

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2023 130

Entscheid vom 22. Mai 2024

Besetzung

lic.iur. Achilles Humbel, Präsident
lic.iur. Karl Gasser, Richter
Dr.oec. Andreas Risi, Richter
MLaw Manuel Gamma, Gerichtsschreiber

Parteien

A. _____,
Beschwerdeführer,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr.iur. B. _____,

gegen

1. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9, Postfach 1260, 6431 Schwyz,
Vorinstanz,
2. **Gemeinderat Schwyz**, Herrengasse 17, Postfach 253,
6431 Schwyz,
Beigeladener,

Gegenstand

Umwelt-, Heimat- und Naturschutzrecht (Unterschutzstellung eines
Vielzweckbaus/Gadenhauses)

Sachverhalt:

A. A. _____ (geboren 1996; nachstehend: Eigentümer) ist Alleineigentümer des Grundstücks KTN __1 (26'298 m²), C. _____-gasse, Schwyz. Das Grundstück befindet sich in der Landwirtschaftszone. Im Osten grenzt es an eine Öffentliche Zone, im Süden an die Kernzone B sowie die D. _____-strasse, im Norden an die C. _____-gasse, auf deren gegenüberliegender Seite sich ebenfalls eine Kernzone B befindet. Im Westen stösst das Grundstück ebenfalls an die Landwirtschaftszone an. Am Südostrand schliesst das Grundstück unmittelbar an die Parzelle KTN __2 (im Eigentum des Kantons) an, auf welcher sich das E. _____ befindet.

Auf dem Grundstück befindet sich das aus dem Ende des 19. Jahrhunderts (um 1890 erbaut) stammende Haus C. _____-gasse __3 ("Gadenhaus F. _____"). Das Gebäude ist im Kantonalen Schutzinventar (KSI) nicht verzeichnet; im Bauernhausinventar (BHI) ist es hingegen unter der Nummer __4 als Vielzweckbau aufgeführt. Zudem befindet sich das Grundstück samt dem Gadenhaus in der Umgebungszone (U-Zo) XI ("G. _____, innerer Freiraum mit Gutsbetrieb und öffentlichen Bauten nahe des Dorfkerns") des im ISOS eingetragenen Fleckens Schwyz. In der U-Zo XI gelten die Aufnahmekategorie a ("unerlässlicher Teil des Ortsbildes, unverbaut oder mit Bauten, die der ursprünglichen Beschaffenheit der Umgebung entsprechen") und das Erhaltungsziel a ("Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder als Freifläche sowie der für das Ortsbild wesentlichen Vegetation und Altbauten, Beseitigung störender Veränderungen").

B. Der Eigentümer beabsichtigt, nach der Übernahme des elterlichen Betriebes den vorhandenen Anbindestall durch einen zeitgemässen Laufstall zu ersetzen. Der Ersatzbau soll zwecks Schonung des Kulturlandes am gleichen Standort wieder aufgebaut und allenfalls mit einem Anbau nach Westen erweitert werden. Die bestehende Jauchegrube und der Auslauf sollen beibehalten werden, ebenso die Hocheinfahrt, welche jedoch mit Blick auf heutige Landwirtschaftsmaschinen abgesenkt werden soll. Insbesondere der heutige Ökonomieteil soll abgebrochen und ersetzt werden.

Im Zeichen der Planungssicherheit wandte sich die H. _____ GmbH in Vertretung des Eigentümers im Oktober 2022 an die kantonale Denkmalpflege. Am 31. Oktober 2022 fand eine erste Begehung des Ökonomieteils statt (vgl. Fotodokumentation [Beilage zur Vernehmlassung des Bildungsdepartements vom 30.10.2023]), worauf die kantonale Denkmalpflege Dr. I. _____ mit der Ausarbeitung eines Kurzgutachtens beauftragte. Dieser nahm am 14. Februar 2023 mit

dem Eigentümer sowie einem Vertreter der kantonalen Denkmalpflege eine weitere Besichtigung des Gebäudes vor. Am 31. März 2023 erstattete Dr. I. _____ das Kurzgutachten. Hierzu konnten der Eigentümer sowie die Gemeinde Schwyz Stellung nehmen. Der Eigentümer machte am 27. April 2023 im Wesentlichen geltend, die privaten Interessen an einer zeitgemässen und wirtschaftlichen Nutzung seien mit der Unterschutzstellung nicht zu vereinbaren und überwögen das öffentliche Interesse an einer solchen. Der Gemeinderat Schwyz erachtete mit Beschluss (GRB) Nr. 155 vom 12. Mai 2023 eine Unterschutzstellung nicht für angemessen. Weiter äusserten sich auch die kantonale Denkmalpflege sowie das Amt für Landwirtschaft (AFL).

C. Mit Beschluss (RRB) Nr. 509/2023 vom 4. Juli 2023 entschied der Regierungsrat wie folgt:

1. Das Haus C. _____-gasse __3 (Vielzweckbau F. _____), KTN __1, Schwyz, wird ins KSI als Nr. __5 aufgenommen und als regional eingestuft. Es gilt der Schutzzumfang nach § 5 Bst. c DSV (Schutzziel III: Pflicht zur Erhaltung des Charakters).
2. Im Fall einer Restaurierung ist die Planung durch die kantonale Denkmalpflege zu begleiten (§ 6 DSG).
3. Das Objekt ist im Grundbuch anzumerken. Die Kosten trägt der Kanton (Amt für Kultur).
- 4.-6. (Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

D. Gegen diesen RRB Nr. 509/2023 (Versand am 11.7.2023) lässt A. _____ mit Eingabe vom 31. Juli 2023 (Postaufgabe am gleichen Tag) fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz erheben mit den folgenden Anträgen:

1. Der Beschluss Nr. 509/2023 des Regierungsrats des Kantons Schwyz vom 4. Juli 2023 sei vollumfänglich aufzuheben.
2. Es sei festzustellen, dass das Haus C. _____-gasse __3 "Vielzweckbau F. _____", Grundstück Nr. __1 Schwyz, C. _____-gasse __3, 6430 Schwyz, nicht schutzwürdig im Sinne des kantonalen Denkmalschutzgesetzes (SRSZ 720.100, DSG) ist.
3. Es sei eine öffentliche Verhandlung verbunden mit einem Augenschein durchzuführen.
4. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Kantons Schwyz.

E. Mit Vernehmlassung vom 29. August 2023 verwies der Gemeinderat auf seinen GRB Nr. 155 vom 12. Mai 2023. Das Bildungsdepartement beantragt mit Vernehmlassung vom 30. Oktober 2023, die Beschwerde sei unter Kostenfolge zu Lasten des Beschwerdeführers abzuweisen.

F. Mit Schreiben vom 30. Oktober 2023 stellte das Verwaltungsgericht den Verfahrensbeteiligten die Vernehmlassungen zu. Betreffend den beantragten Augenschein wurde darauf hingewiesen, dass gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung eine mündliche Stellungnahme im Anschluss an den Augenschein einen Verzicht der Verfahrensbeteiligten auf eine schriftliche Stellungnahme zum Augenschein (bzw. Protokoll desselben) voraussetze. Fehle es am Einverständnis der Parteien, sei diesen vorerst Frist zur Stellungnahme zum Augenscheinprotokoll einzuräumen und die öffentliche Verhandlung auf einen späteren Zeitpunkt zu verschieben. Im Interesse der Verfahrensökonomie und beförderlichen Behandlung der Beschwerdesache(n) sei in diesem Fall ein Verzicht auf die öffentliche Verhandlung in Betracht zu ziehen, und stattdessen die Stellungnahme zum Protokoll mit der Replik (bzw. Duplik) zu kombinieren.

Das Bildungsdepartement (BiD) / Amt für Kultur teilte hierauf mit E-Mail vom 8. November 2023 mit, dass es mit der Zusammenlegung von Stellungnahme zum Augenscheinprotokoll und Replik/Duplik einverstanden sei.

G. Mit Verfügung vom 16. November 2023 lud der verfahrensleitende Richter die Verfahrensbeteiligten auf den Mittwoch, 20. Dezember 2023, 09.00 Uhr, zum Augenschein vor.

H. Mit Schreiben vom 20. November 2023 lässt der Beschwerdeführer an der beantragten öffentlichen Verhandlung festhalten.

Auf eine entsprechende Anfrage des instruierenden Richters vom 23. November 2023 an die Parteien erklärt der Gemeinderat mit Schreiben vom 27. November 2023 seine Bereitschaft zur Durchführung der öffentlichen Verhandlung mit Replik und Duplik im Anschluss an den Augenschein; gleichzeitig bringt er den Hinweis an, er gehe von einer Beiladung des AFL aus. Der Beschwerdeführer spricht sich mit Schreiben vom 30. November 2023 "gegen eine zeitliche Zusammenlegung des Augenscheins und der öffentlichen Verhandlung" aus. "Die öffentliche Verhandlung (inkl. Stellungnahme zum Augenschein)" sei "an einem späteren Termin (nicht anschliessend an den Augenschein)" durchzuführen. Das Amt für Kultur teilt mit E-Mail vom 4. Dezember 2023 mit, "mit einer Zusammenlegung der Stellungnahme zum Augenschein mit der mündlichen Replik/Duplik anlässlich der beantragten öffentlichen Verhandlung nicht einverstanden" zu sein.

I. Mit Schreiben vom 29. November 2023 teilte der verfahrensleitende Richter dem AFL (sowie den weiteren Verfahrensbeteiligten) mit, eine Beiladung sei nicht angezeigt. Die vom AFL im regierungsrätlichen Verfahren eingereichten Stellungnahmen hätten den Charakter eines Auskunftsberichtes (Amtsbericht). Dies

könne einer Teilnahme des AFL am Augenschein vom 20. Dezember 2023 jedoch nicht hinderlich sein. Selbstverständlich sei dem AFL die Teilnahme am Augenschein und der öffentlichen Verhandlung freigestellt. Denkbar sei auch die Abgabe eines die bereits aktenkundigen Stellungnahmen des AFL ergänzenden Berichts bis spätestens 18. Dezember 2023.

J. Am 20. Dezember 2023 fand der beantragte Augenschein statt. Der Beschwerdeführer reichte hierbei fünf Dokumente zu den Akten.

K. Mit Eingabe vom 22. Januar 2024 äussert sich der Beschwerdeführer zum Augenscheinprotokoll. Hierzu sowie zum Augenscheinprotokoll nimmt das Bildungsamt/Amt für Kultur (Denkmalpflege) mit Schreiben vom 2. Februar 2024 Stellung. Die jeweils vorgeschlagenen Änderungen/Ergänzungen wurden ins Augenscheinprotokoll integriert, das den Parteien mit der Vorladung vom 16. Februar 2024 zur öffentlichen Verhandlung vom 22. April 2024 zugestellt wurde.

L. Mit Schreiben vom 23. Februar 2024 reicht der Beschwerdeführer Pläne für einen neuen Rindviehstall zu den Akten. Sie wurden vom Verwaltungsgericht am 26. Februar 2024 den Vorinstanzen sowie dem AFL zugestellt.

M. Am 22. April 2024 fand die öffentliche Verhandlung mit Replik und Duplik sowie der Möglichkeit zu Bemerkungen der Verfahrensbeteiligten zu den jeweils anderen Parteivorträgen statt.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.1 Die in Art. 26 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV; SR 101) vom 18. April 1999 gewährleistete Eigentumsgarantie umfasst die Baufreiheit, welche die Nutzung eines Grundstücks durch Überbauung schützt. Die Unterschützstellung eines privaten Gebäudes stellt daher einen Eingriff in die Eigentumsgarantie dar. Beschränkungen dieses Nutzungsrechts müssen als Grundrechtseingriffe die Voraussetzungen von Art. 36 BV erfüllen, d.h. auf einer ausreichenden gesetzlichen Grundlage beruhen (Abs. 1), durch ein öffentliches Interesse oder durch den Schutz von Grundrechten Dritter gerechtfertigt (Abs. 2) und verhältnismässig sein (Abs. 3). Während schwerwiegende Einschränkungen im formellen Gesetz selbst vorgesehen sein müssen, genügt für leichte Eingriffe eine Grundlage im Verordnungsrecht. Ein schwerer Eingriff liegt nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung namentlich vor, wenn die bisherige oder künftig mögliche, bestimmungsgemässe Nutzung eines Grundstücks

durch Verbote oder Gebote verunmöglicht oder stark erschwert wird (BGE 145 I 156 E. 4.1). Ein schwerer Eingriff in die Eigentumsgarantie wurde bezüglich einer Unterschutzstellung bejaht, die den Umbau eines Gebäudes wesentlich beschränkte, weil insbesondere Volumen und Fassaden aufrechterhalten werden mussten (Urteil BGer 1C_212/2014 vom 18.11.2014 E. 4.2), ebenso bei einer Unterschutzstellung nicht nur des Äusseren des Gebäudes, sondern auch der inneren Raumaufteilungen und verschiedener Ausstattungselemente, was die Umbaumöglichkeit wesentlich beschränkt (vgl. Urteil BGer 1C_368/2019 vom 9.6.2020 E. 9.3).

1.2 Das seit dem 1. Januar 2020 geltende Gesetz über die Denkmalpflege und Archäologie (Denkmalschutzgesetz, DSG; SRSZ 720.100) vom 6. Februar 2019 sowie die dazugehörige Verordnung über die Denkmalpflege und Archäologie (Denkmalschutzverordnung, DSV; SRSZ 720.111) vom 10. Dezember 2019 bezwecken unter anderem die Erhaltung, den Schutz und die Pflege der Ortsbilder und Kulturdenkmäler (§ 1 Abs. 1 DSG). Als Schutzobjekte der Denkmalpflege gelten Objekte, denen ein erheblicher kultureller, geschichtlicher, kunsthistorischer oder städtebaulicher Wert zukommt (§ 3 Abs. 1 DSG). Schutzobjekte können neben Ortsbildern auch Gebäudegruppen und Einzelbauten unter Einbezug ihrer Ausstattung und der für ihre Wirkung wesentlichen Umgebung sein (§ 3 Abs. 2 lit. a und b DSG).

Der Kanton führt ein Inventar der geschützten Bauten und Objekte gemäss § 3 Abs. 2 lit. b DSG (§ 4 Abs. 1 DSG). In dieses Schutzinventar werden besonders schutzwürdige Gebäudegruppen und Einzelbauten aufgenommen, denen im Sinne von § 3 Abs. 1 DSG ein erheblicher Wert zukommt. Nach Aufnahme ins Inventar handelt es sich um Schutzobjekte. Das Schutzziel wird für jedes Schutzobjekt im Inventar festgehalten (§ 4 Abs. 2 DSG).

1.3.1 Der Regierungsrat nimmt gemäss § 5 Abs. 1 DSG Objekte nach Anhörung des Eigentümers und der Standortgemeinde ins Schutzinventar auf, sofern (lit. a) das Objekt besonders schutzwürdig ist sowie einen erheblichen kulturellen, geschichtlichen, kunsthistorischen oder städtebaulichen Wert aufweist, und (lit. b) der Unterschutzstellung keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen. Der Eigentümer erhält im Rahmen der Anhörung Gelegenheit zur schriftlichen Stellungnahme. Es wird ihm ein begründeter, anfechtbarer Aufnahmeentscheid zugestellt (§ 5 Abs. 2 DSG). Der Regierungsrat beschliesst über die Aufnahme von Objekten ins kantonale Schutzinventar (§ 15 Abs. 1 lit. a DSG). Die kantonale Fachstelle für Denkmalpflege ist zuständig für die Überprüfung der Schutzwürdigkeit eines Objekts im Einzelfall (§ 3 Abs. 3 lit. f DSV).

1.3.2 Die Beurteilung, ob die Schutzkriterien erfüllt sind, wurde vom Gesetzgeber dem Regierungsrat übertragen; er wurde auch mit dem Vollzug und dem Erlass der erforderlichen Vollzugsvorschriften beauftragt sowie der Aufsicht über die Gemeinden und Bezirke beim Vollzug des Gesetzes (§ 20 Abs. 1 und 2 DSG; vgl. auch § 59 Abs. 1 Verfassung des Kantons Schwyz [KV; SRSZ 100.100] vom 24.11.2010). Zum einen wurde diese Regelung damit begründet, dass die Unterschutzstellung von Objekten zwar einen (weitreichenden) Eingriff ins Eigentumsrecht darstellt (RRB Nr. 708/2017 vom 19.9.2017 betr. "Gesetz über die Denkmalpflege und Archäologie [Denkmalschutzgesetz, DSG], Bericht und Vorlage an den Kantonsrat" [nachstehend: RRB Nr. 708/2017], S. 14 zu § 17 EntwDSG). Zum andern bedingen Heimat- und Denkmalschutz zweifelsohne besondere Fachkenntnisse. Entsprechend wurde dem Regierungsrat nicht nur die Bezeichnung des zuständigen Departements übertragen, sondern auch der kantonalen Fachstellen für Denkmalpflege (und Archäologie) sowie die Bestimmung von deren Aufgaben. Diese Zuständigkeitsregelung ist sachgerecht.

1.3.3 Der zweite Abschnitt der DSV regelt das Kantonale Schutzinventar (KSI). Gemäss § 5 DSV werden die folgenden Schutzziele unterschieden:

- a) Schutzziel I: Pflicht zur ungeschmälerten Erhaltung der äusseren und inneren Bauteile, Raumstrukturen und festen Ausstattungen;
- b) Schutzziel II: Pflicht zur Erhaltung des äusseren Erscheinungsbildes, Bewahrung der Raumstrukturen;
- c) Schutzziel III: Pflicht zur Erhaltung des Charakters.

§ 6 DSV formuliert die Aufnahmekriterien ins KSI, welche Anwendung auf Einzelbauten und Gebäudegruppen gemäss § 3 Abs. 2 lit. b DSG finden (§ 6 Abs. 2 DSV). Ein kulturell, geschichtlich, kunsthistorisch oder städtebaulich erheblicher Wert im Sinne der §§ 3 Abs. 1 und 5 Abs. 1 DSG liegt gemäss § 6 Abs. 1 DSV vor, wenn Objekte namentlich Bedeutung haben als:

- a) wichtige Zeugen der Schwyzer oder Schweizer Geschichte;
- b) prägende Elemente der traditionellen Siedlungslandschaft oder des baukulturellen Erbes;
- c) Sakralbauten;
- d) mittelalterliche und neuzeitliche Blockbauten mit einem hohen Anteil an originaler Bausubstanz;
- e) Bauwerke mit Wahrzeichencharakter oder überdurchschnittlicher architektonischer Qualität;
- f) Bauten mit hohem Erinnerungs- oder Identifikationswert;
- g) historisch bedeutsame Industriebauten.

Die Schutzobjekte werden ihrer Bedeutung entsprechend in die Kategorien "national", "regional" oder "lokal" eingeteilt (§ 7 DSV).

1.3.4 Mit VGE III 2021 18 vom 31. Mai 2021 (= EGV-SZ 2021 B 8.5; E. 3.3.5 mit Hinweis auf die Materialien) hat das Verwaltungsgericht ausgeführt, dass nicht gesagt werden kann, dass diese Umschreibungen nicht den Vorgaben des Gesetzes ("kulturell, geschichtlich, kunsthistorisch oder städtebaulich", "erheblicher Wert") gerecht werden. Bei diesen Umschreibungen im (formellen) Gesetz handelt es sich um offen formulierte (unbestimmte) Rechtsbegriffe, welche dem Rechtsanwender bei deren Ausfüllung einen weiten Ermessensspielraum eröffnen. Der Regierungsrat hat - entsprechend seinem Vollzugauftrag - diesen unbestimmten Begriffen in § 6 Abs. 1 DSV einen konkreteren Inhalt gegeben und sie dadurch insbesondere eingengt. Diese Ausfüllung unbestimmter Rechtsbegriffe im Gesetz steht gleichzeitig auch im Zeichen der Rechtssicherheit und rechtsgleichen Behandlung betroffener Eigentümer. Die Rechtssicherheit wurde denn auch unisono als ausdrückliches Ziel des DSG genannt.

1.4 Zum öffentlichen Interesse hat das Verwaltungsgericht im VGE III 2021 18 vom 31. Mai 2021 (= EGV-SZ 2021 B 8.5; E. 4.3.2 ff.) Folgendes erwogen:

4.3.2 Beim Begriff des öffentlichen Interesses handelt es sich um eine wertungsbedürftige Generalklausel, einen unbestimmten Rechtsbegriff, welcher konkretisierungsbedürftig ist und verschiedenste Interessen beinhalten kann, die sich hauptsächlich aus der Verfassung, den Ziel- und Zweckartikeln in Sachgesetzen und (in seltenen Fällen) aus Verordnungen gewinnen lassen. Im öffentlichen Interesse liegt grundsätzlich alles, was der Staat zum Gemeinwohl vorkehren muss, um eine ihm obliegende Aufgabe zu erfüllen (Wiederkehr, in: Wiederkehr/Richli, Praxis des allgemeinen Verwaltungsrechts, Bern 2012, Rz. 1854 f.). Das öffentliche Interesse hat hinreichend bestimmt, aktuell und konkret zu sein (Wiederkehr, a.a.O., Rz. 1862).

Eigentumsbeschränkungen zum Schutz von Baudenkmalern liegen nach der Rechtsprechung allgemein im öffentlichen Interesse (Urteile BGer 1C_499/2019 vom 7.7.2020 E. 3.3; 1C_553/2010 vom 23.2.2011 E. 2.1).

Wie gewichtig dieses öffentliche Interesse ist und in welchem Ausmass es einen denkmalpflegerischen Schutz eines Objekts verlangt, ist gemäss ständiger bundesgerichtlicher Rechtsprechung bei der Prüfung der Verhältnismässigkeit im engeren Sinne im Einzelfall zu prüfen (Urteile BGer 1C_368/2019 vom 9.6.2020 E. 11.3; 1C_499/2019 vom 7.7.2020 E. 3.3; 1C_101/2010 vom 11.5.2010 E. 3.1). Dabei ist von einer sachlichen, auf wissenschaftliche Kriterien abgestützten Gesamtbetrachtung auszugehen, die den kulturellen, geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Zusammenhang eines Bauwerkes mitberücksichtigt (Urteil BGer 1C_499/2019 vom 7.7.2020 E. 3.3 mit Hinweisen; BGE 118 Ia 384 E. 5a S. 389; 120 Ia 270 E. 4a S. 275; 135 I 176 E. 6.2 S. 182; je mit Hinweisen). Wo es um die Frage geht, in welchem Umfang ein Objekt geschützt werden soll, ist zu beachten, dass ein Bauwerk nach den praktizierten Grundsätzen der Denkmalpflege grundsätzlich als Ganzes betrachtet wird, zu dem auch weniger bedeutungsvolle Räume gehören können. Der Schutz einzelner Bauteile ohne Rücksicht auf das Zusammenwirken von Innerem und Äusserem entspricht den heutigen Auffassungen über den Denkmalschutz nicht mehr (BGE

120 Ia 270 E. 4.b; BGE 118 Ia 384 E. 5.3; Urteile BGer 1C_300/2011 vom 3.2.2012 E. 5.1.2; 1P.79/2005 vom 13.9.2005 E. 4.3).

Zu berücksichtigen ist des Weiteren zum einen, dass sich der Denkmalschutz heute nicht nur auf Altertümer und Bauten von überragender Schönheit, kunsthistorischem Wert und geschichtlicher Bedeutung erstreckt, sondern auch auf Objekte aus neuerer Zeit und auf Gebäude, welche für ihre Entstehungszeit charakteristisch sind (Urteil BGer 1C_55/2011 vom 1.4.2011 E. 6.1 mit zahlreichen Hinweisen, u.a. auf BGE 121 II 8 E. 3b, Urteil BGer 1P.67/1986 vom 2.7.1986, in: ZBI 88/1987 S. 538; W. Engeler, Das Baudenkmal im schweizerischen Recht, 2008, S. 183 ff.). Zum andern dürfen Denkmalschutzmassnahmen als häufig schwerwiegende Eigentumseingriffe 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 (Urteil BGer 1C_55/2011 vom 1.4.2011 E. 6.1; BGE 135 I 176 E. 6.2). Die Frage, ob die Schutzwürdigkeit der betroffenen Gebäude oder Anlagen für einen "Allgemeinbetrachter" oder "Durchschnittsbürger" ohne Weiteres erkennbar ist, ist nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung indessen kein entscheidendes Kriterium für die Bejahung des öffentlichen Interesses an der Unterschutzstellung (Urteil BGer 1C_55/2011 vom 1.4.2011 E. 6.3.2).

4.3.3 Der RRB Nr. 708/2017 definiert "Denkmalpflege und Archäologie als öffentliche Aufgabe" (S. 2 Ziff. 2.1.1). Es kann kaum in Abrede gestellt werden, dass öffentliche Aufgaben schon im Grundsatz von einem öffentlichen Interesse abgedeckt sind und/oder von öffentlichem Interesse sein müssen. Andernfalls verkäme die öffentliche Aufgabe zu einem sinnentleerten Selbstzweck. Gemäss den Ausführungen in diesem RRB (unter Ziff. 2.1.1) verfügt der Kanton Schwyz über eine enorm vielfältige Kulturlandschaft sowie eine reichhaltige Baukultur. Es wird weiter ausgeführt, dass die schützenswerten Einzelobjekte zusammen mit den bedeutenden Ortsbildern einen wesentlichen Teil der kollektiven Identität ausmachen. Diese Zeugen der Vergangenheit seien "für die Gesellschaft wichtige Orientierungspunkte in einer schnelllebigen, globalen und zunehmend virtuell geprägten Welt". Es sei folgerichtig, dass die Pflege der Denkmäler als öffentliche Aufgabe betrachtet werde; Denkmalschutz und Denkmalpflege seien öffentliche und wichtige Aufgaben des Staates.

Dieses derart umschriebene öffentliche Interesse artikuliert sich in der Zweckbestimmung des DSG (§ 1), wonach das Gesetz unter anderem die Erhaltung der Kulturdenkmäler bezweckt, wozu auch der Schutz von Einzelbauten unter Einbezug ihrer Ausstattung und der für ihre Wirkung wesentlichen Umgebung zählt (vgl. § 3 Abs. 2 lit. b DSG). Das allgemeine öffentliche Interesse an einer Unterschutzstellung, wie es sich aus dem Gesetz ergibt, bedarf mithin nicht einer eigenen (einlässlichen) Beurteilung.

Das gewissermassen individualisierte öffentliche Interesse am Schutz eines Einzelobjektes widerspiegelt sich in den ebenfalls im Gesetz bzw. der Verordnung normierten Kriterien (§ 3 Abs. 1 DSG und § 5 Abs. 1 lit. a DSG i.V.m. § 6 Abs. 1 DSV). Sind diese Kriterien bzw. ist eines davon gegeben, ist auch das öffentliche Interesse an einer Unterschutzstellung - unter Vorbehalt entgegenstehender öffentlicher oder privater Interessen (§ 5 Abs. 1 lit. b DSG) - grundsätzlich gegeben. Die Grundlagen für die Beurteilung der Kriterien liefern die Fachleute (vgl. § 3 Abs. 3 lit. f DSV).

4.3.4 Die Gewichtigkeit des öffentlichen Interesses und dessen Konsequenzen für die Intensität der Unterschutzstellung sind indes gemäss der erwähnten bundesgerichtlichen Rechtsprechung (erst) bei der Prüfung der Verhältnismässigkeit im engeren Sinne zu prüfen. Aspekte wie die von den Beschwerdeführern angeführte fehlende Zugänglichkeit und Einsehbarkeit für die Allgemeinheit und der fehlende Nutzen für Dritte (vgl. Replik S. 10 f. Ziff. 18) sind mithin bei der Prüfung der Verhältnismässigkeit zu gewichten.

1.5 Nach dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit müssen Denkmalschutzmassnahmen für das Erreichen des im öffentlichen Interesse liegenden Ziels geeignet, erforderlich und dem Betroffenen zumutbar sein. Ein durch Schutzmassnahmen verursachter Grundrechtseingriff ist namentlich dann unverhältnismässig, wenn eine ebenso geeignete mildere Anordnung für den angestrebten Erfolg ausreicht. 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 (Urteile BGer 1C_514/2020 vom 2.5.2021 E. 9.1; 1P.509/1995 vom 30.9.1996 E. 4b; 1P.584/1994 vom 23.6.1995 E. 6b, publ. in: ZBI 1996 S. 366 ff.). So nahm das Bundesgericht beispielsweise an, bei einem erheblichen Schutzinteresse bezüglich eines ehemaligen Badehotels könnten Mehrkosten einer Sanierung gegenüber einem Neubau von Fr. 200.--/m³ nicht als unverhältnismässig gelten (Urteil BGer 1P.509/1995 vom 30.9.1996 E. 4f). Sodann qualifizierte das Bundesgericht die Unterschutzstellung eines Wohnhauses, die eine moderne Wohnnutzung nicht verunmöglichte und bauliche Eingriffe zur Verbesserung der Isolation erlaubte, nicht als unzumutbar (Urteil BGer 1C_543/2009 vom 15.3.2010 E. 2.6). Die integrale Unterschutzstellung eines helvetischen Doppelwohnhauses wurde als zumutbar qualifiziert, weil damit die weitere Nutzung zu Wohnzwecken nicht verunmöglicht wurde und die erforderliche Sanierung gegenüber einem Ersatzbau keine unzumutbaren Mehrkosten verursachte (Urteil BGer 1C_368/2019 vom 9.6.2020 E. 11.4). Sodann erachtete das Bundesgericht die Unterschutzstellung einer Gründersiedlung, die namentlich bezüglich der

Verbesserung der Isolation und des Ersatzes von Leitungen einen grossen Sanierungsbedarf aufwies, als zumutbar, obwohl die Eigentümer einwendeten, die Sanierung sei überaus teuer, ohne qualitativ den Standard eines Neubaus zu erreichen. In diesem Fall wurde nicht behauptet, die Sanierung würde mehr kosten als der Abriss der Siedlungen und deren Ersatz durch Neubauten (Urteil BGer 1C_128/2019 vom 25.8.2020 E. 10, ins. E. 10.3 und 10.4; zum Ganzen Urteil BGer 1C_514/2020 vom 5.5.2021).

1.6.1 Einem Entscheid zur Schutzwürdigkeit eines Objekts hat, wie erwähnt (vorstehend E. 1.4 mit zit. E. 4.3.2) ein wissenschaftlicher Befund voranzugehen. In diesem Zusammenhang gilt es darauf hinzuweisen, dass die Kantone gestützt auf Art. 25 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451) vom 1. Juli 1966 verpflichtet sind, Fachstellen für den Naturschutz, den Heimatschutz und die Denkmalpflege zu bezeichnen. Gemäss Art. 26 Abs. 1 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV; SR 451.1) vom 16. Januar 1991 sorgen die Kantone für einen sachgerechten und wirksamen Vollzug von Verfassungs- und Gesetzesauftrag und sie haben dazu Amtsstellen als Fachstellen für Naturschutz, Heimatschutz und Denkmalpflege zu bezeichnen. Diese Aufgabe erfüllt im Kanton Schwyz in Bezug auf die Denkmalpflege die kantonale Denkmalpflege.

Diesen Fachstellen kommt beim Vollzug des Heimatschutzes eine zentrale Bedeutung zu (VGE III 2020 173 vom 30.12.2020 E. 2.1.3 m.H.a. VGE III 2014 116 vom 25.11.2014 E. 7.1). Inhaltlich stellt ein Amtsbericht i.S.v. § 24 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRP; SRSZ 234.110) vom 6. Juni 1974 einer Behörde, welche aufgrund ihrer Tätigkeit besondere Sachkenntnisse besitzt, ein Gutachten dar (Plüss, in: Kommentar VRG, 3. A., § 7 Rz. 60, 149). Kommt den Feststellungen der fachkundigen Behörde zu den Qualitäten eines Schutzobjektes somit grosses Gewicht zu, dürfen sich die rechtsanwendenden Behörden nicht ohne triftige Gründe darüber hinwegsetzen und müssen sie Abweichungen begründen (Urteile BGer 1C_179/2015 vom 11.5.2016 E. 5.2 mit Hinweisen auf BGE 140 II 264 E. 2.3; BGE 137 III 226 E. 4; 1C_595/2013 vom 21.2.2014 E. 4.1.2; 1C_626/2017 und 1C_628/2017 vom 16.8.2018 E. 5.4; Saputelli, Umfassende Interessenabwägung beim Denkmalschutz, PBG 2016/3 S. 33). Solche triftigen Gründe liegen etwa vor, wenn ein Gutachten Irrtümer, Lücken oder Widersprüche enthält (Urteil BGer 1C_595/2013 vom 21.2.2014 E. 4.1.1). Gelangt die rechtsanwendende Behörde jedoch zur Auffassung, dass ein Gutachten nicht schlüssig ist, sind nötigenfalls ergänzende Beweise zur Klärung dieser Zweifel zu erheben (Urteil BGer 1C_17/2010 vom 8.9.2010 E. 3.2 m.H.). Das Abstellen auf eine nicht schlüssige Expertise bzw. der Verzicht auf die gebotenen

zusätzlichen Beweiserhebungen kann gegen das Verbot willkürlicher Beweiserhebung verstossen (Urteil BGer 1C_288/2012 vom 24.6.2013 E. 2.4.3). Das Gleiche gilt auch, wenn ein Gericht oder eine Behörde auf der Grundlage der festgestellten Tatsachen unhaltbare Schlussfolgerungen zieht.

1.6.2 Der RRB Nr. 708/2017 (S. 6) nennt als Grundlagen für die Prüfung einer allfälligen Schutzwürdigkeit das BHI, die Kunstdenkmäler-Inventare (KDM) und das Inventar der neueren schweizerischen Architektur (INSA).

2.1 Der Regierungsrat hat im angefochtenen Entscheid nach der Darlegung des Verfahrensverlaufes und der vorgenommenen Sachverhaltsabklärungen (vgl. vorstehend Ingress lit. A f.) und in Würdigung der Abklärungsergebnisse sowie der Stellungnahmen der Verfahrensbeteiligten, namentlich des Beschwerdeführers (vgl. angefochtener RRB E. 1.6), im Wesentlichen Folgendes erwogen:

- Mit dem Gutachten von Dr. I. _____ vom 6. April 2023 als auch mit der Würdigung der kantonalen Fachstelle sei der erforderliche wissenschaftliche Befund für eine Unterschutzstellung gegeben (E. 2.1).
- Dem Gadenhaus komme eine erhebliche kunsthistorische Bedeutung zu, da es die Bauweise des ausgehenden 19. Jahrhunderts der Region in nahezu originaler Substanz überliefere. Es geniesse in der Zentralschweiz Einzigartigkeit. Zudem sei der Vielzweckbau auch ein wichtiger Zeuge der baulichen Entwicklung des Fleckens Schwyz nach aussen, d.h. im Rahmen des Baus der Ausfallstrassen in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts. Der Erhalt müsse als gewichtig qualifiziert werden (E. 2.2).
- Das markante Gebäude an bedeutender Lage und in unmittelbarer Nachbarschaft der Herrenhäuser J. _____ und K. _____ sowie des E. _____ sei für das Ortsbild äusserst prägend (E. 2.3).
- Es handle sich um einen wichtigen Zeugen der Schwyzer Geschichte sowie um ein prägendes Element der traditionellen Siedlungslandschaft oder des baukulturellen Erbes im Sinne von §§ 6 Abs. 1 lit. a und b DSV (E. 2.4).
- Aufgrund seiner Einzigartigkeit könne dem Gebäude "regionale" Bedeutung zugemessen werden, womit ein Beitragssatz von 21 % an die substanzerhaltenden Massnahmen gesprochen werden könne (E. 2.5).
- Der Schutzbereich der Wirtschaftsfreiheit (Art. 27 BV) gewähre keinen Anspruch darauf, dass Bauten immer nur mit idealen betrieblichen Lösungen zu realisieren seien. Zudem habe die Prüfung der Schutzwürdigkeit grundsätzlich unabhängig von konkreten Bauabsichten zu erfolgen (E. 2.6).
- Der Fokus des öffentlichen Interesses am Erhalt des Vielzweckbaus liegt in seiner architekturhistorischen Bedeutung als Teil eines Herrenhaus-Ensembles sowie als Zeuge der Bauten an der D. _____-strasse aus dem

19. Jahrhundert im Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung. Das öffentliche Interesse an einer Bewahrung der (inneren) Raumstrukturen und Bauteile sei - insbesondere mit Blick auf einen modernen Landwirtschaftsbetrieb - als geringer zu veranschlagen. Diesem Aspekt Rechnung tragend werde das Schutzziel III gemäss § 5 lit. c DSV festgelegt (E. 2.7).

2.2 Der Beschwerdeführer rügt die unrichtige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts, die Verletzung der §§ 3 und 5 DSG sowie der §§ 5, 6 und 7 DSV, die Verletzung der Eigentumsgarantie, der Wirtschaftsfreiheit, des Gesetzmässigkeitsprinzips, des öffentlichen Interesses, des Verhältnismässigkeitsgrundsatzes, des Untersuchungsgrundsatzes, des Grundsatzes von Treu und Glauben sowie des Willkürverbots (Beschwerde S. 5 Ziff. 7).

Die Unterschutzstellung des Vielzweckbaus F. _____ würde ihn als Eigentümer verpflichten, sowohl den Charakter des Gebäudes zu erhalten mit der Konsequenz, dass im bestehenden Ökonomieteil des Vielzweckbaus kein Hornrindviehlaufstall der erforderlichen Grösse mit den üblichen Einrichtungen und kein tauglicher Futterraum mit einem Heukran erstellt werden könne. Er wäre faktisch verpflichtet, ein Museum bzw. den antiquierten Betrieb wie bisher weiter zu betreiben. Sein landwirtschaftliches Gewerbe würde mit dieser Auflage ruiniert, weil die bisherige Bewirtschaftungsweise zu arbeitsintensiv sei und das entsprechende Arbeitskaufkommen ohne umfangreiche freiwillige Gratisarbeit (von Familienangehörigen) nicht bewältigt werden könne. Das AFL würde keinen Ersatzbau bewilligen (S. 6 f. Ziff. 8; vgl. S. 11 f., S. 16).

Das vom Beschwerdeführer betriebene landwirtschaftliche Gewerbe umfasse derzeit 1.246 SAK (Standardarbeitskräfte), die sich durch Erweiterung der landwirtschaftlichen Nutzfläche bis 15.85 ha noch erhöhen werde. Der vom AFL zugestandene neue Laufstall umfasse 28 Kuhfressplätze, 18 Fressplätze Jungvieh, einen Zuchtstierplatz und 20 Mastkälberplätze. Der alte Rindviehstall im Ökonomieteil halte die Tierschutzvorschriften nur knapp ein. Die Arbeit im Stall (Füttern, Melken etc.) sei noch arbeitsintensive Handarbeit. Auch das umfangreiche Balkensystem im Heuraum, welches nur mühsam mit dem Teleskop-Heuverteiler beschickt werden könne, sei arbeitsintensive Handarbeit, d.h. nicht mehr zeitgemäss. Der Regierungsrat, das AFL und der Gemeinderat Schwyz gingen völlig unhaltbar davon aus, dass solche baulichen Vorkehrungen mit einer Unterschutzstellung des Ökonomiegebäudes (Rindviehstall, Heuraum, Nebenräume) möglich sein sollten. Der alte Rindviehstall verfüge über sehr dicke, massive Bruchsteinmauern, welche für den Bau eines Laufstalles allesamt entfernt werden müssten. Eine Aushöhlung des Ökonomieteils und eine Weiterverwendung der Ökonomieraumhülle sei statisch und technisch völlig ausgeschlossen und

unmöglich. Laut der kantonalen Denkmalpflege käme eine Aushöhlung auch nicht in Frage, wenn dies statisch und technisch möglich wäre. In Frage komme lediglich ein Ersatzbau des Ökonomieteils mit einer nach aussen hin wesensgleichen Bauweise, bei welcher der Beschwerdeführer die Gebäudestruktur des bisherigen Ökonomieteils zum grossen Teil (ästhetisch) übernehme (gleiche Dachneigung, Ziegeldach, wesensgleiche Wände; aber Absenkung des Bodens im Erdgeschoss [EG] sowie der Hocheinfahrt, Verlängerung des Ökonomiegebäudes Richtung Westen für den Laufstall im EG), was de facto einen Abriss des alten Ökonomieteils und einen Neubau zur Folge habe (Beschwerde S. 7 ff. Ziff. 9).

Es bestehe keine Schutzwürdigkeit. Unter Bezugnahme auf die Erwägungen des angefochtenen RRB macht der Beschwerdeführer diesbezüglich unter anderem geltend, für die Zugehörigkeit des Vielzweckbaus zu einem Herrenhaus gebe es keinerlei gesicherte Grundlagen. Es fehle ein wissenschaftlicher Befund zur Schutzwürdigkeit. Ein einzelnes Gebäude könne nicht die Entwicklung eines Dorfes darstellen oder prägendes Element der traditionellen Siedlungslandschaft sein. Vielmehr sei der Vielzweckbau als Kuriosum zu entfernen. Ein Beitrag von 21 % nütze dem Beschwerdeführer nichts (Beschwerde S. 12 f. Ziff. 10; vgl. S. 19 ff. Ziff. 15, S. 21, S. 24).

Die Auffassung des Gemeinderates, die Unterschutzstellung sei unangemessen, sei korrekt. Illusorisch meine der Gemeinderat aber, für den Fall der Unterschutzstellung müsse die Optimierung der betrieblichen Abläufe in geeigneter Weise ermöglicht werden. Dies sei jedoch nicht möglich (Beschwerde S. 15 Ziff. 11). Widersprüchlich argumentiere auch der Regierungsrat. Eine zeitgemässe Nutzung und eine Restaurierung seien nicht miteinander vereinbar. Diese Frage der Vereinbarkeit einer Unterschutzstellung/Restauration und der betriebswirtschaftlich tragbaren Weiterverwendbarkeit des Betriebs seien nicht geprüft und somit der Sachverhalt ungenügend abgeklärt sowie das rechtliche Gehör des Beschwerdeführers verletzt worden. Insofern werde denkmalschutzrechtlich auch der Unterschied zwischen einem Landwirtschaftsbetrieb und einer Wohnbaute verkannt (S. 15 ff. Ziff. 12 f.). Selbst das AFL habe sich offensichtlich nicht die Mühe genommen, den Ökonomiegebäudeteil des Vielzweckbaus F. _____ mit Blick auf die betriebswirtschaftlichen Anforderungen eines zeitgemässen bzw. rationalen Laufstalles mit heukranbetriebenem Futterraum genauer zu betrachten (Beschwerde S. 18 Ziff. 14).

Es fehle am für die Unterschutzstellung erheblichen kulturellen, geschichtlichen oder kunsthistorischen Wert des Vielzweckbaus (Beschwerde S. 21), ebenso am öffentlichen Interesse, das zudem von den privaten Interessen aufgewogen wer-

de. Es gehe schlicht und einfach ums Überleben des landwirtschaftlichen Betriebszentrums (Beschwerde S. 22). Eine Unterschutzstellung sei auch unverhältnismässig. Bereits mit einer Ortsbildschutzaufgabe der wesensgleichen äusseren Bauweise könne das von Weitem wahrnehmbare Bild des Vielzweckbaus gewahrt werden. Mit dem Schutzziel III könne die bestehende Baute nicht ausgehöhlt werden (S. 23 f.).

3.1 Auf die Lage des Grundstücks samt dem Gadenhaus in der ISOS U-Zo XI mit der Einstufung "a", welche spezielle Sorgfalt für Veränderungen an Altbauten vorsieht, wies der vormalige kantonale Denkmalpfleger bereits am 11. Februar 2015 im Zusammenhang mit dem geplanten Anbau auf der Südostseite hin (Beilage 1 zur Vernehmlassung des BiD; vorstehend Ingress lit. A).

3.2.1 Das Kurzgutachten von Dr. I. _____ vom 31. März 2023 gliedert nach dem eingangs wiedergegebenen Fazit sowie der eingangs gemachten Zusammenfassung und Würdigung den erläuternden Bericht in die Darstellung von Lage und Umfeld, der Bau- und Besitzergeschichte, der Baubeschreibung, der Beschreibung der räumlichen Gliederung und Ausstattung sowie in eine Dokumentation mit verschiedenen Abbildungen (Pläne, bildliche Darstellungen, Fotos des Gebäudes sowie Beispiele vergleichbarer benachbarter Objekte).

Das Fazit lautet wie folgt:

Der Vielzweckbau oder das "Gadenhaus F. _____" entstand um 1890 an der Stelle eines Vorgängerbaus, mutmasslich eine Stallscheune mit nur rudimentärer Wohngelegenheit. Das "Gadenhaus" F. _____ zeichnet sich durch eine imposante Dachkonstruktion bei der Hochquereinfahrt in Form eines abgestrebten Hängesprengwerkes aus, die Ställe verfügen über Hourdis Decken und eine gemauerte und mit Gewölben leichtfüssig in Erscheinung tretende Einfahrtrampe. Das Äussere ist mit symmetrisch ausgeschnittenen Brettern und in einem Ockerton gehaltenen Laubenverschalung versehen – eine gewisse Ähnlichkeit mit standardisierten Bauten im Umfeld von neu angelegten Eisenbahnstrecken im ausgehenden 19. Jahrhundert ist bemerkenswert. Die Quer-Hocheinfahrt, die an der westlichen Traufe in einen Quergiebel mündet, der auf vier gemauerten Säulen, verbunden durch Bögen ruht, verleiht dem Gebäude eine weit über den Ort hinausreichende, besondere architektonische Qualität.

Die Kombination einer gemauerten Einfahrtrampe auf eleganten Bögen, ursprünglich gesäumt von Nutzbäumen, mit Torpfosten aus Granit, dem verputzten Quergiebel, auf Säulen gestützt, ist von nicht zu übersehender Fernwirkung. Offenbar sollte hier die Zugehörigkeit des Vielzweckbaus zum benachbarten herrschaftlichen Wohnhaus an der C. _____-gasse zum Ausdruck kommen. Der Wirtschaftsbau verfügt mit dieser aufwändig gestalteten Einfahrt sozusagen über eine «Allee», die beim Herrenhaus zur "Cour d'honneur" führt. Was lokal vielleicht als "Kuriosum" wirkt, ist als Bauwerk weit über die Zentralschweiz hinaus einzigartig.

3.2.2 Der Beschwerdeführer liess im Verfahren vor dem Regierungsrat mit Eingabe der von ihm beauftragten Holzbauunternehmung am 27. April 2023 (gleich/ähnlich wie mit der vorliegenden Beschwerde vom 31.7.2023) auf folgende Konfliktfelder einer Unterschutzstellung mit dem landwirtschaftlichen Betrieb des Gadenhauses hinweisen:

- Die Hocheinfahrt müsse, um sie mit den heutigen Gerätschaften zu befahren, abgesenkt und die Traglast des Trens massiv erhöht werden.
- Eine Einrichtung als Laufstall mit Fressachsen sei mit der vorhandenen Einteilung nicht möglich.
- Die massiven Mauern im EG verbrauchten zu viel Platz, der dann noch zusätzlich angebaut werden müsse.
- Eine tierschutzgerechte Beleuchtung und Belüftung könne im Bestand nicht sichergestellt werden.
- Die Futterbewirtschaftung soll über einen Heukran erfolgen. Um mit diesem im Heuraum arbeiten zu können, müssten die Sprengwerke entfernt werden, wonach die Statik des ganzen Dachs nicht weiter sichergestellt werden könne.
- Die filigrane Konstruktion, welche nach den gültigen Normen jetzt bereits zu schwach ausgeführt sei, vermöge die zusätzliche Last des Heukrans nicht im Ansatz zu tragen.

3.2.3 Das AFL hatte mit E-Mail vom 19. Juni 2023 an die kantonale Denkmalpflege "keine grundlegenden Einwände gegen eine Unterschutzstellung des Gadenhauses" vorzubringen, "sofern unter Einhaltung der Schutzvorgaben eine Weiterentwicklung des landwirtschaftlichen Ökonomiebaus für bauliche Veränderungen/Anpassungen des bestehenden Ökonomiebaus sowie notwendige Erweiterungen für eine zeitgerechte, rationelle landwirtschaftliche Bewirtschaftung möglich bleiben". Der Betriebsleiter habe zwar ein Gesuch um Investitionshilfen im Bereich landwirtschaftlicher Hochbauten eingereicht. Ausser den Angaben zur Grundidee des Bauvorhabens lägen im Subventionsgesuch jedoch keine detaillierten Projektunterlagen (Pläne, Raumprogramm) vor.

Diese Vorbehalte brachte das AFL in Kenntnis der Beschwerde vom 31. Juli 2023 auch mit Schreiben vom 18. September 2023 zuhanden der kantonalen Denkmalpflege vor. Es bringt vor, ohne Vorliegen einer Projektstudie zur Umsetzung eines Umbaus des bestehenden Vielzweckbaus in einen Rindviehlaufstall mit Futterbergung könne seitens des AFL keine sachliche Auseinandersetzung mit den vom Beschwerdeführer gemachten Einwänden vorgenommen werden. Es sei jedoch nicht Aufgabe des AFL, Machbarkeitsstudien für Stallumbauten

durchzuführen. Dazu fehlten die technischen Hilfsmittel und die dazu notwendigen bautechnischen und architektonischen Detailkenntnisse.

3.3 Der Beschwerdeführer hatte mit E-Mail vom 9. November 2022 sowie 29. November 2022 der kantonalen Denkmalpflege ausdrücklich mitteilen lassen, dass er keine Projekte ausarbeiten möchte, bevor die Frage der Unterschutzstellung nicht abschliessend geklärt sei.

3.4.1 Vernehmlassend bringt das BiD unter anderem vor, der Beschwerdeführer habe keine Projektstudie(n) ausarbeiten lassen wollen, sondern einen finalen Entscheid zur Schutzwürdigkeit verlangt. Die betrieblich notwendigen Raumbedürfnisse könnten durchaus mit Erhalt des geschützten Vielzweckbaus und entsprechender Verwendung (Futter- bzw. entsprechendes Heulager) sowie mit der Weiterentwicklung (Umbau oder Erweiterung) der bestehenden Bauten bereitgestellt werden. Es sei eine reine Behauptung des Beschwerdeführers, dass ein Ersatzbau für die notwendige Entwicklung des Betriebes nicht bewilligt würde. Wenn sich herausstelle, dass die Einrichtung eines Milchviehlaufstalls aufgrund der bestehenden Gebäudestrukturen nicht möglich sei, könnten durchaus andere betrieblich notwendige Raumbedürfnisse im bestehenden Ökonomietrakt untergebracht und damit das notwendige Neubauvolumen vermindert werden. Eine Nutzung des bestehenden Gebäudevolumens als Bergeraum für Futtermaterial und Einstreumaterial oder für das Einstellen von landwirtschaftlichen Maschinen oder Geräten sei durchaus möglich und auch zumutbar (S. 3).

Momentan würden rund zwei Drittel der effektiven Erdgeschossfläche für die Viehhaltung genutzt. Die bestehenden Räume seien sehr gross; die Raumhöhen im Erdgeschoss betrügen rund 3.5 m. Die bestehenden Bruchsteinmauern müssten nicht allesamt entfernt werden; zusätzliche Durchgänge oder Verbreiterungen bestehender Durchgänge sollten möglich sein. Die Dachkonstruktion lagere auf den Aussenmauern auf, die Binnenwände trügen die Zwischendecke zum Heuraum. Es handle sich somit um zwei voneinander unabhängige Tragsysteme. Die Binnenwände für den Laufstall liessen sich daher anpassen bzw. verändern ohne Beeinträchtigung der Statik der Dachkonstruktion. Es bestünden durchaus Möglichkeiten mit den vorhandenen räumlichen Dimensionen weiter zu bauen. Inwiefern ein Laufstall in die bestehende Substanz integriert werden könne, sei zu prüfen. Selbstverständlich sollen die Umsetzung der Grundrissstruktur und die Abläufe eines Standardlaufstalls auf die vorhandenen Strukturen angepasst werden können. Innere Umbauten und gewisse Anpassungen seien aus denkmalpflegerischer Sicht möglich; ebenso sei eine Erweiterung des Stalls auf der Westseite (anstelle der heutigen Remise oder unter Einbezug derselben) aus denkmalpflegerischer Sicht möglich. Man gehe davon aus, dass ein Heukran montiert werden

könne, wenn auch nicht mit uneingeschränkter Beweglichkeit wie in einer offenen Dachkonstruktion (S. 4). Die Abklärungen des Beschwerdeführers bezüglich Statik und Heukran seien dürftig und oberflächlich. Eine vertiefte Auseinandersetzung mit den Bruchsteinmauern, der Dachkonstruktion oder auch der Rippendecke, grundsätzlich mit dem Bestand, fehlten (S. 5).

Bei der raumplanungsrechtlichen Beurteilung von landwirtschaftlichen Bauvorhaben sei bei der Prüfung, ob die geplanten Bauten in ihrer Dimension den Bedürfnissen des Betriebs entsprächen, praxisgemäss auf die bestehenden Bauten abzustellen. Die betrieblichen notwendigen Raumbedürfnisse seien in erster Priorität durch die Weiterentwicklung (Umbau oder Erweiterung) der bestehenden Bauten im Betriebszentrum bereitzustellen. Sei dies aufgrund der Baustruktur der bestehenden Bauten nicht möglich, sei ein Ersatzbau an Ort und Stelle oder in dritter Priorität ein Neubau an einem anderen Standort, verbunden mit dem Abbruch der nicht mehr landwirtschaftlich nutzbaren Bausubstanz (Kompensation für neu erstelltes Bauvolumen), auszuführen. Gemäss den Zielen der Raumplanung und auch gemäss dem Wortlaut in Art. 24d Abs. 2 und 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) vom 22. Juni 1979 sei die Bewilligung für einen vollständigen Ersatzbau für den bestehenden Stallteil des Gadenhauses kaum möglich. Im Sinne einer haushälterischen Nutzung des Bodens seien auch bei einem Schutzobjekt möglichst viele landwirtschaftliche Raumbedürfnisse im bestehenden, geschützten Gebäudevolumen einzurichten (S. 4).

Der Vielzweckbau nehme eine wichtige Stellung im Ortsbild von Schwyz ein. Das Gebäude liege im Perimeter des ISOS U-Zo XI. Unter speziellen Erhaltungshinweisen finde sich im ISOS der Kommentar, dass die Umfassungsmauern, Ökonomiegebäude und weitere Nebenbauten der Herrnsitze einen integralen Bestandteil dieser bedeutenden Gebäude bildeten und einen besonderen Schutz verdienten (S. 5 [ISOS Kanton Schwyz, Gemeinde Schwyz S. 9]). In unmittelbarer Umgebung des Ökonomiegebäudes befänden sich zudem diverse Schutzobjekte von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung, unter anderen der L. _____ (KSI __6) und das E. _____ (KSI __7), beide von nationaler Bedeutung (S. 5).

Die mächtige Dachkonstruktion, die im Verhältnis zu anderen bauzeitlichen Ökonomiebauten überdimensionierte Proportionen habe, wie auch die Arkadenstruktur machten das Gebäude einzigartig. Vom Gründungsbau seien der Hauptteil des ursprünglichen Bestandes, die Konstruktion und Raumstruktur weitgehend bauzeitlich erhalten. Grundsätzlich sei die bauzeitliche Substanz vom Kellergeschoss bis hin zum Dachraum inklusive der Dachkonstruktion noch deutlich prä-

sent und grossmehrheitlich erhalten. Aus denkmalpflegerischer Sicht handle es sich um einen Bau von erheblichem kulturellem, geschichtlichem und kunsthistorischem Wert. Die bautypologischen Merkmale, der bauzeitliche Bestand sowie die prägende Lage im Ortsbild von Schwyz seien von öffentlichem Interesse (S. 5 und S. 6). Die Unterschutzstellung sei zumutbar. Inwiefern die landwirtschaftliche Weiternutzung erschwert oder gar verhindert werde, sei nicht ersichtlich. Die Nutzung des Vielzweckbaus bleibe im Rahmen der Unterschutzstellung nach wie vor offen. Allfällig höhere Kosten bei einem Erhalt des Vielzweckbaus seien gemäss der geltenden Rechtsprechung zumutbar, insbesondere auch deshalb, weil das ganze Grundstück weiterhin bestimmungsgemäss und sinnvoll genutzt werden könne; unter dieser Voraussetzung gälten selbst massive Nutzungseinschränkungen nicht als besonders schwerer Eingriff. Der rein finanzielle Aspekt könne bei jedem Schutzobjekt geltend gemacht werden und überwiege - als rein finanzielles Interesse - das öffentliche Interesse an einer Unterschutzstellung nicht (S. 5).

Anlässlich der öffentlichen Verhandlung wies das Bildungsdepartement (Plädoyerprotokoll S. 2 f.) insbesondere noch einmal auf die äusserst prägende Lage des mächtigen Ökonomiegebäudes in der Siedlungslandschaft von Schwyz hin, das als Einzelbau in seiner einzigartigen Gestaltung (Ausmasse und besondere qualitätsvolle Gestaltung; Qualität des Baumaterials und dessen äusserst sorgfältige Verarbeitung) bestehe. Der Gestaltungswille des damaligen Planers oder Architekten sei sehr gross gewesen. Der Bau sei weitgehend bauzeitlich erhalten. Die mächtige Dachkonstruktion, die im Verhältnis zu anderen bauzeitlichen Ökonomiebauten überdimensionierten Proportionen wie auch die Arkadenstruktur mit Rundbögen, Basen und Kapitellen machten das Gebäude einzigartig (vgl. Plädoyerprotokoll S. 3 f.).

3.4.2 Der Gemeinderat verweist am 29. August 2023 auf seine Stellungnahme vom 12. Mai 2023 (GRB Nr. 155) und macht ergänzend geltend, eine Ersatzbaute hätte in wesensgleicher Bauart zu erfolgen.

3.5.1 Sachverhaltlich wurde anlässlich des Augenscheins vom 31. Oktober 2022 seitens der Denkmalpflege eine umfassende Fotodokumentation (mit mehr als 20 Aufnahmen; nachstehend Vi-Fotos) erstellt (vgl. Beilage zur Vernehmlassung des Bildungsdepartements).

3.5.2 Unbestreitbar und keines Augenscheines bedarf und bedurfte die prominente Situierung sowie Stattlichkeit des Vielzweckbaus/Gadenhauses (vgl. vorstehend E. 3.4.1 [Vernehmlassung BiD S. 5 f.]). Dies belegen auch die im Internet allgemein zugänglichen Luftaufnahmen (über webGIS-SZ) sowie Google

Street View (Ansichten des Gebäudes [noch ohne den östlichen Anbau] bei An- und Wegfahrt nach Schwyz via C. _____-gasse als auch D. _____-strasse). Seitens des Beschwerdeführers wurde anlässlich des Augenscheines auch anerkannt, dass die Matte ostwärts Richtung M. _____ (N. _____-haus C. _____-gasse) Schutz verdient (Augenscheinprotokoll S. 5 Ziff. 13). Eine Erweiterung ist (neben der Modernisierung/Ersatzbau für den bestehenden Gaden) im Westen bis rund 6 m an die Grenze zum Nachbargrundstück ange-dacht (Augenscheinprotokoll S. 5 Ziff. 12 f. [d.h. ab Fassade "Schreinerei" rund 20 m, ab Fassade "Werkstatt" rund 14 m]; vgl. Plan Grundriss Neubau EG vom 20.2.2024).

Beim Augenschein wurden namentlich die Hocheinfahrt (vgl. Vi-Fotos S. 5 ff.), via Hocheinfahrt der Heuraum, der nördliche und der südliche Stallvorplatz-Laubengang, der östliche Stall (bei der Besichtigung leer, da sich das Vieh im Freien befand), die im Westbereich liegende Schreinerei sowie der dortige Aus-senbereich besichtigt. Das Dachwerk des Heuraums besteht aus einem Hänge-sprengwerk (vgl. Vi-Fotos S. 20 f.). Gemäss den Angaben der Denkmalpflegerin ist es 130 Jahre alt, holzverzapft und stellt damalige Zimmermannskunst dar. In solchen Dimensionen kämen Hängesprengwerke selten vor (Augenscheinproto-koll S. 7 Ziff. 23). Zum Teil ist es laut dem Beschwerdeführer auch im Wohnbe-reich sichtbar (S. 7 f. Ziff. 30f.).

Der Heuraum/Heustock ist aktuell mit einem Teleskopverteiler ausgerüstet (vgl. Fotos zum Augenschein); das Heu müsse von Hand eingebracht werden. Der Beschwerdeführer machte geltend, ein zeitgemässes rationelles Arbeiten sei un-ter dieser Voraussetzung nicht möglich. Hierfür bedürfe es eines Heukrans; die bestehende Konstruktion sei aber für das kleinste Kranmodell nicht mehr geeig-net. Für punktuelle Lasten bei neuen Krans von bis zu 4 Tonnen dürfte auch die Statik ungenügend sein. Die Gebäudestruktur wolle man erhalten, aber nach Westen verlängern; die Fassade wäre gleich wie vorher, einfach neuwertig. Mit-tels Absenkens der Hocheinfahrt um 1.5 m könne der Heuraum mit einem Heu-kran bestückt werden. Derzeit sei der Heuraum auch feuerschutztechnisch nicht mehr geeignet, zumal heute auch Fahrzeuge im Heuraum abgestellt werden. Dem sei mit einem Betonboden und einer Betondecke Rechnung zu tragen. An-dernfalls bräuchte es eine Remise (vgl. Augenscheinprotokoll S. 5 f. Ziff. 13 und Ziff. 19; Augenscheinprotokoll S. 10 f. Ziff. 57 ff.).

Im Zeitpunkt des Augenscheins wurden 15 Kühe und 10 Stück Jungvieh gehalten (Augenscheinprotokoll S. 8 Ziff. 33). Die Futterzuführung soll nach den Aus-/Umbauabsichten via den Kran von oben über ein Förderband erfolgen, womit der Ablauf (Fütterung/Entmistung) auf einer Achse erfolgen könnte (Augen-

scheinprotokoll S. 8 f. Ziff. 34 und 40 ff.). Damit soll die Umgestaltung vom bestehenden Anbindestall (mit Ausrichtung der Tiere in den Ställen links und rechts des Trens in der Längsrichtung des Gebäudes) in einen zeitgemässen Laufstall, der sich über die gesamte Länge des Gadengebäudes sowie einen Grossteil der westlichen Verlängerung erstrecken soll (mit Ausrichtung der Tiere senkrecht zum Gebäude; vgl. auch Plan Umbau Grundriss EG vom 20.2.2024) einhergehen.

Im Bereich des südlichen Stallvorplatzes wies der Beschwerdeführer auf den Niveauunterschied von 1.5 m hin, auf den der Stallboden (und als Konsequenz auch die Hocheinfahrt) abgesenkt werden soll, was bei einem Erhalt der bestehenden Mauern statisch nicht machbar sei (Augenscheinprotokoll S. 8 Ziff. 35). Seitens der Denkmalpflege wurde in den 1.5 m Niveauunterschied für den Auslauf der Tiere kein unlösbares Problem erkannt (vgl. zur diesbezüglichen Diskussion Augenscheinprotokoll S. 9 Ziff. 43 ff.). Die Denkmalpflegerin bestätigte, dass die Mauern echtzeitlich sind wie auch die Stützen der Laube, die später mit Plexiglas verschlossen wurde (Augenscheinprotokoll S. 8 Ziff. 36 ff.; vgl. Vi-Fotos S. 3). Offensichtlich war beim Augenschein, dass das Vieh aktuell vom Tenn aus von Hand gefüttert werden muss (Augenscheinprotokoll S. 9 Ziff. 39; vgl. Foto zum Stall Ost; Vi-Fotos S. 16). In der Schreinerei drehte sich die Diskussion namentlich um die Frage, welche Wände (teils massive, verputzte Bruchsteinmauern; vgl. Vi-Fotos S. 13) tragend seien und inwieweit sie allenfalls entfernt werden könnten (Augenscheinprotokoll S. 10 Ziff. 52 ff.).

Der kommunale Abteilungsleiter Hochbau wies abschliessend (Augenscheinprotokoll S. 11 Ziff. 6) auf die Situierung des Gebäudes in eine Umgebungsschutzzone nach ISOS hin und gab dem Standpunkt der Gemeinde Ausdruck, dass die ortstypische Baute nach einem Abbruch einen Wiederaufbau verdiene und gleichzeitig die landwirtschaftliche Nutzung zeitgemäss weitergeführt werden könne.

4.1 Mit dem DSG besteht die erforderliche gesetzliche Grundlage (im formellen Sinn), welche einen Eingriff in die Eigentumsfreiheit rechtfertigen kann. Das DSG umschreibt die Schutzobjekte, namentlich auch Einzelbauten, sowie die Kriterien zur Bestimmung der Schutzwürdigkeit (vgl. vorstehend E. 1.2 f.). Eine Verletzung des Gesetzmässigkeitsgrundsatzes ist auch betreffend die (drei) Schutzziele nicht erkennbar (vgl. VGE III 2021 18 vom 31.5.2021 E. 3.3.6).

4.2 Mit dem gutachterlichen Bericht von Dr. I. _____ vom 31. März 2023 (vgl. vorstehend E. 3.2.1) liegt der wissenschaftliche Befund als formelle Voraussetzung für eine Unterschutzstellung vor. Darauf kann auch materiell-inhaltlich

abgestellt werden. Es ist umfassend, nachvollziehbar und schlüssig und bietet entsprechend die geeignete Grundlage für die Beurteilung der Schutzwürdigkeit, namentlich unter dem Aspekt des öffentlichen Interesses an einer Unterschutzstellung. Dabei kommt der Frage der Zugehörigkeit zum benachbarten herrschaftlichen Wohnhaus an der C. _____-gasse (L. _____; vgl. Kurzgutachten S. 1) keine entscheidende Bedeutung für die Unterschutzstellung zu, auch wenn ein solcher Bezug durchaus plausibel erscheint. Der Gutachter, der kraft seiner Forschungsarbeit zu den Schweizer Bauernhäusern über einen entsprechenden Überblick verfügt, attestiert dem Vielzweckbau eine weit über den Ort hinausreichende besondere architektonische Qualität und eine Einzigartigkeit weit über die Zentralschweiz hinaus. Das Gadenhaus zeichnet sich namentlich aus durch seine imposante Dachkonstruktion bei der Hochquereinfahrt in der Form eines abgestrebten Hängesprengwerkes und die imposante, gemauerte und mit Gewölben "leichtfüssig" in Erscheinung tretende Einfahrtrampe (Gutachten S. 2). Auf diese baulichen Qualitäten sowie die Einzigartigkeit der Dachkonstruktion mit überdimensionierten Proportionen und der Arkadenstruktur weist das Bildungsdepartement in der Vernehmlassung hin (vgl. vorstehend E. 3.4.1). Zu nennen sind auch die noch grossmehrheitlich vorhandene bauzeitliche Substanz und deren guter Zustand. Hiervon konnte sich auch das Gericht anlässlich des Augenscheins überzeugen.

Zu Recht macht das Bildungsdepartement daher geltend, dass es sich aus denkmalpflegerischer Sicht um einen Bau von erheblichem kulturellen, geschichtlichen und kunsthistorischen Wert handelt, und dass die bautypologischen Merkmale, der bauzeitliche Bestand sowie die prägende Lage im Ortsbild von Schwyz von öffentlichem Interesse sind. Es kann daher dem Regierungsrat beigelegt werden, dass es sich beim Gadenhaus um einen wichtigen Zeugen der Schwyzer Geschichte sowie um ein prägendes Element der traditionellen Siedlungslandschaft oder bzw. um das baukulturelle Erbes im Sinne von §§ 6 Abs. 1 lit. a und b DSV handelt (vgl. vorstehend E. 2.1). Das öffentliche Interesse an der Unterschutzstellung ist folglich zu bejahen.

Einer Unterschutzstellung entgegenstehende öffentliche Interessen, die zudem überwiegen müssten, sind nicht ersichtlich. Allfällige private Interessen sind im Rahmen der Verhältnismässigkeitsprüfung zu berücksichtigen.

4.3 Bereits an dieser Stelle und vor der Prüfung der Verhältnismässigkeit (nachstehend E. 5) ist der Umfang des Schutzzieles III näher zu betrachten.

4.3.1 Der Beschwerdeführer vertrat an der öffentlichen Verhandlung die Auffassung, die innere Struktur zu erhalten, bedeute ein Schutzziel II. Das ganze

Dachwerk (Hängesprengwerk), das man von aussen nicht sehe, gehöre jedoch nicht zum äusseren Erscheinungsbild. Vom Regierungsrat sei aber das Schutzziel III angeordnet worden (vgl. Verhandlungsprotokoll S. 8). Er erachtete das öffentliche Interesse für eine Baute am konkreten Standort in der Wesensgleichheit eines Neubaus als gegeben. Dies stelle zwar kein Schutzziel bzw. gewissermassen ein Schutzziel IV dar (Verhandlungsprotokoll S. 14 und S. 20). Für die Gemeinde und die Öffentlichkeit sei jedoch der sich von Weitem zeigende gleichbleibende Eindruck des Gebäudes wesentlich (Verhandlungsprotokoll S. 12).

Seitens der Denkmalpflege wurde an der öffentlichen Verhandlung zum Schutzziel III mit Blick auf den konkreten Fall dargelegt, wichtig sei sicher der äussere Ausdruck, d.h. die Arkadenstruktur, die in der Wirkung ganz zentral sei. Diese soll erhalten werden. Man habe sie zum Teil geschlossen. Vielleicht könne man diese wieder öffnen und in eine Struktur integrieren. Was ebenfalls sehr wichtig sei, sei die ganze Silhouette, also das Dach mit der Hocheinfahrt. Bei den zurückversetzten Fassaden gebe es immer einen gewissen Spielraum. Aber der Charakter des Gebäudes werde auch durch diese Arkadenstruktur und das stattliche Dach geprägt. Das Dach habe natürlich auch mit der Dachkonstruktion zu tun. Man könne auch die Dachkonstruktion verstärken. Man habe auch schon weitergebaut und gewisse Teile herausgeschnitten. Das sei eine Tatsache, wie man sie bei jedem Schutzobjekt antreffe. Es sei stets etwas verändert worden. Es gehe darum, dass die Statik gewährleistet und verbessert werde. Hierfür gebe es immer Möglichkeiten.

Der Gemeindevertreter wies auf die "Leitplanung Ortsbild" von Schwyz hin. Für das Gebiet des strittigen Gebäudes bedeute dies einerseits, dass man sich in einem landschaftlich und städtebaulich sensiblen Gebiet befinde. Andererseits, was fast bedeutsamer sei, handle es sich beim Gadenbau gemäss Leitplanung um eine ortsbildprägende Baute. Der Gemeinderat Schwyz habe sich dahingehend geäussert, dass aus seiner Sicht ein Abbruch und Wiederaufbau möglich sei, aber dass dem Erscheinungsbild eine hohe Bedeutung beizumessen sei und dass bei einem konkreten Bauprojekt wirklich auf eine sensible Gestaltung achtzugeben sei (vgl. Verhandlungsprotokoll S. 16).

4.3.2 Im Jahr 2007 hat die Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege (EKD) "Leitsätze zur Denkmalpflege in der Schweiz" (nachstehend: Leitsätze) formuliert, gliedert unter anderem nach den Bereichen "Das Denkmal" (Leitsätze Ziff. 1), "Der Umgang mit dem Denkmal" (Leitsätze Ziff. 2), "das Handeln am Denkmal" (Leitsätze Ziff. 3), "Planung und Massnahmen" (Leitsätze Ziff. 4). Ausgangspunkt ist das menschliche Grundbedürfnis nach Erinnerung; sie stützt sich wesentlich auf Orte und Objekte (Leitsatz 1.1). Hierzu wird unter ande-

rem dargelegt, der Mensch brauche Erinnerung als Individuum und in seinen Gemeinschaften als Grundlage für die Gestaltung der Zukunft. Im Prozess der individuellen und kollektiven Erinnerung spielten materielle Erinnerungsträger eine besondere Rolle. Die ortsgebundenen und öffentlich wahrnehmbaren Objekte hielten die Erinnerung dauernd wach. Diese Objekte könnten nicht übersehen oder weggelegt werden; sie könnten allerdings der Gleichgültigkeit anheimfallen. Diesen Grundgedanken trägt die Präambel der KV Rechnung ("stolz auf unsere Tradition"), womit laut Bericht und Vorlage der Verfassungskommission (verabschiedet am 17.12.2009) an den Kantonsrat Bezug auf die Grundhaltung der Schwyzerinnen und Schwyzer genommen wird, die neben der Aufgeschlossenheit gegenüber neuen Entwicklungen vom "Respekt gegenüber der Geschichte" geprägt ist.

Denkmäler werden in den Leitsätzen definiert als "ortsgebundene Objekte, die geschichtlichen Zeugniswert haben. Denkmäler können Zeugnisse jeglichen menschlichen Wirkens sein, historischer Ereignisse und Entwicklungen, künstlerischer Leistungen, sozialer Einrichtungen, technischer Errungenschaften" (Leitsatz 1.2). Die überlieferte Materialität bestimmt das Denkmal; sie macht die Authentizität der Denkmäler aus (Leitsatz 1.3). Erläuternd wird hierzu gesagt, die Authentizität des Denkmals, d.h. die Existenz des Denkmals in seiner möglichst vollständig überlieferten Materie mit all ihren Zeitspuren, sei Voraussetzung dafür, dass heutige, aber auch spätere Generationen seine Vielschichtigkeit erkennen und interpretieren können.

Bei Eingriffen an Denkmälern ist der Grundsatz der Nachhaltigkeit zu beachten (Leitsatz 3.1). Das Erhalten originaler Denkmalsubstanz als bedeutsame und nicht erneuerbare Ressource habe Vorrang vor dem Maximieren einer ökonomisch oder ökologisch verstandenen Nachhaltigkeit.

Bei allen Massnahmen hat die Konservierung der bestehenden Substanz Vorrang (Leitsatz 3.8). Materielle Veränderungen dürfen nur vorgenommen werden, wenn sie für das Weiterbestehen des Denkmals nachgewiesenermassen unerlässlich sind.

Der überlieferte Bestand ist möglichst weitgehend zu erhalten (Leitsatz 4.1). Die Unversehrtheit der historischen Substanz habe bei allen Massnahmen Vorrang. Alle konservatorischen und restauratorischen Eingriffe sind auf ein Höchstmass an Reversibilität auszurichten (Leitsatz 4.2). Historische Elemente sollen instand gestellt, nicht ersetzt werden (Leitsatz 4.5).

Bei den "Definitionen zu besonderen Massnahmen" (Leitsätze unter Ziff. 5) werden Rekonstruktionen als Wiederherstellungen von Objekten bezeichnet, die ganz oder teilweise zerstört wurden; sie sind grundsätzlich bedenklich (Leitsatz

5.4). Rekonstruktionen verwischen den Unterschied zwischen Denkmal und historisch gestaltetem Objekt (vgl. hierzu auch EKD, Rekonstruktion und Wiederherstellung, Grundsatzdokument vom 22.6.2018).

4.3.3 Das Verwaltungsgericht schliesst sich der Auffassung der kantonalen Denkmalpflege an, dass die Denkmalpflege grundsätzlich auf den Schutz von Bauwerken als Ganzes abzielt (vgl. auch vorstehend E. 1.4 [mit zit. E. 4.3.2]). Der integrale Schutzzumfang ist insofern richtig, als es nicht darum gehen kann, gewissermassen nur eine Kulisse zu konservieren (VGE III 2021 18 vom 31.5.2021 E. 6.2.1; VGE III 2020 173 vom 30.12.2020 E. 5.2.2). Dieser Grundsatz hat sinngemäss auch Eingang in § 3 Abs. 2 lit. b DSG ("unter Einbezug ihrer Ausstattung") gefunden. Allerdings kann man die Augen nicht vor der Tatsache verschliessen, dass regelmässig nicht alle (Bau-)Teile eines Gebäudes gleichermaßen Schutz verdienen (für ein konkretes Beispiel der Bestimmung der erhaltenswerten Gebäudeteile vgl. Urteil BGer 1C_514/2020 vom 5.5.2021 Ingress lit. B; vgl. auch BGE 120 I 270 E. 4.b f. betr. Badischer Bahnhof Basel). Mit den drei Schutzziele wird dieser Tatsache Rechnung getragen, dass durchaus auch Differenzierungen angezeigt sein können (und müssen); dies gebietet auch der Grundsatz der Verhältnismässigkeit. Dem tragen im Übrigen auch die vorerwähnten Leitsätze Rechnung, welche nicht vorbehaltlos auf den strikten Schutz eines Denkmals abzielen. Eine Verabsolutierung des Schutzzgedankens würde diese Differenzierung als überflüssig erweisen.

4.3.4 Festzuhalten ist, dass das Schutzziel III klarerweise vom Wiederaufbaurecht gestützt auf § 72 Planungs- und Baugesetz (PBG; SRSZ 400.100) vom 14. Mai 1987 abzugrenzen ist, das kein sklavisches Festhalten an den bisherigen Gebäudeformen verlangt und bei dem praxisgemäss der frühere Umfang nur als Richtschnur des Wiederaufbaus zu gelten hat, wobei ausserdem auch die nutzungsmässige Wesensgleichheit gewährleistet sein muss (vgl. EGV-SZ 2011 B 8.4 E. 3.1; VGE III 2018 136 vom 12.2.2019 E. 6.1.5; VGE III 2013 142 vom 23.1.2014 E. 2.3; VGE 1023/99 vom 16.9.1999 E. 3c). Die Abgrenzung des Wiederaufbaurechts zum Schutzziel III ergibt sich allein aus der Tatsache, dass ein Wiederaufbau - seltene Ausnahmen allenfalls sinnvoller Rekonstruktionen ausgeschlossen (vgl. Frauenkirche Dresden; kritisch Grundsatzdokument der EKD betr. Rekonstruktion und Wiederherstellung S. 5) - nicht mit dem Schutzbegriff in Einklang zu bringen ist.

Abzugrenzen ist das Schutzziel III zudem klarerweise auch vom Anliegen der guten Einordnung von Bauten und Anlagen ins Orts- und Landschaftsbild. Sog. negative Ästhetikklauseln zielen (bloss) auf die Verhinderung einer störenden Wirkung ab, so beispielsweise § 56 Abs. 1 PBG und Art. 8 Abs. 1 des Bauregle-

ments der Gemeinde Schwyz (BauR) vom 26. September 2010. Sog. positive Ästhetikklauseln verlangen hingegen eine gute bzw. sorgfältige Einordnung einer Baute; in diesem Sinne sind gemäss Art. 8 Abs. 2 BauR die Bauten und Anlagen und deren Umgebung besonders sorgfältig zu gestalten in den Kern- und Zentrumszonen (lit. a), an exponierten Hanglagen (lit. b) sowie im Sichtbereich von künstlerisch und geschichtlich wertvollen Stätten, Bauten und Anlagen (lit. c). Für die Schutzwürdigkeit eines bereits mehr oder weniger lang bestehenden Gebäudes hat dessen Einordnung allerdings keine bzw. allenfalls eine marginale Bedeutung.

4.3.5 Das Schutzziel II verpflichtet "zur Erhaltung des äusseren Erscheinungsbildes" sowie explizit zur "Bewahrung der Raumstrukturen", während das Schutzziel III nur die "Pflicht zur Erhaltung des Charakters" beinhaltet. Mit dem Weglassen der Pflicht zur Bewahrung der Raumstruktur beim Schutzziel III reduziert sich die Übereinstimmung bzw. die Vergleichbarkeit der Schutzziele II und III auf die Erhaltung des äusseren Erscheinungsbildes bzw. die Erhaltung des Charakters. Aus der unterschiedlichen Terminologie, was keiner gesetzgeberischen Zufälligkeit entspringen kann, ist der Schluss zu ziehen, dass auch diesbezüglich eine gewisse Differenzierung angezeigt ist. Vereinfacht kann wohl aufgrund der Zuordnung dieser Begrifflichkeit zu den Schutzzielen II bzw. III ohne weiteres gesagt werden, dass dem Bewahren eines (äusseren) Erscheinungsbildes gegenüber dem Bewahren des Charakters eine höhere Verbindlichkeit an die Bewahrung eines Bestandes zuzubilligen ist.

4.3.6 Der Argumentation der Denkmalpflege kann durchaus gefolgt werden, dass vorliegend neben der Arkadenstruktur gerade das stattliche Dach für den Gebäudecharakter mitprägend ist. Richtig ist auch, dass das Dach auf einer Dachkonstruktion (Hängesprengwerk) beruht. Das Hängesprengwerk wurde vom Kurzgutachter zu Recht, wie der verwaltungsgerichtliche Augenschein ergab, auch als imposante Dachkonstruktion beurteilt. Es ist auch nicht daran zu zweifeln, dass Hängesprengwerke mit den vorliegenden Dimensionen selten sind (vgl. vorstehend E. 3.5.2). Das äussere Erscheinungsbild des Daches wie auch der Charakter des Gebäudes lassen jedoch zum einen für den ausstehenden Betrachter keinen Schluss auf die innwendige Dachkonstruktion zu. Insoweit kann nicht gesagt werden, dass vom Dach mitgeprägtes Erscheinungsbild bzw. der Charakter des Gebäudes sei vom Hängesprengwerk abhängig. Zum andern wird, wie der Augenschein auch zeigte, durch das Hängesprengwerk gleichzeitig und insbesondere auch der grossräumige Dachstock strukturiert, d.h. das Hängesprengwerk prägt auch die innere Raumstruktur des Vielzweckgebäudes mit. Die

Bewahrung der Raumstrukturen ist jedoch gerade nicht Teilgehalt des Schutzzieles III.

Gestützt auf das Schutzziel III kann der Beschwerdeführer daher schwerlich zum Erhalt des Hängesprengwerks verpflichtet werden. Dass das Gleiche für die bestehende Raumeinteilung des Vielzweckbaus gilt (Ställe, Tenn, u.w., vgl. vorstehend E. 3.2.1), muss nicht eigens gesagt werden. Insofern kann die Vorinstanz/Denkmalpflege gewissermassen a priori nicht verlangen, dass der Beschwerdeführer mit den vorhandenen räumlichen Dimensionen weiter planen/bauen sollte und bloss innere Umbauten im Rahmen der bestehenden inneren Strukturen und gewisse Anpassungen aus denkmalpflegerischer Sicht in Frage kommen (Plädoyernotizen Vorinstanz S. 6). Insofern erübrigten sich an und für sich auch entsprechende vorgängige umfassende planerische, bauliche und nutzungsmässige Abklärungen des Beschwerdeführers.

5.1 Nach dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit müssen Denkmalschutzmassnahmen für das Erreichen des im öffentlichen Interesse liegenden Ziels geeignet, erforderlich und dem Betroffenen zumutbar sein. Ein durch Schutzmassnahmen verursachter Grundrechtseingriff ist namentlich dann unverhältnismässig, wenn eine ebenso geeignete mildere Anordnung für den angestrebten Erfolg ausreicht. 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). Zudem können rein finanzielle Interessen bei ausgewiesener Schutzwürdigkeit für sich genommen nicht ausschlaggebend sein (Urteile BGer 1C_55/2011 vom 1.4.2011 E. 7.1 mit Hinweisen; 1C_285/2017 vom 27.10.2017 E. 3.3; 1C_128/2019 + 1C_134/2019 vom 25.8.2020 [zur Publikation vorgesehen] E. 10.4). Eignung und Erforderlichkeit einer Unterschutzstellung sind der Erreichung des gesetzlichen Zweckes gemäss § 1 DSG, nämlich der Erhaltung des Schutzobjekts, gewissermassen immanent und insofern immer gegeben. Eignung und Erforderlichkeit finden ihre Bedeutung entsprechend grundsätzlich bei der Bestimmung des adäquaten Schutzzieles. Die Frage der Zumutbarkeit (Verhältnismässigkeit im engeren Sinne) entfaltet ihre Wirkung indes auch bei der grundsätzlichen Entscheidung über die Unterschutzstellung.

Vorliegend gilt es eine Baute im Lichte des Schutzzieles III zu beurteilen, womit den privaten Interessen ein höheres Gewicht beizumessen ist, als bei einer Baute unter dem Schutzziel II.

5.2.1 Mit statischer Beurteilung vom 10. Juli 2023 (Beschwerdebeilage 4) führte die O. _____ GmbH unter anderem aus, für den Bau eines artgerechten Laufstalls müssten die Bruchsteinmauern, insbesondere die Querwände, weitgehend abgebrochen werden, da sie als Foundation gemessen an den heutigen Anforderungen nicht mehr genügend seien. Die Stalldecke müsse komplett abgebrochen werden, da sie den heutigen Anforderungen mit den höheren Nutzlasten nicht mehr genüge, insbesondere als einseitig gespannte Decke. Die bestehende Holzkonstruktion behindere die Nutzbarkeit sehr stark. Es sei praktisch unmöglich, einen Heukran einzubauen und zweckdienlich zu nutzen. Ein Umbau habe auch Konsequenzen auf die Massivbaudecke und Stallwände, da die horizontalen Lasten, die jetzt von der bestehenden Holzkonstruktion übernommen würden, von den bestehenden Konstruktionen nicht aufgenommen werden könnten.

5.2.2 Mit seiner Stellungnahme vom 18. Dezember 2023 führt der vom Beschwerdeführer beauftragte Planer aus, der bestehende Heustock mit dem Hängesprengwerk sei für die Durchfahrt mit dem kleinsten Kranmodell, das mindestens 3 m verlange, mit einem bestehenden Freiraum von nur 2.15 m zu eng. Zwei hängende Pfosten müssten ausgeschnitten und mit massiver zusätzlicher Verstärkung kompensiert werden. Die Heubelüftung sei derzeit ungenügend. Mit der bestehenden Konstruktion seien die beiden Lauben nicht nutzbar, weil sie mit dem Heukran nicht erreichbar seien. Das Absenken des Stallbodens auf das Niveau der bestehenden Jauchegrube würde die Aussenansichten nicht verändern. Alle Baufachleute mit Branchenkenntnissen kämen nach Besichtigung zum selben Schluss, dass es aus finanziellen und arbeitstechnischen Gründen keinen Sinn mache, in ein Projekt mit der bestehenden Konstruktion zu investieren.

5.2.3 Am 23. Februar 2024 reichte der Beschwerdeführer Umbaupläne vom 20. Februar 2024 ein. Der moderne, in West-Ost-Richtung ausgerichtete Laufstall soll 28 Kuhfressplätze, 18 Fressplätze Jungvieh, 1 Zuchtstierplatz und 20 Mastkalberplätze aufweisen (Beschwerde S. 7 Ziff. 9, bestätigt mit Eingabe vom 22.1.2024 S. 4 Ziff. 5). Gemäss Suisse-Bilanz erlaubt die Futterfläche von 15.85 ha vom 29. Juni 2022 (Beilage 5 zur Beschwerde) die Haltung von 28 Milchkühen, 24 Stücken Jungvieh, einem Zuchtstier sowie 20 Mastkälbern.

5.2.4 An der öffentlichen Verhandlung erläuterte der Beschwerdeführer umfassend seine zu Papier gebrachten Umbaupläne und machte einlässliche Ausführungen zu den Anforderungen an einen modernen Landwirtschaftsbetrieb. Unter anderem führte er hierzu (ergänzend) aus, der Stall soll als Kompostlaufstall, bei dem der Liegebereich immer mit Sägemehl überdeckt sei, ausgestaltet werden. Der östliche (Haus-)Bereich werde nicht tangiert. Richtung West wolle man

"das Gebäude herunternehmen und es wesensgleich wieder aufstellen im Sinne der Gemeinde und des Ortsbildschutzes" mit Absenkung um 1.5 m. Mit dieser Absenkung könne man auf das Niveau der Mistplatte bzw. Oberkante der Jauchegrube (südseitig) gelangen, womit das Vieh ohne Probleme (d.h. ohne ein Steilbord) in den Auslauf gelassen werden könne. Die nun aussen angeordneten Silos würden ins Gebäude integriert. Durch die Absenkung auch der Hocheinfahrt um 1.5 m könne die zweckmässige und effiziente Nutzung des Heustocks gewährleistet werden. Ortsbildmässig falle diese Absenkung der Hocheinfahrt nicht ins Gewicht; die Gebäudekubatur bleibe auch gleich (Verhandlungsprotokoll S. 3 ff.).

Die Vorinstanz brachte vor, die Denkmalpflege wie das AFL seien der Meinung, der Stall könne weiterhin als solcher genutzt werden, auch wenn die Notwendigkeit der betrieblichen Optimierung verständlich und nachvollziehbar sei. Seitens des Beschwerdeführers sei jedoch nicht geprüft worden, ob dies mit dem bestehenden Gebäude möglich sei. Es sei aber klar nicht Aufgabe des Kantons bzw. des AFL, Machbarkeitsstudien für Stallumbauten durchzuführen. Der heutige Zustand und der Ersatzneubau mit Kompostlaufstall stellten zwei Extrempositionen dar; eine Mittellösung sei nicht geprüft worden (Plädoyernotizen S. 5 f.).

Seitens des AFL wurde bestätigt, dass das bestehende Aufstallungssystem und der Anbindestall mit manueller Entmistung sehr arbeitsaufwändig sind. Das Raumvolumen der Stallungen sei in Anbetracht der Bauzeit ungewöhnlich hoch; die Tierschutzvorschriften könnten mit dem notwendigen Arbeitsaufwand eingehalten werden. Die Futterlagerung, insbesondere die Dürrfutterlagerung, sei im bestehenden Gebäude aufgrund der konstruktionsbedingten Einschränkungen erschwert und entspreche nicht mehr der heutigen Technik. Grundsätzlich gebe es nicht nur ein einziges funktionierendes Stallkonzept. Aus Sicht des AFL wäre eine Dokumentation der geprüften Varianten und die zum vorgelegten Konzept führenden Überlegungen für eine ausgewogene Entscheidungsfindung dienlich gewesen. Eine Variantenstudie sei auch aufgrund der Interessenabwägung der öffentlichen Interessen und der privaten Interessen des Beschwerdeführers erforderlich. Mit der eingereichten Projektskizze werde das aus raumplanungsrechtlicher Sicht maximal zulässige Raumprogramm (Anzahl Tierplätze und Zusammensetzung der Tierkategorien) voll ausgereizt. Die vom Beschwerdeführer gehaltenen behornten Original-Braunviehkühe seien für die Planung von Laufställen eine besondere Herausforderung. Es werde für horntragende Kühe eine Erhöhung der Platzdimensionierungen gegenüber den Mindestnormen der Tierschutzgesetzgebung empfohlen. Aufgrund der Qualität der im Februar 2024 zugestellten Pläne sei seitens des AFL keine detaillierte Prüfung möglich (Plädoyernotizen der Vorinstanz S. 7 ff.). Die kantonale Denkmalpflege brachte vor, die

Fachkenntnisse des zugezogenen Bauingenieurs beschränkten sich auf Neubauten. Der Heukran-Spezialist vertrete einen spezifischen Anbieter von Heukran-Produkten. Auch hier stelle sich die Frage der geprüften Varianten (Plädoyernotizen der Vorinstanz S. 9 ff.).

5.3.1 Vorab ist festzuhalten, dass die Anforderungen an den Nachweis allfälliger Umbau- wie auch Nutzungsvarianten durch den privaten Eigentümer nicht überspannt werden dürfen.

Anlass für die Prüfung der Schutzwürdigkeit kann einerseits - wie vorliegend - ein in Betracht gezogenes (Um-)Bauvorhaben (Umbau, Neubau, Abbruch) geben. Es ist indes nachvollziehbar, wenn und dass ein Bauherr nicht bereits zu grosse Aufwendungen tätigen will mit dem Risiko vergeblicher Investitionen, sondern vorerst Sicherheit über eine allfällige Schutzwürdigkeit seines Gebäudes haben möchte. Andererseits findet derzeit gestützt auf § 21 DSG eine Bereinigung des KSI (vormals Kantonales Inventar der geschützten und schützenswerten Bauten [KIGBO]) statt, welches planmässig in allen Gemeinden des Kantons geschieht (vgl. <https://www.sz.ch/verwaltung/bildungsdepartement/amt-fuer-kultur/denkmalpflege/aktuelles.html/8756-8758-8802-9466-9471-9921-10010>). Es ist leicht einsichtig, dass von den betroffenen Hauseigentümern nicht verlangt werden kann, umfassende Projektalternativen zwecks Beurteilung und Abwägung ihrer privaten Interessen gegenüber dem öffentlichen Schutzinteresse vorzulegen. Dem trägt vorliegend Disp.-Ziff. 2 des angefochtenen RRB Rechnung, wonach (erst) "im Fall einer Restaurierung" die Planung durch die kantonale Denkmalpflege zu begleiten ist.

Des Weiteren und insbesondere gilt auch im Unterschutzstellungsverfahren der Untersuchungsgrundsatz (§ 18 VRP), wonach die Behörde die erforderlichen Beweise erhebt. Dem steht zwar die Mitwirkung der Parteien gegenüber, die ihre Grenzen jedoch an der Notwendigkeit und der Zumutbarkeit der Mitwirkung an der Feststellung des Sachverhaltes findet (§ 19 Abs. 1 VRP). Bleibt eine entscheidungsrelevante Tatsache trotz der von Amtes wegen durchzuführenden Untersuchungen und trotz hinreichender Bemühungen der Parteien unbewiesen, gilt im öffentlichen Recht grundsätzlich die Beweislastregel von Art. 8 ZGB als allgemeiner Rechtsgrundsatz; die Folgen einer allfälligen Beweislosigkeit hat jene Partei zu tragen, die aus der unbewiesenen gebliebenen Tatsache Rechte ableitet (BGE 144 II 332 E. 4.1.3 und 142 II 433 E. 3.4.2, m.w.H.; VGE III 2021 103 vom 29.8.2022 E. 2; VGE III 2008 192 vom 25.9.2009 E. 3).

Es liegt nahe, dass der private Eigentümer die für ihn bestmögliche Variante präsentieren wird, um die fehlende Eignung, Erforderlichkeit und Zumutbarkeit einer Massnahme (i.c. die Unterschutzstellung) zu beweisen bzw. die höhere Gewich-

tigkeit seiner privaten Interessen gegenüber den öffentlichen Interessen zu untermauern. Aus der Mitwirkungspflicht kann insofern also grundsätzlich nicht abgeleitet werden, dass der Private auch Alternativen eingehend prüft bzw. zu prüfen hat, die sich für ihn als weniger vorteilhaft erweisen können, und/oder sogar (kostenintensive) Machbarkeitsstudien erstellen muss. Bei einer Wirtschaftsbaute ist es - im Zeichen der Wirtschaftsfreiheit - überdies gerechtfertigt, allfälligen im Zeitpunkt der Unterschutzstellung noch nicht konkretisierten, aber dennoch inskünftig durchaus in Betracht kommenden Erweiterungsmöglichkeiten Rechnung zu tragen. In diesem Sinne hat der Vertreter des AFL anlässlich der öffentlichen Verhandlung zu Recht betont, dass das Betriebskonzept, d.h. die langfristige Ausrichtung des Betriebes, in der wirtschaftlichen Freiheit des Betriebsleiters steht.

Die Rechtsprechung gemäss VGE III 2021 161 vom 30. März 2022, wo ein Eigentümer den Ersatz eines Einfamilienhauses durch den Neubau eines Mehrfamilienhauses plante und in diesem Zusammenhang die Schutzwürdigkeit der bestehenden Baute zu klären war, lässt sich daher nicht ohne weiteres auf die vorliegende Fallkonstellation übertragen. Zudem überliess es das Verwaltungsgericht in jenem Verfahren dem Regierungsrat, ob er die erforderlichen Grundlagen (Projektvarianten und Vergleichszahlen) selber bzw. durch Beauftragung einer internen oder externen Fachperson erarbeiten lassen will, oder ob die entsprechenden Grundlagen von der Bauherrschaft einverlangt werden sollten (E. 4.3). Im VGE III 2017 115 + 117 vom 24. November 2017 (bes. E. 5.2 ff.) war zu prüfen, wie weit es einer Bauherrschaft zumutbar war, eine grundsätzlich schutzwürdige Baute stehen zu lassen bzw. in ihren Gestaltungsplan zu integrieren, was möglicherweise zu Lasten der gesamten Anzahl Wohnungen ging und so mit einer möglicherweise mehr oder weniger erheblichen finanziellen Einbusse verbunden war, welche nur der Bauherr näher beziffern konnte.

5.3.2 Vorliegend ist die umfangmässige Zulässigkeit der geplanten Erweiterung des Landwirtschaftsbetriebes des Beschwerdeführers grundsätzlich unbestritten. Hieran ändert nichts, dass gemäss dem Vertreter des AFL aus raumplanungsrechtlicher Sicht damit das maximal zulässige Raumprogramm (Anzahl Tierplätze und Zusammensetzung der Tierkategorien) voll ausgeschöpft wird. Abgesehen davon lässt die Angabe des Vertreters des AFL, dass für horntragende Kühe eine Erhöhung der Platzdimensionierungen in Betracht gezogen werden müsse, darauf schliessen, dass die auf der Trockensubstanz (TS) basierende maximale Nutztierzahl mit dem konkreten Bauprojekt des Beschwerdeführers allenfalls nicht ganz ausgeschöpft werden könnte.

5.3.3 Der Beschwerdeführer hat ein aus Sicht des Verwaltungsgerichts sinnvolles Projekt vorgelegt; auch wenn dieses für eine Baueingabe noch nicht genügend sein sollte, geht es jedenfalls über eine bloss Skizze/Idee hinaus.

5.4.1 Für das Verwaltungsgericht steht aufgrund des Augenscheines, der vom Beschwerdeführer bzw. der beauftragten H._____ GmbH erstellten Planunterlagen sowie der dazu anlässlich der öffentlichen Verhandlung vorgebrachten Erläuterungen - auch wenn diese teils weitschweifig waren und teils auch hyperbolisch erscheinen mochten - fest, dass mit dem bisherigen Stallkonzept ein zeitgemässes, effizientes Arbeiten nicht mehr möglich ist. Diesem Postulat kann mit der Neukonzipierung der bisherigen beiden Ställe mit Nord-/Süd-Ausrichtung (vgl. vorstehend E. 3.2.1) in einen modernen, in West-Ost-Richtung ausgerichteten Laufstall Rechnung getragen werden. Im Sinne der vorstehenden Darlegungen zum Untersuchungsgrundsatz/Mitwirkungspflicht und somit auch zur Beweislast legen die Vorinstanz und das AFL nicht ansatzweise dar, wie auf der Basis der bisherigen baulichen Strukturen eine Betriebserweiterung, d.h. eine Erhöhung der Tierzahl im Umfang der Planung des Beschwerdeführers (oder auch in einem geringeren Umfang) entgegen dessen mit dem präsentierten Projekt untermauerter Auffassung ermöglicht werden kann. Hieran kann nichts ändern, wenn die bestehenden Stall- und Tenn-Räumlichkeiten von ihren Dimensionierungen her den tierschutzrechtlichen Vorgaben an und für sich noch genügen.

Vergleichbares gilt für den Heustock (Dachstock mit Hängesprengwerk). Abgesehen davon, dass dieses wie vorstehend dargelegt (vgl. E. 4.3.6) nicht mehr unter das Schutzziel III subsumiert werden kann, hat der Beschwerdeführer auch diesbezüglich hinreichend aufgezeigt, dass im bestehenden Zustand auch eine Mechanisierung mit einem kleinen Heukranmodell nicht bewerkstelligt werden kann und zudem fraglich sei, ob die bestehende Statik für eine Belastung von rund vier Tonnen ausreichend sei. Dem hält die Vorinstanz nur entgegen, dass Heukranprodukte anderer Anbieter, als sie der vom Beschwerdeführer beigezogene Heukranspezialist (der gemäss seinen unbestrittenen Eigenangaben bereits rund 400 Heukrananlagen begleitet hat, vgl. Augenscheinprotokoll Ziff. 19) einsetze, nicht geprüft worden seien. Solche in Frage kommende alternative Heukranprodukte wie auch Anbieter werden von der Vorinstanz und vom AFL jedoch nicht bezeichnet.

Nachvollziehbar hat der Beschwerdeführer auch die erforderliche Absenkung des Gebäudes samt der Hocheinfahrt um rund 1.5 m erläutert. Von der Zweckmässigkeit dieser Absenkung auf der Nord- wie auf der Südseite konnte sich das Verwaltungsgericht am Augenschein überzeugen. Auf der Nordseite steht dies namentlich im Zeichen der Bestückung des Heuraumes mit dem Heukran sowie

des Zutransportes des Futters, des Heus für den Heustock und der Silage für die Silos (vgl. Verhandlungsprotokoll S. 3 f.). Mit der geplanten Integration der Silos ins Gebäude könnte dabei sogar eine Verbesserung erzielt werden gegenüber der bestehenden Situation. Gleichzeitig kann auch eine Remise ermöglicht werden, welche feuerpolizeilichen Anforderungen standhält. Auf der Südseite wird den Tieren dadurch im Verbund mit der neuen Stallausrichtung ein ebenerdiger Auflauf ermöglicht, was aus Sicht des Tierwohls durchaus erstrebenswert ist.

5.4.2 Auf und mit den bestehenden (Aussen-)Mauern sowie unter Integration derselben, also unter Erhalt der für die Bewahrung des Charakters konstitutiven (Aussen-)Mauern, lässt sich dies, zumal angesichts der Dimensionen des Vielzweckbaus, absehbar nur mit einem unverhältnismässigen Aufwand bestreiten. Abgesehen von der erforderlichen und in Art und Umfang diskussionswürdigen Sanierung der bestehenden Mauern (vgl. Augenscheinprotokoll S. 10) bedingte die Absenkung des Gebäudebodens um rund 1.5 m ein Unterfangen der Mauern, was einerseits technisch schwierig zu bewerkstelligen ist und andererseits mit (weiteren) hohen Kosten verbunden wäre. Was das Wirtschaften bei einem erweiterten Betrieb auf der Basis des bestehenden, althergebrachten Betriebskonzeptes anbelangt, ist auch das Argument des Beschwerdeführers nicht ganz unberechtigt, in diesem Fall auf einen landwirtschaftlichen Mitarbeiter angewiesen zu sein, was zu zusätzlichen periodischen Kosten führen würde (Verhandlungsprotokoll S. 13; zur aktuellen Betriebsgrösse/SAK vgl. vorstehend E. 2.2).

Insgesamt wiegt das private Interesse des Beschwerdeführers an der Erweiterung und Modernisierung des Betriebes hoch. Es kann unter der Geltung des Schutzzieles III nicht, jedenfalls nicht mit einem absehbar vernünftigen Aufwand, realisiert werden. Das öffentliche Interesse an der Unterschützstellung ist entsprechend geringer zu gewichten und dem privaten Interesse hintanzustellen.

5.5 Die Nichtunterschützstellung steht auch nicht im Widerspruch zum ISOS. Das zu beachtende Erhaltungsziel a (vgl. vorstehend Ingress lit. A) ist unter anderem auf den Erhalt der für das Ortsbild wesentlichen Altbauten ausgerichtet. Diese Fokussierung auf das Ortsbild kann indes auch anderweitig gewährleistet werden (vgl. Votum des kommunalen Abteilungsleiters Hochbau, vorstehend E. 3.5.2 u. E. 4.3.1). Soweit von den Fachleuten ein Bezug zum herrschaftlichen Wohnhaus ("L. _____") an der C. _____-gasse und zum E. _____ hergestellt wird (vgl. vorstehend E. 3.2.1), ist dieser Bezug und dessen Hintergrund angesichts der Trennung durch die C. _____-gasse und den Überbauungszustand namentlich der Nordseite der C. _____-gasse für den Laien kaum bzw. nur noch schwer erkennbar, und es bedarf hierfür besonderer Kenntnisse/Informationen. Zudem wird dieser Bezug im Kurzgutachten von Dr.

I. _____ relativiert (["offenbar"]), vgl. vorstehend E. 3.2). Was das E. _____ anbetrifft, wurde dieses Mitte der 1930er-Jahre und somit über 40 Jahre nach dem vorstehend strittigen Vielzweckbau errichtet.

Anzufügen ist, dass der bestehende Vielzweckbau mit dem Erweiterungsbau 2016 auf der Ostseite, also auf der dem Dorfzentrum/-kern zugewandten Seite, jedenfalls keine ästhetische Bereicherung erfahren durfte.

5.6 Der Beschwerdeführer hat unter anderem auch ausführen lassen, für die Öffentlichkeit sei wesentlich, dass das Gebäude von Weitem in etwa gleichbleibe, wie es jetzt sei. Eine gleichbleibende Silhouette könne angeboten werden; die Arkadenstruktur und das äussere Erscheinungsbild könnten auch mit einem Neubauprojekt nachvollzogen werden (Verhandlungsprotokoll S. 12 und S. 19).

Auch wenn es nicht dem Grundkonzept des Denkmalschutzes entspricht, bestehende Bauten im Sinne der Rekonstruktion eins zu eins durch eine Ersatzbaute zu ersetzen, erscheint es dem Verwaltungsgericht durchaus als Möglichkeit, die den Vielzweckbau in seinem äusseren Erscheinungsbild und Charakter prägenden architektonischen Elemente - allenfalls in einer zeitgemässen Ausprägung - auch in einen Erweiterungs-/Neubau einfliessen zu lassen. Diese Frage wird indes in einem allfälligen Baubewilligungsverfahren für einen neuen Vielzweckbau zu beurteilen sein.

5.7 Schliesslich dürfte es sich von selbst verstehen, dass in Anlehnung an Art. 9 Abs. 2 der kommunalen Schutzverordnung vom 1. April 1999, deren Geltung in Art. 4 BauR vorbehalten bleibt, der Abbruch des nicht unterschutzgestellten Gebäudes nur und erst dann zulässig ist, wenn die Bewilligung für den Neubau/Erweiterungsbau vorliegt.

6. Die Beschwerde erweist sich somit als begründet und ist gutzuheissen. In Aufhebung des angefochtenen RRB Nr. 509/2023 vom 4. Juli 2023 ist antragsgemäss die fehlende Schutzwürdigkeit des Hauses C. _____-gasse __3 "Vielzweckbau F. _____", Grundstück Nr. __1, festzustellen.

7.1 Die Verfahrenskosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten, Barauslagen sowie Kosten des Augenscheins und der öffentlichen Verhandlung) von insgesamt Fr. 3'500.-- werden dem Verfahrensausgang entsprechend dem Kanton auferlegt.

7.2 Der beanwaltete Beschwerdeführer hat Anspruch auf eine Parteientschädigung zu Lasten des Kantons. Diese wird in Beachtung des kantonalen Gebührentarifs für Rechtsanwälte (GebTRA; SRSZ 280.411) vom 27. Januar

1975, der ordentlicherweise für das Honorar in Verfahren vor dem Verwaltungsgericht in § 14 einen Rahmen von Fr. 300.-- bis Fr. 8'400.-- vorsieht und in § 2 die Bemessungskriterien erwähnt, unter Ausübung des pflichtgemässen Ermessens auf insgesamt Fr. 3'500.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) festgelegt.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird im Sinne der Erwägungen gutgeheissen. In Aufhebung des angefochtenen RRB Nr. 509/2023 vom 4. Juli 2023 wird die fehlende Schutzwürdigkeit des Hauses C. _____-gasse __3 "Vielzweckbau F. _____", Grundstück Nr. __1, festgestellt.
2. Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von Fr. 3'500.-- werden dem Kanton auferlegt. Auf die kantonsinterne Verrechnung wird verzichtet.

Der Beschwerdeführer hat am 8. August 2023 einen Kostenvorschuss von Fr. 2'500.-- bezahlt, der ihm aus der Gerichtskasse zurückzuerstatten ist.
3. Der Kanton hat dem beanwalteten Beschwerdeführer eine Parteientschädigung von Fr. 3'500.-- (inkl. Barauslagen und MwSt.) zu bezahlen.
4. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung Beschwerde* in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, erhoben werden (Art. 42 und 82ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht [BGG; SR 173.110] vom 17.6.2005).

Soweit die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten nicht zulässig ist, kann in derselben Rechtsschrift subsidiäre Verfassungsbeschwerde* erhoben und die Verletzung von verfassungsmässigen Rechten gerügt werden (Art. 113ff. BGG).
5. Zustellung an:
 - den Rechtsvertreter des Beschwerdeführers (2/R; unter Beilage des Verhandlungsprotokolls vom 22. April 2024)
 - den Gemeinderat (R; unter Beilage des Verhandlungsprotokolls vom 22. April 2024)
 - den Regierungsrat (EB)
 - das Bildungsdepartement (EB; unter Beilage des Verhandlungsprotokolls vom 22. April 2024)
 - und das Amt für Kultur (EB).

Schwyz, 22. Mai 2024

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

***Anforderungen an die Beschwerdeschrift**

Die Beschwerdeschrift ist in einer Amtssprache (Deutsch, Französisch, Italienisch, Rumantsch Grischun) abzufassen und hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift zu enthalten. In der Begründung ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid Recht verletzt. Die Urkunden, auf die sich die Partei als Beweismittel beruft, sind beizulegen, soweit die Partei sie in Händen hat; der angefochtene Entscheid ist beizulegen.

Versand: 14. Juni 2024