



Amt für Raumplanung, Postfach, 6301 Zug

Stadt Zug  
Baudepartement  
Postfach 1258  
6301 Zug

T direkt 041 728 54 90  
philipp.schneider@zg.ch  
Zug, 2. Mai 2018  
SZ-2018-061

**Bauanfrage der Einwohnergemeinde Zug, Zug  
Wiederaufbau bzw. Ersatzbau Mehrfamilienhaus, Assek. Nr. 553a  
Stadt Zug**

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 3. April 2018 haben Sie uns die Bauanfrage eingereicht.

**Ausgangslage**

Das Finanzdepartement der Stadt Zug als Grundeigentümerin beabsichtigt, das auf Grundstück Nr. 77 stehende und nach einem Brand teilweise zerstörte Mehrfamilienhaus, Assek. Nr. 553a, abzurechnen und einen Ersatzbau wieder aufzurichten.

**Erwägungen**

1. Das Mehrfamilienhaus liegt nach kantonalem Richtplan im Landwirtschaftsgebiet und im Perimeter «Lorzenebene» sowie nach gemeindlichem Zonenplan in der Landwirtschaftszone, daher ausserhalb der Bauzonen.
2. Die Bauanfrage betrifft die Brandruine eines schützenswerten Baudenkmals (Assek. Nr. 553a auf GS Nr. 77), welches auch im Umgebungsschutz eines schützenswerten Baudenkmals (Assek. Nr. 553b auf GS Nr. 77) steht. Folglich musste die Bauanfrage im Sinne von § 15, § 21 Abs. 2 und § 29 Denkmalschutzgesetz (DSG; BGS 423.11) dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie (ADA) zur Stellungnahme unterbreitet werden.

Das ehem. Bauernhaus (Assek. Nr. 553a) steht an der Schochenmühlestrasse 2 im Winkel der Landstrasse zwischen Zug und Steinhausen und der abzweigenden Landstrasse nach Baar südlich der Steinhauserbrücke über die Alte Lorze. Vom ehem. Hof mit diversen Nebengebäuden sind heute nur noch das Wohnhaus und das ehem. Waschhaus (Assek. Nr. 553b) übrig geblieben, die beide im Inventar enthalten sind und zusammen ein schützenswertes Ensemble bilden. Bei dem Wohnhaus handelt es sich um einen 2-geschossigen

Ständerbau mit eingenteten Kantholzwänden, der auf einem gemauerten Kellersockel steht. Das geknickte Satteldach ist auf der südlichen Traufseite über eine Laube und auf der nördlichen Seite über einen jüngeren Anbau hinuntergezogen. Das Haus wurde wohl 1799 errichtet (die Jahreszahl stand früher am Giebel). Die Besitzer haben im Laufe der Jahre gewechselt: 1863 ist Carl Joseph Weiss, 1885 Jakob Schwerzmann und 1927 Franz Hildebrand registriert. Die Fenster wurden vermutlich im Verlauf des 19. Jh. umgebaut, Spuren der urspr. Befensterung konnten bei einer Bauuntersuchung erfasst werden.

Ein aktueller Brand zerstörte ungefähr die Hälfte des schützenswerten Baudenkmals. Da das angebaute Treppenhaus voll ausgebrannt ist, konnten die Schäden in den oberen Geschossen noch nicht detailliert betrachtet werden. Für die Erteilung der Abbruchbewilligung hat eine vorgängige Inventarentlassung zu erfolgen. Die Eigentümerschaft hat dafür einen Antrag an das ADA zu stellen. Gemäss heutiger Einschätzung des ADA ist aufgrund des hohen Substanzverlusts eine Unterschutzstellung gegen den Willen der Eigentümerschaft nicht möglich. Ein einvernehmlicher Wiederaufbau der zerstörten Teile wäre aus Sicht Denkmalpflege jedoch machbar und auch lohnenswert. In diesem Fall müsste eine Unterschutzstellung erfolgen.

Entlässt das ADA das Gebäude aus dem Inventar der schützenswerten Baudenkmäler, gilt für einen Neu- bzw. Ersatzbau der Umgebungsschutz des schützenswerten Waschhauses (Assek. Nr. 553b) - Also eine volumetrische und materiell verträgliche Integration des Neubaus. Wir empfehlen im Frühstadium der Projektentwicklung die Denkmalpflege zu kontaktieren.

Im Sinne der Erwägungen beantragt die Denkmalpflege der Baubewilligungsbehörde, die nachfolgenden Abschnitte in die Rückmeldung an die Eigentümerschaft aufzunehmen:

- Die Eigentümerschaft muss gemäss den Erwägungen einen schriftlichen Antrag stellen und darin entweder die Unterschutzstellung oder die Entlassung des schützenswerten Baudenkmals aus dem Inventar beantragen.
- Ist die Entlassung aus dem Inventar der schützenswerten Baudenkmäler erfolgt, gilt für einen allfälligen Neu- bzw. Ersatzbau der Umgebungsschutz des schützenswerten Baudenkmals (Assek. Nr. 553b).

Die vorliegende Stellungnahme der Denkmalpflege ist mit einer Fachmeinung vergleichbar. Sie ist von der Baubewilligungsbehörde in ihre Entscheidungsfindung einzubeziehen und in einer Interessenabwägung zu würdigen. Ohne Begründung kann die Bewilligungsbehörde von der Stellungnahme nicht abweichen.

3. Im fraglichen Kantonsstrassenabschnitt existiert eine rechtsgültige Baulinie (RRB vom 5. November 1974), so dass als massgebender Rechtstitel zur Beurteilung des zulässigen Bauabstandes des Bauvorhabens § 34 Planungs- und Baugesetz (PBG; BGS 721.11) zur Anwendung gelangt. Gemäss den Planunterlagen liegt das geplante Bauvorhaben ausserhalb des Baulinienraums gegenüber der Schochenmühlestrasse.

Das Grundstück Nr. 77 liegt jedoch im Bereich des Halbanschlusses Steinhausen Süd. Ob im Jahr 2018 der Kantonsrat die Streichung des Halbanschlusses aus dem Richtplan beschliesst, entzieht sich der Kenntnis des Tiefbauamts. Gestützt auf den Richtplaneintrag sind die Behörden verpflichtet, mit einer angemessenen Raumfreihaltung dafür zu sorgen, dass die betroffenen Parzellen nicht derart überbaut werden, dass eine Realisierung des Halbanschlusses verunmöglicht wird. Solange der Richtplaneintrag existiert, kann für Bau-tätigkeiten auf GS Nr. 77 keine Bewilligung erteilt werden.

Der Einmündungsbereich in die Schochenmühlestrasse ist nicht mehr vorschriftsgemäss. Die Einmündung muss den heute gültigen Richtlinien und Normen entsprechen. Zum Zeit-punkt der Baueingabe behält sich das Tiefbauamt vor, entsprechend eine Einmündungsbe-willigung auszustellen.

4. Sollte das Objekt aus dem Inventar der schützenswerten Baudenkmäler entlassen werden und der Kantonsrat die Streichung des Halbanschlusses aus dem Richtplan beschliessen, kann das Mehrfamilienhaus nach Art. 24c Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG; SR 700) mit Bewilligung der zuständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll erwei-tert oder wieder aufgebaut werden.
5. Bei einem Ersatzbau des Wohnhauses muss die Identität der Baute einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleiben. Ob die Identität der Baute in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt, ist nur auf Grund einer Gesamtbetrachtung möglich (Art. 42 Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1)). Dabei sind insbesondere die Verän-derung des äusseren Erscheinungsbildes des Ersatzbaus, die Nutzungsart und das Nut-zungsmass, die Anzahl Wohneinheiten, die Erschliessung sowie die Auswirkungen auf die Raumordnung und die Umwelt zu beurteilen.

Für die Grösse des Ersatzbaus ist die vor dem Brand bestehende und zonenwidrig genutz-te Gesamtfläche (zgF) der Baute massgebend. Diese Fläche teilt sich auf in anrechenbare Bruttogeschossfläche (aBGF) bzw. Wohnfläche und Bruttonebenfläche (BNF; Schlupf im Dach (Raumhöhe >1.5 m), Lauben, Waschraum, Abstellräume, Keller, Garage etc.). Innerhalb des Volumens darf die Gesamtfläche der Ersatzbaute den heutigen Zustand nicht überschreiten, die Wohnfläche (Zustand vor 1972) darf jedoch um 30 % maximal 100 m<sup>2</sup> zu Lasten der Nebenflächen erweitert werden.

Aus wohngygienischen Gründen kann das Volumen der Ersatzbaute zur Erhaltung einer normgerechten Raumhöhe maximal um 30 % vergrössert werden.

### **Zusammenfassung**

Für einen Ersatzbau des Mehrfamilienhauses, Assek. Nr. 553a, kann unter Berücksichtigung der Erwägungen, insbesondere Erwägung Nr. 4, grundsätzlich eine Zustimmung in Aussicht gestellt werden.

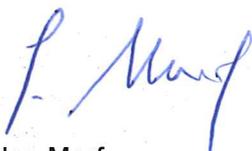
Wir empfehlen dem Baudepartement der Stadt Zug, der Grundeigentümerschaft mitzuteilen, dass vor der Einreichung eines Baugesuchs und unter Einbezug der Denkmalpflege, ein Vorprojekt ausgearbeitet werden soll.

Die vorliegende Beantwortung der Bauanfrage erfolgt basierend auf den eingereichten Unterlagen und einer ersten summarischen Prüfung. Deshalb und weil sich Dritte nicht zur Bauanfrage äussern können, entfaltet die vorliegende Beantwortung keine rechtliche Bindungswirkung. Die definitive Beurteilung im Rahmen eines allfälligen Bauermittlungs- oder Baubewilligungsverfahrens wird explizit vorbehalten.

Falls der Gesuchsteller eine rechtlich verbindliche und anfechtbare Verfügung wünscht, kann er bei der Standortgemeinde ein Bauermittlungs- oder Baugesuch einreichen.

Wir hoffen, Ihnen mit dieser Stellungnahme zu dienen und stehen bei Fragen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse  
Amt für Raumplanung



Gilles Morf  
Abteilungsleiter

Kopie per Mail an:

- Amt für Denkmalpflege und Archäologie
- Tiefbauamt, Abteilung Verkehrstechnik und Baupolizei