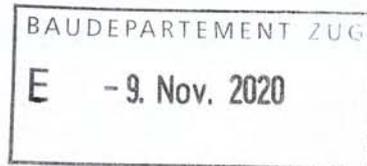




Kanton Zug



Baudirektion  
Amt für Raum und Verkehr

Amt für Raum und Verkehr, Postfach, 6301 Zug

**A-Post**

Baudepartement Stadt Zug  
Abteilung Baubewilligungen  
Gubelstrasse 22  
Postfach  
6301 Zug

T direkt 041 728 54 97  
susanna.etter@zg.ch  
Zug, 5. November 2020  
SZ-2018-061

Versand: ..... **06. NOV. 2020** .....

**Bauanfrage der Stadt Zug, Immobilien  
Wiederaufbau Wohnhaus nach Brandfall**

Sehr geehrte Damen und Herren

Nachfolgend finden Sie unsere Stellungnahme zur im Betreff genannten Bauanfrage.

Haben Sie noch Fragen? Susanna Etter wird sie Ihnen gerne beantworten.

Freundliche Grüsse  
Amt für Raum und Verkehr

René Hutter  
Kantonsplaner

Beilagen:

- Beilage A: Querung Lorzenebene, Varianten- und Konfliktplan vom 16. Dezember 2003
- Beilage B: Korridor Verlängerung General-Guisan-Strasse mit Halbanschluss vom 1. Oktober 2020

Kopie (per Mail) an:

- Tiefbauamt

Aabachstrasse 5, 6300 Zug  
T 041 728 54 80  
[www.zg.ch/arv](http://www.zg.ch/arv)

**Bauvorhaben ausserhalb Bauzonen  
Kantonale Stellungnahme vom 5. November 2020**

---

<b>Geschäft Nr.</b>	<b>SZ-2018-061 / etsu</b>
<b>Gemeinde:</b>	<b>Stadt Zug</b>
<b>Bauvorhaben:</b>	<b>Wiederaufbau Wohnhaus nach Brandfall</b>
<b>Standort:</b>	<b>Schochenmühlestrasse 2</b>
<b>Grundstück Nr.:</b>	<b>77</b>
<b>Assek. Nr.:</b>	<b>553a</b>
<b>Bauherrschaft:</b>	<b>Stadt Zug, Immobilien, Gubelstrasse 22, Postfach, 6301 Zug</b>
<b>Grundeigentümer:</b>	<b>Stadt Zug, Finanzdepartement, Gubelstrasse 22, Postfach 1258, 6301 Zug</b>
<b>Projektverfasser:</b>	<b>Gesuchsteller</b>
<b>Gesuchsunterlagen:</b>	siehe Bauanfrage vom 23. März 2018 und 31. August 2020 sowie Flächennachweis vom 2. Oktober 2020 Posteingang Amt für Raum und Verkehr: 3. April 2018 und 8. September 2020
<b>Kantonaler Richtplan.</b>	Landwirtschaftsgebiet, Lorzenebene
<b>Gemeindlicher Zonenplan:</b>	Landwirtschaftszone
<b>Zonenkonformität (Art. 22 RPG):</b>	nein
<b>Ausnahmen (Art. 24ff RPG):</b>	ja

---

**I. Ausgangslage:**

- A. Das Mehrfamilienhaus, Assek. Nr. 553a, wurde durch einen Brand teilweise zerstört. Nun möchte die Stadt Zug die Brandruine durch einen Neubau ersetzen und reichte dazu eine Bauanfrage im April 2018 ein. Diese wurde mit der kantonalen Stellungnahme vom 2. Mai 2018 beantwortet.
  
- B. Mit der kantonalen Stellungnahme vom 2. Mai 2018 wurde signalisiert, dass das Wohnhaus durch einen Neubau ersetzt werden kann, wenn dieses aus dem Inventar der schützenswerten Baudenkmäler entlassen und der Halbanschluss Steinhausen Süd aus dem kantonalen Richtplan gestrichen wird. Zwischenzeitlich wurde das Gebäude aus dem Inventar der schützenswerten Baudenkmäler entlassen. Der Kantonsrat hat jedoch entschieden, den Halbanschluss im kantonalen Richtplan zu belassen. Da die kantonale Stellungnahme zur ersten Bauanfrage offenlässt, was ist, wenn der Halbanschluss im Richtplan verbleibt, reichte die Stadt Zug eine zweite Bauanfrage ein.
  
- C. Das Bauvorhaben wurde an der Sitzung vom 17. September 2020 zwischen Vertreter und Vertreterinnen der Stadt Zug, des Tiefbauamts sowie des Amts für Raum und Verkehr besprochen.

## II. Erwägungen:

1. Wie bereits in der kantonalen Stellungnahme vom 2. Mai 2018 erläutert, kann das altrechtliche zonenfremde Wohnhaus gemäss Art. 24c des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) unter gewissen Bedingungen durch einen Neubau ersetzt werden.
2. *Standort*  
Gemäss Art. 24c RPG i.V.m. Art. 42 der Raumplanungsverordnung (RPV) hat ein allfälliger Ersatzneubau grundsätzlich am selben Standort zu erfolgen. Aufgrund des Richtplaneintrags zur Verlängerung der Genereal-Guisan-Strasse inklusive Halbanchluss Steinhausen Süd ist der Kanton jedoch verpflichtet, den Raum für die neue Strassenverbindung freizuhalten. Gemäss der Planungsstudie von 2003 verlaufen alle Varianten der neuen Strassenverbindung über das Grundstück Nr. 77 und knüpfen an den Knoten Steinhauser-/Schochenmühlestrasse an (siehe Beilage A). Deshalb kann einem Wiederaufbau am bestehenden Standort nicht zugestimmt werden.

In diesem Zusammenhang möchte die Stadt Zug weiter in Erfahrung bringen, ob die bestehenden Baulinien einen Einfluss auf den Wiederaufbau bzw. die Standortwahl haben und ob am bestehenden Standort der Wiederaufbau des Wohnhauses allenfalls unter Revers erfolgen könnte. Am heutigen bestehenden Standort existiert eine rechtsgültige Baulinie (RRB vom 5. November 1974). Das damalige Gebäude hat den Baulinienraum der Schochenmühlestrasse und der Steinhauserstrasse sowie den Strassenabstand respektiert. Ein Revers (Beseitigungsrevers) im Baulinienraum kann nur für Kleinbauten, Parkierungs- und Erschliessungsanlagen ausgefertigt werden. Neue Gebäude im Unterabstand von Kantonsstrassen können nur in Ausnahmefällen und gegen Revers bewilligt werden. Ein Wiederaufbau im Raum der im Richtplan eingetragenen Strassenverbindung (Verlängerung der Genereal-Guisan-Strasse) kann nicht mit der Ausfertigung eines Revers bewilligt werden, weil dafür eine gesetzliche Grundlage fehlt. Vorliegend ist für den negativen Entscheid für einen Wiederaufbau am ursprünglichen Standort massgebend, dass dieser im Widerspruch zum Richtplaneintrag steht. Deshalb haben die bestehenden Baulinien keinen Einfluss auf den Wiederaufbau bzw. die Standortwahl. Die Baudirektion hat bisher auf eine grundeigentümergebundene Raumsicherung mittels einer Planungszone bzw. Baulinien für eine Verlängerung der General-Guisan-Strasse verzichtet, da das Trasse in der Landwirtschaftszone liegt. Der nächste Schritt zur Raumsicherung wäre eine Planungszone oder Baulinien, welche beide keine Möglichkeiten für neue Gebäude gegen Revers vorsehen.

Es kann also festgehalten werden, dass ein Wiederaufbau am heutigen Standort aufgrund der vorliegenden Umstände nicht möglich ist und eine Standortverschiebung entgegen Art. 24c RPG i.V.m. Art. 42 RPV vorgenommen werden muss. Das Tiefbauamt hat gemäss Beilage B geprüft, wo ein Wiederaufbau des Wohnhauses erfolgen könnte. In der Beilage B ist mit Rot ausgewiesen, wo ein möglicher Standort innerhalb des Grundstücks Nr. 77 liegen könnte. In Braun ist der Korridor skizziert, welcher für das Variantenstudium der möglichen Verlängerung der Genereal-Guisan-Strasse freizuhalten ist. Vorzugsweise erfolgt der Wiederaufbau innerhalb des Grundstücks Nr. 77 und angrenzend an den bestehenden Siedlungskörper. Zudem wird empfohlen, mit

dem Wohnhaus auch das ehemalige Ökonomiegebäude, Assek. Nr. 553b, zu verschieben, sodass ein neues Ensemble erstellt werden kann. Weitere Standorte ausserhalb des Korridors oder des Grundstücks Nr. 77 sind mittels Standortevaluation mit dem Amt für Raum und Verkehr abzuklären. Bei der Standortwahl ist auf einen haushälterischen Umgang mit dem Boden nach Art. 1 RPG zu achten. Im Sinne des Konzentrationsprinzips ist daher ein Standort am Siedlungsrand ohne die Schaffung von neuen Erschliessungsflächen zu wählen.

### 3. Dimensionierung

Mit der Bauanfrage wurde ein Flächennachweis des Wohnhauses nachgereicht. Gemäss Angaben der Bauherrschaft vom 2. Oktober 2020 verfügte das abgebrannte Wohnhaus über eine anrechenbare Bruttogeschossfläche (aBGF; Wohnfläche) von 380 m<sup>2</sup> und einer Bruttonebenfläche (BNF) von 140 m<sup>2</sup>, was einer zonenwidrig genutzten Fläche (zgF) von 520 m<sup>2</sup> entspricht. Bei einem Ersatzneubau ist die zgF beizubehalten, wobei die Wohnfläche (Zustand 1972) um 30 % bzw. max. 100 m<sup>2</sup> zu Lasten der Nebenflächen erweitert werden kann. Ausgegangen von den vorliegenden Flächenangaben könnte demnach ein allfälliger Ersatzneubau mit einer Wohnfläche von 480 m<sup>2</sup> (= 380 m<sup>2</sup> plus 100 m<sup>2</sup>) und einer Nebenfläche von 40 m<sup>2</sup>, was einer zgF von 520 m<sup>2</sup> entspricht, errichtet werden. Das Volumen kann wohnhygienischen Gründen zur Erhaltung einer normgerechten Raumhöhe bis maximal 30 % erhöht werden. Dies ist jedoch ohne ein entsprechendes Bauprojekt nicht abschliessend beurteilbar.

Die vorliegende Beurteilung setzt voraus, dass die angegebenen Flächen rechtmässig erstellt wurden und die angegebenen Wohnflächen dem Zustand von 1972 (Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet) entsprechen. Gemäss kantonaler Praxis werden Flächen erst ab einer Raumhöhe von 1,5 m angerechnet, was beim vorliegenden Flächennachweis noch nicht berücksichtigt wird. Der Flächennachweis ist entsprechend anzupassen.

Was das Erscheinungsbild (Identität) des Ersatzneubaus betrifft, verweisen wir auf die kantonale Stellungnahme vom 2. Mai 2018.

### III. Fazit:

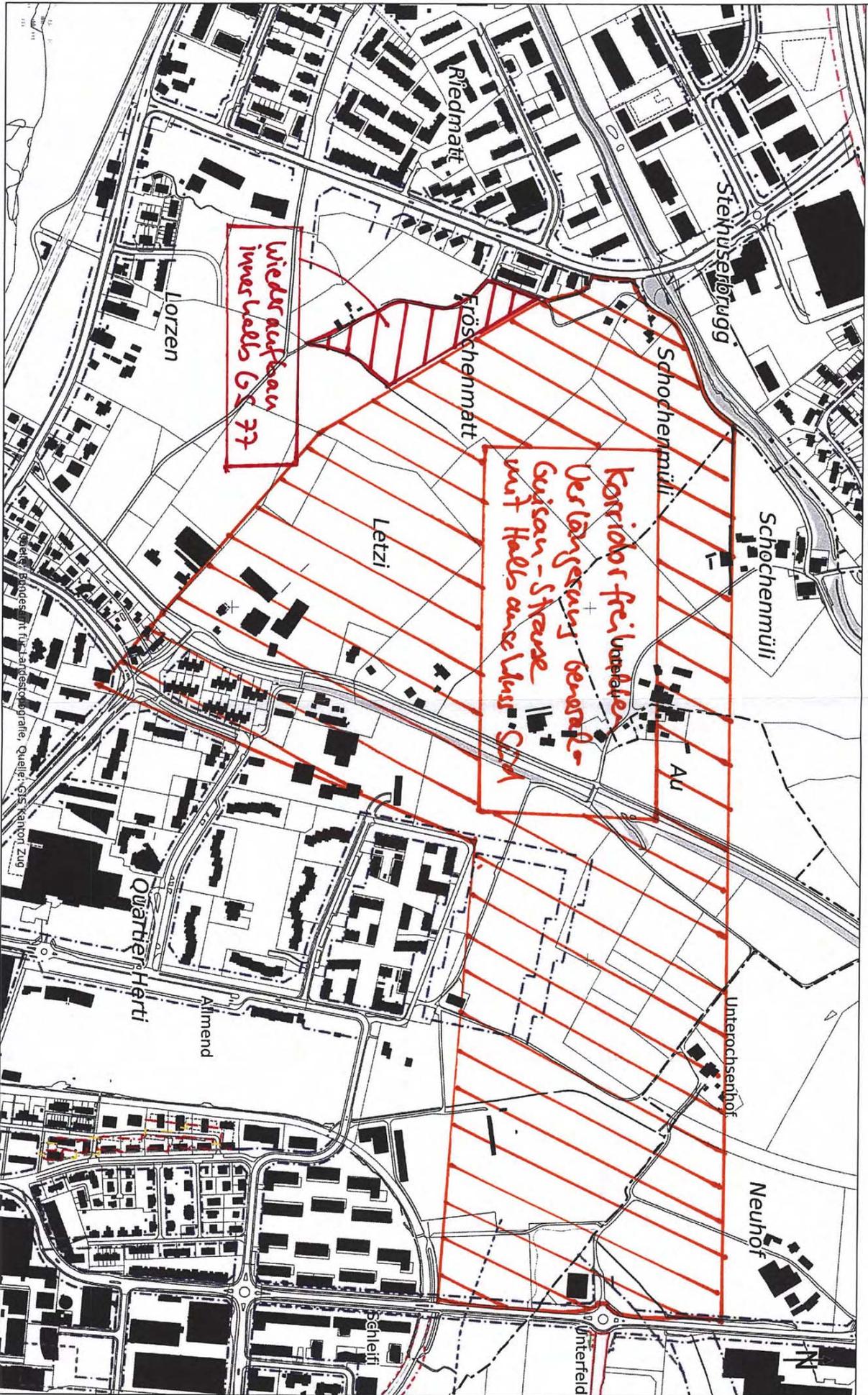
Aufgrund des kantonalen Richtplaneintrages zur Verlängerung der General-Guisan-Strasse inklusive Halbanschluss Süd kann das Wohnhaus, Assek. Nr. 553, nicht wieder am ursprünglichen Standort errichtet werden. Es wird empfohlen, auch das Nebengebäude zu verschieben.

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.

---



# Beilage B



© 2020 Bundesamt für Landestopografie, Quelle: GIS-Kanton Zug