

schossfläche des Erdgeschosses von 153.7 m^2 , d.h. 76.85 m^2 unberücksichtigt. Lediglich die dieses Mass übersteigende Mehrfläche ist im Attikageschoss bei der anzurechnenden Geschossfläche zu addieren. Das Attikageschoss misst ohne Aussenwände 90 m^2 . Davon sind 50% der anzurechnenden Geschossfläche des Erdgeschosses ausnützungsprivilegiert. Im Attikageschoss verbleibt also eine Fläche von 13.2 m^2 [$90\text{ m}^2 - (50\% \text{ von } 153.7\text{ m}^2) = 13.2\text{ m}^2$], welche bei der anzurechnenden Geschossfläche zu berücksichtigen ist. Damit steht die von der Bauherrschaft geplante anzurechnende Geschossfläche fest. Sie beträgt insgesamt 272.3 m^2 [$105.4\text{ m}^2 + 153.7\text{ m}^2 + 13.2\text{ m}^2$]. Auf dem Baugrundstück liegt deshalb noch eine Ausnützungsreserve von 23.2 m^2 [$295.5\text{ m}^2 - 272.3\text{ m}^2$]. Die maximal zulässige Ausnützung ist also bei Weitem eingehalten.

Der Gemeinderat ist bei der Ermittlung der anzurechnenden Geschossfläche beim Attikageschoss offenbar von einer falschen Annahme ausgegangen. Er hat dieser Berechnung nicht die anzurechnende Geschossfläche des Erdgeschosses, sondern die Bruttofläche inklusive Aussenwände zugrunde gelegt, und ist auch beim Attikageschoss von der Bruttofläche inklusive Aussenwände ausgegangen. Diese Fläche ist jedoch nur für die Beurteilung der Frage massgebend, ob es sich beim Attikageschoss um ein Vollgeschoss oder um ein Dachgeschoss handelt. Aus diesem Versehen resultiert die Differenz bei der anzurechnenden Geschossfläche des Attikageschosses von 3.45 m^2 [$16.65\text{ m}^2 - 13.2\text{ m}^2$]. Dieses Versehen ändert aber nichts am Zwischenergebnis, dass sich das Bauprojekt an den einschlägigen Ausnützungsvorschriften orientiert und dass das Baugrundstück sogar noch über eine Ausnützungsreserve von 23.2 m^2 anzurechnender Geschossfläche verfügt. Die Rüge des Beschwerdeführers ist unbegründet und die Beschwerde ist in diesem Umfang abzuweisen.

Regierungsrat, 22. Februar 2005

§ 16 Abs. 1 V PBG – Wie steil muss das Gelände sein, damit ein bergseitig gelegener Wasch- und Trocknungsraum im Erdgeschoss eines Gebäudes nicht zur Ausnützung gerechnet werden muss?

Aus den Erwägungen:

4. Die Beschwerdeführer sind der Ansicht, dass das Bauprojekt die maximal zulässige Ausnützung überschreite.

...

b) Bezüglich des Erdgeschosses rügen die Beschwerdeführer, dass der Wasch- und Trocknungsraum ebenfalls anzurechnen sei. Die Befreiung von der Anrechenbarkeit komme nur im steilen Gelände bergseitig zum Tragen. Vorliegend könne nicht mehr von steilem Gelände gesprochen werden. Bergseitig schliesse sich diesem Raum ein durch die Garagenrampe überdeckter freier, grosser Vorplatz an. Im Übrigen befinde sich auf der Rückseite dieses Raumes nicht der Berg, sondern die ...strasse. Der Wasch- und Trocknungsraum befinde sich im Erdgeschoss und sei heizungstechnisch und von der Erreichbarkeit den Wohnräumen gleichgestellt. Trotz kleinem Fenster könne der Raum Wohn- oder Gewerbebezwecken zugeführt werden.

aa) Bei der Berechnung der Ausnützungsziffer ist die Summe sämtlicher Flächen des Erdgeschosses und der darüber liegenden Geschosse als Geschossfläche anzurechnen. Anzurechnen sind auch die Querschnittsflächen von innen liegenden Mauern und Wänden sowie die Lufträume bei Treppenhäusern und Lifts (§ 16 Abs. 1 V PBG). Nicht anzurechnen sind Flächen von bergseitig gelegenen Keller-, Heizungs-, Wasch-, und Trockenräumen bei steilem Gelände, soweit diese Räume nicht zugleich Wohn- und Gewerbebezwecken dienen können (§ 16 Abs. lit. d V PBG). Es bedarf also nachfolgend der Prüfung, ob es sich vorliegend um steiles Gelände handelt und ob der Wasch- und Trocknungsraum Wohn- oder Gewerbebezwecken dienen kann.

Die Bauherrschaft plant einen Wasch- und Trocknungsraum im Erdgeschoss an der nordöstlichen, bergseitig gelegenen Hausecke. Dabei ist umstritten, ob es sich beim Baugrundstück um steiles Gelände handelt. Der tiefste Punkt des Grundstückes befindet sich auf einer Höhe von 811 m ü.M., während der höchste Punkt der Bauparzelle auf 823 m ü.M. liegt. Die Liegenschaft weist also eine gesamte Höhendifferenz von rund 12 m auf einer Grundstückstiefe von zirka 32 m auf. Dies führt zu einer durchschnittlichen Steigung von 37.5% oder von rund 17°. Bringt man die Grenz- und Strassenabstände in Abzug und betrachtet man lediglich das Baufeld, liegt der tiefste Punkt des Baugrundstücks auf rund 813 m ü.M., wobei der höchste auf knapp 822 m ü.M. zu liegen kommt. Daraus ergibt sich wieder eine durchschnittliche Steigung von rund 37% oder von knapp 16°. Hanglagen in der Stadt Zug im Gebiet Industriestrasse und Terrassen- bzw. Rothusweg oder in der Gemeinde Walchwil im Gebiet Hörndlirain weisen eine maximale Steigung von rund 40%, was rund 18° entspricht. Des Weiteren ist zu beachten, dass die Bauherrschaft die Doppelgarage nicht auf dem Niveau des Erdgeschosses plant. Die Garagierung der Fahrzeuge wird im ersten Obergeschoss erfolgen. Nicht unbeachtet bleiben darf bei dieser Beurteilung auch die Höhenlage des Erdgeschossfussbodens. Der Erdgeschossfussboden darf maximal 0.3 m über dem höchsten Punkt des gewachsenen Terrains längs der Gebäudefassade zu liegen kommen. Liegt er jedoch höher als 3 m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains längs der Gebäudefassade, zählt das Erdgeschoss als zwei Geschosse (§ 14 V PBG). Diese Vorschrift kommt vor allem bei Hanglagen zum Tragen. Während man bei flach geneigten Hanglagen wohl keine Schwierigkeiten ha-

ben wird, dass der Erdgeschossfussboden höher als 3 m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains zu liegen kommt, bekundet man damit in steileren Lagen grössere Schwierigkeiten. Es kann also von steilerem Gelände ausgegangen werden, wenn der Erdgeschossfussboden höher als 3 m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains, jedoch nicht höher als 0.3 m über dem höchsten Punkt des gewachsenen Terrains zu liegen kommt. Vorliegend befindet sich der höchste Punkt des gewachsenen Terrains entlang der Gebäudefassade an der nordöstlichen Hausecke. Das gewachsene Terrain liegt hier bei 821.14 m ü.M. Damit steht fest, dass der Erdgeschossfussboden maximal auf einer Höhe von 821.44 m ü.M. zu liegen kommen könnte. Dabei würde er jedoch den tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains entlang der Gebäudefassade an der südwestlichen Hausecke von 817.05 m ü.M. um 4.39 m überragen.

Sicher gibt es im Kanton Zug viel steilere Hanglagen, namentlich in den Berggemeinden. In Walchwil werden zurzeit an einer sehr steilen Hanglage mit einer Steigung von nahezu 100% mit einem Schräglift für den Transport der Baumaterialien Terrassenhäuser erstellt. Aufgrund der soeben beleuchteten Kriterien kann vorliegend davon ausgegangen werden, dass die Neigung des Baugrundstückes nicht als sehr steil, jedoch als steil beurteilt werden muss.

Regierungsrat, 22. März 2005