



# VERWALTUNGSGERICHT DES KANTONS ZUG

---

## VERWALTUNGSRECHTLICHE KAMMER

Mitwirkende Richter: Dr. iur. Aldo Elsener, Vorsitz  
lic. iur. Jacqueline Iten-Staub, Dr. iur. Matthias Suter  
lic. iur. Ivo Klingler und lic. iur. Adrian Willimann  
Gerichtsschreiber: lic. iur. Peter Kottmann

URTEIL vom 11. November 2021 *[rechtskräftig]*  
gemäss § 29 der Geschäftsordnung

in Sachen

**A.** \_\_\_\_\_  
Beschwerdeführerin  
vertreten durch RA B. \_\_\_\_\_

gegen

1. **C.** \_\_\_\_\_ **AG**
2. **Gemeinderat Unterägeri**
3. **Amt für Raum und Verkehr des Kantons Zug**  
Beschwerdegegner

betreffend

Baubewilligung

V 2020 52

A. Mit Verfügung vom 26. Juni 2020 erteilte der Gemeinderat Unterägeri der D.\_\_\_\_\_ AG die Bewilligung für den Abbruch des bestehenden Gebäudes und den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Gewerbe, GS Nr. E.\_\_\_\_\_, Assek. Nr. I.\_\_\_\_\_, Unterägeri. Die Verfügung des Amts für Raum und Verkehr des Kantons Zug vom 11. Mai 2020 (inkl. Ausnahme für den Ersatzbau innerhalb des bundesrechtlichen Gewässerraums) erklärte der Gemeinderat Unterägeri zum integrierenden Bestandteil der Baubewilligung. Gleichzeitig wies der Gemeinderat zwei Einsprachen, eine davon von A.\_\_\_\_\_ ab. Das Bauvorhaben befindet sich in der Kernzone B (KB) und in der Ortsbildschutzzone der Gemeinde Unterägeri sowie im Umgebungsschutz schützenswerter Baudenkmäler (Assek. Nr. J.\_\_\_\_\_, GS Nr. F.\_\_\_\_\_, und Lorzenbrücke, GS Nrn. G.\_\_\_\_\_). Das Grundstück Nr. E.\_\_\_\_\_ grenzt unmittelbar an die K.\_\_\_\_\_ - und an die L.\_\_\_\_\_strasse sowie an den Lorzenkanal.

B. Am 17. Juli 2020 reichte A.\_\_\_\_\_, entsprechend den Rechtsmittelbelehrungen des Gemeinderats Unterägeri auf dem Einspracheentscheid und auf der Baubewilligung, Beschwerde beim Regierungsrat ein und beantragte, "die Baubewilligung müsse nicht erteilt werden; gegebenenfalls sollte sie annulliert und zur erneuten Entscheidung an die Behörde zurückverwiesen werden." Die Baudirektion des Kantons Zug eröffnete daraufhin den Schriftenwechsel. Die D.\_\_\_\_\_ AG reichte am 14. August 2020 eine Vernehmlassung ein, der Gemeinderat Unterägeri am 28. August 2020. Am 11. September 2020 überwies die Baudirektion die Beschwerde sowie die Vernehmlassungen mit allen eingereichten Akten zuständigkeitshalber dem Verwaltungsgericht.

C. Mit Verfügung vom 14. September 2020 forderte das Verwaltungsgericht A.\_\_\_\_\_ auf, bis zum 6. Oktober 2020 einen Kostenvorschuss von Fr. 3'000.– zu bezahlen, welcher Aufforderung A.\_\_\_\_\_ fristgerecht nachkam.

D. Am 4. Januar 2021 reichte die von A.\_\_\_\_\_ inzwischen beigezogene RA B.\_\_\_\_\_ eine Replik ein. Am 21. Januar 2021 duplizierte die D.\_\_\_\_\_ AG, am 29. Januar 2021 das Amt für Raum und Verkehr des Kantons Zug und am 22. Februar 2021 der Gemeinderat Unterägeri. Am 2. März 2021 stellte das Verwaltungsgericht RA B.\_\_\_\_\_ die von der D.\_\_\_\_\_ AG und vom Gemeinderat Unterägeri eingereichte Stellungnahme der M.\_\_\_\_\_ AG vom 9. Juni 2020 zu, worauf RA B.\_\_\_\_\_ am 16. März 2021 eine weitere Stellungnahme einreichte. Der Gemeinderat Unterägeri reagierte darauf mit Schreiben vom 31. März 2021 und die D.\_\_\_\_\_ AG mit Schreiben vom 6. April 2021.

E. Am 13. September 2021 teilte die C.\_\_\_\_\_ AG mit, sie habe von der D.\_\_\_\_\_ AG das Grundstück Nr. E.\_\_\_\_\_ des Grundbuchs Gemeinde Unterägeri erworben und erklärte ihren Eintritt in das hängige Verfahren.

Das Verwaltungsgericht erwägt:

1.

1.1 Gemäss § 61 Abs. 1 Ziff. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG; BGS 162.1) ist gegen Verwaltungsentscheide unterer kantonaler Verwaltungsbehörden die Beschwerde an das Verwaltungsgericht zulässig, soweit sich ihre Entscheide auf Bundesrecht stützen und die Gesetzgebung keinen Weiterzug an den Regierungsrat oder an das Bundesverwaltungsgericht vorsieht. Beim kantonalen Entscheid des Amts für Raum und Verkehr vom 11. Mai 2020 handelt es sich um einen Entscheid einer unteren kantonalen Verwaltungsbehörde, der sich auf Bundesrecht stützt (Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer [Gewässerschutzgesetz, GSchG; SR 814.20] und Gewässerschutzverordnung [GSchV; SR 814.201]) und entsprechend direkt beim Verwaltungsgericht angefochten werden kann. Beschwerden gegen Entscheide des Gemeinderates über Baugesuche und Baueinsprachen sind dann als Verwaltungsgerichtsbeschwerden vom Verwaltungsgericht zu behandeln, wenn in derselben Sache ein kantonaler Entscheid vom Verwaltungsgericht zu beurteilen ist (§ 67 Abs. 2 lit. b des Planungs- und Baugesetzes [PBG; BGS 721.11]). Die Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts zur Behandlung der vorliegenden Beschwerde ist somit gegeben. Die Baudirektion des Kantons Zug hat die beim Regierungsrat eingereichte Beschwerde zu Recht dem Verwaltungsgericht zur Behandlung weitergeleitet.

1.2 Zur Erhebung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist berechtigt, wer a) vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen oder keine Möglichkeit zur Teilnahme erhalten hat; b) durch den angefochtenen Entscheid oder Erlass besonders berührt ist; und c) ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung hat (§ 62 Abs. 1 VRG). Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin einer Wohnung auf dem GS Nr. H.\_\_\_\_\_, welches schräg vis-à-vis der Bauparzelle und des umstrittenen Bauvorhabens, somit in unmittelbarer Nähe, liegt. Die Beschwerdeführerin hat sich am Baubewilligungsverfahren als Ein-sprecherin beteiligt und kann ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder

Änderung der Baubewilligung geltend machen, weshalb sie – unbestrittenermassen – alle Voraussetzungen von § 62 Abs. 1 VRG erfüllt und zur Beschwerde berechtigt ist. Die Beschwerde ist fristgerecht (sowohl innert der in den Entscheiden des Gemeinderats genannten 20-tägigen Frist als auch innert der 30-tägigen Frist gemäss § 64 VRG) eingereicht worden und entspricht den in § 65 VRG formulierten formellen Anforderungen, weshalb sie vom Gericht zu prüfen ist.

1.3 Nebst Rechtsverletzungen unterliegt gemäss § 63 Abs. 3 VRG auch die unrichtige Handhabung des Ermessens der gerichtlichen Beurteilung. Kommt der Rechtsmittelinstanz volle Kognition zu, ist sie verpflichtet, diese voll auszuschöpfen. Beschränkt sie ihre Überprüfung auf eine reine Rechtskontrolle oder gar eine blosser Willkürprüfung, so begeht sie eine formelle Rechtsverweigerung (BGE 130 II 449 E. 4.1). Nach der Rechtsprechung hat sie aber einen Entscheidungsspielraum der Vorinstanz zu respektieren. Sie hat eine unangemessene Entscheidung zu korrigieren, kann aber der Vorinstanz die Wahl unter mehreren angemessenen Lösungen überlassen (BGE 133 II 35 E. 3). Unangemessen ist eine Anordnung dann, wenn sie zwar innerhalb des Ermessensspielraumes liegt und die allgemeinen Verfassungsprinzipien sowie den Sinn und Zweck der gesetzlichen Ordnung beachtet, das Ermessen aber unzweckmässig ausgeübt wird (vgl. Marco Donatsch, in: Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. Aufl. 2014, § 20 N 49 f.).

1.4 Die Beurteilung erfolgt auf dem Zirkulationsweg gemäss § 29 der Geschäftsordnung des Verwaltungsgerichtes (GO VG; BGS 162.11).

2. Die Revision vom 22. Februar 2018 des Planungs- und Baugesetzes vom 26. November 1998 sowie die Totalrevision der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG; BGS 721.111) vom 20. November 2018 sind per 1. Januar 2019 in Kraft getreten. Das Baugesuch im vorliegenden Fall ging bei der Gemeinde Unterägeri am 6. Februar 2020 ein. Übergangsrechtlich gelangt daher die Bestimmung von § 71a Abs. 1 lit. b PBG zur Anwendung, wonach das bisherige Recht auf Baugesuche und Sondernutzungspläne in denjenigen Gemeinden Anwendung findet, welche ihre Zonenpläne und Bauvorschriften noch nicht an die sich an der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB; BGS 721.7) orientierenden Baubegriffe und Messweisen angepasst haben. Da die Gemeinde Unterägeri ihren Zonenplan und die Bauvorschriften noch nicht angepasst hat, kommt das bisherige Recht, nämlich das PBG mit Stand vom 1. Januar

2018 (aPBG) und die V PBG vom 16. November 1999 mit Stand vom 1. Juli 2012 (aV PBG), zur Anwendung.

3.

3.1 Zu den bewilligten Bauplänen hält die Beschwerdeführerin fest, dass diese erst nach Ablauf der Auflagefrist eingereicht worden seien. Die Auflage habe am 4. März 2020 geendet, die nun bewilligten Baupläne seien am 18. März 2020 revidiert eingereicht worden. Die Beschwerdeführerin habe jedoch keine Gelegenheit im Einspracheverfahren erhalten, zu diesen Plänen eine Stellungnahme einzureichen, weshalb ihr verfassungsrechtlicher Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt worden sei.

Die Beschwerdeführerin erachte zudem die Pläne als unvollständig, weshalb sie in der vorliegenden Form nicht hätten bewilligt werden dürfen. So sei das Untergeschoss teilweise nicht eingezeichnet oder nicht vermasst worden. Es fehlten abzubrechende Teile (im Untergeschoss solle gemäss Plan Querschnitt eine Wand abgebrochen werden, im Grundriss fehle sie) und wesentliche Punkte würden nicht vermasst. Beispielsweise fehle bei der westlichen Ecke der Nordfassade der Hinweis, dass es sich bei den 725,57 m.ü.M. um gestaltetes Terrain handle. Beim Punkt 726,49 m.ü.M., welcher sich bei der nordwestlichen Ecke befinde, werde fälschlicherweise vom gewachsenen Terrain gesprochen. Dieser Punkt befinde sich jedoch hinter einer Stützmauer, weshalb es sich nach Ansicht der Beschwerdeführerin nicht um gewachsenes Terrain, sondern vielmehr um gestaltetes Terrain handle. Es seien weder das gestaltete Terrain bei der nordöstlichen Ecke des Grundstücks am oberen Ende der Treppe noch die Höhe des Gebäudes auf der Südseite erkennbar, was jedoch für die Vermassung der Fassade wichtig sei. Weiter fehle der Nachweis, dass die lichte Höhe im Dachgeschoss eingehalten sei. Die Parkplätze seien nicht vermasst, etc. Mit den vorliegenden Plänen sei es daher nicht möglich, das Baugesuch auf seine Richtigkeit und Vollständigkeit zu überprüfen. Die Beschwerdeführerin vertrete grundsätzlich die Ansicht, dass die Pläne schwer lesbar seien.

3.2 Die Beschwerdegegnerin 1 (fortan: Bauherrschaft) meint, ob die Gemeinde die revidierten Pläne der Beschwerdeführerin geschickt habe, könne sie nicht beurteilen. Ihr damaliger Anwalt habe dies im Schreiben vom 19. März 2020 verlangt. Wichtig zu wissen sei, dass das Projekt nicht geändert worden sei. In den revidierten Plänen vom 18. März 2020 sei lediglich zur besseren Lesbarkeit der abzubrechende Bestandesbau mit gelber

Farbe eingezeichnet worden, weil dies von einem anderen Einsprecher kritisiert worden sei.

3.3 Der Gemeinderat führt diesbezüglich aus, die Abweichungen zwischen den bewilligten und den nun vorliegenden Plänen seien geringfügig. Insbesondere sei nicht ersichtlich, inwiefern die Beschwerdeführerin durch die Abweichungen beeinträchtigt sein könnte. Die von ihr geltend gemachten Abweichungen betreffen allesamt das Untergeschoss oder die Frage, ob eine Höhenkote gewachsenes oder gestaltetes Terrain darstellen solle. Es sei der Bauherrschaft nicht möglich, den Verlauf des gewachsenen Terrains selbst zu bestimmen. In der vorgenommenen Planänderung sei der Verlauf des gewachsenen Terrains denn auch nicht abgeändert, sondern nur klarer ausgeführt worden, da die Beschwerdeführerin ihn beanstandet habe. Die Planänderungen im Untergeschoss hätten sodann keine Aussenwirkung und würden von der Beschwerdeführerin nicht wahrgenommen.

3.4 Es trifft zu, dass die Bauherrschaft am 18. März 2020, nach Ablauf der Einsprachefrist, revidierte Baupläne eingereicht hat. Die Gemeinde hat nicht belegt, dass sie der Beschwerdeführerin bzw. der damaligen Einsprecherin diese revidierten Baupläne zur Stellungnahme zugestellt hat. Damit hat sie das rechtliche Gehör der Beschwerdeführerin verletzt. Der Vergleich der Baupläne vom 18. März 2020 (GR-Beil. 17) mit denjenigen vom 6. Februar 2020 (GR-Beil. 22) zeigt jedoch, dass die Abweichungen äusserst gering und erklärbar sind. Die Bauherrschaft hat einzig den abzubrechenden Bestandesbau mit gelber Farbe und im Quer- sowie im Längsschnitt den Neubau neu mit roter statt schwarzer Farbe eingezeichnet, was gar nicht erforderlich gewesen wäre, weil es sich beim Bauvorhaben um ein Neubauprojekt unter Abbruch des bestehenden Gebäudes und nicht um ein Umbauprojekt handelt. Da bei einem Ersatzneubau die bestehende Bausubstanz vollständig entfernt wird, liegt keine Veränderung im Sinne von § 27 Abs. 1 letzter Satz aV PBG vor, weshalb die Farben Grau, Gelb und Rot in den Baueingabeplänen nicht verwendet werden müssen. Im Rest sind die Pläne vom 18. März 2020 gegenüber denjenigen vom 6. Februar 2020 absolut identisch. Allenfalls haben die mit dem Bestandesbau ergänzten Pläne immerhin dazu geführt, dass das gewachsene Terrain besser erkennbar wurde, was nur zum Vorteil der Einsprecher bzw. der Beschwerdeführerin war. Steht somit fest, dass die Änderungen der Pläne äusserst geringfügig waren und vor allem keine Änderung des Bauvorhabens darstellten, ist die Verletzung des rechtlichen Gehörs als nicht besonders schwerwiegend zu beurteilen. Dadurch, dass das Gericht im vorliegenden Verfahren volle Kognition hat, kann

dieser Mangel daher ausnahmsweise geheilt werden (vgl. BGer 1C\_730/2013 vom 4. Juni 2014 E. 6.1).

3.5 Zum Thema Vollständigkeit der Pläne bringt die Bauherrschaft Folgendes vor: An den Plänen sei nichts auszusetzen. Sie seien vollständig, klar, aussagekräftig und keineswegs schwer lesbar. Den eingereichten Plänen könne der Verlauf des gewachsenen Terrains sehr wohl entnommen werden. Auf dem Plan "Fassaden, Schnitte" seien sämtliche Gebäudeecken vermasst, und es sei der massgebende Verlauf des gewachsenen Terrains entlang der Fassaden dargestellt. Beim Punkt 726,49 m.ü.M. an der nordöstlichen (nicht nordwestlichen!) Ecke des Gebäudes handle es sich um gewachsenes Terrain, sei dieser Punkt von der N. \_\_\_\_\_ AG am 28. Januar 2020 doch so vermessen worden. Allfällige Terrainveränderungen lägen zudem mit Sicherheit mehr als 15 Jahre zurück und seien damit unbeachtlich (vgl. Art. 4c aV PBG). Beim Punkt an der nordwestlichen Ecke (725,57 m.ü.M.) handle es sich um gestaltetes Terrain, was offensichtlich sei, sei der Punkt im Schnittplan der Westfassade doch explizit als gestaltetes Terrain gekennzeichnet.

3.6 Gemäss § 27 Abs. 1 aV PBG sind dem Baugesuch folgende Pläne in der Regel in vierfacher Ausfertigung, gefalzt im Format A4 (210 × 297 mm) beizulegen:

- a) Grundbuchplankopie (wo noch nicht erhältlich, ein Situationsplan) mit Angaben der Lage und Abstände der Bauten gegenüber Strassen, Nachbargrundstücken und Gebäuden sowie Baulinien; der strassenmässigen Erschliessung, der Baulinien, der Abwasserbeseitigung;
- b) Projektpläne im Massstab von mindestens 1:100, bestehend aus den Grundrissen aller Geschosse, sämtlichen Fassaden, der Dachaufsicht bei Flachdachgebäuden, allen zum Verständnis notwendigen Schnitten, den Plänen für die Erschliessung und die Ver- und Entsorgung sowie den zugehörigen Strassenplänen. Bei Grossbauten kann die Baubehörde einen kleineren Massstab bewilligen.

Die Pläne müssen vollständige Angaben enthalten über die Ausmasse, die wichtigsten Mauerstärken, Boden- und Fensterflächen, die Zweckbestimmung der Räume, den längs der Gebäudeaussenseite bestehenden und projektierten Terrainverlauf samt den wichtigsten Höhenkoten und Fixpunkten, die Niveaulinien, Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder sowie die Gestaltung der Umgebung und der Fussgängerverbindungen. Ferner sind im Baugesuch die vorgesehenen Materialien und Farben anzugeben, soweit sie nach aussen in Erscheinung treten. Bei Veränderung

bestehender Bauten sind im Plan alte Bauteile grau, abzubrechende gelb und neue Bauteile rot anzulegen.

Auf Seite 6 des Baugesuchsformulars der Gemeinde Unterägeri werden die Vorschriften an die Pläne im Wesentlichen wie folgt differenziert: 1. Der aktuelle Grundbuchplan oder Situationsplan muss mit Datum und Unterschrift vom Nachführungsgeometer versehen sein. Das neue Bauvorhaben ist rot einzuzichnen und zu vermessen. Angaben über die Lage und die Abstände der Bauten gegenüber Strassen, Nachbargrundstücken und Gebäuden sind zu vermessen. 2. Die Grundrisspläne (Massstab 1:100) aller Geschosse sind detailliert zu vermessen, insbesondere Treppenhäuser, Fluchtwege, Korridore und Loggien und die Raumnutzung ist aufzuführen. Der Erdgeschossboden ist mit absoluter Meereshöhe sowie +/- 0.00 anzugeben. 3. In den Querschnittplänen (Massstab 1:100) aller Geschosse müssen das gewachsene und das neu gestaltete Terrain sowie die Stockwerk- und Raumhöhen und die First- und Gebäudehöhe eingetragen sein (effektive Höhenkoten). Der Erdgeschossboden ist mit absoluter Meereshöhe sowie +/- 0.00 anzugeben. 4. In den Fassadenplänen (Massstab 1:100) müssen das gewachsene und das neu gestaltete Terrain sowie die Stockwerk- und Raumhöhen und die First- und Gebäudehöhe eingetragen sein (effektive Höhenkoten). Der Erdgeschossboden ist mit absoluter Meereshöhe sowie +/- 0.00 anzugeben. 5. Dachaufsichten bei Flachdachgebäuden mit allen Dachaufbauten, wie Oblichter, Sonnenkollektoren (Massstab 1:100). 6. Das Kanalisationsprojekt ist gemäss den VSA-Richtlinien zu erstellen. Die Kanalisationsleitung ist vom Gebäude bis zur Anschlussleitung einzutragen. 7. Der Umgebungsplan (Massstab 1:100) zeigt auf, wie die Gestaltung der Aussenräume geplant ist, bestehendes und neues Terrain, Mauern, Beläge, Bepflanzung (insbesondere Bäume: Bestand, Ersatz- und Neupflanzung), Höhenangaben und Schnitte bestehend und neu den relevanten Orten, Containerplatz sowie die Ver- und Entsorgung mit den zugehörigen Strassenplänen. Die Park- und Spielplätze müssen aus den Plänen ersichtlich sein. Die Übergänge zu Nachbargrundstücken müssen verständlich aufgezeigt werden.

3.7 Diesen Vorgaben entsprechen die von der Bauherrschaft eingereichten Pläne. Aus den Baugesuchsakten ergeben sich alle relevanten Angaben. Dass es sich beim Punkt 725,57 m.ü.M. an der Nordwestecke des Gebäudes um gestaltetes Terrain handelt, kann dem Schnittplan der Westfassade entnommen werden. Dass es sich beim Punkt 726,49 m.ü.M. an der nordöstlichen Ecke des Gebäudes entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin um gewachsenes, nicht um gestaltetes Terrain handelt, zeigt die

Tatsache, dass dieser Punkt von der N.\_\_\_\_\_ AG am 28. Januar 2020 so vermessen wurde (s. Terrainaufnahmen der N.\_\_\_\_\_ AG vom 28. Januar 2020, Bg1-Beil. 2). Und schliesslich ist dem Gemeinderat zuzustimmen, dass es weder notwendig noch praktikabel ist, jede erdenkbare Distanz in den Plänen aufzuzeigen, weil dadurch die Lesbarkeit der Pläne stark verringert würde. So schadet es nicht, dass betreffend die Höhe des Dachgeschosses und die Länge und Breite der Parkplätze keine Zahlen eingetragen sind. Die Pläne sind in einem konkreten Massstab erstellt, weshalb es problemlos möglich ist, die gewünschten Masse mit einem Lineal herauszulesen. Der Vorwurf der Unvollständigkeit der Pläne ist unberechtigt.

4.

4.1 Gemäss § 14 Abs. 1 aV PBG liegt der Fussboden des Erdgeschosses entweder höchstens 1,2 m über dem tiefsten oder 0,3 m über dem höchsten Punkt des gewachsenen Terrains längs der Gebäudefassade. Liegt der Fussboden des Erdgeschosses höher als 3 m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains längs der Gebäudefassade, zählt das Erdgeschoss als zwei Geschosse. Bei besonderem Geländeverlauf kann die Höhenlage der angrenzenden Strassen und Wege berücksichtigt werden (§ 14 Abs. 2 aV PBG).

4.2 Die Beschwerdeführerin bringt vor, dem Plan " Fassaden & Schnitte" könne entnommen werden, dass es sich an der Nordwestecke des Gebäudes um gestaltetes, nicht um gewachsenes Terrain handle. Der tiefste Punkt des gewachsenen Terrains scheine 724,00 m.ü.M. am Fuss der Treppe zu sein. So liege der Fussboden des Erdgeschosses an der höchsten Stelle nicht 1,12 m, sondern 2,69 m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains und sei somit nicht gesetzeskonform.

4.3 Die Bauherrschaft führt dazu aus, für die Bestimmung der Höhenlage des Erdgeschosses nicht relevant sei das Niveau des Balkons der 3½-Zimmerwohnung EG auf 724,00 m.ü.M. entlang der Lorze. Wie dem Plan "Umgebungsplan Erdgeschoss" zu entnehmen sei, führe von der nordwestlichen Ecke des Gebäudes eine Treppe auf das Niveau von 724,00 m.ü.M. hinunter. Der Neubau komme jedoch weder an der Ost- noch an der Westfassade auf das Niveau von 724,00 m.ü.M. zu liegen, weshalb der Gemeinderat Unterägeri den tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains korrekt bei 725,57 m.ü.M. (Südwestecke) festgelegt habe. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin sei das geplante Erdgeschoss vorliegend gesetzeskonform gestaltet.

Selbst wenn der tiefste Punkt des gewachsenen Terrains bei 724,00 m.ü.M. liegen würde, wie die Beschwerdeführerin fälschlicherweise vorbringe, würde die Höhenlage des Erdgeschosses die gesetzlichen Bestimmungen nach wie vor einhalten. Der höchste Punkt des gewachsenen Terrains liege bei 726,49 m.ü.M. (Nordostecke, s. Plan "Fassaden & Schnitte", Ostfassade) und somit weniger als 0,3 m unter dem Fussboden des Erdgeschosses. Werde also der höchste Punkt des gewachsenen Terrains als Referenz genommen, so läge der Fussboden des Erdgeschosses (726,69 m.ü.M.) mit 2,69 m weniger als 3 m über dem von der Beschwerdeführerin offenbar angenommenen tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains (724,00 m.ü.M.).

4.4 Für die Beantwortung der Frage, warum korrekterweise der tiefste Punkt des gewachsenen Terrains nicht auf 724,00 m.ü.M. gesetzt wurde, kann auf die nachfolgenden nachvollziehbaren Ausführungen des Gemeinderats in seiner Duplik vom 22. Februar 2021 verwiesen werden, welchen das Gericht vollumfänglich zustimmt:

"Die neue Fassade befindet sich auf oder hinter der ursprünglichen Fassade, weshalb der Terrainverlauf entlang der Lorze vorliegend nicht zu berücksichtigen ist. Der tiefste Punkt des gewachsenen Terrains wurde somit zu Recht erneut auf 725,70 m.ü.M. [gemeint ist wohl 725,79 m.ü.M.] gesetzt, womit das Erdgeschoss mit der Höhenkote von 726,69 m.ü.M. den Vorgaben von Art. 14 Abs. 1 aV PBG entspricht. Wie anhand der Pläne "Fassaden & Schnitte", "Grundriss" und "Umgebungsplan Erdgeschoss" ersichtlich ist, stellt die Höhenkote von 724,00 m.ü.M., welche die Beschwerdeführerin als untersten Punkt des gewachsenen Terrains geltend macht, die Ebene des Balkons der 3½-Zimmerwohnung im EG dar. Um jenen zu erreichen, muss man von der nordwestlichen Ecke des Gebäudes eine Treppe auf das Niveau von 724,00 m.ü.M. heruntersteigen. Wie nachfolgend aufgezeigt wird, kann die Höhe dieses Sitzplatzes für die Eruiierung des tiefsten Punkts des gewachsenen Terrains nicht massgeblich sein, stattdessen hat man sich im Sinne von § 14 Abs. 2 aV PBG (besonderer Gelände Verlauf) an der Höhenlage der angrenzenden Strassen und Wege zu orientieren, womit der tiefste Punkt des gewachsenen Terrains wiederum auf 725,70 m.ü.M. [recte wohl: 725,79 m.ü.M.] zu liegen kommt. Paragraf 14 Abs. 1 aV PBG bezweckt, zu verhindern, dass an Hanglage weit aus dem Terrain hinausragende Untergeschosse erstellt werden, welche einerseits Wohnzwecken dienen können, aber dennoch nicht als Vollgeschosse gezählt werden müssen. Zudem sollen keine Sockel erstellt werden, die eine ungebührlich erhöhte Lage der darüber liegenden Vollgeschosse ermöglichen. Das vorliegend zu beurteilende Bauprojekt befindet sich aber nicht an einer Hanglage, sondern wird – wie viele Bauten in

Unterägeri – entlang der Uferlinie der Lorze gebaut. Die Anwendung von § 14 Abs. 1 aV PBG ist vorliegend nicht sachgerecht, da das Untergeschoss entlang der Nordfassade bzw. zur Lorze zwar weit über das gewachsene Terrain herausragt, es aber doch nicht zu Wohnzwecken genutzt werden kann, bzw. nicht entsprechend ausgebaut werden darf. Aus wohngygienischen Gründen gelten nämlich nur jene Räume als bewohnbar, welche eine natürliche Lichtquelle aufweisen (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts vom 30. November 2010 i.S. Erben M.V.). Die Erstellung solcher natürlichen Lichtquellen wurde der Bauherrschaft an der Nordfassade verboten. Aufgrund der dem Bauprojekt zugedachten Lage entlang der Uferlinie der Lorze und der damit einhergehenden Hochwassergefahr wurde im kantonalen Entscheid vom 11. Mai 2020 Folgendes festgehalten: 'Das projektierte Gebäude darf keine Gebäudeöffnungen unterhalb Niveau Oberkante Strassenbrücke aufweisen, die Wände im Untergeschoss müssen wasserdicht erstellt werden.' Wie dem Plan Fassaden und Schnitte entnommen werden kann, weist das Bauvorhaben zur Lorze, d.h. entlang der Nordfassade bis zum Erdgeschossfussboden auf 726,69 m.ü.M., keine Fenster oder anderweitige Gebäudeöffnungen auf. Das Untergeschoss des Bauprojekts kann somit – mangels natürlicher Lichtquellen – nicht zu Wohnzwecken genutzt werden. Dies ist gerechtfertigt, um den mit Hochwassern einhergehenden Gefahren vorzubeugen. Falls § 14 Abs. 1 aV PBG aber auch auf diese Art Grund (bzw. Kerben in der Landschaft) Anwendung fände, würde jede Liegenschaft entlang der vielen Flussläufe des Kantons ein bewohnbares Vollgeschoss verlieren, sofern – entsprechend den Baulinien – direkt an die Uferlinie gebaut wird. Vorliegend ist somit § 14 Abs. 2 aV PBG einschlägig, wonach bei besonderem Geländeverlauf die Höhenlage der angrenzenden Strassen und Wege berücksichtigt werden kann. Die Höhenkote von 724,00 m.ü.M., an welcher sich die Beschwerdeführerin orientieren möchte, kann vorliegend aber nicht massgebend sein, da sie sich weit unter der Oberkante Strassenbrücke befindet und Teil des erweiterten Flussbetts bildet. Es ist denn auch davon auszugehen, dass dieser Sitzplatz bei Hochwasser überflutet würde. Dies wird insbesondere bei Betrachtung des Plans 'Farbkonzept' (Ausschnitt Fluss Seite, GR-Beil. 22) ersichtlich. Sofern die Baulinien (§ 13 i.V.m. § 23 des Gesetzes über die Gewässer, GewG; BGS 731.1) direkt auf das Flussufer gesetzt wurden, kann für die Frage der zulässigen Anzahl Vollgeschosse nicht entscheidend sein, ob diese Grenze des Bachbetts entlang einer Hochwasserschutzmauer oder eines Erdhangs verläuft."

Im Übrigen ist der Bauherrschaft zuzustimmen, dass selbst wenn der tiefste Punkt des gewachsenen Terrains bei 724,00 m.ü.M. liegen würde, die Höhenlage des Erdgeschosses die gesetzlichen Bestimmungen nach wie vor einhält. Auf die

diesbezüglichen, zutreffenden und in Erwägung 4.3 dargelegten Ausführungen der Bauherrschaft kann verwiesen werden.

4.5 Es ergibt sich somit, dass die Höhenlage des Erdgeschosses den gesetzlichen Vorgaben entspricht.

5.

5.1 Gemäss § 45 der Bauordnung Unterägeri (BO) beträgt die in der Kernzone B (KB) maximal zulässige Fassadenhöhe 10 m. Die Fassadenhöhe ist der senkrecht gemessene Abstand zwischen der Fussbodenhöhe des Erdgeschosses und dem Schnittpunkt der Fassade mit der Unterkante der Dachkonstruktion (§ 13 Abs. 1 aV PBG). Gemäss den Angaben der Bauherrschaft in ihren Plänen beträgt die Fassadenhöhe im vorliegenden Fall 9,15 m.

5.2 Die Beschwerdeführerin macht geltend, das Gebäude weise mehrere Stellen auf, an welchen die Fassaden und Fensterfronten bis in das Dach- bzw. Kniegeschoss hochgezogen würden. Weil es bei diesen Gebäudeteilen über dem dritten Vollgeschoss keinen Dachrand gebe und von aussen auch keine Traufe wahrnehmbar sei, trete das Gebäude an diesen Stellen viergeschossig in Erscheinung. Somit hebe sich die Dachkonstruktion nicht von der Hauptfassade ab, was dazu führe, dass sich die Unterkante der Dachkonstruktion über den jeweiligen Zimmern im Kniestockgeschoss befinde. Die Zimmer sässen folglich nicht auf, sondern vielmehr unter dem Dach, weshalb diese Konstruktion nicht als Dachaufbauten zu qualifizieren sei. Handle es sich jedoch nicht um Dachaufbauten, seien die hochgezogenen Bauteile – d.h. die Zimmer im Dachgeschoss – als eigenständig oder als Bestandteil der Hauptfassade zu werten. Die maximale Fassadenhöhe von 10 m sei damit überschritten. Aufgrund der fehlenden Vermessung sei es der Beschwerdeführerin nicht möglich zu sagen, um wie viel die Fassadenhöhe überschritten sei, sie gehe jedoch von mindestens 1,70 m aus, was eine massive Überschreitung darstelle. Zusätzlich sei festzustellen, dass das Dach auf der südwestlichen Seite verkürzt werde. Aus dem Plan Westfassade sei diese Verkürzung nicht ersichtlich. Sie sei zudem nicht vermasst. Diese Verkürzung sei bei der Berechnung der Fassadenhöhe massgebend. Es könne also nicht beurteilt werden, ob die Fassadenhöhe eingehalten sei. Eine Ausnahmegewilligung für den südwestlichen Bereich der Dachgestaltung liege nicht vor, weshalb die Baubewilligung aufzuheben und dem Bauvorhaben die Bewilligung zu verweigern sei.

5.3 Es ist der Bauherrschaft zuzustimmen, wenn sie darauf hinweist, dass es für die Messweise der Fassadenhöhe irrelevant ist, wie das Dachgeschoss konstruiert und wie es baulich in Erscheinung tritt, insbesondere ob Dacheinschnitte oder Dachaufbauten vorhanden sind und ob an einzelnen Fassadenseiten der optische Eindruck eines Vollgeschosses entsteht oder nicht. Die konkrete bauliche Ausgestaltung des Dachgeschosses ist ausschliesslich für die Messweise der Firsthöhe von Bedeutung (vgl. dazu § 13 Abs. 2 aV PBG) und für die Beurteilung der Einhaltung von Vorschriften zu den zulässigen Dachaufbauten oder -einschnitten. Damit überschreitet der geplante Neubau an keiner Stelle die maximal zulässige Fassadenhöhe von 10 m. Paragraf 45 BO ist somit eingehalten. Dasselbe gilt für die Firsthöhe. Im Übrigen ist festzustellen, dass das Bauvorhaben trotz der Dachaufbauten noch immer klar als Gebäude mit dominantem Satteldach in Erscheinung tritt, weshalb es auch der Vorgabe von § 15 Abs. 1 Satz 2 BO entspricht.

6.

6.1 Gemäss § 34 Abs. 6 BO sind Dachaufbauten nur als Giebellukarne, Schleppgaube oder Dachflächenfenster zugelassen. Die Breiten der Dachaufbauten und -einschnitte bei Schrägdächern dürfen in Kernzonen zusammen nicht mehr als  $\frac{1}{3}$  der Gebäudelänge, in allen anderen Zonen zusammen nicht mehr als  $\frac{1}{2}$  der Gebäudelänge sein. Die dominierende Wirkung der Dachfläche darf nicht verloren gehen (§ 15 Abs. 1 BO).

6.2 Nach Ansicht der Beschwerdeführerin handelt es sich bei § 34 Abs. 6 BO um eine abschliessende Aufzählung ("numerus clausus"). Wenn die Gesetzgeberin weitere Dachaufbauten hätte zulassen wollen, hätte sie einen Zusatz, z.B. "und dergleichen" oder "unter anderen" hinzugefügt. Es gebe hingegen keine Hinweise, dass bei der Auslegung des Begriffs diverse Formen und Spielarten zulässig und damit bewilligungsfähig wären. Bei den Dachaufbauten handle es sich nicht um Schleppgauben, wie dies der Gemeinderat Unterägeri meine. Schleppgauben seien Dachaufbauten, deren Dachfläche mit geringerer Neigung als das Hauptdach ausgebildet sei und die vom Hauptdach hinweggeschleppt würden. Die vorliegenden Dachaufbauten verfügten jedoch nicht über eine Neigung. Sie seien vielmehr als Flachdach zu qualifizieren, erhalte man doch nicht den Eindruck, dass diese vom Dach hinweggeschleppt würden. Dies gelte insbesondere auch deshalb, weil die Dachaufbauten praktisch auf Giebelhöhe begännen und bis zur Fassade hinreichten, d.h. die Konstruktion werde nicht durch die Traufe bzw. den Dachrand von der Hauptfassade getrennt. Sie bildeten vielmehr optisch eine nahtlose

Fortsetzung der Hauptfassade. Zu beachten sei ferner, dass gemäss § 15 BO durch Dachaufbauten die dominierende Wirkung der Dachfläche nicht verloren gehen dürfe. Selbst wenn vorliegend die Dachaufbauten die  $\frac{1}{3}$ -Regelung einhielten, seien sie nicht bewilligungsfähig. Wie aus den Ansichten Westfassade und Ostfassade deutlich erkennbar sei, sei das eigentliche Schrägdach aufgrund der Dominanz der beiden Dachaufbauten – sie führten gegen Norden und gegen Süden vom Giebel bis hin zur Fassade – nicht mehr als solche erkennbar. Eine solche Dachgestaltung sei insbesondere in der Kernzone B nicht zu bewilligen. Die Kernzone solle der Erhaltung des historischen Ortskerns dienen und diesen nicht beeinträchtigen. Mithin seien Dächer in ortsüblichen Formen zu gestalten (vgl. § 34 Abs. 1 und 5 sowie § 36 BO). Bei der  $\frac{1}{3}$ -Regelung nach § 15 BO sei ferner zu berücksichtigen, dass die Dachfenster ebenso hinzugezählt werden müssten. Bei einer projektierten Gebäudelänge von 21,32 m sei eine maximale Länge von 7,10 m für Dachaufbauten zulässig.

6.3 Dem ist zu widersprechen. Bei den vorliegenden Dachaufbauten bei der Nord- und bei der Südfassade handelt sich durchaus um in der Gemeinde Unterägeri zulässige Schleppegauben. Sie verfügen über eine Neigung und sind daher entgegen der Meinung der Beschwerdeführerin nicht als Flachdach zu qualifizieren. Dachaufbauten dürfen auch bis zur Fassadenflucht des darunterliegenden Vollgeschosses vorstossen, d.h. mit der betreffenden Fassade bündig sein (siehe dazu Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. Aufl. 2019, S. 1204). Jedenfalls enthält die BO keine Bestimmung, wonach sie von der Fassade abrücken müssten. Die Gesamtwirkung des Schrägdachs und somit die dominierende Wirkung der Dachfläche geht durch die Dachaufbauten, welche die Massvorschriften einhalten, nicht verloren. Die Dachaufbauten entsprechen den Proportionen des Gebäudes und dessen Dachs. Daran ändern auch die diversen kleineren Dachfenster nichts, zumal sie im Bereich des Giebels angebracht sind. Das vorliegende Dach ist zudem als ortsüblich zu bezeichnen, weshalb es auch den Vorschriften von § 34 Abs. 1 und 5 sowie § 36 BO entspricht.

7.

7.1 Gemäss § 8 Abs. 2 aV PBG liegt ein Dachgeschoss über einem Flach- oder unter einem Mansarden- oder Tonnendach. Das Dachgeschoss zählt als Vollgeschoss, wenn

- a) dessen Grundfläche samt verglasten Terrassen mehr als 60 % der Grundfläche des obersten Vollgeschosses, einschliesslich allfälliger verglaster Balkone, ausmacht;
- b) seine Dachfläche mehr als 80 % der Deckenfläche des obersten Vollgeschosses beträgt.

Bei Gebäuden mit Schrägdächern zählt das Dachgeschoss als Vollgeschoss, wenn der Kniestock, gemessen ab der Oberkante des Dachgeschossbodens bis OK Fusspfette, mehr als 50 cm beträgt (§ 8 Abs. 3 aV PBG).

7.2 Die Beschwerdeführerin macht geltend, es spiele keine Rolle, ob sich das Dachgeschoss unter einem Mansarden- oder unter einem Schrägdach befinde. In beiden Fällen müsse es wegen der unzulässigen Ausnützung über 60 % gemäss § 8 Abs. 2 lit. a aV PBG als Vollgeschoss gelten. Es gebe keinen Grund, vom klaren Gesetzeswortlaut abzuweichen.

7.3 Es ist jedoch dem Gemeinderat zuzustimmen, wenn er in seinem Einspracheentscheid vom 26. Juni 2020 ausführt, vorliegend handle es sich um ein Schrägdach und nicht um ein Dachgeschoss, welches über einem Flach-, Mansarden- oder Tonnendach liegt. Deshalb ist § 8 Abs. 3 aV PBG anwendbar, nicht § 8 Abs. 2 lit. a aV PBG. Zwar wurde mit Ausnahmegewilligung erlaubt, den Kniestock in einem Bereich geringfügig anzuheben (siehe dazu nachfolgend E. 8). Das führt jedoch nicht dazu, dass § 8 Abs. 3 aV PBG im Grundsatz nicht eingehalten wäre.

8.

8.1 Die Bauherrschaft stellte mit Schreiben vom 27. März 2020 (GR-Beil. 7) beim Gemeinderat Unterägeri gestützt auf § 31 aV PBG ein Gesuch auf Erteilung einer Ausnahmegewilligung betreffend die Kniestockregelung gemäss § 8 Abs. 3 aV PBG im südwestlichen Teil des Gebäudes. Der Gemeinderat bewilligte diese Ausnahme mit Ziff. 7 seiner Baubewilligung.

8.2 Die zuständige Baubehörde kann Ausnahmegewilligungen erteilen. Die Ausnahmegewilligung ist Teil der Baubewilligung. Sie erfolgt dann, wenn gemeindliche Bauvorschriften im Einzelfall zu einer offensichtlich unzweckmässigen Lösung führen oder eine unbillige Härte bedeuten würden und nachbarliche Interessen nicht erheblich beeinträchtigt werden (§ 31 Abs. 1 aV PBG).

8.3 Die Beschwerdeführerin erkennt als Folge dieser Ausnahmegewilligung eine Erhöhung des Gebäudes um ein Geschoss und damit eine ungeheuerliche Vergrösserung seines Volumens, was im Widerspruch zum Gesetz und zu nachbarlichen Interessen stehe. Die Ausnahme sei einzig deshalb notwendig, damit die Bauherrschaft drei Geschosse und zusätzlich ein Kniestockgeschoss inkl. Dachaufbauten erstellen könne.

Dies wäre, so die Beschwerdeführerin, bei der Einhaltung des Kniestockmasses von 50 cm kaum möglich, da das Gebäude dann nämlich erheblich zu hoch ausfallen und die erforderliche Maximalhöhe nicht mehr einhalten würde. Es sei jedoch nicht Sinn und Zweck von § 31 aV PBG, der Bauherrschaft mittels Ausnahme eine maximale Bebauung des Grundstücks zu ermöglichen. Die gemeindlichen Massvorschriften seien dazu da, eine gewisse Einheitlichkeit und Rechtsgleichheit für Grundstücke in den gleichen Zonen zu gewährleisten. Die festgelegten Masse seien Höchstmasse. Sie böten jedoch nicht das Recht, Ausnahmen zu erhalten, damit dieses zulässige Mass verwirklicht werden könne. Gerade in der Kernzone, in welcher die zulässige Ausnützung von der Bauherrschaft frei festgelegt werden könne, seien die übrigen Massvorschriften konsequent einzuhalten und nicht durch grosszügige Ausnahmen weiter zu verwässern. Die Argumente der inneren Verdichtung und der Wohnhygiene stellten vielmehr vorgeschobene und damit Scheinargumente dar. Die Einhaltung der Bauvorschriften führe mit anderen Worten nicht zu einer offensichtlich unzweckmässigen Lösung – die Bauvorschriften könnten vielmehr sehr wohl eingehalten werden, indem nämlich ein Geschoss weniger gebaut würde. Ein unbilliger Härtefall würde dadurch jedenfalls nicht entstehen.

8.4 Der Gemeinderat weist in seinem Einspracheentscheid zu Recht darauf hin, dass das vorliegende Projekt durch die Gebäudegeometrie, die umliegenden Strassen, das Fliessgewässer und insbesondere durch die Baulinie stark eingeschränkt wird. Insbesondere die dadurch zwingend notwendige Abkröpfung der Südfassade führt beim Schnitt mit dem vorgeschriebenen Satteldach (siehe § 34 Abs. 6 BO) zum sukzessiven Anstieg des Kniestocks. Dies könnte planerisch dadurch verhindert werden, dass ein höheres und somit steileres Giebeldach geplant würde. Das Gericht schliesst sich der Ansicht des Gemeinderats an, dass eine solche Erhöhung des Firstes im Hinblick auf das Erscheinungsbild des Gebäudes, aber auch im Hinblick auf das Ortsbild negativ wäre. Die zusätzliche Höhe des Firstes wäre auch für die Nachbarschaft nachteilig. Die Einhaltung des Kniestockmasses von 50 cm in diesem Bereich würde somit zu einer offensichtlich unzweckmässigen Lösung führen. Das Erscheinungsbild des Gebäudes, aber auch die Funktionalität würden offensichtlich beeinträchtigt. Gleich wie der Gemeinderat kann das Gericht keine nachbarlichen Interessen erkennen, welche durch die Erteilung dieser Ausnahmegewilligung betroffen wären, jedenfalls nicht erheblich. Im Gegenteil, die Ausnahmegewilligung führt dazu, dass die Gesamthöhe des Gebäudes tiefer gehalten werden kann, was auch für die Nachbarschaft vorteilhaft ist. Würde, wie von der Beschwerdeführerin verlangt, auf ein Geschoss verzichtet, würde das neue Gebäude in der Kernzone zudem fast einen Fremdkörper darstellen, weil es gegenüber den meisten

der umstehenden Gebäude eine wesentlich geringere Höhe aufweisen würde. Zudem würde dem Gebot der inneren Verdichtung widersprochen.

9.

9.1 Die Beschwerdeführerin bringt vor, die Baubewilligungsbehörde habe das Bauvorhaben als Ersatzneubau für das bestehende Gebäude bewilligt. Gemäss § 34 Abs. 8 resp. 9 BO seien Ersatzneubauten im bestehenden Gebäudevolumen bewilligungsfähig. Lediglich geringfügige Abweichungen seien zulässig. Gleiches sage § 33 BO, wonach in der Kernzone Bauten im wesentlich gleichen Volumen wieder aufgebaut werden dürften. Das Gebäudevolumen des Neubaus könne nicht mehr als geringfügig oder wesentlich gleich beurteilt werden. Entsprechend sei er nicht bewilligungsfähig. Hinsichtlich § 33 Abs. 1 BO sei zudem anzufügen, dass es sich vorliegend nicht um einen Wiederaufbau handle, sondern um einen Neubau. Ferner begründe die Baubewilligungsbehörde nicht, weshalb es sich beim bestehenden Bau um einen Bau handle, dessen Volumen und Lage für das Ortsbild an Strassen, Plätzen und Wasserläufen wichtig sei. Im Gegenteil, der Abbruch des bestehenden Baus werde bewilligt, da das bestehende Gebäude nicht als erhaltenswert erachtet werde (vgl. E. I/6 des Einspracheentscheids). Entsprechend sei § 34 Abs. 8 BO massgebend, wonach Ersatzneubauten lediglich im bestehenden Gebäudevolumen bewilligungsfähig seien. Eine Vergrösserung sei nicht zulässig.

9.2 Gemäss § 33 Abs. 1 BO dürfen in Kernzonen Bauten, deren Volumen und Lage für das Ortsbild an Strassen, Plätzen und Wasserläufen wichtig sind, am gleichen Ort und mit dem im Wesentlichen gleichen Volumen wieder aufgebaut werden. Nach § 34 Abs. 8 BO darf in Abweichung von den Massvorschriften gemäss § 45 BO ein Ersatzbau innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens neu errichtet werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Das Bauvorhaben muss die ortstypischen gestalterischen Elemente des Altbaus erhalten und verbessern;
- Der Altbau darf nicht als Provisorium bewilligt worden sein und es darf für den Altbau kein Beseitigungsrevers vorliegen.

Geringfügige Abweichungen des Ersatzbaus vom Gebäudevolumen des Altbaus können im Interesse des Verkehrs, des Immissionsschutzes, der Feuerpolizei, der Wohn- und Arbeitshygiene, des Ortsbildes und unter Wahrung schutzwürdiger nachbarlicher Interessen gestattet oder vorgeschrieben werden (§ 34 Abs. 9 BO).

9.3 Auch diesbezüglich ist dem Gemeinderat zuzustimmen, wenn er ausführt, die Beschwerdeführerin interpretiere § 34 Abs. 8 und 9 BO falsch. Diese Bestimmungen grenzen nicht die nach § 34 und § 45 BO zulässigen Baumassvorschriften ein, sondern stellen erweiterte Bestandesgarantien dar. Sie kommen nur bei Ersatzneubauten von Altbauten zur Anwendung, welche die jeweiligen Massvorschriften in der betreffenden Kernzone (§ 34 i.V.m. § 45 BO) nicht einhalten. Ein solcher Sachverhalt ist mit dem heutigen Altbau nicht gegeben. Der von der Beschwerdeführerin beanstandete Neubau darf somit erstellt werden, da er den aktuell geltenden Bauvorschriften (sowie den erteilten Ausnahmegewilligungen) entspricht.

10.

10.1 Die Beschwerdeführerin macht weiter Folgendes geltend:

- Die Fensteröffnungen seien nicht in ortsüblichen Formen, hochrechtwinklig ausgeführt, wie es § 34 Abs. 5 BO vorsehe. Jedenfalls verlören diese aufgrund ihrer unterschiedlichen Ausgestaltung die Qualität des Hochrechteckigen. Hochrechteckig sei ein Fenster, wenn es über zwei Fensterflügel verfüge. Weder ein langes schmales Fenster wie an der Südfassade noch die breiten Fenster an der Nordfassade seien deshalb als hochrechteckig zu qualifizieren. Die Beschwerdeführerin halte dafür, dass die Fenster an der Südfassade, welche über Absturzgitter verfügten, nicht mehr als hochrechteckig zu qualifizieren seien. Das Gleiche gelte für die viergeteilten Fenster an der Nordfassade. Zu den Fenstern sei anzufügen, dass weder die Dachfenster – und zwar weder diejenigen auf der südlichen Seite des Daches noch auf der nördlichen Seite – noch die Fensterfront im Wohnzimmer des Dachgeschosses hochrechteckig seien. Diese seien entsprechend nicht zu bewilligen.
- Fraglich sei auch, ob es möglich ist, im Falle einer Konstruktion mit einem Schrägdach eine Terrasse zu bauen.
- Die Wohnung im Erdgeschoss liege nur wenige Schritte von der L. \_\_\_\_\_ strasse entfernt. Dies sei nicht in Übereinstimmung mit § 34 Abs. 1 BO.
- Gemäss § 34 Abs. 6 BO dürften Balkone die Fassade nicht überragen, ein Verbot, welches das Projekt nicht respektiere. Im Erdgeschoss sowie im 1. und 2. Obergeschoss sollen gegen Nordwesten hin je ein Balkon beim nördlichen Anbau an die Fassade errichtet werden. Diese Balkone seien nicht bewilligungsfähig, ragten sie doch über die Fassade hinaus.

- Das Projekt sehe keine Pflanzung und schon gar nicht heimisches Gewächs vor. So werde die ökologische Qualität des flusszugewandten Freiraums jedenfalls nicht erreicht.
- Es gebe weder Spielplatz noch Grünflächen zum Entspannen noch Erholungsgebiete im Freien.

Somit führe dieses Projekt offenbar zu einem Wertverlust für den Standort, für die Nachbarschaft und sogar für seine zukünftigen Bewohner, deren Lebensraumqualität nicht dem Lorzengebiet entsprechen werde. Ein weniger gieriges, aber benutzerfreundlicheres Projekt wäre für alle vorteilhafter.

Zu diesen Punkten ist Folgendes zu erwägen:

10.2 Paragraf 34 Abs. 5 BO sieht u.a. vor, dass Fensteröffnungen hochrechteckig auszuführen sind, ausser Ladenfenster im Erdgeschoss. Ein Blick auf den Fassadenplan (GR-Beil. 17) ergibt, dass sämtliche Fensteröffnungen hochrechteckig ausgeführt werden, selbst im Erdgeschoss, wo eine Abweichung bei Ladenfenstern möglich wäre. Das Gericht kann beim besten Willen nicht erkennen, warum beim vorliegenden Bauprojekt die Fensteröffnungen nicht als hochrechteckig zu qualifizieren wären.

10.3 Eine Kombination aus Schrägdach und Terrasse ist nicht zu beanstanden. Die BO Unterägeri enthält kein entsprechendes Verbot.

10.4 Gemäss § 34 Abs. 1 BO dienen die Kernzonen A und B der Erhaltung des historischen Ortskerns. Sie sind für das Wohnen und für nicht und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (inkl. Gastgewerbe) bestimmt. Wohnungen im Erdgeschoss sind nicht gestattet, ausgenommen an Lagen, die von der Kantons-, Oberdorf-, Höfner-, Lido- und Zugerbergstrasse abgewandt sind und sich nicht für publikumsintensive Nutzungen eignen.

Dem Umgebungsplan Erdgeschoss (GR-Beil. 17) kann entnommen werden, dass die der L. \_\_\_\_\_strasse zugewandten Räume im Erdgeschoss ausschliesslich Ladenflächen sind, weshalb § 34 Abs. 1 BO eingehalten ist.

10.5 § 34 Abs. 6 BO sieht u.a. vor, dass Balkone die Fassade nicht überragen dürfen. Entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführerin überragen die beanstandeten Balkone die Fassade nicht. Die Balkone im westlichen Teil der Nordfassade bilden eine

blosse Verlängerung der dominanten Hauptfassade, ohne dass sie diese überragen würden. Gegenüber der Westfassade sind die Balkone sogar mehr als vier Meter von der Hauptfassade zurückversetzt. Die Balkone halten sodann die Baulinien gemäss dem Baulinienplan Kernzonen A + B ein.

10.6 In der BO Unterägeri gibt es für das vorliegende Bauprojekt keine Bestimmung, welche eine Bepflanzung, Spiel- oder Grünflächen vorschreibt. Vielmehr nimmt § 45 BO Bauprojekte in der Kernzone B von der Pflicht zur Erstellung von Spielflächen aus. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass im vorliegenden Fall aufgrund der Lage, der Parzellengrösse und dem Abstand zwischen der Baulinie und der Lorze eine Bepflanzung des dem Fluss zugewandten Freiraums schlicht nicht möglich ist. Aufgrund der bereits bestehenden harten Uferverbauung sind in diesem Bereich ökologische Massnahmen weder angezeigt noch umsetzbar.

11.

11.1 Gemäss § 7 Abs. 2 BO beträgt in Vollgeschossen die lichte Höhe von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen mindestens 2,30 m. Im Dachgeschoss muss diese Höhe auf mindestens 1/2 ihrer Grundfläche eingehalten sein. Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume haben eine Bodenfläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> aufzuweisen.

11.2 Die Beschwerdeführerin bringt vor, aus dem Grundriss für das Dachgeschoss sei einzig die Raumhöhe von 1,50 m eingezeichnet, jedoch fehle der Nachweis, dass die Hälfte der Grundfläche der Wohnung resp. der Wohn-, Schlaf- und Arbeitszimmer über eine Zimmerhöhe von 2,30 m verfüge. Dies sei auch nicht aus den Fassadenplänen oder den Querschnitten ersichtlich. Die Bauherrschaft habe diesen Nachweis zu erbringen.

11.3 Die Bauherrschaft hat diesen Nachweis erbracht. Ihre Replik vom 21. Januar 2021 enthält in Ziff. 11 eine Skizze, aus der herausgelesen werden kann, dass die Raumhöhe des Dachgeschosses auf 61,75 m<sup>2</sup> mindestens 2,3 m beträgt, was mehr als die Hälfte der Grundfläche des Dachgeschosses ausmacht.

12.

12.1 Die Beschwerdeführerin moniert weiter, dass gemäss § 10 BO bei Mehrfamilienhäusern gemeinschaftliche Abstellräume in angemessener Zahl und Grösse zu erstellen seien. Von dieser Regelung seien Bauten in der Kernzone nicht ausgenommen. Gemäss den Plänen verfüge das geplante Mehrfamilienhaus (immerhin

mit insgesamt sechs Wohnungen) über einen einzigen Abstellraum in der Grösse von 2,95 m<sup>2</sup>. Die übrigen Nebenräume seien den einzelnen Wohnungen resp. dem Gewerberaum im Erdgeschoss zugeteilt. Die Kellerräume im Untergeschoss seien ferner mit Grössen von viermal 5 m<sup>2</sup>, einmal 6,60 m<sup>2</sup> und einmal 8 m<sup>2</sup> ebenso sehr klein. Es bestehe somit keine Möglichkeit, Velos oder Kinderwagen abzustellen. Das Bauvorhaben könne so nicht bewilligt werden.

12.2 Bei Mehrfamilienhäusern sind gemeinschaftliche Abstellräume in angemessener Zahl und Grösse zu erstellen (§ 10 BO).

12.3 Die Bauherrschaft meint, der vorhandene Abstellraum für das Mehrfamilienhaus sei angemessen und genüge den Anforderungen von § 10 BO.

12.4 Der Gemeinderat Unterägeri weist darauf hin, dass jeder Wohnung ein Kellerraum zugewiesen sei. Sodann werde ein grosser Gewerberaum im Untergeschoss eingeplant, mit welchem das Bauvorhaben die Anforderungen von § 10 BO bezüglich Abstellräume erfülle.

12.5 Für das Gericht entspricht der von der Bauherrschaft im Untergeschoss einzige vorgesehene Abstellraum mit einer Grösse von 2,95 m<sup>2</sup> für das vorgesehene Mehrfamilienhaus den Anforderungen von § 10 BO nicht. Der Gewerberaum kann dabei nicht als gemeinschaftlicher Abstellraum hinzugerechnet werden.

Mit Schreiben vom 4. August 2021 gelangte das Gericht an die Parteien und ersuchte die Bauherrschaft und die Baubewilligungsbehörde, zu dieser Frage Stellung zu nehmen und allenfalls aufzuzeigen, welche Möglichkeiten bestünden, um beim vorliegenden Bauprojekt zu gemeinschaftlichen Abstellräumen von mehr als 2,95 m<sup>2</sup> zu gelangen. Am 17. August 2021 teilte die Bauherrschaft mit, sie sei weiterhin der Ansicht, dass der geplante Abstellraum im Untergeschoss im vorliegenden Fall den Anforderungen von § 10 BO entspreche. Aufgrund der knappen Grundstücksfläche von lediglich 275 m<sup>2</sup> sowie der speziellen Lage und engen Platzverhältnisse des Grundstücks hätten die Räume und Wohnungen generell nicht grosszügig dimensioniert werden können. Das Bauprojekt sei in Zusammenarbeit mit dem Bauamt der Gemeinde erarbeitet worden und während der Planung sei die Grösse des Abstellraums zu keiner Zeit beanstandet worden. Sollte die Gemeinde oder das Verwaltungsgericht wider Erwarten die Auffassung vertreten, der in den Baugesuchsplänen ausgewiesene Abstellraum genüge den Anforderungen von § 10



zum ursprünglich vorgesehenen Abstellraum mit einer Bruttogeschossfläche von 2,95 m<sup>2</sup> hinzukommt, wie dies das Gericht irrtümlicherweise in seinem Schreiben vom 18. August 2021 zum Ausdruck brachte, sondern der ursprüngliche Abstellraum von 2,95 m<sup>2</sup> auf 13,60 m<sup>2</sup> vergrössert wird.

13.

13.1 Die Beschwerdeführerin bringt vor, gemäss Baugesuch würden vier bestehende Parkplätze aufgeführt. Die Parkplätze seien in den Plänen jedoch nicht vermassst. Es erscheine aber offensichtlich, dass diese die Anforderungen an Länge und Breite gemäss den einschlägigen VSS-Normen nicht einhielten, wonach eine minimale Breite von 2,35 m und eine minimale Länge von 5,0 m sowie ein Überhangstreifen von 0,50 m für einen Parkplatz von 90° zur Strasse vorgesehen sei (vgl. Ziff. 12 der VSS-Norm 640 291a, dort Tabelle 3). Aufgrund der bereits bestehenden sehr engen Verhältnisse an der K.\_\_\_\_\_strasse könnten diese Parkplätze so nicht bewilligt werden. Im Übrigen sei fraglich, ob die erforderlichen Sichtweiten erfüllt seien, sollen diese doch direkt anschliessend an das Gebäude errichtet werden.

13.2 Soweit das Gesetz nicht ausdrücklich auf die VSS-Normen (Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute) verweist, sind diese nicht direkt anwendbar, sondern im Sinne einer Orientierungshilfe zu berücksichtigen. Namentlich sind sie nicht schematisch und starr, sondern verhältnismässig und unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse anzuwenden, wobei den zuständigen Behörden insoweit ein erheblicher Spielraum zusteht (BGer 1C\_175/2018 vom 7. März 2019 E. 3.1; 1C\_341/2018 vom 16. Januar 2019 E. 2.1 mit Hinweisen). Dies ist zu berücksichtigen, insbesondere angesichts der vorliegend gegebenen Grundstücksform, der beengten Verhältnisse in der Kernzone und der Tatsache, dass es sich bei der K.\_\_\_\_\_strasse, an welcher sich die Parkplätze befinden, um eine blosse Zufahrtsstrasse mit tiefer Verkehrsauslastung handelt. Entscheidend ist im Übrigen, dass diese Parkplätze bereits bestehen. Sie sind gar nicht Gegenstand des vorliegend zu beurteilenden Bauvorhabens. Die Parkplätze geniessen somit Bestandesschutz, weshalb auf die entsprechende Rüge nicht einzutreten ist.

14.

14.1 Das Baugrundstück liegt in der Ortsbildschutzzone der Gemeinde Unterägeri. Gemäss § 36 Abs. 1 BO dienen die Ortsbildschutzzonen der Erhaltung, Pflege und Entwicklung des jeweiligen Orts- und Quartierbildes. In Ortsbildschutzzonen ist auf eine

besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume sowie auf eine besonders gute Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild zu achten. Bevor der Gemeinderat eine Baubewilligung erteilt, kann er von den Gesuchstellern eine Studie verlangen, um ein Projekt besser beurteilen zu können. Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten lässt der Gemeinderat das Baugesuch durch eine unabhängige Fachperson prüfen und holt eine Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege ein (§ 36 Abs. 2 BO).

14.2 Die Beschwerdeführerin vertritt die Auffassung, dass entgegen dem Dafürhalten der Baubewilligungsbehörde im Einspracheentscheid und der Denkmalpflege im kantonalen Entscheid vom 11. Mai 2020 (GR-Beil. 15) resp. der Ergänzung vom 16. Juni 2020 (GR-Beil. 16) weder die Erfordernisse an eine besonders gute architektonische Gestaltung noch eine besonders gute Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild gegeben seien. Der Neubau solle volumenmässig erheblich grösser ausfallen als der bestehende Bau sowie über einen dreigeschossigen Anbau mit Dachterrasse verfügen. Der viergeschossig in Erscheinung tretende Bau überrage die übrigen in der Umgebung liegenden Bauten. Ferner soll das Dach atypisch asymmetrisch erfolgen und zudem über zwei überdimensionierte Dachaufbauten verfügen, welche vom Dachfirst bis zur Traufe gezogen werden sollten. Dies führe dazu, dass die dominierende Dachfläche verloren gehe (vgl. § 15 BO). Die Verkürzung des Daches auf der südwestlichen Seite sei als ortsuntypisch zu qualifizieren. Ebenso solle der überwiegende Teil der Fenster gegen die K.\_\_\_\_\_strasse hin nicht wie bei den übrigen umliegenden Gebäuden mit Doppelflügel ausgestattet werden. Es fehlten auch die typischen Fensterläden. Das Bauvorhaben könne so nicht als Mehrwert für das Kerngebiet der Gemeinde angesehen werden.

Zum Bericht der M.\_\_\_\_\_ AG vom 9. Juni 2020 (GR-Beil. 23) bemerkt die Beschwerdeführerin in ihrer Eingabe vom 16. März 2021 Folgendes: Die Baubewilligungsbehörde halte in ihrer Duplik vom 22. Februar 2021 fest, dass die Erkenntnisse der M.\_\_\_\_\_ AG in die Ausgestaltung des Bauprojekts eingeflossen seien. Die Stellungnahme der M.\_\_\_\_\_ AG datiere vom 9. Juni 2020, das Baugesuch sei am 26. Juni 2020 bewilligt worden. Zwischen dem Bericht der M.\_\_\_\_\_ AG und der Baubewilligung lägen gerade einmal zwei Wochen. In Anbetracht dieser kurzen Dauer und der Tatsache, dass die Stellungnahme der M.\_\_\_\_\_ AG im Baubewilligungsentscheid nicht abgehandelt worden sei, sei es kaum wahrscheinlich, dass deren Erkenntnisse berücksichtigt worden seien und zwar aus folgenden Gründen: In Ziff. 3 der

Stellungnahme gebe die M.\_\_\_\_\_ AG Empfehlungen für die Weiterentwicklung des Bauprojektes ab. So sei die Wahl der Fensterformate zur K.\_\_\_\_\_strasse hin zu prüfen, eine einheitliche Wahl der Dachflächenfenster zu treffen sowie die Materialisierung der Umgebung, inkl. Integration von Veloabstellplätzen sowie Prüfung der Verlagerung von Abstellplätzen in Tiefgaragen (im Quartier) zugunsten eines grösseren Aussenbereichs zu überdenken. Diese Punkte habe die Baubewilligungsbehörde jedoch nicht aufgenommen. Wolle die Baubewilligungsbehörde von der Stellungnahme von Fachorganen abweichen, habe sie dies zu begründen. Die Baubewilligungsbehörde habe sich im vorliegenden Fall mit den Empfehlungen der M.\_\_\_\_\_ AG entgegen ihrer Darlegung überhaupt nicht befasst. Das Amt für Denkmalpflege und Archäologie habe sich weder im Entscheid vom 11. Mai 2020 noch in seiner Erwägung vom 16. Juni 2020 zu den aufgeworfenen Punkten der M.\_\_\_\_\_ AG geäussert, dies obwohl der Bericht zumindest im Zeitpunkt, als die Ergänzung beantragt worden sei, bestanden habe. Die Baubewilligung sei daher aus formellen Gründen aufzuheben (vgl. GVP 2015 395).

14.3 In seinem Einspracheentscheid vom 26. Juni 2020 hatte der Gemeinderat bezüglich der Einordnung ausgeführt, er sei der Ansicht, dass das vorliegende Projekt stimmig sei und auf die gegebenen Rahmenbedingungen Rücksicht nehme. Auch die vorgesehene Materialisierung, die Setzung und die Proportionen seien stimmig. Fassaden, Volumen und Gebäudeform reagierten vorteilhaft auf die gegebene Situation in der Ortsbildschutzzone. Die frühzeitige Bearbeitung des Projekts mit dem zuständigen Ortsplaner und die Rückmeldung der Denkmalpflege hätten zu einem gelungenen Projekt geführt. Die denkmalpflegerische Auflage, wonach die Detailgestaltung, Farbgebung und das Materialkonzept vor der Bauausführung der kantonalen Denkmalpflege vorzulegen sei, sichere die entsprechende Qualität zusätzlich. Die kantonale Denkmalpflege unterstütze die Haltung des Gemeinderats und attestiere dem Projekt die geforderte Qualität.

In seiner Stellungnahme vom 31. März 2021 ergänzt der Gemeinderat, bezüglich der Ausgestaltung der Fenster habe die Bauherrschaft auf eine Anpassung des Bauvorhabens verzichtet. Dies sei gerechtfertigt gewesen, zumal das Bauvorhaben gemäss dem Fachbericht bereits sehr gut eingeordnet gewesen sei und somit aus einordnungsrechtlicher Sicht keine weiteren Anpassungen mehr hätten von ihr verlangt werden können. Mangels naher, freier und preisgünstiger Abstellplätze von Drittanbietern sei auf die Verlagerung von Abstellplätzen in eine Tiefgarage verzichtet worden. Aufgrund der beengten Platzverhältnisse auf dem Grundstück hätten auch die Veloabstellplätze

nicht realisiert werden können. Die Parkplatzgestaltung betreffe die Einordnung des Bauprojekts ohnehin nur niederschwellig und eine zwangsweise Umorganisation der Parkplatzgestaltung liesse sich allein gestützt auf einordnungsrechtliche Gesichtspunkte ohnehin nicht rechtfertigen. Die Baubewilligungsbehörde sei nicht im Sinne des in GVP 2015 389 ff. publizierten Entscheids von einer Stellungnahme eines Fachorgans abgewichen, sondern habe nur die zur Prüfung aufgezeigten Anregungen zur Verbesserung einer bereits sehr guten Einordnung von der Bauherrschaft nicht eingefordert, was sie mangels rechtlicher Grundlagen (insbesondere Verhältnismässigkeit) auch nicht hätte tun können. Die Genehmigung des Baugesuchs habe vorliegend nie in Frage gestanden, auch seien seitens der M. \_\_\_\_\_ AG keine Auflagen oder Bedingungen beantragt worden. Es sei daher folglich nicht angebracht gewesen, sich im Einspracheentscheid vertieft mit dem Fachbericht auseinanderzusetzen.

14.4 In ihrer Eingabe vom 6. April 2021 erklärt die Bauherrschaft, die M. \_\_\_\_\_ AG sei bereits vor der Zustellung der Stellungnahme vom 9. Juni 2020 in den Planungsprozess involviert gewesen, ansonsten sie gar keine fundierte Stellungnahme hätte erstellen können. Die Inputs der M. \_\_\_\_\_ AG seien bei der Bauherrschaft auf offene Ohren getroffen. Mit dem Bericht vom 9. Juni 2020 habe die M. \_\_\_\_\_ AG nur noch einige Empfehlungen für eine allfällige Weiterentwicklung des Bauprojekts abgegeben. Die Baubewilligungsbehörde sei aber natürlich nicht verpflichtet gewesen, diese Anregungen im Baubewilligungsentscheid aufzunehmen. Sie hätte nur zu begründen gehabt, wenn sie von der Stellungnahme der unabhängigen Fachperson habe abweichen wollen, was vorliegend aber definitiv nicht der Fall sei. Auch das unabhängige Gutachten lobe die hohe Qualität des Projekts und dessen sehr gute Einordnung in das Ortsbild trotz schwieriger Lage mit beengten Verhältnissen.

14.5 In ihrer Stellungnahme vom 9. Juni 2020 (GR-Beil. 23) beurteilt die M. \_\_\_\_\_ AG das vorliegende Bauvorhaben wie folgt:

"Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild, Städtebau

Nicht zuletzt aufgrund des kleinen Grundstückes, aber auch, um der bereits heute städtebaulich prägnanten Stellung des Baus Ausdruck zu verleihen, übernimmt der Neubau nahezu vollständig den Fussabdruck der heutigen Bauten inkl. der lorzenseitig angebauten Garage. Dies ist städtebaulich wichtig, da damit sowohl der Verlauf der Lorze als auch der K. \_\_\_\_\_ strasse räumlich gefasst wird und der Bau seine städtebaulich

bedeutende Stellung weiterhin behalten kann. Der heute dreigeschossige Bau mit Satteldach wird damit in seiner Grundhaltung beibehalten und sowohl im Volumen als auch in der architektonischen Ausgestaltung städtebaulich hochwertig weiterentwickelt. Die Erweiterung des Volumens um den Fussabdruck der Garage und den schmalen Einfahrtsbereich der Garage bis zur L. \_\_\_\_\_ strasse und dessen Aufstockung um zwei Geschosse gibt dem Gesamtkörper zusätzlich Kraft. Der Neubau setzt damit einen gezielten Akzent in seinem Umfeld, in welchem in den letzten Jahren bereits diverse Ersatzneubauten erstellt wurden. Der schlanke Giebel betont die Langgestrecktheit des Gebäudes entlang der Lorze. Die hierdurch entstehenden schmalen Giebel würdigen diesen Ansatz. Positiv gewichtet wird zudem der neu entstandene Aussenraum für die Dachwohnung. Die entlang der K. \_\_\_\_\_ strasse bestehenden vier ungedeckten Abstellplätze werden an gleicher Stelle, im Westen der Baute, wieder angeordnet, wodurch der knappe Aussenraum auch weiterhin weder aufgewertet noch erweitert wird. Lag das ursprüngliche Niveau des Erdgeschosses entlang der L. \_\_\_\_\_ strasse tiefer, nimmt das neue Volumen das Niveau der L. \_\_\_\_\_ strasse wieder auf und orientiert sich damit stärker als heute an der Hauptverbindung Richtung Zentrum Unterägeri. Zudem werden an dieser attraktiven Lage publikumsorientierte Flächen mit einem direkten Zugang geschaffen. Die Wohnungen und der Hintereingang zu den Geschäftsräumlichkeiten werden über die K. \_\_\_\_\_ strasse erschlossen. Um hier eine geschützte Eingangssituation zu schaffen, wird der Eingangsbereich um zwei Stufen erhöht und ein innenliegender, witterungsgeschützter Vorplatz angeboten, von dem aus der Zugang ins Gebäude erfolgt. Der dreigeschossige Bau überschreitet in seiner Gesamthöhe das heutige Volumen aufgrund eines höher gelegenen Erdgeschosses zur L. \_\_\_\_\_ strasse hin sowie des ansteigenden Hochparterres (bis auf ca. 1,20 m) in Richtung Westen entlang der K. \_\_\_\_\_ strasse. Damit werden die empfindlicheren Wohnnutzungen, die hier direkt an die Strasse grenzen, geschützt. Der zur L. \_\_\_\_\_ strasse giebelständige Bau wirkt durch den schmalen Giebel schlank. Die Gebäudeerweiterung wird geschickt zur Lorze hin als Dachterrasse genutzt. Der rückwärtige Giebel wird einseitig gestutzt, da der abknickende hintere Gebäudeteil nicht mit dem Dach nachvollzogen wird. Je nach Perspektive entsteht so eine Asymmetrie, die aber bereits heute in leichterer Form vorhanden ist. Die Dachflächenfenster wirken in den unterschiedlichen Formen beliebig gewählt und sollten besser in einer einheitlichen Grösse erfolgen.

Architektonische Gestaltung der Bauten und Anlagen

Zur K.\_\_\_\_\_strasse, der Südseite, wirkt der Bau verschlossen und als Rückseite. Schlanke stehende Fensterformate in zwei unterschiedlichen Höhen strukturieren den Bau. Zur L.\_\_\_\_\_strasse wird das Erdgeschoss, im Sinne der darüber liegenden Wohngeschosse, in der Wahl der Fensterformate angelehnt. Die Längsorientierung der Fenster wird durch Einteilung der Fenster gestützt. Zur Lorze, der Nordseite, öffnet sich der Bau stärker. Die hierfür notwendigen grosszügigen Fensterformate wirken durch ihre Einteilung dennoch massstäblich. Neu erhält der Bau auch auf der schmalen Westseite Fenster und wirkt so deutlich freundlicher und quartierverträglicher. Die Geschosse werden durch die den Bau umfassenden und quer verlaufenden Schattenkanten strukturiert, an welchen sich die Fensteroberkanten anlehnen. Die Ausbildung eines darüber liegenden grauen steinernen Sockels als Fassadenelement ist durchaus typisch für den historischen Ortskern von Unterägeri. Sie gibt dem Bau Halt und Struktur. Bewusst wurde auf auskragende Balkone verzichtet. Kleinteilige Wintergärten und ein kleiner Aussensitzplatz zur Lorze hin ermöglichen lichten Raum mit kleinen Pausen im Freien und sind somit ausreichend für diese Situation. Trotz der beengten Verhältnisse schafft das vorgeschlagene Projekt hochwertigen Wohnraum in dieser attraktiven Zentrumslage.

#### Umgebungsgestaltung / Freiraum

Der Aussenraum beschränkt sich auf zwei konisch zulaufende kleine Flächen entlang der Lorze und einen kleinen Zwischenstreifen zwischen Parkierung und der Schmalseite des Gebäudes. Sowohl für die Flächen der Parkierung als auch für die verbleibenden umgebenen Räume fehlen Angaben zur Bodenbeschaffenheit (Asphalt, Kies, Wiese, Rasen) und Bepflanzung. Es stellt sich zudem die Frage, ob mittel- bis längerfristig zumindest zwei bis drei der vier Abstellplätze in eine Tiefgarage im Quartier integriert werden könnten. Zudem fehlen ebenerdige Räume für Zweiräder.

#### Material- und Farbkonzept

Für die Materialisierung wird der Sockel in grauem bzw. hellgrauem Sichtbeton vorgeschlagen. Die Fassade in braun/beigen Holzschindeln; die Geländer in dunkelbraun gestrichenem Metall und das Dach mit braunen Tonziegeln. Die Visualisierungen beziehen sich in ihrer Farbigkeit eher auf die dunkleren Töne des Farbkonzepts. Es gilt zu prüfen, ob in der Ausführung nicht besser die helleren Varianten umzusetzen sind. Die K.\_\_\_\_\_strasse ist in ihrem Querschnitt an dieser Stelle eng und würde hiervon profitieren.

## Empfehlung

Das vorliegende Projekt schafft an dieser schwierigen und sehr beengten räumlichen Situation einen hochwertigen und sich sehr gut ins Ortsbild einfügenden Ersatzbau. Durch die volumetrischen Erweiterungen wird im Wesentlichen die heute vorhandene städtebauliche Haltung aufgegriffen und weiterentwickelt. Das den heutigen Geschosshöhen und an die Strassenhöhe angepasste Gebäude wird in seinem Volumen vergrössert. In Anbetracht der im Umfeld bereits erstellten Ersatzbauten erscheint dies als adäquate Reaktion, um an dieser prägnanten und ortsbaulichen Situation genügend Präsenz zu entfalten. In einer Weiterentwicklung des Projekts sollten folgende Themen ggf. nochmals geprüft werden:

- Überprüfen der Wahl der Fensterformate zur K.\_\_\_\_\_strasse. Mit dem Ziel, dem Bau zur Südseite mehr Offenheit und Präsenz zu verleihen.
- Einheitliche Wahl der Dachflächenfenster.
- Materialisierung der Umgebung, inkl. Integration von Veloabstellplätzen sowie Prüfung der Verlagerung von Abstellplätzen in Tiefgaragen (im Quartier) zugunsten eines grösseren Aussenbereichs.

Das Projekt weist bereits heute aus Sicht 'Eingliederung in Orts- und Quartierbild' eine hohe Qualität auf. Bei den vorgeschlagenen Überprüfungen handelt es sich um Anregungen, den Bau in seiner Qualität weiter zu entwickeln und im Ortsbild noch klarer zu verorten."

14.6 Das Gericht schliesst sich der Einschätzung der M.\_\_\_\_\_ AG bezüglich der architektonischen Gestaltung des vorliegenden Projekts und dessen Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild vollumfänglich an. Insbesondere die von der Bauherrschaft eingereichten Renderings (Bg1-Beil. 1) zeigen die besonders gute architektonische Gestaltung der Baute und deren besonders gute Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild auf. Das Projekt ist als gelungen und für den vorgesehenen Standort absolut geeignet zu beurteilen. Es weist zudem ein Volumen auf, das gut in die Umgebung passt. Die Anforderungen von § 36 Abs. 1 BO sind mehr als erfüllt. Es verhält sich auch nicht so, wie das die Beschwerdeführerin geltend macht, dass der Neubau die

übrigen in der Umgebung liegenden Bauten überragen würde. Im Gegenteil, eine Reduktion des Gebäudes um ein Geschoss hätte wohl negative Folgen für die erforderliche Präsenz des Gebäudes an diesem Standort. Die M. \_\_\_\_\_ AG hat in ihrer Stellungnahme denn auch positiv gewürdigt, dass durch die gegenüber dem Bestandesbau erfolgenden volumetrischen Erweiterungen die heute vorhandene städtebauliche Haltung aufgegriffen und weiterentwickelt werde. Dass die gemäss § 15 Abs. 1 Satz 2 BO erforderliche dominierende Wirkung der Dachfläche durch die Dachaufbauten nicht verloren geht, wurde schon früher ausgeführt (vgl. E. 6.3). Auch schadet es nicht, dass sich das Projekt bezüglich Dachform, Fensterform auf der Südseite sowie Fensterläden nicht völlig gleich wie die umliegenden Gebäude präsentiert, umso mehr als sich vor Ort z.B. häufig gar keine Fensterläden finden lassen, wie aus Google Maps Street View ersichtlich ist. Und schliesslich ist den Beschwerdegegnern zuzustimmen, dass die von der Fachperson abgegebenen Empfehlungen für eine allfällige Weiterentwicklung des Projekts nicht zwingend umzusetzen waren, umso mehr als gemäss ausdrücklichem Hinweis der M. \_\_\_\_\_ AG auch ohne die Umsetzung dieser Empfehlungen das Projekt einen hochwertigen und sich sehr gut ins Ortsbild einfügenden Ersatzbau schafft. Diesbezüglich unterscheidet sich der Sachverhalt wesentlich von jenem, welcher dem von der Beschwerdeführerin erwähnten Entscheid des Regierungsrats vom 7. Juli 2015 (GVP 2015 389 ff.) zugrunde lag und wo die Baubewilligung vom Regierungsrat aufgehoben wurde. Dort hatte der Gemeinderat Cham die Baubewilligung erteilt, obwohl beide beigezogenen Fachorgane, nämlich die gemeindliche Baufachkommission und die kantonale Denkmalpflege, einhellig der Auffassung gewesen waren, dass sich das umstrittene Bauprojekt nicht ansatzweise in das von der Ortsbildschutzzone erfasste Ortsbild einfügen würde. Im Gegensatz zum vorliegenden Fall hatte denn auch die gemeindliche Baufachkommission die Ablehnung des Baugesuchs beantragt, und auch die kantonale Denkmalpflege hatte empfohlen, das Bauvorhaben in der eingereichten Fassung nicht zu bewilligen und entsprechend ihren Erwägungen gesamthaft zu überarbeiten. Im vorliegenden Fall wich der Gemeinderat nicht von der Stellungnahme der M. \_\_\_\_\_ AG (und der kantonalen Denkmalpflege) ab.

14.7 Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Bauprojekt die Anforderungen von § 36 Abs. 1 BO erfüllt.

15. Im Gesamten ergibt sich, dass die Beschwerde insofern teilweise gutzuheissen ist, als der Baubewilligungsentscheid des Gemeinderats Unterägeri mit der Auflage ergänzt wird, dass der Abstellraum im Untergeschoss gemäss dem von der Bauherrschaft

eingereichten Plan "Revision Untergeschoss" vom 11. August 2021 eine Bruttogeschossfläche von 13,60 m<sup>2</sup> aufzuweisen hat. Im Übrigen erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen.

16.

16.1 Die Kosten im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht trägt die unterliegende Partei (§ 23 Abs. 1 Ziff. 3 VRG). Hat im verwaltungsgerichtlichen Prozess keine Partei ganz obsiegt, sind die Kosten in dem Verhältnis zu teilen, in welchem die Parteien unterlegen sind (§ 23 Abs. 2 VRG). Die Beschwerdeführerin unterliegt im vorliegenden Verfahren mit 16/17 (16 Rügen werden abgewiesen, eine gutgeheissen). Ihr sind daher 16/17 der in diesem umfangreichen Verfahren mit zahlreichen Rügen entstandenen Kosten von Fr. 4'500.–, somit Fr. 4'235.30, aufzuerlegen. Daran angerechnet wird der bereits geleistete Kostenvorschuss von Fr. 3'000.–. Die restlichen Fr. 1'235.30 werden der Beschwerdeführerin in Rechnung gestellt. Die Bauherrschaft hat 1/17 der Kosten, somit Fr. 264.70, zu übernehmen. Dem Amt für Raum und Verkehr des Kantons Zug sind keine Kosten aufzuerlegen (§ 24 Abs. 1 VRG), ebenso wenig dem Gemeinderat Unterägeri, weil die Voraussetzungen dafür (§ 24 Abs. 2 VRG) nicht erfüllt sind.

16.2 Im Rechtsmittelverfahren ist der ganz oder teilweise obsiegenden Partei zulasten der unterliegenden Partei eine Parteientschädigung nach Massgabe ihres Obsiegens zuzusprechen (§ 28 Abs. 2 VRG). Das Gericht würde im vorliegenden Fall bei vollständigem Obsiegen der Beschwerdeführerin Fr. 3'600.– als angemessene Entschädigung für das Honorar und die notwendigen Barauslagen ihrer berufsmässigen Vertreterin erachten. Entsprechend dem Obsiegen der Beschwerdeführerin zu 1/17 sind ihr davon zulasten der Bauherrschaft und des Gemeinderats Unterägeri je Fr. 105.90 (inkl. MWST und Barauslagen), somit gesamthaft Fr. 211.80 (inkl. MWST und Barauslagen), zuzusprechen. Gleichzeitig wird damit auch die geringfügige Verletzung des rechtlichen Gehörs durch den Gemeinderat Unterägeri abgegolten. Die nicht anwaltlich vertretene Bauherrschaft hat keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

---

1. Die Beschwerde wird insofern teilweise gutgeheissen, als der Baubewilligungsentscheid des Gemeinderats Unterägeri mit der Auflage ergänzt wird, dass der Abstellraum im Untergeschoss gemäss dem von der Bauherrschaft eingereichten Plan "Revision Untergeschoss" vom 11. August 2021 eine Bruttogeschossfläche von 13,60 m<sup>2</sup> aufzuweisen hat. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Der Beschwerdeführerin wird eine Spruchgebühr von Fr. 4'235.30 auferlegt, wovon Fr. 3'000.– mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet werden. Die restlichen Fr. 1'235.30 werden der Beschwerdeführerin in Rechnung gestellt.
3. Der Beschwerdegegnerin 1 wird eine Spruchgebühr von Fr. 264.70 auferlegt.
4. Die Beschwerdegegnerin 1 und der Gemeinderat Unterägeri haben der Beschwerdeführerin eine Parteientschädigung von je Fr. 105.90 (inkl. MWST und Barauslagen) zu bezahlen.
5. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der schriftlichen Eröffnung beim Schweizerischen Bundesgericht in Lausanne Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten eingereicht werden.
6. Mitteilung an die Rechtsvertreterin der Beschwerdeführerin (im Doppel, Rechnung folgt nach Rechtskraft des Urteils), an die Beschwerdegegnerin 1 (Rechnung folgt nach Rechtskraft des Urteils), an den Gemeinderat Unterägeri, an das Amt für Raum und Verkehr des Kantons Zug sowie zum Vollzug von Ziffer 2 im Dispositiv an die Finanzverwaltung des Kantons Zug.

Zug, 11. November 2021

Im Namen der  
VERWALTUNGSRECHTLICHEN KAMMER  
Der Vorsitzende

Der Gerichtsschreiber

versandt am