



VERWALTUNGSGERICHT DES KANTONS ZUG

VERWALTUNGSRECHTLICHE KAMMER

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

URTEIL vom 28. November 2022 *[rechtskräftig]*
gemäss § 29 der Geschäftsordnung

in Sachen

A. _____
Beschwerdeführerin
vertreten durch RA B. _____

gegen

Regierungsrat des Kantons Zug
Beschwerdegegner

weiter verfahrensbeteiligt:

Stadtrat von Zug

betreffend

Denkmalschutz

(Unterschutzstellung Wohnhaus mit Werkstatt, C. _____ strasse, Zug)

V 2021 34

A. A. _____ ist Eigentümerin des Wohnhauses mit Werkstatt, C. _____ strasse, Zug, Assek. Nr. D. _____, GS E. _____. Das Haus ist Teil einer Gruppe von drei Wohn-, Geschäfts- und Verwaltungsbauten aus dem ersten Jahrzehnt des 20. Jahrhunderts auf den Parzellen zwischen C. _____ strasse und SBB-Bahnlinie nördlich des F. _____, welche alle drei im Inventar der schützenswerten Denkmäler aufgenommen sind. Die Liegenschaften befinden sich in der Kernzone C, in der Ortsbildschutzzone und in der Zone mit überlagernden Bestimmungen zu archäologischen Fundstätten. Das GS E. _____ ist zusammen mit den Nachbargrundstücken GS G. _____, H. _____ und I. _____ Teil des Bebauungsplanes Nr. J. _____ (vom Regierungsrat genehmigt am 23. März 1999). Zudem ist das Haus auf dem GS E. _____ im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) als Teil der Baugruppe 9.4 (repräsentative Bauzeile mit dekorativen Wohn- und Verwaltungsbauten) in der höchsten Aufnahmekategorie "A" und dem Erhaltungsziel "A" (Erhalten der Bausubstanz) erfasst.

Mit Antrag vom 9. April 2019 ersuchten die Eigentümer der drei Liegenschaften GS G. _____, H. _____ und E. _____ das Amt für Denkmalpflege und Archäologie (ADA), die Schutzwürdigkeit ihrer Liegenschaften definitiv abzuklären resp. verlangten die Entlassung ihrer Liegenschaften aus dem Inventar der schützenswerten Denkmäler. Am 22. August 2019 führte die – zwischenzeitlich aufgrund der Teilrevision des Denkmalschutzgesetzes (DMSG) aufgehobene – kantonale Denkmalkommission einen Augenschein vor Ort durch. In der Folge empfahl sie die Unterschutzstellung des hier strittigen Objekts C. _____ strasse 12. Es habe eine sehr hohe heimatkundliche Bedeutung und sei von hohem kulturellem und sehr hohem wissenschaftlichem Interesse.

Am 24. November 2019 stimmte die Zuger Stimmbevölkerung mit einer Mehrheit von rund zwei Dritteln einer Teilrevision des DMSG zu, welche vor allem Änderungen des Verfahrens zur Abklärung der Schutzwürdigkeit eines Objekts und der Anforderungen für die Annahme der Schutzwürdigkeit zum Inhalt hatte. Am 14. Dezember 2019 trat der neue Erlass in Kraft. Ein aufgrund der neuen Bestimmungen möglicher Abschluss eines verwaltungsrechtlichen Vertrags betreffend die Unterschutzstellung des Wohnhauses mit Werkstatt auf dem GS E. _____ zwischen der Eigentümerin und dem Kanton kam in der Folge nicht zustande. Die Eigentümerin beantragte daraufhin am 19. November 2020 den vollständigen Verzicht auf eine Unterschutzstellung ihrer Liegenschaft, zeigte sich aber auch bereit, in einen eingeschränkten Schutzzumfang einzuwilligen. Der Stadtrat von Zug stimmte mit Beschluss vom 1. Dezember 2020 der Unterschutzstellung zu.

Mit Beschluss vom 23. März 2021 stellte der Regierungsrat das Wohnhaus mit Werkstatt, Assek. Nr. D._____, GS E._____, als Baudenkmal von regionaler Bedeutung unter kantonalen Denkmalschutz. Der Schutzzumfang betreffe den Standort des Gebäudes, seine äussere Erscheinung, die historische Baustruktur (tragende Wände, Decken und Böden), die wesentlichen Teile der Ausstattung sowie die schmiedeeiserne Einfriedung mit Steinsäule im Sinne der Erwägungen. Der vom Regierungsrat verfügte Schutzzumfang entspricht vollumfänglich dem vom ADA vorgelegten Vertragsentwurf.

B. Gegen den Beschluss des Regierungsrates liess A._____ am 22. April 2021 Verwaltungsgerichtsbeschwerde einreichen mit den Anträgen, der angefochtene Entscheid sei dahingehend abzuändern, dass die Werkstatt (Verlängerung nach Osten) gemäss dessen Ziff. 1 nicht zum Schutzzumfang gehöre und aus dem Denkmalschutz zu entlassen sei und dass der Schutzzumfang gemäss Ziff. 2 dahingehend anzupassen sei, dass Ausstattungselemente im Innern des Gebäudes (mit Ausnahme des Treppenhauses, der stuckierten Decken, Radiatoren und Wandtäfer) nicht zum Schutzzumfang gehörten. Eventualiter sei der Beschluss aufzuheben und zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MWST) zu Lasten der Vorinstanz. Zur Begründung wurde zusammengefasst vorgebracht, dass die Liegenschaft C._____strasse 12 zum Perimeter des Bebauungsplanes Nr. J._____ gehöre. Darin sei das Haupthaus, nicht aber die Werkstatt-Verlängerung als "Gebäude bestehend zu erhalten" eingetragen. Seit dem 17. März 2011 sei das Gebäude im Inventar der schützenswerten Denkmäler eingetragen. Der Vater der Beschwerdeführerin als vormaliger Eigentümer habe noch vor der Inventarisierung eine Vielzahl von Veränderungen im Innern des Wohnhauses vorgenommen. Im Dachgeschoss sei eine Wohnung neu eingebaut worden, und die Wohnungen im zweiten und dritten Obergeschoss seien einer Totalsanierung unterzogen worden. Die Wohnung im ersten Obergeschoss sei früher an ein Anwaltsbüro vermietet und gewerblich genutzt worden, werde jetzt aber von der Beschwerdeführerin mit ihrer Familie selber bewohnt. Die Beschwerdeführerin anerkenne den Schutzzumfang ihrer Liegenschaft in weiten Teilen, nicht aber den nunmehr beschlossenen Schutzzumfang für Böden, Wandschränke, Türen und Türfutter. An diesem ausgedehnten Schutzzumfang bestehe weder ein öffentliches Interesse noch sei er verhältnismässig. Er erfülle auch die denkmalpflegerischen Voraussetzungen nicht. Gemäss Revision des DMSG müssten die wissenschaftlichen, kulturellen oder heimatkundlichen Werte nun in einem "äusserst hohen" Mass erfüllt sein; es werde geradezu Einmaligkeit verlangt. Grundsätzlich sei die Unterschutzstellung in

einem verwaltungsrechtlichen Vertrag zu regeln, was bedeute, dass eine Unterschützstellung gegen den Willen des Eigentümers die absolute Ausnahme darstellen solle. Vorliegend wichtig sei die wesentliche Ergänzung des DMSG durch die Absätze 1a und 2a von § 30. Diese Bestimmungen sollten es dem Grundeigentümer eines geschützten Hauses ermöglichen, wenigstens im Innern weitgehende Freiheiten bei Renovationen und Umbauten zu haben. Das ADA verhindere mit seiner Haltung berechnigte Anliegen der Gebäudeeigentümer, ohne dass solch einschränkende Massnahmen nötig wären, und verursache damit eine Vielzahl von Auseinandersetzungen.

Es möge zutreffen, dass das Gebäude als frühes Werk des Zuger Architekten Dagobert Keiser bereits typische architektonische Merkmale aufweise, die sich bei späteren Objekten wiederholten. Es treffe wohl auch zu, dass die noch vorhandene Inneneinrichtung zeittypisch für ein bürgerliches Wohnhaus sei. Das heisse aber nicht, dass ihr damit ein besonderer, ja aussergewöhnlicher Wert zukomme. Sie sei keine Seltenheit und könne gerade im vorliegenden Fall, in welchem die Böden in einem derart schlechten Zustand seien, nichts zur Wissenschaft beitragen. Der kulturelle Wert ergebe sich aus dem Haupthaus, welches sich tatsächlich in das Ensemble C. _____strasse 6 und 10 einfüge. Dies gelte aber nicht für die ostseitige, rückwärtige Verlängerung der Werkstatt, welche weder zeittypisch sei noch das Heimatstilhaus präge. Soweit Ausstattungselemente auf den damaligen Bauherrn, den Ur-Grossvater der Beschwerdeführerin hinweisen würden, werde deren Schutz respektiert. Die restliche Ausstattung stehe aber weder im Kontext zum Bauherrn noch zum Architekten; sie sei weder etwas Besonderes und schon gar nicht einmalig. Die Beschwerdeführerin respektiere die vom ADA beschriebene Innenausstattung weitestgehend, auch wenn deren denkmalpflegerischen Werte nicht anerkannt werden könnten. Die gut erhaltenen Wandtäfer, die dekorativen Radiatoren sowie die Stuckaturen verleihen dem Haus Charme. Sie sei bereit, diese beizubehalten, soweit sie baulich in gutem Zustand seien und den heutigen Wohnbedürfnissen nicht entgegenstünden. Das gelte aber nicht für die Böden, Türen und Türgewänder, welche teilweise in sehr schlechtem Zustand seien. Insgesamt komme der Innenausstattung im Gesamtkontext kein besonderer kultureller Wert zu. Der heimatkundliche Wert des Hauses, wie er entlang der C. _____strasse wahrgenommen werde, werde anerkannt. Aufgrund der geringen Bedeutung der C. _____strasse seien jedoch die hohen Kriterien des DMSG nicht erfüllt. Keinen besonderen heimatkundlichen Wert habe dagegen die Innenausstattung, da sie von der Öffentlichkeit gar nicht wahrgenommen werden könne.

Die denkmalpflegerischen Werte seien insgesamt nicht in dem vom neuen, geltenden Gesetz geforderten Ausmass erfüllt. Dies gelte erst recht für die Verlängerung der Werkstatt. Die denkmalpflegerischen Werte des Haupthauses würden durch den Rückbau der Werkstatt nicht beeinträchtigt. Im Bebauungsplan sei das Hauptgebäude als bedeutender Teil des C. _____strassen-Ensembles enthalten, nicht aber die Werkstatt, die im Bebauungsplan, der im Rechtssetzungsverfahren entstanden sei, explizit nicht zum Erhalt vorgesehen sei. Daraus müsse geschlossen werden, dass ein öffentliches Interesse am Erhalt der Werkstatt fehle. Das ADA könne im Rahmen des Vollzugsverfahrens kein öffentliches Interesse ableiten, wenn dies im Gesetzgebungsverfahren explizit nicht vorgesehen sei. Ein solches könne auch nicht für die Innenausstattung begründet werden.

Es werde nicht bestritten, dass die Bausubstanz des Haupthauses erhalten werden könne. Die Beschwerdeführerin habe in den jüngsten Umbau viel Geld investiert und schon ihr Rechtsvorgänger habe eine Vielzahl von Um- und Ausbauten vorgenommen. Die Werkstatt-Verlängerung und die Innenausstattung seien hingegen nicht in einem guten baulichen Zustand. Die Beschwerdeführerin nehme mit Wohlwollen zur Kenntnis, dass der Regierungsrat den Bau eines Balkonturms auf der ostseitigen Terrasse vor dem Hintergrund der zeitgemässen Wohnbedürfnisse zulasse. Dabei sei aber zu beachten, dass das Dach der Werkstatt-Verlängerung nicht tragend sei. Wolle die Beschwerdeführerin die Wohnungen in den Obergeschossen durch einen zeitgemässen Balkonanbau erweitern, müsse die Werkstatt-Verlängerung zurückgebaut oder das Dach mit unverhältnismässigem Aufwand verstärkt werden. Ebenfalls unverhältnismässig – und letztlich auch Ursache für die Auseinandersetzung mit dem ADA und Ursache dieses Verfahrens – sei die Forderung, dass Ausstattungselemente (insb. Böden) zwingend zu erhalten seien. Die privaten Interessen der Eigentümerschaft seien nicht oder ungenügend berücksichtigt. Die Vorinstanz begründe die Verhältnismässigkeit und Zumutbarkeit des angeordneten Schutzzumfangs damit, dass keine Rekonstruktion, sondern "nur" die Belassung des heutigen Zustands gefordert werde. Soweit die Ausstattung – heute – in einem baulich guten Zustand sei, stelle deren Erhalt kein Problem dar. Namentlich Wandtäfer, die Radiatoren und die stuckierten Decken könnten mit grösserem Aufwand saniert werden, sie schränkten die Wohnbarkeit jedoch nicht gross ein. Das sei aber nicht der Fall bei den Parkettböden, den Wandschränken, den Türen und den Türgewändern. Anpassungen in der inneren Bausubstanz seien zu bewilligen, sofern nicht schwerwiegende denkmalpflegerische Interessen entgegenstünden. Gemäss den neuen Gesetzesbestimmungen (§ 30 Abs. 1a und 2a DMSG) seien Veränderungen im

Innenraum nur in absoluten Ausnahmefällen verboten resp. bilde die Zumutbarkeit der Unterschutzstellung die Ausnahme. Beim angeordneten Schutzzumfang wäre zukünftig sogar das Auswechseln einer defekten Türe bewilligungspflichtig. Der Zustand des alten Parketts im Westteil sei sehr schlecht (gerissen, einzelne Bretter schon früher ersetzt, wellig, aufgeworfen, uneben, knarrend). Schalldämmung sei mit diesem Boden nicht möglich. Im Ostteil der Wohnung im ersten OG sei das Parkett bereits durch einen neuen mit eingegossenem Beton als Unterlage ersetzt worden. Im Vorfeld zum Unterschutzstellungsverfahren habe das ADA zwei Vorgehensweisen vorgeschlagen: Restaurierung oder Abdecken mit neuem, reversiblen Bodenbelag. Trotz der behaupteten Wichtigkeit müsse der Boden offenbar nicht gezeigt werden. Betreffend Restaurierung habe ein vom ADA beigezogener Spezialist den Schluss gezogen, dass eine Sanierung – Ausbau des Parketts und Erstellen einer Unterkonstruktion – möglich sei und rund Fr. 60'000.– kosten würde. Eben dieser Experte habe aber auf Anfrage der Beschwerdeführerin, ob er die Sanierung unter Garantie ausführen würde, aus Zeitgründen abgelehnt. Ein Gutachter der Beschwerdeführerin sei dagegen der Meinung, dass eine Sanierung, wie sie der ADA-Experte vorschlage, nicht möglich sei. Zu diesen beiden abweichenden Meinungen komme dazu, dass die Kosten für ein neues Parkett rund Fr. 20'000.– und damit dreimal weniger betragen würden. Das Gleiche würde, wenn auch im Moment nicht aktuell, mit den Türen und Türfuttern sowie den Wandschränken passieren. Für diese Ausstattungselemente sei der Nachweis der Verhältnismässigkeit nicht erbracht worden. Dies schon gar nicht vor dem Hintergrund von § 30 Abs. 2a DMSG, welche Bestimmung der Regierungsrat gar nicht angewendet habe.

Die Frage der denkmalpflegerischen Bedeutung der Werkstatt-Verlängerung und insbesondere der umstrittenen Ausstattungselemente müsse zwingend vor Ort begutachtet werden, weshalb die Durchführung eines Augenscheins beantragt werde.

C. Die Beschwerdeführerin leistete fristgerecht den von ihr verlangten Kostenvorschuss von Fr. 2'000.–.

D. Der Stadtrat von Zug, vertreten durch das Baudepartement, verzichtete mit Stellungnahme vom 2. Juni 2021 auf das Stellen von eigenen Anträgen. Zur Begründung meinte er, die Rolle der Stadt sei in Belangen des Unterschutzstellungsverfahrens keine tragende. Insbesondere sei sie nicht zuständig, eine inhaltliche Beurteilung der Voraussetzungen einer Unterschutzstellung vorzunehmen.

E. Der archäologische Verein Zug, das Bauforum Zug, der historische Verein des Kantons Zug, der Verein Industriepfad Lorze, die Militärgeschichtliche Stiftung des Kantons Zug sowie der Zuger Heimatschutz als die im Verfahren der Unterschutzstellung von Denkmälern beschwerdeberechtigten kantonalen Vereinigungen verzichteten auf eine Teilnahme am verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren.

F. Mit Vernehmlassung vom 4. August 2021 beantragte die Direktion des Innern namens des Regierungsrates des Kantons Zug die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolgen zulasten der Beschwerdeführerin. Zur Begründung verwies sie auf die Erwägungen im angefochtenen Entscheid. Ergänzend wurde vorgebracht, die Beschwerdeführerin gehe fehl in der Annahme, dass der Möglichkeit des Abschlusses eines verwaltungsrechtlichen Vertrages betreffend Unterschutzstellung die Bedeutung zukomme, dass eine Unterschutzstellung gegen den Willen des Grundeigentümers die absolute Ausnahme darstellen solle. Der prioritären Nennung der vertraglichen vor der verfügten Unterschutzstellung komme kein normativer Inhalt hinsichtlich der Kriterien betreffend gesetzliche Schutzwürdigkeit zu. Motivation sei lediglich, dass ein Vertrag regelmässig dem Objekt und den Interessen der Eigentümerschaft besser gerecht werden könne und auf bessere Akzeptanz stosse. Vorliegend sei ein Schutzvertrag bedauerlicherweise nicht zustande gekommen.

Die Beschwerdeführerin gehe unzutreffend davon aus, dass der Bebauungsplan C._____strasse Süd Ost von 1999 die Schutzwürdigkeit des Gebäudes C._____strasse 12 und dessen Schutzzumfang präjudiziere, weshalb die Werkstatt im Erdgeschoss nicht unter Schutz gestellt werden könne, soweit sie rückwärtig aus der Fassadenflucht der Obergeschosse herausrage. Mit dem Bebauungsplan werde das Siedlungsbild in Rücksicht auf die besondere ortsbauliche Qualität im Planperimeter resp. das ortsbildverträgliche Weiterbauen geordnet. Der Bebauungsplan definiere aber weder die Denkmalobjekte noch deren Schutzzumfang. Abgesehen davon gehe der im kantonalen Gesetz geregelte Denkmalschutz als übergeordnetes Recht einem kommunalen Bebauungsplan vor.

Die Beschwerdeführerin anerkenne die Schutzwürdigkeit des von ihr so bezeichneten "Hauptgebäudes" C._____strasse 12, wolle aber die "Werkstatt-Verlängerung" ausgenommen wissen. Diese sei aber keine eigenständige Baute, sondern ziehe sich mit den beiden ursprünglichen "Bureaux" an der C._____strasse durch das ganze Erdgeschoss (dazu Baueingabepläne 1905–1906 im Fachbericht der ADA vom 6. August

2019). Sie sei Bestandteil des "Hauptgebäudes" und präge dieses als Ganzes auch im Äusseren mit den grossen Rundbogenfenstern entlang der C._____strassen- und Südfassaden. In Beachtung des Verhältnismässigkeitsgebotes sei das Errichten eines Balkonturms über dem vorstehenden Teil der Werkstatt zulässig.

Mit der Revision des DMSG seien die Anforderungen an ein Schutzobjekt erhöht worden. Es treffe aber nicht zu, dass damit eine Unterschützstellung nur für absolut einmalige Objekte im Sinne einer ultimo ratio in Frage kommen könne. Der äusserst hohe Wert sei nach den geltenden Grundsätzen wie vom Bundesgericht entwickelt und in ständiger Praxis angewendet qualitativ und objektbezogen zu ermitteln. Sei ein Gebäude ein qualifiziertes Schutzobjekt, sei es als Ganzes und in seiner Substanz zu schützen. Der Schutz erfasse beispielsweise auch Räume, die "weniger bedeutungsvoll" seien. Die materielle Substanz umfasse nicht nur die Fassade (Stichwort Attrappenkult), sondern auch das Innere mache die Zeugenhaftigkeit des Denkmals aus. Vorliegend sei dargelegt, dass die innere Ausstattung dem Gebäude als Ganzem entspreche und damit zur Denkmalaussage massgebend beitrage. Die Beschwerdeführerin wende sich gegen die Pflicht zur Erhaltung der Parkettböden, der Wandschränke, der Türen und der Türgewänder gestützt auf § 30 Abs. 2a DMSG. Daraus wolle sie den Grundsatz ableiten, dass Veränderungen im Innern nur in absoluten Ausnahmefällen untersagt werden dürften. Diese Annahme sei nicht gerechtfertigt und werde auch nicht begründet. Sie erkläre selber, dass der Erhalt der Wandtäfer, der dekorativen Radiatoren und der Stuckaturen dem Wohnkomfort nicht entgegenstünden. Inwiefern der Erhalt des Parketts, der Wandschränke, der Türen und der Türgewänder dem zeitgemässen Wohnstandard widerspreche, lege sie nicht dar. Dass das Abdecken des Parketts zugelassen werde, schmälere die denkmalpflegerische Bedeutung nicht, weil die Abdeckung reversibel sei. Erfahrungsgemäss seien denkmalverträgliche Massnahmen für zeitgemässe Brandsicherheit, Schallschutz, Energie und Wohnhygiene verfügbar.

Unerheblich sei, dass die Veränderung der Innenausstattung von der Öffentlichkeit nicht wahrgenommen werden könne. Die allgemeine Sichtbarkeit sei kein Kriterium für die Schutzwürdigkeit. Betreffend Qualität der streitigen Parkettböden habe das ADA andere Erkenntnisse als die von der Beschwerdeführerin eingeholte Einschätzung. Das Buchenholz-Parkett sei ein Vollholz-Parkett und qualitativ besser als die heute üblichen Dreischicht-Böden. Eine Dämmschicht könne angebracht werden. Der von der Beschwerdeführerin vorgebrachte Kostenvergleich sei nicht nachvollziehbar, da nicht aufgezeigt worden sei, welches der andernorts eingebrachte Vergleichsboden sei. Bei

geschützten, nicht sanierungsfähigen Bauteilen werde ein Ersatz in gleichem Material und Konstruktion gefordert, was mit Beiträgen der öffentlichen Hand unterstützt werde. Die Darstellung des baulichen Zustandes im Gebäudeinnern scheine nicht in allen Teilen zutreffend. Stark umgebaut seien die Wohnungen im 3. und 4. Obergeschoss. Die Wohnung im 2. Obergeschoss weise wie die Wohnung im 1. Obergeschoss noch viel ursprüngliche Ausstattung auf.

G. Mit Eingabe vom 1. September 2021 wies die Beschwerdeführerin darauf hin, dass der Bebauungsplan zwar nicht die Schutzwürdigkeit eines Objektes definiere, hingegen liessen sich daraus die öffentlichen Interessen ableiten. Der Gesetzgeber habe auf den Erhalt der Werkstatt verzichtet – und dieser Verzicht sei immerhin vom gleichen Regierungsrat, der nun denkmalpflegerische Massnahmen anordnen wolle, genehmigt worden. Im Rahmen der Verhältnismässigkeit sei zu prüfen, ob den im Schutzzumfang definierten Teilen tatsächlich ein erhöhter Wert zukomme, sodass der Eigentümer gegen seinen Willen damit leben müsse. Insbesondere betreffend die Beurteilung der Verhältnismässigkeit dränge sich die Durchführung eines Augenscheins auf. Die Direktion des Innern teilte am 29. September 2021 mit, dass der Regierungsrat auf eine Duplik verzichte.

H. Am 1. Juni 2022 führte das Verwaltungsgericht einen Augenschein durch. Besichtigt wurden die äussere Erscheinung des Gebäudes sowie die von der Beschwerdeführerin selbst bewohnte Wohnung im ersten Obergeschoss. Nach Erhalt des Augenscheinprotokolls erhielten die Parteien Gelegenheit zu einer abschliessenden Stellungnahme, wovon beide Gebrauch machten. Die Ausführungen der Beschwerdeführerin veranlassten die Direktion des Innern zu einer weiteren Stellungnahme. Weitere Eingaben erfolgten daraufhin nicht mehr.

Das Verwaltungsgericht erwägt:

1.

1.1 Gemäss § 61 Abs. 1 Ziff. 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG; BGS 162.1) ist gegen Verwaltungsentscheide des Regierungsrats die Beschwerde an das Verwaltungsgericht zulässig, soweit die Gesetzgebung den Weiterzug nicht

ausnahmsweise ausschliesst. Ein solcher Ausschluss liegt hier nicht vor; § 39 Abs. 1 des Denkmalschutzgesetzes (DMSG; BGS 423.11) statuiert im Gegenteil die Beschwerdemöglichkeit beim Verwaltungsgericht ausdrücklich. Als Eigentümerin ist die Beschwerdeführerin durch den Entscheid des Regierungsrats besonders berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung (§ 62 VRG). Sie ist somit ohne weiteres berechtigt, gegen diesen Entscheid vor Verwaltungsgericht Beschwerde zu führen. Die Beschwerde wurde zudem frist- und formgerecht eingereicht, weshalb sie vom Verwaltungsgericht zu prüfen ist.

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

1.3 Mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde kann gemäss § 63 VRG jede Rechtsverletzung gerügt werden. Als solche gelten die Nichtanwendung und die unrichtige Anwendung eines Rechtssatzes, die unrichtige rechtliche Beurteilung einer Tatsache, der Missbrauch oder die Überschreitung des Ermessens, die Verletzung einer wesentlichen Verfahrensvorschrift sowie die Rechtsverweigerung und -verzögerung. Nicht gerügt werden kann aber die unrichtige Handhabung des Ermessens. Dies gilt insbesondere auch dann, wenn der Regierungsrat nicht im Rahmen eines Verwaltungsbeschwerdeverfahrens, sondern – wie hier – erstinstanzlich entschieden hat (vgl. Bernhard Waldmann, in: Basler Kommentar BV, 2015, Art. 29a N 14). Überdies kann jede für den Entscheid erhebliche unrichtige oder ungenügende Feststellung des Sachverhalts angefochten werden.

2.

2.1 Paragraph 2 DMSG umschreibt nach den am 14. Dezember 2019 in Kraft getretenen Gesetzesänderungen vom 31. Januar 2019 den Begriff des Denkmals. Danach sind Denkmäler Siedlungsteile, Gebäudegruppen, gestaltete Freiräume, Verkehrsanlagen, Einzelbauten, archäologische Stätten und Funde sowie in einer engen Beziehung hiezu stehende bewegliche Objekte, die einen äusserst hohen wissenschaftlichen, kulturellen oder heimatkundlichen Wert darstellen (zwei von drei Kriterien müssen kumulativ erfüllt sein). Objekte, deren Schutz erwogen wird, sind im Inventar der schützenswerten Denkmäler festzuhalten (§ 5 und § 21 Abs. 1 Satz 1 DMSG). Objekte, an deren Erhaltung ein äusserst hohes öffentliches Interesse besteht, werden unter kantonalen Schutz gestellt und in das Verzeichnis der geschützten Denkmäler eingetragen (§ 4 DMSG). Der Regierungsrat entscheidet über die Unterschutzstellung eines Denkmals, falls der Schutz

des Denkmals nicht einvernehmlich durch öffentlich-rechtlichen Vertrag mit der Eigentümerschaft zustande kommt (§ 10 Abs. 1 lit. a DMSG). Gestützt auf § 25 Abs. 1 DMSG beschliesst er über die Unterschutzstellung und den Schutzzumfang, wenn das Denkmal von äusserst hohem wissenschaftlichem, kulturellem oder heimatkundlichem Wert ist (zwei von drei Kriterien müssen kumulativ erfüllt sein; lit. a), das öffentliche Interesse an dessen Erhaltung allfällige entgegenstehende Privatinteressen oder anderweitige öffentliche Interessen überwiegt (lit. b), die Massnahme verhältnismässig ist und eine langfristige Nutzung ermöglicht wird (lit. c), die dem Gemeinwesen entstehenden Kosten auch auf Dauer tragbar erscheinen (lit. d).

2.2

2.2.1 Die Revision des DMSG per 14. Dezember 2019 führte nach der im Jahr 2008 durchgeführten Revision, welche damals gegenüber der vormaligen Fassung erhöhte Anforderungen an die Schutzwürdigkeit eines Objekts bestimmte (vgl. Bericht und Antrag des Regierungsrats zur Revision vom 22. Januar 2008, Vorlage Nr. 1629.1, Laufnummer 12598), bezüglich der Unterschutzstellungsvoraussetzungen nochmals zu einer Verschärfung. Neu muss der in § 25 Abs. 1 lit. a DMSG formulierte Wert eines Objekts äusserst hoch sein. Ziel der Revision war, im Rahmen der kantonalen Zuständigkeit strengere Voraussetzungen für den Schutz eines Objektes festzusetzen und dabei die Interessen der betroffenen Grundeigentümer stärker zu berücksichtigen. Das Gesetz enthält keine genauere Umschreibung der bei der Rechtsanwendung zu beachtenden Massstäbe.

2.2.2 Auf Beschwerde von Privatpersonen hatte sich das Bundesgericht mit dem teilrevidierten DMSG zu befassen. Mit Urteil 1C_43/2020 vom 1. April 2021 (BGE 147 I 308) hob es in teilweiser Gutheissung der Beschwerde § 25 Abs. 4 DMSG (Altersvorgabe für die Unterschutzstellung eines Objekts gegen den Willen der Eigentümerschaft) auf, wies die Beschwerde im Übrigen aber ab. Es stellte fest, dass sich die Gesetzesnovellen konform mit dem übergeordneten Bundes- und Konventionsrecht, namentlich mit dem Übereinkommen vom 3. Oktober 1985 zum Schutz des baugeschichtlichen Erbes in Europa (sog. Granada-Übereinkommen, SR 0.440.4; für die Schweiz am 1. Juli 1996 in Kraft getreten), auslegen liessen. Das Granada-Übereinkommen definiere lediglich einen Minimalstandard und überlasse dem Gesetzgeber einen Handlungsspielraum, solange die Kriterien für die Unterschutzstellung den Zweck des Übereinkommens erfüllten bzw. damit nicht in Widerspruch träten oder diesen unterliefen. Nach Art. 1 Ziff. 1 der Granada-Konvention in der deutschsprachigen

Fassung seien Baudenkmäler von "herausragendem ... Interesse" zu schützen. Gemäss der Schlussbemerkung des Abkommens seien allerdings gleichermassen die französisch- und englischsprachigen Originalfassungen und nicht die deutsche Übersetzung verbindlich. Danach seien "monuments ... particulièrement remarquables" bzw. "monuments of conspicuous ... interest" zu schützen. Diese Formulierungen indizierten weniger strikte Anforderungen als die deutschsprachige Version. Das in der Gesetzesnovelle des Kantons Zug mehrfach verwendete Wort "äusserst" dürfe demnach nicht restriktiver ausgelegt werden als der anhand der Originalfassungen des Granada-Abkommens zu verstehende Begriff "herausragend". Der Zuger Gesetzgeber habe an sich keinen Hehl daraus gemacht, die gesetzliche Regelung mit der wiederholten Verwendung des Wortes "äusserst" und insbesondere der entsprechenden Ersetzung des Wortes "sehr" in der bisherigen Fassung von § 4 Abs. 1 DMSG verschärfen zu wollen. Bei einer freien Prüfung des Gesetzestexts wäre das möglicherweise von Belang. Mit Blick auf die erforderliche Völkerrechtskonformität sei jedoch lediglich zu prüfen, ob das neue Gesetz anhand der Granada-Konvention und deren Massstab ausgelegt werden könne, woran die konkrete Wortwahl nichts ändere. Es erscheine insoweit nicht ausgeschlossen, die neuen Bestimmungen, in denen das Wort "äusserst" vorkomme, im Sinne des Granada-Abkommens zu verstehen, auch wenn dadurch der gesetzgeberische Wille abgeschwächt werde. Insofern könne die Gesetzesnovelle demnach konventionskonform ausgelegt werden und verletze sie Bundesrecht nicht (BGE E. 7.2 f.).

Auch bezüglich der Vorgabe, dass für die Anerkennung von Schutzwürdigkeit kumulativ mindestens zwei der in § 25 Abs. 1 lit. a DMSG definierten Kriterien erfüllt sein müssen, liegt gemäss dem Bundesgericht kein Verstoss gegen höherrangiges Recht vor. Das Bundesgericht begründet dies damit, dass gemäss Art. 1 Ziff. 1 i.V.m. Art. 3 Ziff. 2 und Art. 4 Ziff. 2 der Granada-Konvention alle Bauwerke von herausragendem geschichtlichem, archäologischem, wissenschaftlichem, sozialem oder technischem Interesse zu schützen seien. Dies werde erhärtet durch den Explanatory Report to the Convention for the Protection of the Architectural Heritage of Europe, wonach lediglich die "compliance with one or more of the[se] criteria" erforderlich sei (S. 5 des Reports). Es sei jedoch davon auszugehen, dass sich ohnehin in jedem schutzwürdigen Fall zumindest jeweils zwei der drei in § 25 Abs. 1 lit. a DMSG genannten Kriterien überlagerten. So sei ein kulturell oder heimatkundlich interessantes Objekt zwangsläufig auch von wissenschaftlichem bzw. ein heimatkundliches von kulturellem Interesse und umgekehrt. Das Kumulationserfordernis stosse insofern ins Leere und vermöge eine Schutzwürdigkeit nicht zu verhindern. Auch

die fragliche Bestimmung lasse sich daher in diesem Sinne völker- und bundesrechtskonform auslegen.

2.2.3 Das Verwaltungsgericht schliesst aus dem BGE 147 I 308, dass das Bundesgericht anerkennt, dass der Gesetzgeber des Kantons Zug im Rahmen der kantonalen Zuständigkeit strengere Voraussetzungen für den Schutz eines Objekts festsetzen und dabei die Interessen der betroffenen Grundeigentümer stärker berücksichtigen wollte. Der Kantonsrat hat im Übrigen der Gesetzesänderung im Wissen darum zugestimmt, dass die vorberatende Kommission diese damit begründete, es solle eine Fokussierung auf Objekte stattfinden, die einen ausgesprochen hohen wissenschaftlichen, kulturellen oder heimatkundlichen Wert aufweisen und das Gesetz in dieser Hinsicht verschärft werden (Bericht und Antrag der vorberatenden Kommission vom 25. Juni 2018, Vorlage Nr. 2823.3, Laufnummer 15810). Eine restriktivere Anwendung des Denkmalsbegriffs bzw. eine Erhöhung der Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung ist somit gewollt und durch die Zustimmung der Stimmbevölkerung demokratisch als auch rechtlich legitimiert. Für das Verwaltungsgericht bedeutet dies auf der einen Seite, dass seit der Gesetzesrevision nur Objekte in das Verzeichnis der geschützten Denkmäler einzutragen sind, bei denen das öffentliche Interesse an ihrem Erhalt höher als sehr hoch ist. Auf der anderen Seite hat das Bundesgericht festgehalten, dass das Wort "äusserst" nicht restriktiver ausgelegt werden darf als der anhand der Originalfassungen des Granada-Abkommens zu verstehende Begriff "herausragend". Dieser Richtschnur ist zu folgen.

2.3 Gemäss § 25 Abs. 1 lit. b und c DMSG muss das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Denkmals allfällige entgegenstehende Privatinteressen oder anderweitige öffentliche Interessen überwiegen und die Massnahme verhältnismässig sein. Als allgemeines Verfassungsprinzip nach Art. 5 Abs. 2 BV unterliegt die Verhältnismässigkeit an sich der uneingeschränkten Kognition. Verlangt aber bereits die Anwendung einer Gesetzesvorschrift gestützt auf unbestimmte Rechtsbegriffe eine Abwägung, hat das Gericht diese gegenüber dem Entscheid der Vorinstanz mit Zurückhaltung zu beurteilen (vgl. Marco Donatsch, in: Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. Aufl., § 50 N 34). Die Verhältnismässigkeit und Zumutbarkeit einer Unterschutzstellung kann umso eher bejaht werden, je höher die Schutzwürdigkeit eines Objektes zu gewichten ist. Das öffentliche Interesse verlangt, dass ein Baudenkmal recht eigentlich aus anderen Objekten herausragt und von bedeutendem kulturellem Wert ist (vgl. Walter Engeler, Das Baudenkmal im schweizerischen Recht, 2008, S. 48 f., 205 f.).

Ein Gegenstand der Vergangenheit mit besonderem Zeugnischarakter wird durch das erkennende Betrachten der Gesellschaft zum Denkmal (vgl. Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege, Leitsätze zur Denkmalpflege in der Schweiz, 2007, S. 13). Bei den für die Denkmalwürdigkeit in § 25 Abs. 1 lit. a DMSG geforderten Qualifikationen der sehr hohen resp. neu äusserst hohen Werthaltigkeit handelt es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff. Davon spricht man, wenn eine gesetzliche Bestimmung die Voraussetzungen einer Rechtsfolge in offener unbestimmter Weise umschreibt. Jede offen formulierte Norm räumt einen gewissen Ermessensspielraum ein. Die Ausübung des Ermessens kann jedoch im Verwaltungsgerichtsverfahren dann nicht überprüft werden, wenn Entscheide des Regierungsrates zu beurteilen sind. Bei der Überprüfung der Anwendung von unbestimmten Rechtsbegriffen ist nach herrschender Lehre und Rechtsprechung ebenfalls eine gewisse Zurückhaltung durch eine gerichtliche Instanz angezeigt. Auch das Bundesgericht übt in diesen Fällen Zurückhaltung und billigt den Verwaltungsbehörden einen gewissen Beurteilungsspielraum zu, wenn der Entscheid besonderes Fachwissen oder Vertrautheit mit den tatsächlichen Verhältnissen voraussetzt und soweit die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte geprüft und die erforderlichen Abklärungen sorgfältig und umfassend durchgeführt wurden (BGE 135 II 384 E. 2.2.2). Es hat mehrfach festgehalten (vgl. BGer 1C_555/2010 vom 23. Februar 2011 E. 2.1; 1C_543/2009 vom 15. März 2010 E. 2.3), dass "bei der Prüfung der Frage, ob ein Objekt Schutz verdient, eine sachliche, auf wissenschaftliche Kriterien abgestützte Gesamtbeurteilung Platz zu greifen hat, welche den kulturellen, geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Zusammenhang eines Bauwerks berücksichtigt. Eine Baute soll als Zeuge und Ausdruck einer historischen, gesellschaftlichen, wissenschaftlichen und technischen Situation erhalten bleiben. Da Denkmalschutzmassnahmen oftmals mit schwerwiegenden Eigentumseingriffen verbunden sind, dürfen sie aber nicht lediglich im Interesse eines begrenzten Kreises von Fachleuten erlassen werden. Sie müssen breiter abgestützt sein und von einem grösseren Teil der Bevölkerung befürwortet werden, um Anspruch auf eine gewisse Allgemeingültigkeit erheben zu können. Schliesslich gilt auch für Denkmalschutzmassnahmen der Grundsatz der Verhältnismässigkeit. Danach müssen staatliche Hoheitsakte für das Erreichen eines im übergeordneten öffentlichen Interesse liegenden Zieles geeignet, notwendig und dem Betroffenen zumutbar sein. Ein Grundrechtseingriff ist namentlich dann unverhältnismässig, wenn eine ebenso geeignete mildere Anordnung für den angestrebten Erfolg ausreicht." Dabei ist aber festzuhalten, dass rein finanzielle Interessen bei ausgewiesener Schutzbedürftigkeit für sich genommen nicht ausschlaggebend sein können. Je schutzwürdiger eine Baute ist, umso geringer sind

Rentabilitätsüberlegungen zu gewichten (BGer 1C_55/2011 vom 1. April 2011 E. 7.1 mit Verweisen).

2.4 Paragraph 30 DMSG regelt die Erneuerung und Veränderung von Denkmälern. Gemäss dessen Abs. 1a können geschützte Baudenkmäler nach den Bedürfnissen des heutigen Lebens und Wohnens für bisherige oder passende neue Zwecke genutzt und unter Berücksichtigung ihres Wertes verändert werden. Nach Abs. 2a werden Anpassungen der inneren Bausubstanz, welche eine alters- und behindertengerechte Nutzung oder einen zeitgemässen Wohnstandard bezwecken, bewilligt, sofern diesen nicht schwerwiegende denkmalpflegerische Interessen entgegenstehen.

3.

3.1 Die Beschwerdeführerin akzeptiert im Grundsatz die Unterschutzstellung des Haupthauses, wobei sie in ihrer Begründung dennoch die denkmalpflegerischen Werte des ganzen Gebäudes als nicht im vom Gesetz geforderten Mass als erfüllt betrachtet. Ihre Anerkennung gründet offensichtlich in der Tatsache, dass das Haupthaus gemäss geltendem Bebauungsplan zu erhalten ist und sie keine Umbau- oder Neubauabsichten hegt. Hingegen beantragt sie formell die Aufhebung der Unterschutzstellung der rückwärtigen Werkstatt des "Haupthauses".

3.1.1 Die Liegenschaft der Beschwerdeführerin ist zusammen mit den beiden Häusern GS G._____ und H._____ (C._____strasse 6 und 10) im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) verzeichnet. Die drei dekorreichen Wohn- und Verwaltungsbauten bilden gemäss ISOS-Eintrag eine repräsentative Bauzeile; die Häuser sind mit dem Ziel A grundsätzlich integral in ihrer Substanz zu erhalten. Durch die Aufnahme eines Objektes in ein Inventar des Bundes wird dargetan, dass es in besonderem Mass die ungeschmälerte Erhaltung, jedenfalls aber unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung verdient (Art. 6 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz, NHG; SR 451). Diese Schutzbestimmung gilt zwar in unmittelbarer Weise nur bei der Erfüllung von Bundesaufgaben, da verfassungsrechtlich gemäss Art 78 Abs. 1 BV die Kantone für den Natur- und Heimatschutz – und damit auch für den Denkmalschutz – zuständig sind. Hingegen haben die Kantone die Bundesanliegen bei ihren Aufgaben zu berücksichtigen (vgl. etwa BGer 1C_474/2016 vom 1. Juni 2017 E.

3.2). Die Kantone dürfen grundsätzlich von den Zielen des ISOS abweichen, wenn überwiegende Interessen bestehen. Die Anliegen des Ortsbildschutzes und des Denkmalschutzes sind zwar nicht gleichzusetzen, überlagern sich aber in gewissen Teilen. Es ist daher nicht zu verkennen, dass das Erhaltungsziel A des ISOS, womit die Substanzerhaltung angestrebt wird, mit den Mitteln des Denkmalschutzes auf die (rechtlich) einfachste und nachhaltigste Weise gesichert werden kann.

3.1.2 Der Regierungsrat hat im angefochtenen Beschluss die Liegenschaft der Beschwerdeführerin eingehend beschrieben. So hat er die Zusammenarbeit des planenden Architekten Dagobert Keiser mit dem Bauherrn, dem Bau- und Kunstschlosser K. _____, die innere und äussere Gestaltung des Hauses als ausgezeichnetes Beispiel aus der Epoche des Heimatstils und die örtliche Situierung dargelegt und damit das Vorliegen der für eine Unterschutzstellung geforderten Kriterien begründet. Seine Erwägungen stützen sich auf die Empfehlung der kantonalen Denkmalkommission vom 22. August 2019, diese basierend auf dem Fachbericht des ADA vom 6. August 2019, und stehen im Einklang mit dem ISOS-Eintrag. Auf diese Begründungen kann hier umfassend verwiesen und die Schutzwürdigkeit ohne weiteres bejaht werden. Der summarische Verweis auf den angefochtenen Entscheid kann hier genügen, da die Beschwerdeführerin dem Gericht zum Nachweis ihres Standpunktes im Wesentlichen dieselben Argumente wie im Vorverfahren darlegte und der Beschwerdegegner sich mit diesen auseinandersetzte.

Soweit die Beschwerdeführerin zwar bezweifelt, dass die für den Denkmalschutz vorausgesetzten Kriterien im erforderlichen Mass vorliegen, die Unterschutzstellung des Haupthauses, nicht aber diejenige der Werkstatt, dennoch explizit akzeptiert, verhält sie sich widersprüchlich. Eine Unterschutzstellung löst nicht nur Pflichten und Rechte des Eigentümers, sondern eben auch solche der öffentlichen Hand aus; sie darf daher nicht auf blossen Wunsch oder Einverständnis des privaten Betroffenen bezüglich des für ihn genehmen Teils erfolgen. Vorliegend ist das Sockelgeschoss auf der Südseite durchgehend mit einheitlicher Fassaden- und Fenstergestaltung konzipiert und gebaut. Es ist daher nicht massgeblich, ob der Werkstattanbau von Anfang an geplant war oder nicht, oder ob das Haupthaus auch ohne Werkstatt bestehen könnte, wie die Beschwerdeführerin zur Untermauerung ihres Standpunktes geltend macht. Eine separate Einschätzung des Werkstattanbaus rechtfertigt sich daher nicht (vgl. auch BGer 1C_514/2020 vom 5. Mai 2021 E. 6.3, wonach nach den heute praktizierten Grundsätzen

der Denkmalpflege ein Bauwerk grundsätzlich als Ganzes betrachtet wird, zu dem auch weniger bedeutungsvolle Räume gehören).

3.2 Mit der Feststellung, dass auch der Werkstattanbau die Kriterien gemäss § 25 Abs. 1 lit. a DMSG erfüllt, ist noch nicht entschieden, ob er auch erhalten bleiben muss. Wie erläutert gebietet auch der ISOS-Eintrag nicht zwingend die Substanzerhaltung. Verlangt wird, dass das öffentliche Interesse an dessen Erhalt allfällige entgegenstehende private Interessen überwiegt. Die Beschwerdeführerin verweist in diesem Zusammenhang auf den Bebauungsplan von 1999, welcher bloss den Erhalt des Haupthauses vorschreibe. Diesem Plan gemäss bildet die Ostfassade der zwei südlich gelegenen, ebenfalls zu erhaltenden Liegenschaften zusammen mit der Ostfassade des Haupthauses der Beschwerdeführerin eine gerade Linie und eröffnet diese entlang bis zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen an der SBB-Linie Gestaltungsmöglichkeiten. Damit, so die Beschwerdeführerin, sei entschieden worden, dass jedenfalls die Öffentlichkeit kein Interesse am Erhalt des Anbaus habe, die Schutzwürdigkeit in der gegebenen Hinterhofsituation offenbar nicht augenfällig gewesen sei. Dieser Einwand ist nicht ganz von der Hand zu weisen. Allerdings ist mit dem Beschwerdegegner festzuhalten, dass mit Bebauungsplänen eine gute städtebauliche Einordnung bezweckt und mögliche Bebauungen rechtsverbindlich innerhalb eines genau definierten Gebietes geregelt werden sollen (vgl. § 32 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes, PBG; BGS 721.11). Damit wird eine andere Zielrichtung als mit dem Denkmalschutz verfolgt. Das Faktum, dass der Regierungsrat somit im Jahr 1999 einen Bebauungsplan genehmigte, der nur den Erhalt des Haupthauses vorschrieb, lässt nicht den Schluss zu, dass er die Schutzwürdigkeit und damit die Erhaltung der ostseitigen Werkstattverlängerung verbindlich verneinte. Es gibt zudem keine Anhaltspunkte, dass der vom Stadtbauamt Zug dem Regierungsrat zur Genehmigung vorgelegte Bebauungsplan unter Einbezug des damaligen Denkmalschutzamtes erarbeitet worden wäre.

Dem öffentlichen Interesse am integralen Erhalt des denkmalgeschützten Objekts sind die Privatinteressen gegenüberzustellen und zu gewichten. Die Beschwerdeführerin will sich die Möglichkeit eines Neubaus der Werkstatt offenhalten, womit auch die Betriebsbedingungen der eingemieteten Velowerkstätte verbessert werden könnten. Zudem will sie – heutigen Wohnbedürfnissen entsprechend – Balkone für die oberen Wohnungen erstellen. Zwar erlaube der Beschwerdegegner den Bau eines Balkonturms auf dem Dach des ostseitigen Anbaus, doch sei dieses nicht tragfähig und müsste mit unverhältnismässigem Aufwand saniert werden.

3.2.1 Betreffend den bewilligten Balkonturm kann vorab erkannt werden, dass gemäss § 30 Abs. 1a DMSG geschützte Baudenkmäler nach den Bedürfnissen des heutigen Lebens und Wohnens unter Berücksichtigung ihres Werts verändert werden dürfen. Gestützt darauf hat der Beschwerdegegner zu Recht den Anbau eines Balkonturms bis zur Traufkante genehmigt. Eine Rechtsverletzung ist nicht zu sehen.

3.2.2 Beim Augenschein konnte das Gericht selber feststellen, dass das Dach der Werkstatt, welches als Terrasse der Wohnung im 1. Obergeschoss genutzt wird, beim Begehen federt. Die Bedenken der Beschwerdeführerin, dass es nicht genügend stabil für einen Balkonturm ist, sind durchaus glaubwürdig und wurden auch seitens des ADA nicht ernsthaft bestritten. Wie und mit welchen Massnahmen das Dach verstärkt werden könnte, ob die Aussenwände der Werkstatt allein genug belastbar wären oder ob es zusätzliche tragende Mauern brauchen würde, wurde bisher nicht abgeklärt. Es liegen dazu keinerlei Kostenschätzungen vor. Fakt ist auch, dass der Bau des im Grundsatz von der Vorinstanz erlaubten, aber in seiner Ausgestaltung (Ausmass, Materialisierung) weder geplanten noch baurechtlich beurteilten Balkonturms massive bauliche Eingriffe in die Ostfassade zur Folge (Verankerung in der Fassade, Türeinschnitte etc.) haben wird. Die optische Wirkung der Ostfassade wird auch bei der gebotenen Sorgfalt durch den Balkonturm fraglos erheblich verändert werden. Weiter darf als gegeben betrachtet werden, dass mit heutiger Bautechnik sowohl das Werkstattdach verstärkt werden kann, dass aber auch der ostseitige Anbau abgebrochen werden könnte, ohne dass das "Haupthaus" in seinem Bestehen gefährdet würde. Gemäss § 30 DMSG dürfen Denkmäler mit entsprechender Bewilligung erneuert oder verändert werden, was auch einen Abbruch von Teilen miteinschliesst. Paragraph 31 DMSG erlaubt die Änderung oder gar die Aufhebung des Schutzes oder Anpassungen in Teilen. Aufgrund fehlender Studien zu Machbarkeit und Kosten der erlaubten – und nicht mehr in Erwägung zu ziehenden – Anpassungen sieht sich das Gericht nicht in der Lage zu beurteilen, wieweit die "Verunklärungen" der Ostfassade das Haus in seiner Schutzwürdigkeit tangieren, ob ein Neubau nicht insgesamt vorteilhafter wäre und wieweit die der Beschwerdeführerin verbleibenden Kosten trotz Beteiligung der öffentlichen Hand zumutbar sind. Ebenfalls nicht geklärt wurde, ob die Bedürfnisse des eingemieteten Gewerbebetriebes auf die Dauer in den bestehenden Lokalitäten gedeckt sind; zweifellos liegt der Erhalt von Gewerbebetrieben im städtischen Raum auch im hohen öffentlichen Interesse.

3.3 Zusammenfassend lässt sich somit festhalten, dass das ganze Haus inklusive Werkstatt in seiner äusseren Erscheinung die wissenschaftlichen, kulturellen und heimatkundlichen Werte im Sinne von § 25 Abs. 1 DMSG erfüllt, dass aber betreffend den ostseitigen Werkstattanbau die Grundlagen für die Beurteilung der Privatinteressen der Beschwerdeführerin resp. der Verhältnismässigkeit nicht ausreichend sind. Eine fundierte Interessenabwägung ist nicht möglich. Bei Vorlage von verlässlichen Studien oder allenfalls einem konkreten Projekt wird entschieden werden müssen, ob das ADA weiterhin an der Unterschutzstellung festhält und ob allenfalls vertragliche Vereinbarungen getroffen werden können. Eine Entlassung der Werkstatt aus dem Denkmalschutzbereich rechtfertigt sich aber bei dieser Sachlage noch nicht.

4.

4.1 Die Beschwerdeführerin beantragt weiter die Entlassung der Ausstattungselemente im Innern des Gebäudes mit Ausnahme des Treppenhauses, der stuckierten Decken, der Radiatoren und der Wandtäfer. Der vom Beschwerdegegner verfügte Schutzzumfang betrifft nebst dem Treppenhaus die historische Ausgestaltung in den Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss. Gemäss den Erwägungen im angefochtenen Beschluss handelt es sich dabei nebst den von der Beschwerdeführerin akzeptierten Elementen um Türgewände, Türen mit dekorierten Beschlägen sowie um die Parkettböden. Nicht eingeschlossen im Schutzzumfang sind die darüber liegenden Wohnungen im Dachgeschoss. Die Beschwerdeführerin beanstandet nicht, dass die Grundrissorganisation der Wohnungen bestehen bleibt. Ihr Interesse fokussiert sich aufgrund ihrer Eingaben insbesondere auf den angeordneten Erhalt des originalen Parketts, soweit er nicht schon ohnehin ersetzt worden sei.

4.1.1 Gemäss Aktennotiz des ADA vom 18. Juli 2019 wurde bei einer Begehung der Wohnung im 1. Obergeschoss festgestellt, dass in vier Zimmern noch das originale Buchenparkett liege, welches widerstandsfähig und langlebig sei. Grundsätzlich müsse es bloss überschleifen und geölt werden. Damit das Knarren der Böden eliminiert werden könne, könnte das Parkett ausgebaut, eine neue Unterkonstruktion errichtet, dann austariert und rückseitig kalibriert wieder eingebaut werden. Der vom ADA dazu beigezogene Fachmann, Restaurator Holzbau und Antikschreiner, schätzte die Kosten laut seinem Schreiben vom 29. Juli 2019 auf ca. Fr. 895.–/m², was bei rund 70 m² Sanierungskosten von über Fr. 60'000.– ergäbe. Ein von der Beschwerdeführerin angefragter Parkettbauer erachtete das Buchenparkett auf diese Weise als nicht mehr zu retten, da beim Ausbau viel Material wegbrechen werde. Nach den Ausführungen der

Beschwerdeführerin würden die Kosten für der Einbau eines neuen Parketts rund Fr. 20'000.– betragen. Das Gericht besichtigte am 1. Juni 2022 die Wohnung im 1. Obergeschoss. Dabei konnte festgestellt werden, dass in den vier strassenseitig gelegenen Zimmern noch das originale Parkett liegt, während die Böden in den übrigen Räumen neu und teilweise durch Eichenparkett ersetzt sind. Die Niveauunterschiede zwischen den neuen und den alten Böden betragen rund 5 cm. Der Augenschein bestätigte die von der Beschwerdeführerin vorgebrachten Mängel, so etwa Risse, Unebenheiten, Flickstellen und Knarren des Parketts. Weiter brachte die Eigentümerin vor, dass im nordwestlichen, direkt über dem Treppenhaus gelegenen Zimmer der Temperaturunterschied aufgrund der fehlenden Dämmung im Vergleich zu den übrigen Zimmern rund 6 Grad betrage. Auch diese Aussage wurde nicht bestritten und erscheint glaubhaft. Die Vertreterin des ADA verwies auf die schon vorgängig vertretene Meinung, wie die anerkannten Probleme beseitigt werden könnten, so entweder die von ihrem beigezogenen Holzfachmann vorgeschlagene Massnahme oder das Abdecken des Parketts mittels eines neuen Belages, den man aber wieder ohne Beschädigung des originalen Parketts zurückbauen können müsste. Betreffend das nordwestliche Zimmer über dem Treppenhaus könne sie sich vorstellen, dass auf eine Unterschutzstellung des Parketts verzichtet werden könnte. Das herausgebrochene Holz könnte dann nach ihrer Vorstellung für die Restauration der übrigen Parkettböden dienen.

4.1.2 Das Bundesgericht hat wiederholt festgehalten, dass beim Schutz einzelner Bauteile das Zusammenwirken von Innerem und Äusserem zu beurteilen sei. Bei der Beurteilung der Schutzwürdigkeit einzelner Teile sei deren Bedeutung für das Verständnis und die Kohärenz des Ganzen einzubeziehen. So könne berücksichtigt werden, dass eine Wohneinheit ohne bestimmte Bauelemente der Innenausstattung in ihrer Wirkung als Gesamtanlage nicht vollständig zur Geltung käme (vgl. BGer 1C_514/2020 vom 5. Mai 2021 E. 6.3 m.H.). Gemäss § 30 Abs. 2a DMSG werden Anpassungen der inneren Bausubstanz, welche eine alters- und behindertengerechte Nutzung oder einen zeitgemässen Wohnstandard bezwecken, bewilligt, sofern diesen nicht schwerwiegende denkmalpflegerische Interessen entgegenstehen. Mit dieser Bestimmung erhalten die privaten Interessen ein höheres Gewicht und sollen damit auch eine (verbesserte) Akzeptanz des Denkmalschutzes bewirken. Diese Regelung, welche im Übrigen vom Bundesgericht nicht korrigiert wurde, lässt zu, dass Denkmalschutzinteressen den privaten Interessen untergeordnet werden, sofern sie damit nicht schwer beeinträchtigt werden. Zu fordern ist in Übereinstimmung mit der bundesgerichtlichen Rechtsprechung nur, dass das Denkmal in seiner Zeugenhaftigkeit und Aussagekraft Bestand behält.

Vorliegend ist erkennbar, dass die Beschwerdeführerin in respektvoller Weise die historischen, gut erhaltenen und gepflegten Ausstattungselemente, die ja durchaus Teil ihrer eigenen Familiengeschichte darstellen, schützen will. Verständlich ist dagegen ihr Wunsch, die Böden ihrer Wohnung mit einheitlichem Parkett zu bedecken, was einerseits schwellenfreie (und damit auch altersgerechte) Übergänge in die Zimmer schafft, andererseits auch in die doch nicht allzu grossräumige Wohnung eine optische Ruhe bringt. Zudem sind gedämmte Böden energetisch fraglos von grosser Bedeutung. Ihr hohes privates Interesse an der Gestaltungsfreiheit in ihrer eigenen Wohnung ist gegeben. Demgegenüber stellt sich die Frage, ob die Interessen des Denkmalschutzes, sofern ihr diese Freiheit gewährt wird, schwerwiegend missachtet werden. Dies darf vorliegend verneint werden. Mit den Ausstattungselementen, die sie als schützenswert akzeptiert, besteht keine Gefahr des vom ADA befürchteten Attrappenkults. Dass mit einem neuen Bodenbelag die Zeugenhaftigkeit des Baudenkmals verloren ginge, nachdem das alte Parkett im Einverständnis des ADA auch versteckt werden darf, ist nicht erkennbar. Essentiell erscheint dem Gericht, dass die Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss in ihrer Grundstruktur substantiell erhalten bleiben und die historischen Elemente, so sie noch gut erhalten sind und dem zeigemässen Wohnen nicht entgegenstehen, als Zeitzeugen dienen. In diesem Zusammenhang darf nach Erachten des Gerichts beachtet werden, dass die Öffentlichkeit tatsächlich keinen Zugang in die Privaträume der Beschwerdeführerin hat und dass nach ihren verständlichen Wohnbedürfnissen lebende Privateigentümer den Erhalt von Baudenkmalern letztlich langfristig sichern. Mit dieser Einschätzung erübrigt sich die Prüfung der Frage, ob die Mehrkosten für die Sanierung für die Beschwerdeführerin auch unter Abzug der Beiträge der öffentlichen Hand zumutbar wären, eine Frage, die im Übrigen auch vom Beschwerdegegner nicht beurteilt wurde, da ihm aus nicht bekannten Gründen die Kostenschätzungen nicht vorlagen.

Mit einbezogen in den Schutzzumfang wurden Türgewände und Türen. Diese fanden beim Augenschein keine besondere Beachtung. Auch die Vertreterin des ADA unterliess es, auf Besonderheiten hinzuweisen. Angesichts der Tatsache, dass die Wohnungen in ihrer Grundstruktur zu erhalten sind, besteht keine Gefahr, dass Türgewände und Türen nicht die notwendige und mögliche Pflege durch die Beschwerdeführerin erhalten, zumal sie dies glaubhaft zugesichert hat. Eine Notwendigkeit, diese somit gegen deren Willen unter Schutz zu stellen, ist daher nicht ersichtlich.

4.2 Damit ergibt sich, dass der Schutzzumfang im Innern antragsgemäss auf das Treppenhaus, die stuckierten Decken, die Radiatoren und die Wandtäfer zu beschränken ist.

5. Zusammenfassend ergibt sich, dass die Beschwerde teilweise gutzuheissen ist. Konkret ist betreffend den Werkstattanbau festzustellen, dass der Sachverhalt ungenügend geklärt ist, womit die Grundlagen für die Prüfung der Verhältnismässigkeit und für die Abwägung der Interessen des Denkmalschutzes und der Privatinteressen nicht ausreichend vorhanden sind. Dies stellt eine Rechtsverletzung dar (§ 63 Abs. 2 VRG). Ob die Werkstatt aus dem Schutzzumfang zu entlassen ist, wird spätestens dann zu entscheiden sein, wenn die Beschwerdeführerin mit einem konkreten Projekt vorstellig wird, welches aber vorzugsweise unter Einbezug des ADA entwickelt werden sollte. Der Antrag der Beschwerdeführerin auf Beschränkung des Schutzzumfanges im Innern wird vollumfänglich gutgeheissen. Der Beschwerdegegner hat, wiewohl er zwar selber festhielt, dass der Schutz des Innern einen stärkeren Eingriff in die Eigentumsrechte des Betroffenen darstellt als derjenige des Äusseren, nicht rechtsgenügend zu begründen vermocht, weshalb die Anliegen der Beschwerdeführerin das Denkmal in schwerwiegender Weise beeinträchtigen. Entgegen der Bestimmung von § 30 Abs. 2a DMSG hat er ihr die Möglichkeiten für Anpassungen versagt. Dies ist als Rechtsverletzung zu qualifizieren.

6. Mit dieser Entscheidung obsiegt die Beschwerdeführerin in weiten Teilen resp. unterliegt in geringem Mass. Gemäss § 23 Abs. 1 Ziff. 3 VRG trägt die unterliegende Partei im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht die Kosten. Hat keine Partei ganz obsiegt, sind die Kosten in dem Verhältnis zu teilen, in welchem die Parteien unterlegen sind (§ 23 Abs. 2 VRG). Obwohl der Beschwerdegegner überwiegend unterliegt, sind ihm in Anwendung von § 24 Abs. 1 VRG keine Kosten zu belasten. Im vorinstanzlichen Verfahren verzichtete er unter Verweis auf § 25 VRG, der Beschwerdeführerin Kosten aufzuerlegen. Diese Erwägungen können auf das verwaltungsgerichtliche Verfahren übernommen werden, so dass der Beschwerdeführerin keine Kosten in Rechnung gestellt werden. Hingegen hat sie gestützt auf § 28 Abs. 2 VRG Anspruch auf eine Parteientschädigung zulasten des Regierungsrats, welche in Anbetracht ihres nicht vollumfänglichen Obsiegens auf Fr. 3'000.– (inkl. MWST und Barauslagen) festgelegt wird.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. In teilweiser Gutheissung der Beschwerde wird der angefochtene Entscheid insoweit abgeändert, als
 - 1.1 der Schutzzumfang im Innern auf die von der Beschwerdeführerin anerkannten Ausstattungselemente (Treppenhaus, stuckierte Decken, Radiatoren, Wandtäfer) beschränkt wird und
 - 1.2 die ostseitige Verlängerung (Werkstatt) nicht unter Schutz gestellt wird, sondern im Inventar der schützenswerten Denkmäler verbleibt.
2. Es werden keine Kosten erhoben. Der von der Beschwerdeführerin geleistete Kostenvorschuss von Fr. 2'000.– wird ihr zurückerstattet.
3. Der Beschwerdegegner hat der Beschwerdeführerin eine reduzierte Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 3'000.– (inkl. MWST und Barauslagen) zu bezahlen.
4. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der schriftlichen Eröffnung beim Schweizerischen Bundesgericht in Lausanne Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten eingereicht werden.
5. Mitteilung an den Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin (im Doppel), an den Regierungsrat des Kantons Zug (dreifach), an den Stadtrat von Zug und zum Vollzug von Ziffer 2 im Dispositiv an die Finanzverwaltung des Kantons Zug (nur Rubrum und Dispositiv) sowie zur Kenntnis an Bauforum Zug, Historischer Verein des Kantons Zug, Militärhistorische Stiftung des Kantons Zug, Archäologischer Verein Zug, Industriepfad Lorze und Zuger Heimatschutz.

Zug, 28. November 2022

Im Namen der
VERWALTUNGSRECHTLICHEN KAMMER
Der Vorsitzende

Der Gerichtsschreiber

versandt am