

klar, dass das gesamte Ferienhaus mit Ausnahme des Untergeschosses mit dem Umbau erneuert werden muss. Bei diesem baulichen Zustand des Erdgeschosses ist für jedermann ersichtlich, dass die Erweiterung des vorschriftswidrigen Gebäudes die Bauherrschaft nur unwesentlich günstiger zu stehen kommt als die Erstellung eines Neubaus unter vorgängiger Beseitigung des bestehenden Ferienhauses.

Damit steht jedoch fest, dass ein derart weitreichender Umbau, welcher nur noch den äusseren Anschein der Kontinuität wecken soll, in § 72 Abs. 2 PBG keine Rechtsgrundlage mehr findet. Der Umbau muss als neubauähnliche Umgestaltung qualifiziert werden. Er hat sich deshalb im Sinne von Art. 1 Abs. 3 BO Oberägeri an den geltenden Bauvorschriften zu orientieren. Bei diesem Ergebnis muss festgestellt werden, dass das vom Gemeinderat bewilligte Bauprojekt den Strassenabstand von 4 m um 1.40 m sowie den Grenzabstand zum Grundstück der Beschwerdeführerin von 5 m um 1.50 unterschreitet und gleichzeitig die maximal zulässige Erdgeschossfussbodenhöhe von 0.30 m über den höchsten Punkt des gewachsenen Terrains (§ 14 Verordnung zum Planungs- und Baugesetz vom 16. November 1999, V PBG, BGS 721.111) um mindestens 8 cm überschreitet.

Regierungsrat, 21. März 2006

§ 39 PBG – unwesentliche oder wesentliche Änderung eines Bebauungsplanes in der Altstadt von Zug

Aus den Erwägungen:

4. ...

Die Beschwerdeführer machen in ihrer Eingabe verschiedene Gesetzesverstösse geltend. Der Haupteinwand lautet, dass das Vorhaben gegen den Bebauungsplan Nr. 4482 Grabenstrasse - St.-Oswalds-Gasse vom 13. März 1990 verstösse.

a) Das umstrittene Vorhaben der Stadt Zug sieht vor, dass der auf der Nordseite des Verwaltungsgebäudes St.-Oswalds-Gasse 20 gelegene WC-Anbau und das Tor abgebrochen und durch einen Liftturm mit WC-Räumen ersetzt wird. Der neue WC/Liftturm soll in einer Distanz von 55 cm vom Hauptgebäude erstellt und auf jedem Geschoss mit einer kleinen Passerelle mit dem Verwaltungsgebäude verbunden werden. Der Gebäudeabstand zwischen dem Verwaltungsgebäude und der Liegenschaft der Beschwerdeführer, welche im fraglichen Bereich direkt an der Grundstücksgrenze steht, beträgt heute 4.10 m.

Der bestehende WC-Anbau hat einen Grundriss von 2.2 m x 4.5 m und dieser erstreckt sich über drei Geschosse. In westlicher Richtung (Grabenstrasse) steht er direkt an der Grundstücksgrenze zur Liegenschaft der Beschwerdeführer. Der neue Anbau soll um ca. 1.50 m Richtung Osten bzw. St.-Oswalds-Gasse verschoben werden und er wird bedeutend grösser und höher als der alte Anbau. Der neue Anbau hat einen Grundriss von 2.10 m x 5.75 m und er erstreckt sich über 4.5 Geschosse. Der Gebäudeabstand zwischen dem neuen Anbau und dem Gebäude der Beschwerdeführer beträgt 1.45 m. Ausser dem neuen WC/Liffturm werden auch im Untergeschoss des Verwaltungsgebäudes Umbauten vorgenommen und es ist eine neue Treppe ab dem 3. Obergeschoss zum 4. Obergeschoss und zum Dachgeschoss vorgesehen. Das 4. Obergeschoss erhält zudem eine neue Raumeinteilung und an der West- und Ostseite des Daches sind je zwei neue Schlepplukarnen vorgesehen.

b) Der Bebauungsplan Nr. 4482 Grabenstrasse – St.-Oswalds-Gasse wurde vom Grossen Gemeinderat der Stadt Zug am 13. März 1990 beschlossen und vom Regierungsrat am 5. Oktober 1990 genehmigt. In der Legende des Bebauungsplanes werden die Ziele wie folgt angegeben: «Fördern: Der wirtschaftlichen Attraktivität, von Fussgängerverbindungen, des Radweges St.-Oswalds-Gasse; Erhalten: Von historisch wertvoller Bausubstanz, des Grünraumes an der St.-Oswalds-Gasse.» Im Bebauungsplan ist die Hauptbaulinie zur Grabenstrasse mit einem dicken roten Strich eingezeichnet, die bestehende Fassadenflucht wird mit einem dünnen schwarzen Strich angegeben. Die zu erhaltenden Bauten sind mit einer schwarzen Schräg-Schraffur gekennzeichnet. Mit einer anderen Schraffur (schräg gekreuzt), sind jene Bauten gekennzeichnet, wo das äussere Erscheinungsbild zu erhalten ist. Der Perimeter von möglichen Neubauten wird mit einer Punktschraffur angegeben sowie mit zusätzlichen Angaben über die maximale Firsthöhe und Traufhöhe, die Dachneigung sowie die Firstrichtung oder die maximale Geschosshöhe. Mit einer schrägen, punktierten Schraffur werden die Unterniveaubauten und mit einer anderen Schraffur die mögliche Untergeschosserweiterung unter das Niveau der Grabenstrasse gekennzeichnet. Mit weiteren Signaturen werden die Fussgängerbereiche, die Fussgängerverbindungen, die Grünflächen, die Bäume, der Radweg und die Anlieferung bezeichnet. Bezüglich der Nutzung bestimmt der Bebauungsplan, dass in den Erdgeschossen an der Grabenstrasse publikumsorientierte Nutzungen wie Läden, Restaurants und dergleichen vorzusehen sind. Der Wohnanteil an der St.-Oswalds-Gasse beträgt 50 %, davon ausgenommen sind öffentliche Bauten. Ferner enthält der Bebauungsplan noch folgende Bestimmungen: «Entlang der St.-Oswalds-Gasse ist eine einheitliche, den Gassencharakter betonende Abschlussmauer vorgesehen. Neubauten haben sich einwandfrei in das bestehende Ortsbild einzufügen. Soweit dieser Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält, gelten das Altstadtreglement und die Bauordnung. Der Stadtrat kann unwesentliche Änderungen vornehmen.»

c) Aus den vorstehenden Ausführungen folgt, dass der Bebauungsplan Grabenstrasse - St.-Oswalds-Gasse detaillierte Angaben enthält, welche Bauten zu erhalten sind, wo nur das äussere Erscheinungsbild zu erhalten ist, Bauten also abgerissen und durch Neubauten mit gleichem Erscheinungsbild ersetzt werden können. Schliesslich wird im Bebauungsplan auch der Bereich von möglichen Neubauten genau bezeichnet mit Angaben über die maximal zulässige Firsthöhe und Traufhöhe sowie über die Firstrichtung oder die maximal zulässige Geschosszahl. In dem hier zur Diskussion stehenden Fall sieht die Situation so aus, dass gemäss der im Bebauungsplan verwendeten Schraffur das Verwaltungsgebäude St.-Oswalds-Gasse 20 und das Nachbargebäude St.-Oswalds-Gasse 18 der Beschwerdeführer zu erhalten sind. In dieser Frage sind sich die Parteien noch einig. Unterschiedliche Standpunkte vertreten sie jedoch in der Frage, welche baulichen Änderungen im bisher unüberbauten Bereich des Zwischenraumes zwischen den beiden Bauten zulässig sind. Der Hauptgrund für die unterschiedliche Auslegung des Bebauungsplanes liegt darin, dass die Schraffur, mit welcher die zu erhaltenden Bauten gekennzeichnet sind, nicht überall um die bestehenden Bauten herumgezogen wurde. Beim bereits erwähnten Zwischenraum zwischen den Bauten St.-Oswalds-Gasse 20 und 18 wurde die Schraffur in der Verlängerung der bestehenden Fassadenfluchten zur Grabenstrasse bzw. zur St.-Oswalds-Gasse durchgezogen. Der bestehende Anbau beim Verwaltungsgebäude St.-Oswalds-Gasse 20 wird von dieser Schraffur ebenfalls erfasst. Diese ist im fraglichen Bereich zurückversetzt und entspricht genau der Fassadenflucht des bestehenden Anbaus. Der Stadtrat zieht aus dem Umstand, dass die erwähnte Schraffur im Bebauungsplan auf der Nordseite des Verwaltungsgebäudes St.-Oswalds-Gasse 20 und auf der Südseite des Gebäudes St.-Oswalds-Gasse 18 nicht entlang den bestehenden Fassadenfluchten verläuft, sondern auch den erwähnten Zwischenraum zwischen den beiden Bauten einschliesst, die Schlussfolgerung, dass der bestehende Anbau am Verwaltungsgebäude St.-Oswalds-Gasse 20 abgebrochen werden kann und die beiden Bauten sogar zusammengebaut werden könnten.

Der vom Stadtrat vertretenen Auffassung kann aus mehreren Gründen nicht beigespflichtet werden. Erstens geht aus der Schraffur im Bebauungsplan klar hervor, dass der Anbau am Verwaltungsgebäude St.-Oswalds-Gasse als zu erhaltende Baute gilt und dieser damit nicht abgebrochen werden kann. Die vom Stadtrat erteilte Bewilligung für den Abbruch des Anbaus und die Erstellung eines neuen, wesentlich grösseren und höheren Anbaus an einem leicht versetzten Standort verstösst damit gegen den Bebauungsplan Grabenstrasse - St.-Oswalds-Gasse. Zweitens ist der vom Stadtrat erwähnte Zusammenbau der Gebäude St.-Oswalds-Gasse 20 und 18 nicht möglich, weil ein solches Vorhaben gegen den in § 29 des Gesetzes über Denkmalpflege, Archäologie und Kulturgüterschutz (Denkmalschutzgesetz, BGS 423.11) definierten Umgebungsschutz verstossen würde, nachdem die Liegenschaft St.-Oswalds-Gasse 16 und 18 mit Beschluss vom 17. August 1993 des Regie-

rungsrates unter kantonalen Schutz gestellt worden sind. Nachdem das städtische Vorhaben keinen Zusammenbau der Gebäude St.-Oswalds-Gasse 20 und 18 vorsieht, stellt sich die Frage, ob das städtische Vorhaben einer unwesentlichen Änderung des Bebauungsplanes gleichkommt, für welche gemäss der Legende im Bebauungsplan der Stadtrat zuständig ist. Das zur Diskussion stehende Vorhaben sprengt den Rahmen einer unwesentlichen Änderung. Dies, weil der Bebauungsplan von der Erhaltung des bestehenden Anbaus am Verwaltungsgebäude St.-Oswalds-Gasse 20 ausgeht und im Plan nichts darauf hindeutet, dass hier ein Neubau und schon gar nicht an einem anderen Standort und mit unbestimmter Grösse und Höhe zulässig wäre. Von den planerischen Festlegungen in einem Bebauungsplan darf in einem derart heiklen Gebiet, wozu die Altstadt mit den engen Raumverhältnissen zweifelsohne gehört, nicht nach Belieben abgewichen werden. Das zur Diskussion stehende Bauvorhaben zeigt, dass die nachbarlichen und auch die öffentlichen Interessen von solchen Änderungen bei einem Bebauungsplan erheblich betroffen sein können. Durch den Abbruch des bestehenden Anbaus am Verwaltungsgebäude und die Erstellung eines neuen, wesentlich grösseren und höheren Anbaus an einem neuen Standort verschlechtert sich die Situation für die Nachbarn erheblich, da diesen zusätzlich Licht und Sonne entzogen wird. Wie aus der Stellungnahme der Beschwerdeführer hervorgeht, wurde die Liegenschaft St.-Oswalds-Gasse 16 und 18 im Jahre 1992/93 umgebaut und umfassend renoviert. Bei der Gestaltung der Südfassade richtete sich die damalige Bauherrschaft nach dem bestehenden Anbau am Verwaltungsgebäude St.-Oswalds-Gasse 20 aus, indem bestehende Fenster im Bereich des Anbaus zugemauert und an einer anderen Stelle neue Mittelfenster eingebaut wurden, damit die Lichtverhältnisse an der Südfassade verbessert werden konnten. Diese Aufwendungen würden weitgehend zunichte gemacht, wenn der vorgesehene Anbau erstellt würde. Der Stadtrat versucht die Abweichung vom Bebauungsplan auch damit zu begründen, dass bei der Liegenschaft der Beschwerdeführer selbst ein Abbruch und Anbau auf der Nordseite des geschützten Hauses St.-Oswalds-Gasse 18 ausgeführt worden sei. Der Stadtrat habe am 20. Juli 1992 diese Abweichung vom Bebauungsplan (Verzicht auf die Querverbindung St.-Oswalds-Gasse/Grabenstrasse) bewilligt mit dem Hinweis, dass diese Änderung bei der nächsten Bebauungsplanänderung mitzubearbeiten sei. Der Stadtrat bestätigt damit selber, dass schon damals eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig gewesen wäre. Aus welchen Gründen auch immer wurde diese Änderung beim Bebauungsplan nie vorgenommen. Der Stadtrat kann aus diesem Versäumnis nichts ableiten. Jedenfalls liegt kein Grund vor, um erneut eine Abweichung vom Bebauungsplan zu bewilligen, ohne dass dieser geändert wird. Die Nachbarn müssen derartige gewichtige Abweichungen bei einem Bebauungsplan nicht einfach hinnehmen, sondern diese Änderungen müssten wennschon im ordentlichen Verfahren gemäss § 39 des Planungs- und Baugesetzes (PBG, BGS 721.11) beschlossen werden, indem die nachbarlichen und die öffentlichen Interessen sorgfältig gegeneinander abgewogen werden. Eine solche Interessenabwägung wurde im

vorliegenden Fall nicht vorgenommen. Jedenfalls wird in der Stellungnahme der Vorinstanz nicht näher begründet, weshalb die öffentlichen Interessen die privaten Interessen der Beschwerdeführer überwiegen.

d) Als Zwischenergebnis steht damit fest, dass die von der Vorinstanz erteilte Baubewilligung gegen den Bebauungsplan Grabenstrasse - St.-Oswalds-Gasse verstösst. Dies führt zur Gutheissung der Beschwerde und zur Aufhebung der vom Stadtrat Zug erteilten Baubewilligung.

Regierungsrat, 4. April 2006