwerdeverfahren wurde G. _____, dipl. Architekt FH/SIA, mit der Begutachtung der baulichen Substanz des Wohnhauses C. _____ beauftragt. Er stellte mit Bericht vom 18. Juli 2017 fest, dass das Haus in vielen Teilen sanierungsbedürftig sei. Die Tragfähigkeit der Konstruktion sei eingeschränkt und teilweise schadhaft. Die technischen Installationen hätten ihr Lebensende erreicht. Gebäudehülle wie Dächer, Fassaden und Fenster seien ebenso wie der Innenausbau dringend zu sanieren. Böden und Decken seien mehrheitlich in kritischem Zustand. Das Haus ist gemäss den Ausführungen des beigezogenen Sachverständigen, P. _____, dipl. Bauingenieur ETH, in südöstliche Richtung verkippt, wobei die Setzungskonsolidation weitgehend abgeschlossen sei. Für eine nachhaltige Sanierung sei eine Aussteifung des bestehenden Untergeschosses zwingend notwendig, weshalb über die ganze UG-Fläche eine tragende, die Wände unterfangende Bodenplatte aus Beton eingezogen werden müsse. Insbesondere Einzelstützen ausserhalb des Mauerwerks seien mit der Bodenplatte zu unterfangen. Der Gutachter G. _____ kam zum Schluss, dass die heutigen wichtigen Normen (Brand-, Schall-, Wärmeschutz) bei der Sanierung eines denkmalgeschützten Hauses nur schwer eingehalten werden könnten, bei einem Mehrfamilienhaus aber zwingend einzuhalten seien. Die Grobkosten für eine Sanierung schätzte er auf 2,3 Mio. Franken bei einer Genauigkeit von +/- 20%. Insgesamt schätzte er es als schwierig ein, für die hohen Kosten einer Gesamtsanierung einen kostendeckenden Mietzins erzielen zu können (wobei er bei seinen Berechnungen den Verkehrswert der bestehenden Liegenschaft nicht berücksichtigte).

5.2 Die Beschwerdeführer beanstanden die Zumutbarkeitseinschätzung seitens des Regierungsrates, da nach ihrer Ansicht die Finanzierung einer Sanierung – insbesondere im Fall einer Nutzung nur als Einfamilienhaus – durchaus machbar sei. Das gelte aber auch für ein Dreifamilienhaus, da die notwendigen Mieterträge angesichts der Lage des Hauses problemlos erhältlich seien. Eine Finanzierungsberechnung mit einer Bruttorendite von 5% sei bei der heutigen Zinsensituation ohnehin nicht mehr gerechtfertigt. Vielleicht finde sich ja jemand, der die Finanzierungsanforderungen nicht so zurückhaltend beurteile wie die Zuger Kantonalbank. Als mögliche Lösung bei Bedarf der Eigentümerin nach weiterem Wohnraum wäre der Ausbau der ebenfalls inventarisierten Scheune zu bedenken.

Die Beschwerdeführer verkennen die Kreditvergabebeanforderungen seitens der Banken für Immobilien. Damit werden dauerhafte Projekte finanziert, und sie müssen daher langfristig tragbar sein. Vom kalkulatorischen, von den Banken gerechneten Zinssatz von 5% darf daher bei der Zumutbarkeitsberechnung nicht abgewichen werden. Dazu ist ein weiterer Prozentpunkt für Unterhalts- und Nebenkosten einzuberechnen, wie der Regierungsrat zu Recht erwogen hat. Die Zuger Kantonalbank schätzte unter Hinweis auf die statistischen Erhebungen von Q._____ schon jährliche Mietzinse von insgesamt Fr. 96'000.-- für die Wohnungen gemäss der Machbarkeitsstudie der M._____ als kaum erzielbar ein (Schreiben der ZKB vom 17. Oktober 2017 an O._____ AG). Mit diesen Erträgen ist eine Finanzierbarkeit einer notwendigerweise umfassenden Sanierung offensichtlich nicht denkbar. Wohl ist die Lage des Bauernhauses attraktiv, aber die realisierbaren Wohnungen sind mit massiven Nachteilen (Ausrichtung der Räume, niedrige Raumhöhen, Niveauverschiebungen, Dämmungen etc.) behaftet. Das legitime Bedürfnis der Eigentümerin nach einer behinderten- und altersgerechten Nutzung wurde – jedenfalls in der Machbarkeitsstudie – nicht eingelöst. Legitim ist aber auch das Anliegen der Eigentümerin, dass ein Haus von diesem Volumen nicht bloss als Einfamilienhaus dienen soll. Es ist somit korrekt und nicht zu beanstanden, dass sich der Regierungsrat bei seinen Erwägungen auf die Einschätzungen der Finanz- und Immobilienfachleute abgestützt hat. Die Beschwerdeführer bringen denn auch keine substantiellen Einwände dagegen vor; ihre Finanzierungsberechnungen scheinen eher ihrem subjektiven Befinden oder Wunschdenken zu entspringen. Soweit sie auf die Alternative des Ausbaus der Scheune zu einem Mehrfamilienhaus hinweisen, wirkt dieser Vorschlag zwecks Rettung des Bauernhauses reichlich unbedacht, da diese Variante eine massive Querfinanzierung ermöglichen müsste. Von einer solchen darf nicht ausgegangen werden. Abgesehen vom Bedürfnis der Eigentümerin zum Wohnen im Bauernhaus ist zurzeit noch völlig ungeklärt, was in der alten Scheune rechtlich zulässig und tatsächlich möglich wäre, mit welchen Kosten bei einer Sanierung resp. deren Ausbau zu rechnen wäre und wie diese Finanzierung ihrerseits gesichert würde. Damit lässt die Eigentümerin in diesem Zusammenhang zu Recht darauf hinweisen, dass ein solches Vorhaben nichts an der Finanzierbarkeit der Sanierung des Bauernhauses ändern würde. Schlussendlich ist auch nicht von Relevanz, dass die (heutige) Eigentümerin ihr Haus nicht stetig nach jeweils aktuellem Baufachwissen unterhalten hat. Auch der ständige Unterhalt bedarf einiger finanzieller Mittel, die vielleicht nicht zur Verfügung standen. Diese Frage muss jedoch vorliegend hinsichtlich der Zumutbarkeitsprüfung nicht geklärt werden. Angesichts der notwendigen Aufwendungen für eine dauerhaften Bestand und Nutzung des Bauernhauses und den statistisch untermauerten und realistischerweise zu erwartenden

Erträgen ist die Finanzierung schlicht nicht denkbar. Damit ist die Zumutbarkeit der Unterschutzstellung nicht gegeben.

6. Zusammenfassend ergibt sich, dass die Beschwerde als unbegründet abgewiesen werden muss. Mit der Beurteilung, dass das Bauernhaus nicht genügend schutzwürdig ist, hat der Regierungsrat kein Recht verletzt. Seine trotz des von ihm verneinten Denkmalcharakters des Bauernhauses vorgenommene Interessenabwägung ist auf Fakten abgestützt und liegt im Rahmen des ihm zustehenden Ermessens. Eine Rechtsverletzung – und nur diese unterliegt der gerichtlichen Überprüfung – ist nicht zu sehen.

7. Bei diesem Ausgang des Verfahrens werden die unterliegenden Beschwerdeführer gemäss § 23 Abs. 1 Ziff. 3 VRG kostenpflichtig. Vorliegend haben die Beschwerdeführer um Kostenerlass ersucht, da sie weder wirtschaftliche Interessen verfolgten noch ihre Tätigkeit auf das Erzielen von Gewinn ausgerichtet sei. In besonderen Fällen, insbesondere wenn die Parteien an einer Streitsache nicht wirtschaftlich interessiert sind, können die Kosten herabgesetzt oder ganz erlassen werden (§ 25 lit. a VRG). Für das vorliegende Verfahren ist die ordentliche Spruchgebühr in Nachachtung der Richtlinien für die Festlegung der Gerichtskosten auf Fr. 4'000.-- festzusetzen. In Berücksichtigung der Tatsachen, dass die Beschwerdeführer einerseits gewissermassen öffentliche Interessen vertreten und das ADA als Fachstelle sich für die Denkmalswürdigkeit aussprach, sie sich andererseits aber nicht substantiell mit den konkreten Grundlagen betreffend Zumutbarkeit der Unterschutzstellung auseinandersetzen (und gerade letztere Argumentation war für den regierungsrätlichen Entscheid massgebend), rechtfertigt sich hier, ihnen eine um die Hälfte reduzierte Spruchgebühr von Fr. 2'000.-- aufzuerlegen. Praxisgemäss haben obsiegende Behörden in Verrichtung ihrer amtlichen Pflichten keinen Anspruch auf Ausrichtung einer Parteientschädigung. Hingegen werden die Beschwerdeführer verpflichtet, der anwaltlich vertretenen verfahrensbeteiligten Eigentümerin eine Parteientschädigung von Fr. 4'000.-- (inkl. MWST und Auslagen) zu bezahlen.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Den Beschwerdeführern wird in solidarischer Haftbarkeit eine Spruchgebühr von Fr. 2'000.-- auferlegt.
3. Die Beschwerdeführer haben der verfahrensbeteiligten Eigentümerin unter solidarischer Haftbarkeit eine Parteientschädigung von Fr. 4'000.-- (inkl. MWST und Auslagen) zu bezahlen.
4. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der schriftlichen Eröffnung beim Schweizerischen Bundesgericht in Lausanne Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten eingereicht werden.
5. Mitteilung an die Beschwerdeführer (im Doppel, Rechnung folgt nach Rechtskraft des Urteils), an den Rechtsvertreter der verfahrensbeteiligten Eigentümerin (im Doppel), an den Stadtrat von Zug sowie an den Regierungsrat des Kantons Zug (dreifach).

Zug, 17. Dezember 2019

Im Namen der
VERWALTUNGSRECHTLICHEN KAMMER
Der Vorsitzende

Der Gerichtsschreiber

versandt am