

§ 19 BO Zug – Ausrichtung der Hauptwohnräume

Aus den Erwägungen:

2. Gemäss § 19 BO Zug ist in jenen Zonen, wo zwischen einem grossen und einem kleinen Grenzabstand unterschieden wird, der grosse Abstand von der Hausseite mit den Hauptwohnräumen, der kleine von allen übrigen Hausseiten einzuhalten.

a. Bei den Liegenschaften im fraglichen Quartier ist der grosse Grenzabstand mehrheitlich gegen Süden einzuhalten, da die Hauptwohnräume in diese Richtung ausgerichtet sind. Die Beschwerdeführer planen einen Längsbau für sechs Familien. Die nach Süden gerichtete Stirnseite ist 6,90 m breit, die nach Westen und Osten gerichtete Längsseite beträgt 23,86 m. Das 6-Familienhaus weist im Erdgeschoss in der südlichen Hälfte des Gebäudes eine 2-Zimmerwohnung, im 1. und 2. Obergeschoss im südlichen Teil je eine 3-Zimmer- und im nördlichen Teil je eine 2-Zimmerwohnung aus. Im Dachgeschoss befindet sich eine 3-Zimmer-Attikawohnung.

b. Bei der Definition der Hauptwohnräume oder der Hauptwohnrichtung ist die Anordnung von Schlafzimmern, Gärten, Gartensitzplätzen und Balkonen unbeachtlich. Entscheidend sind einzig jene Räume, welche von den Bewohnern am häufigsten benutzt werden. Dies sind in der Regel die Wohn- und Esszimmer sowie die Aufenthaltsräume (GVP 1995/96, 180 ff.). Anhand dieser Kriterien ist nun für jedes Stockwerk die Hauptwohnrichtung zu bestimmen.

c. Im Erdgeschoss befindet sich eine 2-Zimmerwohnung. Eingang, Küche, Wohnen und Essen sind räumlich nicht getrennt auf einer Fläche von insgesamt rund 25,5 m². Dieser Raum wird sowohl von Osten, als auch von Süden und Westen belichtet. Vor diesem Raum in südlicher Richtung befindet sich der Gartensitzplatz. Das Schlafzimmer orientiert sich nur gegen Westen. Die Grundrisse des 1. und 2. Obergeschosses sehen gleich aus. Während der 24 m² grosse Wohn- und Essraum der südlichen 3-Zimmerwohnungen mit vorgelagerten Balkonen vornehmlich von Süden und Westen belichtet wird, orientieren sich die beiden rund 14 m² grossen Zimmer nach Westen. Die in der nördlichen Hälfte des Gebäudes liegenden 2-Zimmerwohnungen erhalten keine Belichtung aus Süden. Der Wohnraum mit Wohnen, Essen und Küche weist Fenster Richtung Osten und Norden sowie eine grosse Fensterfront Richtung Westen auf. Auch die Balkone dieser Wohnungen befinden sich an der westlichen Längsfassade. Das ebenfalls 14 m² grosse Zimmer wird einzig von Westen belichtet. Die nach Süden gerichtete Fensterfront des Dachgeschosses weist lediglich eine Breite von 3,79 m auf, während die nach Westen gerichtete Fensterfront des Wohnzimmers 8,64 m misst. Mit Ausnahme der Küche, welche nach Osten gerichtet ist, orientieren sich die Räume, namentlich das Entrée sowie die beiden zwischen 13 m² und 15 m² grossen Zimmer ebenfalls nach Westen.

Bei dieser Sachlage vermag die Auffassung der Beschwerdeführer, die Hauptwohnrichtung des neu zu bauenden 6-Familienhauses gehe nach Süden, nicht zu überzeugen. Auch aufgrund der Gesamtsituation kann ihrer Argumentation nicht gefolgt werden. Es ist festzustellen, dass sich die Hauptwohnräume von mindestens drei Wohnungen eindeutig nach Westen richten. Bei den übrigen drei Wohnungen orientieren sich die Wohn- und Aufenthaltsräume nach Süden, werden aber gleichzeitig auch von Westen belichtet. Damit ergibt sich in Übereinstimmung mit der Vorinstanz, dass sich die Hauptwohnräume des projektierten 6-Familienhauses gesamthaft betrachtet nach Westen richten. Diese Tatsache hat zur Folge, dass der grosse Grenzabstand von 10m nicht Richtung Süden, sondern zur westlichen Grundstücksgrenze eingehalten werden muss.

Regierungsrat, 7. Dezember 1999