

III. Bau- und Planungsrecht

§ 26 BO Zug – Einordnung einer Neubaute in die Ortskernzone sowie in die Ortsbildschutzzone Oberwil-Zug

Aus den Erwägungen:

4. Das Baugrundstück liegt in der Ortskernzone Oberwil und wird gleichzeitig von der Ortsbildschutzzone überlagert. Der Beschwerdeführer ist der Ansicht, dass sich das Neubauprojekt nicht in die nähere und weitere bauliche Umgebung einordne. Durch die klotzige Architektursprache trete der Neubau in Widerspruch zum historischen Dorfkern. Weder stimme das Volumen mit der Höhe der Vollgeschosse im Vergleich zum Nachbargebäude überein, noch seien die Fluchten übernommen worden. Der wuchtige Neubau mit seinen grossen Fenstern, welche vor allem auf der Westseite zu Blendeffekten führen werde, verdränge die ihn umgebenden Altbauten. Auch das Flachdach mit dem Attikageschoss stelle in der mittelbaren und unmittelbaren baulichen Umgebung einen Fremdkörper dar. Gegenüber den steilen Satteldächern wirke das Flachdach mit dem Attikageschoss äusserst störend und befremdend, zumal das Attikageschoss die Gebäudehöhen der Nachbarbauten deutlich überrage.

Gemäss § 26 Bauordnung der Stadt Zug vom 4. Dezember 1994 (BO Zug) sind Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten und zu unterhalten, dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Bauten und Anlagen haben sich in ihrer Erscheinung in das Stadt-, Quartier- und Strassenbild einzufügen und anerkannten architektonischen Gestaltungsprinzipien zu entsprechen. In der Ortskernzone Oberwil ist eine maximale Ausnützung vom 0.70 und ein Wohnanteil von mindestens 60 % vorgeschrieben (§ 50 Abs. 1 BO Zug). In dieser Kernzone kann im Interesse der Erhaltung, Pflege und Weiterentwicklung des heutigen Charakters des schutzwürdigen Ortsbildes Oberwil von den Grundmassen für die Einzelbauweise abgewichen werden (Art. 50 Abs. 2 BO Zug). Die Ortsbildschutzzonen bezwecken die Erhaltung und Pflege des jeweiligen Orts- und Quartierbildes. Veränderungen der bestehenden Gebäude sind nur zulässig, wenn sie das heutige Erscheinungsbild nicht beeinträchtigen. Einzelne Neubauten sind zulässig, wenn sie dem Charakter des schutzwürdigen Ortsbildes entsprechen. Der Stadtrat kann ausserdem vor der Erteilung von Baubewilligungen die Erarbeitung einer Studie als Beurteilungsgrundlage oder einen Bebauungsplan verlangen (§ 63 Abs. 3 BO Zug).

Im Zonenplan der Stadt Zug werden innerhalb des Baugebietes Schutzzonen ausgeschieden. Dazu gehört u.a. die Ortskernzone Oberwil, welche im Bereich des Baugrundstücks von der Ortsbildschutzzone überlagert wird.

Beim § 26 BO Zug handelt es sich um eine allgemeine positive ästhetische Generalklausel. Sie erschöpft sich nicht in einem blossen Verunstaltungsverbot, wonach Bauvorhaben keinen stossenden Gegensatz zur Nachbarschaft bilden oder auffallend störend in Erscheinung treten dürfen. Sie verlangt positiv eine architektonische Gestaltung, welche sich gut in die Umgebung einordnet (Einordnungsgebot). Wenn diese gute Gesamtwirkung verlangt wird, dürfen strengere Massstäbe angelegt werden als bei einem blossen Verunstaltungsverbot (GVP 1993/94, 297). Allerdings sind die Anforderungen an ein Bauvorhaben sorgfältig zu begründen. Es darf nicht einfach auf ein beliebiges, subjektives architektonisches Empfinden oder Gefühl abgestellt werden. Es muss im einzelnen dargelegt werden, weshalb mit einer bestimmten baulichen Gestaltung weder für den Bau selbst noch für die Umgebung eine gute Gestaltung erzielt wird (BGE 114 Ia 344). Dieser Beurteilung unterliegt jede Baute, auch wenn die übrigen Bau- und Zonenvorschriften beachtet worden sind. Andererseits darf die Anwendung der Gestaltungsvorschrift nicht dazu führen, dass generell für ein bestimmtes Gebiet die Zonenvorschriften ausser Kraft gesetzt werden. Erweisen sich die Auswirkungen von Bauvorschriften allgemein als gestalterisch unbefriedigend, so sind die Pläne und Vorschriften zu ändern (Hans Hagmann, Kommentar zu Bauordnung der Stadt Zug, Zürich 1998, N 3 zu § 26 BO Zug). Die Erscheinungsweise einer Baute ist nicht für sich allein betrachtet, sondern vor allem auch in Abhängigkeit zur baulichen und landschaftlichen Umgebung zu würdigen. Im Einzelfall wird der bauliche Gestaltungsspielraum durch die Empfindlichkeit der Landschaft einerseits und die vorbestehende Bauweise andererseits bestimmt. Generell kann gesagt werden, dass je empfindlicher eine Landschaft ist, umso höhere Anforderungen an die Gestaltung der Bauten gestellt werden können. Ferner sollen sich neue Bauvorhaben um so mehr an der vorhandenen Bausubstanz orientieren, wenn von örtlich typischer und vorherrschender Bauweise gesprochen werden kann. Der ästhetische Gesamteindruck einer Baute wird durch eine Vielzahl von Einzelfaktoren bestimmt. Grosse Bedeutung kommt dabei vor allem den äusseren Proportionen, den verwendeten Materialien und Farben zu. Die gestalterischen Anforderungen sind selbstverständlich nicht absolut. Da sie Einschränkungen der Eigentumsgarantie und eventuell anderer Grundrechte zur Folge haben, müssen sie stets dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit Rechnung tragen (Haller/Karlen, Raumplanungs- und Baurecht, 3. Auflage, Zürich 1999, N 653 ff.).

Vorliegend soll das bestehende Gebäude durch einen Neubau ersetzt werden. Beim Abbruchobjekt handelt es sich um einen zweigeschossigen Giebelbau aus Holz. Dessen Fassaden sind nachträglich verputzt worden (siehe Tugium 20/2004, Seite 39 f.). In der näheren Umgebung erkennt man das Gebäude Seerose und gleich daneben den vornehm wirkenden Seehof. In südwestlicher Richtung befindet sich sogar ein chaletähnlicher Holzbau. Die bauliche Umgebung vermittelt einen Eindruck der Ländlichkeit, wie man sie in Oberwil an verschiedenen Orten antrifft. Die Architektur des Neubaus ist zeit-

genössisch. Der Beschwerdeführer stellt mit seiner Rüge die Qualität des Neubauprojektes in Frage. Sowohl der Bauherrschaft, als auch der Bewilligungsbehörde sowie der kantonalen Denkmalpflege gingen zu Recht davon aus, dass bei einem Neubau eine Kopie von historischen Bauten an dieser Stelle falsch gewesen wäre. Der Neubau wird nun aber markant an prominenter Stelle in Oberwil zu stehen kommen. Die Stellung des Kubus im Ensemble, zur Strasse sowie zum Bach ist klar gesetzt. Der Neubau orientiert sich an wesentlichen Bestandteilen der baulichen Umgebung, namentlich an der Traufhöhe, am Volumen und an der Massstäblichkeit, aber auch an den bisherigen Fluchten. Die Fassaden, der Aufbau sowie der Grundriss wurden als bestehende Elemente übernommen, jedoch in zeitgenössischer Sprache neu thematisiert. Auf die Materialisierung ist ebenfalls Wert gelegt worden. In der Umgebung erkennt man lediglich murale oder Holzfassaden. Das Neubauprojekt orientiert sich daran. Die Fassaden weisen einen muralen Charakter auf. Die Garagentore, die Fensterumfassungen sowie das Attikageschoss sollen jedoch in Holz gehalten werden. Das geplante Wohnhaus wird deshalb als qualitätsvoller, zurückhaltender, dennoch aber selbstbewusster Neubau wahrgenommen werden. Das Gebäude wird nicht fremd wirken, da es in den wesentlichen Punkten an der näheren und weiteren baulichen Umgebung Mass nimmt. Es bezieht sich bewusst nicht zu stark auf das bestehende unmittelbar angrenzende Nachbargebäude, da diese Baute auch einem Neubau weichen kann. Die Fenster auf der Nord- und Ostseite sind klar strukturiert. Die Fensteraufteilung insbesondere gegen die Artherstrasse hin hat die Bauherrschaft von den Nachbarbauten übernommen. Seeseitig weist der Neubau grosse Fensterfronten auf. Es mag zutreffen, dass sich bei niedrigem Sonnenstand bzw. bei Sonnenuntergang die Sonne in den grossen Fensterfronten spiegeln wird. Dies ist jedoch ein Effekt, der entlang des ganzen Zugerseeostufers festgestellt werden kann. Zudem wird der Beschwerdeführer davon kaum berührt sein, befindet sich doch seine Liegenschaft Das Projekt weist ein Flachdach mit einem Attikageschoss auf. Das Attikageschoss wird zurückversetzt. Seine Grösse entspricht dem Raum, der unter einem Schrägdach hätte nutzbar gemacht werden können. Flachdächer und Dachaufbauten können als eine moderne Übersetzung der bestehenden Dächer interpretiert werden. Ein Neubau soll keine Rekonstruktion des Altbaus darstellen. Er darf sich als Neubau zeigen, was sich bisweilen in der Gestaltung der Dachlandschaft dokumentieren kann. Neubauten mit Flachdächern sind ausserdem in Schutzzonen nichts Aussergewöhnliches. Zu denken ist dabei insbesondere an die Flachdachanbauten der geschützten Höllhäuser in der Ortsbildschutzzone Lorzendamm in Baar. Ein entsprechendes Beispiel gibt es sogar in der von der Ortsbildschutzzone überlagerten Ortskernzone Oberwil. Auf der Liegenschaft Widenstrasse 11 ist in den letzten Jahren ebenfalls ein moderner Flachdachanbau mit grossen Fenstern realisiert worden. Aufgrund dieser einzelnen Elemente kann festgestellt werden, dass das Neubauprojekt die bauliche Umgebung neu interpretiert.

Wie die Meinung des Beschwerdeführers zeigt, wird wohl die Architektur des Neubaus nicht jedermann zu gefallen vermögen. Bei der Beurteilung der Einpassung und der Qualität eines Neubaus in Bezug zur baulichen und landschaftlichen Umgebung darf jedoch nicht einfach auf ein beliebiges, subjektives architektonisches Empfinden oder Gefühl abgestellt werden. Es muss vielmehr objektiv dargelegt werden, ob mit einer bestimmten baulichen Gestaltung für den Bau selbst und für die Umgebung eine gute Gestaltung erzielt wird. Die Stadtbildkommission und das kantonale Amt für Denkmalpflege haben in einem intensiven Prozess die mehrmalige Überarbeitung des Projektes veranlasst. Diese Fachstellen sind endlich zusammen mit der Vorinstanz zum Schluss gekommen, dass der Neubau objektiv betrachtet eine gute Gesamtwirkung erzielt, sich in das Quartier- und Strassenbild einfügt und anerkannten architektonischen Gestaltungsprinzipien entspricht. Diese Meinung der Vorinstanz sowie der kommunalen und kantonalen Fachstellen kann nur unterstützt werden. Man muss sich bewusst sein, dass der geplante Neubau aus der heutigen Zeit stammt. Als solcher soll er sich auch präsentieren. Der Stadtrat hat deshalb mit der Erteilung der Baubewilligung kein Recht verletzt. Die Beschwerde ist in diesem Umfang unbegründet. Sie ist abzuweisen.

Regierungsrat, 11. Januar 2005

§§ 15 Abs. 1 und 30 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz – Vorgehen und Zuständigkeiten bei baulichen Änderungen an einem geschützten Baudenkmal

Aus den Erwägungen:

2. Vorliegend geht es einzig und allein um die Frage, ob die reformierte Kirche von Walchwil mit einer Beschattungsanlage ausgestattet werden darf. Die Beschwerdeführerin wirft dem Gemeinderat Walchwil vor, er habe das Baugesuch aus Gründen des Denkmalschutzes abgelehnt. Zudem habe er ihr vorgeworfen, zu Unrecht den seinerzeitigen Architekten nicht in die Planung der Beschattungsanlage einbezogen zu haben. Andere Gründe habe er nicht angeführt. Die Beurteilung der Fragen des Denkmalschutzes würde in die Zuständigkeit der Direktion des Innern fallen.

Bei der seit 1998 als Denkmal von lokaler Bedeutung geschützten reformierten Kirche von Walchwil handelt es sich um einen kristallinen Bau auf einem äusserst kleinen Hanggrundstück. Eine bergseitig verankerte Platte eröffnet den Kirchenplatz. Zwei Pfeiler tragen und durchstossen hier den Baukörper und enden in einem Dachreiter. Der Grundriss der Kirche wird von zwei versetzten Quadraten gebildet. Das untere nimmt, dreiseitig verglast, gemeinsame Räume und eine Wendeltreppe auf, die zum darüber liegenden Kirchenraum führt. Ein in die Diagonale gedrehtes Satteldach schliesst diesen