



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 8. März 2021 *[rechtskräftig]*
gemäss § 29 der Geschäftsordnung

in Sachen

1. **A.** _____ **AG**

2. **B.** _____ **AG**

Beschwerdeführerinnen

beide vertreten durch RA C. _____

gegen

1. **Stockwerkeigentümer D.** _____

2. **E.** _____

3. **F.** _____

4. **G.** _____

alle vertreten durch RA H. _____

5. **Regierungsrat des Kantons Zug**

Beschwerdegegner

weiter verfahrensbeteiligt:

Gemeinderat Cham

vertreten durch RA I. _____

betreffend

Änderung Arealbebauung J. _____ und Neubau Gewerbegebäude, Cham

V 2020 5

A. Am 16. Dezember 2002 erteilte der Gemeinderat Cham die Baubewilligung für die Arealbebauung J. _____ auf der damaligen Parzelle Nr. M. _____, Gemeinde Cham. Diese Arealbebauung aus dem Jahr 2002 sah vor, dass im südlichen Teil des Perimeters jeweils zwei Reihen mit je fünf Mehrfamilienhäusern realisiert werden sollten, welche versetzt zueinander angeordnet werden. Der nördliche Abschnitt des Grundstücks (GS L. _____) war für einen Gewerbebau vorgesehen, der die Wohnbauten im Süden vor den Lärmimmissionen der Autobahn A4 schützen sollte. Die Erschliessung sollte ab der K. _____-strasse in den P. _____-weg und von dort über die Strasse J. _____ erfolgen. Mit gleichem Datum vom 16. Dezember 2002 sprach der Gemeinderat Cham auch die Baubewilligung für die beiden Etappen der Arealbebauung J. _____. Die Bauarbeiten für die 1. Etappe wurden im Januar 2005 und diejenigen für die 2. Etappe der Überbauung im Jahr 2007 abgeschlossen.

Mit Entscheid vom 19. August 2014 erteilte der Gemeinderat Cham unter Auflagen und Bedingungen die baurechtliche Bewilligung für ein Baugesuch der A. _____ AG und der B. _____ AG (betreffend Änderung der Arealbebauung J. _____ und den Neubau eines Gewerbegebäudes auf GS L. _____, Gemeinde Cham) und wies gleichentags mit separatem Entscheid die gegen das Baugesuch eingereichten Einsprachen ab. Drei dagegen erhobene Verwaltungsbeschwerden wies der Regierungsrat des Kantons Zug mit Beschluss vom 17. Mai 2016 gut und hob die Entscheide des Gemeinderats Cham auf. In den Erwägungen wurde festgehalten, dass für die beantragte Änderung der Arealbebauung J. _____ die notwendige Zustimmung der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer fehle und die Erschliessung für den geplanten Gewerbebau weder tatsächlich noch rechtlich vorliege. Der regierungsrätliche Beschluss vom 17. Mai 2016 erwuchs unangefochten in Rechtskraft.

Auf neues Baugesuch vom 25. September 2017 der A. _____ AG und der B. _____ AG hin erteilte der Gemeinderat Cham am 20. März 2018 unter Auflagen und Bedingungen die baurechtliche Bewilligung für die Änderung der Arealbebauung J. _____ und den Neubau eines 147,55 m langen Gewerbegebäudes (Büro und Werkhallen) auf GS L. _____, Gemeinde Cham, und wies gleichentags mit separatem Entscheid die gegen das Baugesuch eingereichten Einsprachen ab.

Die dagegen von den gleichen Beschwerdeführern wie im vorliegenden Verwaltungsgerichtsbeschwerdeverfahren am 12. April 2018 eingereichte Verwaltungsbeschwerde hiess der Regierungsrat mit Beschluss vom 10. Dezember 2019

gut und hob die angefochtenen Beschlüsse des Gemeinderats Cham vom 20. März 2018 auf. In seinen Erwägungen stellte der Regierungsrat verschiedene formelle Fehler des Gemeinderats Cham bei der Durchführung des Baubewilligungsverfahrens fest, so u.a. die Verletzung des rechtlichen Gehörs der Beschwerdeführer in mehrfacher Hinsicht. Da der Regierungsrat anschliessend auch auf Verletzung von materiell-rechtlichen Vorschriften schloss, verzichtete er auf einen Entscheid darüber, ob die Mängel im Beschwerdeverfahren als geheilt zu betrachten wären. Bei der Verletzung von materiell-rechtlichen Vorschriften handelt es sich gemäss Regierungsrat zusammengefasst um Folgendes: Der Kniestock des geplanten Gewerbeneubaus sei an mehreren Stellen höher als 50 cm, weshalb das Dachgeschoss als Vollgeschoss zu zählen und die Dachgeschossflächen bei der Ausnützungsberechnung voll anzurechnen seien, was der Gemeinderat Cham jedoch unterlassen habe. Bei korrekter Betrachtungsweise verfüge das Bauvorhaben über vier bei der Ausnützungsziffer anrechenbare Vollgeschosse und überschreite demnach die gemäss Regelbauweise zulässige Geschossezahl um ein Vollgeschoss. Selbst unter allfälliger Beanspruchung eines bei der Arealbebauung u.U. zulässigen Ausnützungsbonus von 15 Prozent werde die Ausnützungsziffer von 0,805 massiv überschritten. Anschliessend prüfte der Regierungsrat summarisch auch noch weitere Rügen der Beschwerdeführer und kam unter dem Titel "Ungenügende rechtliche und tatsächliche Erschliessung" zum Ergebnis, dass – wie er schon in seinem Beschluss vom 17. Mai 2016 festgehalten habe – für die Realisierung des Bauvorhabens der Knoten "P. _____-weg/Zufahrtsstrasse J. _____" ausgebaut werden müsse. Weiter wäre zu prüfen, ob die Sicht auf dem Trottoir mit einer Signalisation verbessert werden könnte.

Entsprechend dem von den Beschwerdeführern im Verwaltungsbeschwerdeverfahren (den heutigen Beschwerdegegnern 1–4) zusätzlich gestellten Begehren hatte die Baudirektion bereits am 19. Juli 2018 die Verwaltungsbeschwerde vom 12. April 2018 bezüglich der vom Eidgenössischen Starkstrominspektorat (ESTI) am 2. Februar 2017 erteilten Ausnahmegewilligung nach Art. 38 der Verordnung über elektrische Leitungen zuständigkeitshalber an das Bundesverwaltungsgericht überwiesen.

B. Gegen den Beschluss des Regierungsrats vom 10. Dezember 2019 liessen die A. _____ AG und die B. _____ AG Verwaltungsgerichtsbeschwerde erheben und folgende Rechtsbegehren stellen:

- "1. Es sei der Entscheid des Regierungsrates vom 10. Dezember 2019 aufzuheben und es seien die Änderung der Arealbebauung J. _____ und der Neubau des Gewerbegebäudes zu bewilligen.
2. Eventualiter sei der Entscheid des Regierungsrates vom 10. Dezember 2019 aufzuheben und es sei die Baubewilligung mit einer Auflage zu versehen, wonach die Bauherrschaft vor Baufreigabe den Nachweis zu erbringen hat, dass das Befahren der vollständigen Wegrechtsfläche rechtlich gesichert ist.
3. Subeventualiter sei der Entscheid des Regierungsrates vom 10. Dezember 2019 aufzuheben und es sei die Sache zur Neuurteilung und zur Ergänzung des Sachverhalts an den Regierungsrat zurückzuweisen.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge (inkl. MWST zu 7,7 %) zulasten der Beschwerdegegner."

Einleitend führten die Beschwerdeführerinnen aus, es sei nicht ersichtlich, aus welchen Gründen der Regierungsrat die von der Baubehörde genehmigte Änderung der Arealbebauung aufgehoben habe. Die vom Regierungsrat genannten, materiellen Mängel bezögen sich einzig auf das Baugesuch, nicht aber auf die Änderung der Arealbebauung, welche von 80 % der Arealgenossen genehmigt worden sei. Diese hätte somit bestätigt werden müssen.

Zur Geschossigkeit / Ausnützung machten die Beschwerdeführerinnen Folgendes geltend: Gemäss § 8 Abs. 3 alt V PBG zähle bei Gebäuden mit Schrägdächern das Dachgeschoss als Vollgeschoss, wenn der Kniestock, gemessen ab der Oberkante des Dachgeschossbodens bis OK Fusspfette, mehr als 50 cm betrage. Obwohl dies von den Beschwerdeführern [den heutigen Beschwerdegegnern] im vorinstanzlichen Verfahren nicht gerügt und im ersten Beschwerdeverfahren bei gleicher Ausgangslage vom Regierungsrat nicht beanstandet worden sei, habe der Regierungsrat die gemeindliche Baubewilligung im Wesentlichen mit der Argumentation aufgehoben, das Baugesuch halte die Vorschriften betreffend § 8 Abs. 3 alt V PBG nicht ein und verstosse damit hinsichtlich Ausnützung und Geschossigkeit gegen die Bauvorschriften. Das sei darauf zurückzuführen, dass der Regierungsrat die Schnittpläne offenbar falsch gelesen habe. Beim vorliegenden Bauprojekt handle es sich um einen Gewerbebau, der eine – im Vergleich zu gewöhnlichen (Wohn-) Bauten – besondere Dachkonstruktion mit

sogenannten Bindern (auch Dachträger bzw. Dachsparren genannt) aufweise. Diese Dachbinder seien statisch notwendig und deren Höhe statisch vorgegeben. Diese Dachbinder seien ferner direkt auf dem Dachgeschossboden bzw. der Fusspfette aufgelagert. Die Kniestockhöhe sei folglich von der Oberkante des Dachgeschossbodens bis zur Oberkante der Fusspfette zu messen. Eine derartige, korrekte Bemessung ergebe, dass der Kniestock beidseitig entlang der gesamten Fassade kleiner als 50 cm hoch und damit nicht zu beanstanden sei. Die Dachkonstruktion bestehe vorliegend aus den Bindern, der Dämmung und der Eternitoberfläche und sei ca. 1,5 m dick. Bei den 1,00 m hohen Bindern, welche vom Regierungsrat zur Kniestockhöhe gerechnet worden seien, handle es sich somit um einen Teil des Daches; diese seien folglich nicht anzurechnen. Unter den Bindern befinde sich zudem eine Akustikdecke, welche die Dachkonstruktion abschliesse. Daraus erhelle, dass der Zwischenraum (konstruktiv bedingter Hohlraum, welcher auf der Unterseite der Schalldämmung oder dem Brandschutz diene), nicht nutzbar sei und dass den Beschwerdeführerinnen aus dieser Art der Konstruktion kein Vorteil erwachse. Auf der Nordwestfassade habe aufgrund der Baulinie im westlichen Bereich die Gebäudeform angepasst werden müssen. Diese Anpassung habe auch Auswirkungen auf das Traufdach, welches über die gesamte Gebäudelänge durchgehend gleich sei. Das "Anschneiden" des Grundrisses und des Daches führe dazu, dass das Dach im westlichen Bereich der Nordwestfassade nicht mehr auf die Fusspfette, sondern weiter südöstlich auf die Aussenfassade treffe. Diese besondere Gebäude- bzw. Dachform führe aber nicht dazu, dass der Kniestock nun an dieser Stelle neu zu messen wäre. Hinzu komme, dass der Gebäudeteil, in welchem sich diese spezielle Dachform befinde, lediglich eine Länge von ca. 18 % der Gesamtfassade ausmache. Weil jedoch Dachaufbauten und Dacheinschnitte gemäss der kommunalen Bauordnung bis zu einem Drittel der Fassadenlänge zulässig seien (vgl. § 45 Abs. 1 BO), gelte die Kniestockregelung gemäss § 8 Abs. 3 alt V PBG bereits dann als erfüllt, wenn diese auf zwei Dritteln der Fassadenlänge eingehalten sei.

Entgegen den Ausführungen des Regierungsrats sei die Erschliessung der Parzelle GS L. _____ sowohl rechtlich als auch tatsächlich sichergestellt, weshalb die kommunale Baubewilligung auch diesbezüglich hätte bestätigt werden müssen. Vorliegend verfügten die Baugesuchsteller gemäss den bei den Akten liegenden Beilagen über ein genügendes Fuss- und Fahrwegrecht, welches im Grundbuch eingetragen sei. Diese zivilrechtliche Ordnung genüge weiter auch den öffentlich-rechtlichen Erfordernissen, wie dies der durchgeführte Fahrversuch mit der Q. _____ vom 28. August 2017 klar aufgezeigt habe. Weder der Schleppkurvennachweis noch der

Fahrversuch hätten gezeigt, dass das GS M._____ in Anspruch genommen werden müsse. Vielmehr habe der Fahrversuch gezeigt, dass sowohl zum – das Fahrwegrecht unrechtmässig beschränkenden – Steinblock [auf GS N._____] als auch zur Stützmauer der Tiefgaragenrampe [auf GS M._____] jeweils noch ein Abstand von 0,40 m bestehe, was ca. 30–50 % mehr sei, als nach VSS-Norm SN 640 217a gefordert werde. Soweit der Regierungsrat einen Sicherheitsabstand von 60 cm zur Tiefgaragenrampe fordere, sei die Festlegung dieses Abstands mit Verweis auf die vorstehenden Ausführungen, die VSS-Norm und den Verkehrsingenieur schlicht falsch. Werde im Rahmen des vorliegenden Projekts der Knoten "P._____ - weg/Zufahrtsstrasse J._____" auf die Wegrechtsfläche ausgebaut, sodass die volle dinglich gesicherte Wegrechtsfläche künftig befahren werden könne, verbessere sich diese Situation sogar noch. Weshalb der Regierungsrat der Auffassung sei, der Fahrversuch habe nicht gezeigt, dass das Einlenken und Ausfahren am Knoten möglich sei, sei damit nicht nachvollziehbar. Die Erfüllung der VSS-Normen und die Verkehrssicherheit auf den massgeblichen Abschnitten werde durch das Verkehrsgutachten vom 5. Oktober 2018 bestätigt.

C. Den von ihnen verlangten Kostenvorschuss von Fr. 4'000.– bezahlten die Beschwerdeführerinnen fristgerecht.

D. Am 26. Februar 2020 liess der Gemeinderat Cham eine Vernehmlassung einreichen und erklären, er unterstütze die Beschwerde der Beschwerdeführerinnen. Er habe die Kniestockregelung korrekt angewendet. Das Baugrundstück verfüge zudem über eine genügende Erschliessung. Bezüglich beider Fragen argumentierte der Gemeinderat Cham gleich wie die Beschwerdeführerinnen.

E. Mit Vernehmlassung vom 20. April 2020 beantragte die Baudirektion des Kantons Zug namens des Regierungsrats, die Beschwerde sei unter Kostenfolge zu Lasten der Beschwerdeführerinnen vollumfänglich abzuweisen.

Einleitend hielt die Baudirektion fest, dass bei Aufhebung des Bauprojekts auch die darauf ausgerichtete Arealbebauungsänderung dahinfalle. Indem die Kniestockhöhe beim geplanten Gewerbebau deutlich höher als 50 cm sei und damit die gemäss Regelbauweise zulässige Geschosshöhe überschritten bzw. das Areal massiv übernutzt werde, müsse das Projekt konzeptionell überarbeitet werden, was auch in den Arealbebauungsplänen Niederschlag finde (Höhen, Dachneigung etc.). Hinzu komme,

dass infolge des vorliegend gewählten Kniestocks ein zusätzliches Vollgeschoss beansprucht werde, welches weder von den Beschwerdeführerinnen beantragt noch hinsichtlich der dafür notwendigen Vorzüge begründet, geschweige denn von der Baubewilligungsbehörde diesbezüglich beurteilt worden sei. Schliesslich sei auch die Erschliessung des Gewerbebaus weiterhin ungenügend. Auch insoweit habe das Bauprojekt und damit auch die Änderung der Arealbebauung aufgehoben werden müssen, weil die Erschliessung in beiden Fällen eine Bewilligungsvoraussetzung darstelle und nur ein Beschluss des Gemeinderats Cham vorliege, mit welchem die Änderung der Arealbebauung vom geplanten Neubau abhängig gemacht worden sei.

Die Darlegungen der Beschwerdeführerinnen zum Thema Geschossigkeit/Ausnützung überzeugten nicht. Es treffe nicht zu, dass der Regierungsrat die Dachsparren in den Plänen übersehen habe. Bei der Beurteilung des Bauvorhabens sei jedoch zunächst massgeblich gewesen, dass diese Dachbinder jeweils ca. 6 m auseinanderlügen. Das heisse, die Räumlichkeiten im obersten Geschoss erführen dadurch keine Einschränkungen und seien in jedem Fall voll nutzbar. An der Nordwestfassade betrage der Kniestock auch unter Berücksichtigung der Dachsparren im Minimum 1 m. Gemäss § 16 Abs. 2 lit. b alt V PBG würden bei der Berechnung der Ausnützungsziffer Flächen von Räumen über dem obersten Geschoss nur dann nicht angerechnet, wenn sie unter einem Dach mit gegenseitiger Neigung lägen und ein allfälliger Kniestock an keiner Seite des Dachs höher als 50 cm sei. Auch der Hinweis auf die neu eingereichten Ausführungspläne führe zu keinem anderen Ergebnis. Zum einen sei aus den Baugesuchsplänen nirgends erkennbar, dass sich unter den Bindern eine Akustikdecke befinde. Zum anderen würde die angesprochene Akustikdecke – wenn überhaupt – nur über dem Hallenbereich erstellt werden. Somit seien die restlichen Räumlichkeiten (Büro Mieterausbau und Lager) weiterhin voll nutzbar, wobei z.B. der gesamte Büro Mieterausbau der B. _____ AG (ohne Terrassenbereich) zwischen den Dachsparren Raumhöhen von mehr als 2 m aufweise. Von einer eingeschränkten Nutzbarkeit könne keine Rede sein. Bei der Bestimmung des Kniestocks sei gemäss konstanter Rechtsprechung der tatsächliche Fassadenverlauf massgeblich und es werde gerade nicht auf die Flucht einer zu bestimmenden Hauptfassade abgestellt. Die Ausführungen der Beschwerdeführerinnen betreffend die Verschiebung bzw. die Nicht-Verschiebung des Kniestocks an der Nordwestfassade nach innen infolge der Baulinie, wodurch im westlichen Bereich die Gebäudeform habe angepasst werden müssen, seien daher nur schwer nachvollziehbar. Das vorliegende Bauvorhaben weise keine Dacheinschnitte oder Lukarnen auf. Der Auffassung der Beschwerdeführerinnen, weil Dachaufbauten und Dacheinschnitte gemäss

der kommunalen Bauordnung bis zu einem Drittel der Fassadenlänge zulässig seien, gelte die Kniestockregelung gemäss § 8 Abs. 3 alt V PBG bereits dann als erfüllt, wenn diese auf zwei Dritteln der Fassadenlänge eingehalten sei –vorliegend weise der Gebäudeteil mit der speziellen Dachform lediglich eine Länge von ca. 18 Prozent der Gesamtfassade aus – gehe aus diesem Grund an der Sache vorbei.

In Bezug auf das Erschliessungsthema wies die Baudirektion darauf hin, der Regierungsrat habe sich in seiner Entscheidung vom 17. Mai 2016 einlässlich zur Befahrbarkeit des Knotens "P. _____-weg/Zufahrtsstrasse J. _____" geäussert. Aus den damals eingereichten Schleppkurven sei hervorgegangen, dass ein Befahren des Knotens nur dann möglich sei, wenn keine Sicherheitszuschläge gemäss SN 640 201 beachtet würden. Diese Zuschläge seien jedoch relevant, um ein praxisgerechtes Befahren bei seitlichen Hindernissen sicherstellen zu können. Der Regierungsrat sei deshalb zum Schluss gelangt, dass der Knoten "P. _____-weg/Zufahrtsstrasse J. _____" ausgebaut werden müsse, da der effektive Raumbedarf für eine praxisgerechte Befahrbarkeit über die in den Plänen aufgezeigten Schleppkurven hinausgegangen sei. Dieser Entscheidung sei unangefochten geblieben. Dennoch sei in der Folge darauf verzichtet worden, den Knoten für den vorliegend geplanten Gewerboneubau auszubauen. Der durchgeführte Fahrversuch bestätige, dass der Knoten nur mit "Millimeter-Arbeit" befahren werden könne und es müsse davon ausgegangen werden, dass beim Einbiegen in die Strasse J. _____ das Nachbargrundstück GS M. _____ mitbeansprucht werde. Auch die bei den Akten liegenden Schleppkurven zeigten, dass für das Abbiegen die ganze Breite des von den Beschwerdeführerinnen geltend gemachten Wegrechts notwendig sei. Die heutige Strasse entspreche jedoch (noch) nicht dieser Wegrechtsfläche, weshalb der Knoten ausgebaut werden müsse. Nur so könne ein praxisgerechtes Befahren des Knotens sichergestellt und die Sicherheit der Anwohnerinnen und Anwohner (insbesondere der zahlreichen Kinder in diesem Quartier) gewährleistet werden.

F. Am 26. Mai 2020 liessen die Beschwerdegegner 1–4 Stellung zur Beschwerde nehmen und beantragen, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführerinnen. Sie liessen vorbringen, die Gesuchstellerinnen hätten ein Baugesuch mit Plänen eingereicht, welche die Kniestockregelung und damit die Ausnützung und Geschossigkeit verletzen. Der Regierungsrat habe deshalb die Beschwerde in diesem Punkt zu Recht gutgeheissen. Auch wenn die Kniestockhöhe bei den Bindern allenfalls weniger als 0,50 m betragen

würde, wäre sie bei den offensichtlich grösseren Flächen zwischen den Bindern deutlich höher als 0,50 m. Da weder den Bauplänen noch den neu erstellten und eingereichten Plänen der Beschwerdeführerinnen entnommen werden könne, dass sämtliche Zwischenräume im ganzen Dachgeschoss gefüllt (z.B. mit Füllmaterial) und/oder abgeschlossen (z.B. durch eine zusätzliche Decke) würden, müsse davon ausgegangen werden, dass sie nutzbar seien und bei der Bemessung der Kniestockhöhe berücksichtigt werden müssten. Die Auffassung der Beschwerdeführerinnen, die besondere Gebäude- bzw. Dachform würde nicht zu einer Verschiebung des Kniestocks führen, werde bestritten. Die Kniestockhöhe sei stets bei der Hauptfassade zu messen. Die Drittelsregel gemäss § 45 Abs. 1 BO finde vorliegend keine Anwendung, da diese zu einer Umgehung der Kniestockregelung führe. Eine Herabsetzung der Dachkonstruktion hätte nicht mit einer Auflage angeordnet werden können. Für eine solche wesentliche Änderung des Bauprojekts sei die Durchführung eines neuen Baubewilligungsverfahrens zwingend notwendig.

Bezüglich der Erschliessung könnten sich die Beschwerdegegner 1–4 auf die sorgfältige Auseinandersetzung im ersten Entscheid des Regierungsrates vom 17. Mai 2016 stützen. Entscheidend sei, ob für die konkret beabsichtigte Nutzung eine rechtlich und tatsächlich ausreichende Erschliessung gegeben sei, welche auch verkehrssicher sei. All diese Voraussetzungen vermöge die bestehende Erschliessung für den bewilligten Gewerbeneubau nicht zu erfüllen. Die Strassen müssten ausgebaut werden. Die Verkehrssituation mit den diversen Schleppkurven entspreche nicht den VSS-Normen. Die Einhaltung der Normen sei bei den Strassenbreiten, den Radien, den Einlenkern und den Abzweigungen für Schwerverkehr mit Gegenverkehr nicht gegeben. Die Zu- und Wegfahrt sei teils nur mit erheblichen Manövern möglich. Diese Manöver seien bei Quartierverkehrswegen nicht zulässig, sie müssten ohne Verkehrsbehinderung in einem Zug befahren werden können. Die Abstände bzw. Sichtverhältnisse gegenüber den weiteren Verkehrsteilnehmern, wie Velofahrern, Reitern, Fussgängern und vor allem den vielen Schulkindern, seien unzureichend. Spielende Kinder könnten von den manövrierenden Sattelschleppern leicht übersehen werden. Erschwerend komme hinzu, dass der schmale P. _____ -weg die einzige Zu- und Wegfahrt zu den Sportplätzen, der Pfadihütte, dem VitaParcours (Naherholungszone) und dem viel besuchten Grillplatz im Wald sei. Auch der Zugang zur Kindertagesstätte am P. _____ -weg sei gefährdet. Die geplante Nutzung der Erschliessungsstrasse P. _____ -weg mit Sattelschleppern und Lastzügen sei in keiner Art und Weise auf den Mischverkehr – Fussgänger, Radfahrer, Sportplatzverkehr und Reiter – ausgelegt, verfüge sie doch nicht einmal über ein

definitives Trottoir. Die Haupteinfahrt in die Kantonsstrasse sei bis anhin gemäss der Quartierbeschreibung der Gemeinde Cham schon am 1. September 2005 als nicht optimal gelöst bezeichnet worden, u.a. auch bei gleichzeitiger Querung der Radverbindung. Obwohl der Verkehr 2005 mit der Fertigstellung und dem Bezug der zweiten Bauetappe J. _____ zugenommen habe, seien keine wesentlichen baulichen Massnahmen zur Verbesserung der Sicherheit vorgenommen worden. Deshalb sei es unverständlich und absolut gefährlich, zusätzlichen Schwer- und Werkverkehr wie aktuell geplant zu bewilligen. Es komme erschwerend noch die geplante Situation mit der projektierten Umfahrung Cham-Hünenberg (UCH) dazu. Da werde mit den geplanten Schallschutzwänden alles noch unübersichtlicher und mit dem Kreisel die sichere Einfahrt in die K. _____-strasse unmöglich. Die Quartierschliessungsstrasse P. _____-weg sei für den Grundbegegnungsfall Lastwagen/Personenwagen nicht normgerecht ausgestattet. Der P. _____-weg habe im Abschnitt West eine Fahrbahnbreite von lediglich 4,70 m; erforderlich wären aber mit den notwendigen Sicherheitszuschlägen 5,50 m. Selbst wenn die Rinne noch der Fahrbahn zugerechnet werde, fehlten immer noch 0,35 m. Müsse der Gehweg beim Grundbegegnungsfall Lastwagen/Personenwagen befahren werden, führe dies zur Gefährdung von Personen, namentlich Kindern. Bei der Einmündung J. _____ in den P. _____-weg seien zudem die Sichtfelder für Personen mit fahrzeugähnlichen Geräten nach rechts aufgrund eines vorhandenen Parkfeldes nicht eingehalten.

G. Am 6. Juli 2020 liessen die Beschwerdeführerinnen eine Replik einreichen. Darin wiesen sie insbesondere darauf hin, dass auf den vorliegenden Fall gemäss § 71a Abs. 1 lit. a PBG das neue Recht Anwendung finde, sofern dieses für die Bauherrschaft günstiger sei. Aufgrund der umfassenden Neuformulierung der sog. Kniestockregel in § 24 V PBG sei dies vorliegend der Fall. Im Gegensatz zum bisherigen Recht sehe das neue Recht vor, dass die Kniestockhöhe bei asymmetrischen Dächern bis zu maximal 4,50 m betragen dürfe. Die Gesamthöhe eines asymmetrischen Dachs dürfe die Gesamthöhe eines symmetrischen Dachs dabei nicht überragen (§ 24 Abs. 1 lit. b V PBG). Darüber hinaus lasse das neue Recht Dachdurchbrüche explizit zu, soweit diese insgesamt nicht breiter als die Hälfte der Fassadenlänge seien (§ 24 Abs. 2 V PBG). Als Dachdurchbrüche gälten Dachaufbauten, die der Vergrösserung der Nutzfläche dienten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und spezielle Giebelkonstruktionen (§ 24 Abs. 3 V PBG). Eine Beurteilung des Bauvorhabens der Beschwerdeführerinnen nach den revidierten Gesetzesbestimmungen falle in mehrfacher Hinsicht günstiger aus als diejenige nach bisherigem Recht. Eventualiter wäre es, insbesondere unter Berücksichtigung des neuen

Rechts, zudem ohne weiteres möglich gewesen, die Dachkonstruktion des Projekts geringfügig und ohne konzeptionelle Überarbeitung herabzusetzen bzw. diesbezüglich eine Auflage zu verfügen. Unverhältnismässig sei es hingegen gewesen, die Baubewilligung kurzerhand aufzuheben.

H. Mit Eingabe vom 29. Juli 2020 liess der Gemeinderat Cham mitteilen, er verzichte auf die Eingabe einer Duplik.

I. Am 20. August 2020 liessen die Beschwerdegegner 1–4 duplizieren und ausführen, die neu formulierte Kniestockregelung in § 24 V PBG sei vorliegend nicht anwendbar. In § 71a lit. b PBG und § 74 Abs. 1 V PBG werde festgehalten, dass das bisherige Recht auf Baugesuche in denjenigen Gemeinden Anwendung finde, welche ihre Zonenpläne und Bauvorschriften noch nicht an die sich an der IVHB orientierenden Baubegriffe und Messweisen angepasst hätten, was in der Gemeinde Cham offensichtlich der Fall sei. Jedenfalls werde bestritten, dass ein asymmetrisches Dach und/oder Dachdurchbrüche, eine spezielle Giebelkonstruktion oder Dacheinschnitte gegeben seien. Weiter beharrten die Beschwerdegegner 1–4 darauf, dass die vorliegende Erschliessung den anwendbaren Bauvorschriften und technischen Normen nicht entsprechen würden. Die Bauherrschaft verfüge für den geplanten Gewerbebau offensichtlich nicht über ein ausreichendes, im Grundbuch eingetragenes Fuss- und Fahrwegrecht, weshalb die Erschliessung auch rechtlich nicht gesichert sei.

J. Die Baudirektion nahm am 28. August 2020 noch einmal Stellung. Sie führte aus, bereits der Wortlaut der Übergangsregelung von § 71a lit. a neu PBG sei unmissverständlich, indem vom "bisherigen Recht" oder dann vom "neuen Recht" immer als Ganzes gesprochen werde. Es gebe keinen Hinweis darauf, dass nur einzelne, ausgewählte Bestimmungen des neuen Rechts für die Beurteilung herangezogen werden dürften, wohingegen alle anderen, für die Bauherrschaft ungünstigen Vorschriften auszuklammern seien. Dies ergebe überdies auch keinen Sinn und würde wie im vorliegenden Fall zum Ergebnis führen, dass ein Projekt, welches sowohl nach "bisherigem Recht" (Überschreitung Geschossigkeit, Übernutzung, fehlendes Betriebskonzept und ungenügende Erschliessung) als auch nach neuem Recht (Arealbebauungen seien nach neuem Recht nicht mehr zulässig bzw. die vorliegende Änderung könnte nur über den Erlass eines zumindest einfachen Bebauungsplans erfolgen) nicht bewilligungsfähig sei, dennoch bewilligt werden könnte. Dass dies nicht der Absicht des Gesetzgebers entspreche, sei offensichtlich und bedürfe keiner Weiterungen.

Die Auffassung der Beschwerdeführerinnen führe somit nicht nur im Resultat zu einer unhaltbaren Situation, sondern laufe des Weiteren auch dem Revisionsgedanken zuwider, wonach zukünftig bzw. unter der Herrschaft des "neuen Rechts" Arealbebauungen aufzugeben resp. durch das Institut des einfachen Bebauungsplans abzulösen seien. Hinzu komme, dass es sich hier auch nicht um ein asymmetrisches Dach handle. Massgeblich sei, dass der Dachfirst gleichmässig und weitestgehend mittig über die Gebäudelänge verlaufe. Es liege auch keine spezielle Giebelkonstruktion vor.

K. Weitere Eingaben erfolgten keine mehr.

L. Mit Urteil A-262/2020 vom 1. März 2021 wies das Bundesverwaltungsgericht die Beschwerde gegen die vom ESTI am 2. Februar 2017 erteilte Ausnahmegewilligung nach Art. 38 der Verordnung über elektrische Leitungen gut. Es hob die Verfügung vom 2. Februar 2017 auf und wies die Angelegenheit im Sinne der Erwägungen an das ESTI zurück. Das Urteil ist noch nicht rechtskräftig.

Das Verwaltungsgericht erwägt:

1.

1.1 Gemäss § 61 Abs. 1 Ziff. 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG; BGS 162.1) ist gegen Verwaltungsentscheide des Regierungsrats die Beschwerde an das Verwaltungsgericht zulässig, soweit die Gesetzgebung den Weiterzug nicht ausnahmsweise ausschliesst. Ein solcher Ausschluss liegt hier nicht vor. Die Beschwerde wurde fristgerecht eingereicht und entspricht den formellen Anforderungen gemäss § 65 VRG. Die Beschwerdeführerinnen waren die Baugesuchstellerinnen im erstinstanzlichen Verfahren, und sie sind vom Entscheid des Regierungsrats, der die Baubewilligung für den Neubau des Gewerbegebäudes und die ebenfalls von der Baubehörde genehmigte Änderung der Arealbebauung J. _____ aufgehoben hat, besonders berührt und haben ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung. Ihre Beschwerdeberechtigung ist daher gestützt auf § 62 VRG zu bejahen, und ihre Beschwerde ist zu prüfen.

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

1.2 Mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde kann jede Rechtsverletzung gerügt werden. Als solche gelten die Nichtanwendung und die unrichtige Anwendung eines Rechtssatzes, die unrichtige rechtliche Beurteilung einer Tatsache, der Missbrauch oder die Überschreitung des Ermessens, die Verletzung einer wesentlichen Form- oder Verfahrensvorschrift sowie die Rechtsverweigerung und -verzögerung. Nicht gerügt werden kann die unrichtige Handhabung des Ermessens (§ 63 VRG).

2.

2.1 Die Revision vom 22. Februar 2018 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 721.11) ist per 1. Januar 2019 in Kraft getreten. Das vorliegende Baugesuch zur Änderung der Arealbebauung J. _____ und für den Neubau eines Gewerbegebäudes (Büro und Werkhalle) wurde der Gemeinde Cham am 25. September 2017 eingereicht. Der Entscheid des Gemeinderats Cham datiert vom 20. März 2018. Übergangsrechtlich gelangt daher die Bestimmung von § 71a lit. a PBG zur Anwendung, wonach auf Baugesuche, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes hängig sind, das bisherige Recht Anwendung findet, es sei denn, für die Bauherrschaft ist die Beurteilung nach neuem Recht günstiger.

2.2 Nicht zu folgen ist der Ansicht der Beschwerdegegner 1–4, wonach neues Recht vorliegend deshalb nicht anwendbar sei, weil in § 71a lit. b PBG und § 74 Abs. 1 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG; BGS 721.11) festgehalten sei, dass das bisherige Recht in denjenigen Gemeinden Anwendung finde, welche ihre Zonenpläne und Bauvorschriften noch nicht an die sich in der IVHB orientierenden Baubegriffe und Messweisen angepasst haben, was in der Gemeinde Cham offensichtlich der Fall sei. Die von den Beschwerdegegnern 1–4 angerufenen Bestimmungen gelten nur für Baugesuche, welche ab dem 1. Januar 2019 eingereicht wurden, was hier nicht gegeben ist.

3.

3.1 Wendet man ausschliesslich bisheriges Recht an, wie das § 71a lit. a PBG im Grundsatz vorsieht, ist dem Regierungsrat zuzustimmen, dass das Bauvorhaben das in § 8 Abs. 3 sowie § 16 Abs. 2 lit. b aV PBG erwähnte Mass überschreitet, bis zu welchem das Dachgeschoss nicht als Vollgeschoss zählt bzw. bis zu welchem die Fläche über dem

obersten Geschoss als nicht anzurechnende Geschossfläche gilt. Gemäss § 8 Abs. 3 aV PBG zählt bei Gebäuden mit Schrägdächern das Dachgeschoss als Vollgeschoss, wenn der Kniestock, gemessen ab der Oberkante des Dachgeschosses bis OK Fusspfette, mehr als 50 cm beträgt. Gemäss § 16 Abs. 2 lit. b aV PBG sind Flächen von Räumen über dem obersten Geschoss, wenn sie unter einem Dach mit gegenseitiger Neigung liegen und ein allfälliger Kniestock an keiner Stelle des Daches höher als 50 cm ist, bei der Berechnung der Ausnützungsziffer nicht als Geschossfläche anzurechnen. Als Kniestock bezeichnet man die an der Traufseite eines Hauses über die Decke des obersten Geschosses hinaus gemauerte Aussenwand (vgl. Erläuterungsskizzen zur Verordnung zum Planungs- und Baugesetz vom Dezember 2013 / rev. August 2014, S. 12).

3.2 Dem Plan Nr. 1612-100 "Schnitte" vom 19. September 2017 (GR-Beil. 28) kann entnommen werden, dass bei allen vier dargelegten Schnitten die vorgegebene Kniestockhöhe von 50 cm überschritten wird; beim Querschnitt A-A beträgt der Kniestock an der Nordwestfassade sogar mehr als 2 m. Die Beschwerdeführerinnen bringen in ihrer Vernehmlassung zwar vor, die Kniestockhöhe sei von der Oberkante des Dachgeschossbodens bis zur Oberkante der Fusspfette, auf welcher die Dachbinder aufgelagert seien, zu messen. Eine derartige, korrekte Bemessung ergebe, dass der Kniestock beidseitig entlang der gesamten Fassade kleiner als 50 cm hoch und damit nicht zu beanstanden sei. Bei den 1,00 m hohen Bindern, welche vom Regierungsrat zur Kniestockhöhe gerechnet worden seien, handle es sich um einen Teil des Daches; diese seien folglich nicht anzurechnen. Unter den Bindern befinde sich zudem eine Akustikdecke, welche die Dachkonstruktion abschliesse. Der Regierungsrat hat jedoch zu Recht darauf hingewiesen, dass die von den Beschwerdeführerinnen erwähnten Dachbinder jeweils ca. 6 m auseinanderliegen, wodurch die Räumlichkeiten im obersten Geschoss keine Einschränkungen erfahren und in jedem Fall voll nutzbar sind, weshalb es sich bereits unter diesem Aspekt rechtfertigt, die Dachbinder bei der Kniestockberechnung unberücksichtigt zu lassen und das oberste Geschoss gemäss seinen Nutzungsmöglichkeiten als Vollgeschoss zu qualifizieren. Daran ändert auch nichts, dass unter den Bindern eine Akustikdecke vorgesehen ist. Diese von den Beschwerdeführerinnen in ihrer Beschwerdeschrift erstmals erwähnte Akustikdecke (in den Baugesuchsplänen ist keine solche erkennbar) soll nur über dem Hallenbereich erstellt werden, womit die restlichen Räumlichkeiten (Büro Mieterausbau und Lager) weiterhin voll nutzbar sind.

3.3 Im westlichen Bereich der Nordwestfassade trifft das Dach nicht mehr auf die Fusspfette, sondern weiter südöstlich auf die Aussenfassade. Die Beschwerdeführerinnen machen geltend, auf der Nordwestfassade habe aufgrund der Baulinie im westlichen Bereich die Gebäudeform angepasst werden müssen. Das "Anschneiden" des Grundrisses und des Daches führe dazu, dass das Dach im westlichen Bereich der Nordwestfassade nicht mehr auf der Fusspfette, sondern weiter südöstlich auf die Aussenfassade treffe. Diese besondere Gebäude- bzw. Dachform führe aber nicht dazu, dass der Kniestock nun an dieser Stelle neu zu messen wäre; vielmehr finde gemäss der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts eine Verschiebung des Kniestocks z.B. auch bei verlängertem Dachgeschossfussboden gerade nicht statt (vgl. Regierungsratsbeschluss vom 16. Dezember 2014 i. S. J. und S. S. G., mit weiteren Hinweisen). Eine Verschiebung des Kniestocks nach innen, so die Beschwerdeführerinnen weiter, würde vorliegend auch keinen Sinn ergeben, zumal die Beschwerdeführerinnen aufgrund dieser Ausgestaltung ohnehin schon nutzbare Fläche und nutzbares Volumen verlören. Eine andere Auslegung würde sonst dazu führen, dass man zwar ein ganzes Dachgeschoss mit mehr Fläche nicht anrechnen müsste, das Dachgeschoss bei Dacheinschnitten oder Rückversetzungen aufgrund des verschobenen Kniestocks hingegen anrechenbar wäre bzw. als Vollgeschoss gelten würde, obwohl dieses weniger Fläche/Volumen beanspruche. Dies entspreche nicht dem Sinn des Gesetzgebers.

Dem ist nicht zu folgen. Der Regierungsrat weist zu Recht darauf hin, dass bei der Bestimmung des Kniestocks der tatsächliche Fassadenverlauf massgeblich ist und nicht auf die Flucht einer zu bestimmenden Hauptfassade abgestellt wird. Der Kniestock ist dort zu messen, wo die tatsächliche Gebäudefassade über den Dachboden hinaus das Schrägdach schneidet. Im vorliegenden Fall beträgt die Höhe des Kniestocks im westlichen Bereich der Nordwestfassade zum Teil mehr als 2 m, und weil gemäss § 16 Abs. 2 lit. b aV PBG ein allfälliger Kniestock an keiner Stelle des Daches höher als 50 cm sein darf, ist die Fläche über dem obersten Geschoss bei der Berechnung der Ausnutzungsziffer als Geschossfläche anzurechnen.

3.4 Die Beschwerdeführerinnen bringen zudem vor, der Gebäudeteil, in welchem sich die spezielle Dachform befinde, mache lediglich eine Länge von ca. 18 % der Gesamtfassade aus. Weil jedoch Dachaufbauten und Dacheinschnitte gemäss der kommunalen Bauordnung bis zu einem Drittel der Fassadenlänge zulässig seien (vgl. § 45 Abs. 1 BO), gelte die Kniestockregelung gemäss § 8a Abs. 3 aV PBG bereits dann als erfüllt, wenn diese auf zwei Dritteln der Fassadenlänge eingehalten sei. Auf der östlichen,

der Wohnüberbauung zugewandten Seite betrage die Kniestockhöhe auf der gesamten Fassadenlänge < 0,50 m. Die sogenannte Drittelregel gemäss § 45 Abs. 1 BO sei damit ebenso eingehalten wie die Kniestockregelung gemäss § 8 Abs. 3 aV PBG. Eine andere Auslegung würde bedeuten, dass in einem Dachgeschoss mit Kniestock keine Lukarnen, Dachaufbauten und Dacheinschnitte zulässig wären, was im Widerspruch zur Baukultur im Kanton Zug stehe.

Die Beschwerdeführerinnen können nur schon deshalb aus § 45 Abs. 1 der Bauordnung der Gemeinde Cham (BO) nichts zu ihren Gunsten ableiten, weil das vorliegende Bauvorhaben keine Dacheinschnitte, Dachaufbauten oder Lukarnen aufweist. Ausserdem ist erneut darauf hinzuweisen, dass auch § 16 Abs. 2 lit. b aV PBG einschlägig ist, wonach ein allfälliger Kniestock an keiner Stelle des Dachs höher als 50 cm sein darf. Diese Vorgabe hält der geplante Gewerbebau nicht ein.

4.

4.1 Die Beschwerdeführerinnen weisen in ihrer Replik darauf hin, auf den vorliegenden Fall finde gemäss § 71a lit. a PBG das neue Recht Anwendung, weil dieses aufgrund der umfassenden Neuformulierung der sog. Kniestockregel in § 24 V PBG günstiger sei. Im Gegensatz zum bisherigen Recht sehe das neue Recht vor, dass die Kniestockhöhe bei asymmetrischen Dächern bis zu maximal 4,50 m betragen dürfe (§ 24 Abs. 1 lit. b V PBG). Darüber hinaus lasse das neue Recht Dachdurchbrüche explizit zu, soweit diese insgesamt nicht breiter als die Hälfte der Fassadenlänge seien (§ 24 Abs. 2 V PBG). Als Dachdurchbrüche gälten Dachaufbauten, die der Vergrösserung der Nutzfläche dienten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und spezielle Giebelkonstruktionen (§ 24 Abs. 3 V PBG).

4.2 Die Baudirektion hält in ihrer Duplik entgegen, bereits der Wortlaut der Übergangsregelung von § 71a lit. a neu PBG sei unmissverständlich, indem vom "bisherigen Recht" oder dann vom "neuen Recht" immer als Ganzes gesprochen werde. Es gebe keinen Hinweis darauf, dass nur einzelne, ausgewählte Bestimmungen des neuen Rechts für die Beurteilung herangezogen werden dürften, wohingegen alle anderen, für die Bauherrschaft ungünstigen Vorschriften auszuklammern seien. Dies ergebe überdies auch keinen Sinn und würde wie im vorliegenden Fall zum Ergebnis führen, dass ein Projekt, welches sowohl nach "bisherigem Recht" (Überschreitung Geschossigkeit, Übernutzung, fehlendes Betriebskonzept und ungenügende Erschliessung) als auch nach neuem Recht (Arealbebauungen seien nach neuem Recht

nicht mehr zulässig bzw. die vorliegende Änderung könnte nur über den Erlass eines zumindest einfachen Bebauungsplans erfolgen) nicht bewilligungsfähig sei, dennoch bewilligt werden könnte. Dass dies nicht der Absicht des Gesetzgebers entspreche, sei offensichtlich und bedürfe keiner Weiterungen. Die Auffassung der Beschwerdeführerinnen führe somit nicht nur im Resultat zu einer unhaltbaren Situation, sondern laufe des Weiteren auch dem Revisionsgedanken zuwider, wonach zukünftig bzw. unter der Herrschaft des "neuen Rechts" Arealbebauungen aufzugeben resp. durch das Institut des einfachen Bebauungsplans abzulösen seien. Hinzu komme, dass es sich hier auch nicht um ein asymmetrisches Dach handle. Massgeblich sei, dass der Dachfirst gleichmässig und weitestgehend mittig über die Gebäudelänge verlaufe. Es liege auch keine spezielle Giebelkonstruktion vor.

4.3 Der Baudirektion ist vollumfänglich zuzustimmen. Gemäss dem am 22. Februar 2018 eingefügten § 71a lit. a PBG findet das bisherige Recht auf Baugesuche Anwendung, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes hängig sind, es sei denn, für die Bauherrschaft ist eine Beurteilung nach neuem Recht günstiger. Mit "bisherigem Recht" und "neuem Recht" ist immer das ganze Recht gemeint. Es dürfen nicht einzelne Bestimmungen des neuen Rechts und gleichzeitig einzelne Bestimmungen des alten Rechts herangezogen werden. Im vorliegenden Fall können sich die Beschwerdeführerinnen daher nicht auf die Neuformulierung der Kniestockregel in § 24 V PBG berufen, umso mehr als es sich hier gar nicht um ein asymmetrisches Dach handelt, sondern dieses mittig über die Gebäudelänge verläuft, und auch keine spezielle Giebelkonstruktion vorliegt. Somit hat der Regierungsrat zu Recht die Beurteilung des Kniestocks nach neuem Recht unterlassen.

4.4 Die Beschwerde erweist sich somit, soweit sie die Geschossigkeit/Ausnützung betrifft, als unbegründet, weshalb der diesbezügliche Entscheid des Regierungsrats zu bestätigen ist.

4.5 Der Regierungsrat hat zudem zu Recht sowohl die Baubewilligung für den Neubau des Gewerbegebäudes auf GS L. _____ als auch die Bewilligung für die Änderung der Arealbebauung J. _____ aufgehoben. Entgegen den Vorbringen der Beschwerdeführerinnen handelte sich beim vorliegenden Baugesuchsverfahren nicht um zwei separate Verfahren bzw. Gesuche, die separat und unabhängig voneinander bewilligt wurden. Vielmehr hat der Gemeinderat Cham entsprechend dem ihm eingereichten Baugesuch und dessen Unterlagen am 20. März 2018 nur eine einzige Baubewilligung

erteilt und in demselben Verfahren beide Themen (Arealbauungsänderung und Neubau Gewerbebau) bewilligt. Damit ist klar, dass das konkrete Bauprojekt (Neubau Gewerbebau) hier zugleich Ausgangspunkt für die Änderung der bereits teilweise realisierten Arealbebauung J. _____ bildet, was zur Folge hat, dass bei Aufhebung des Bauprojekts auch die darauf ausgerichtete Arealbauungsänderung dahinfällt. Gemäss den Ausführungen in E. 3 muss das Projekt konzeptionell überarbeitet werden, was auch in den Arealbauungsplänen Niederschlag findet.

Ebenfalls zu Recht hat der Regierungsrat entschieden, dass die Korrektur der nicht den Vorschriften entsprechenden Dachkonstruktion (gemäss den Beschwerdeführerinnen mittels geringfügiger Herabsetzung der Dachkonstruktion ohne konzeptionelle Überarbeitung) nicht einfach mit einer entsprechenden Auflage angeordnet werden kann. Angesichts der festgestellten wesentlichen Überschreitungen des zulässigen Rahmens ist ohne weiteres davon auszugehen, dass eine konzeptionelle Überarbeitung des Projekts erforderlich ist, welche ein neues Bewilligungsverfahren zur Folge hat.

5. Somit ist als Nächstes auf die Erschliessungsfrage einzugehen.

5.1 Die Erteilung einer Baubewilligung setzt voraus, dass die Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen und dass das Land erschlossen ist (Art. 22 Abs. 2 lit. a und b des Bundesgesetzes über die Raumplanung, RPG; SR 700). Land ist erschlossen, wenn die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht und die erforderlichen Wasser-, Energie- sowie Abwasserleitungen so nahe heranzuführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist (Art. 19 Abs. 1 RPG). Hinter dem Erschliessungserfordernis der hinreichenden Zufahrt stehen verkehrs-, gesundheits- und feuerpolizeiliche Überlegungen. Eine hinreichende Zufahrt besteht, wenn die Zugänglichkeit sowohl für die Benutzer der geplanten Bauten als auch für Fahrzeuge der öffentlichen Dienste (Feuerwehr, Krankenwagen, Kehrriemabfuhr, Elektrizitäts- und Wasserwerke etc.) gewährleistet ist. Zur Zufahrt gehört nicht nur das Verbindungsstück von der öffentlich zugänglichen Strasse zum Baugrundstück, sondern ebenso sehr die weiterführende öffentliche Strasse, soweit der Bewohner bzw. Besucher sie zwingend als Zufahrt benützen muss. Bei der Beurteilung des Genügens einer Zufahrt muss die gesamte aus dem Einzugsgebiet zu erwartende Verkehrsbelastung – unter Einschluss der Nachbarschaft – berücksichtigt werden, denn die Zufahrten richten sich stets nach den zonengerechten Baumöglichkeiten des ganzen Gebietes, das sie erschliessen sollen. Genügt dabei eine dem Gemeingebrauch dienende Strassenverbindung für die

vorgesehene Nutzung des gesamten in Betracht fallenden Baugebietes nicht oder nicht mehr, so muss die Baubewilligung verweigert werden (Waldmann/Hänni, Handkommentar RPG, 2006, Art. 19 N 20 f.). Die Zufahrt soll verkehrssicher sein und hat sich nach den zonenkonformen Baumöglichkeiten jener Flächen zu richten, die sie erschliessen soll. Soweit der Ausbaustandard von Strassen zu beurteilen ist, sind hierfür in der Regel die VSS-Normen heranzuziehen, die indes nicht schematisch und starr, sondern verhältnismässig und unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse anzuwenden sind, wobei den zuständigen Behörden ein erheblicher Spielraum zusteht (vgl. BGer 1C_219/2018 vom 9. November 2018 E. 8.2). Die Zufahrt zu einem Bauvorhaben muss nicht nur in tatsächlicher Hinsicht genügen, sondern sie muss spätestens auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des fraglichen Bauvorhabens auch rechtlich gesichert sein. Die rechtliche Sicherung umfasst den Nachweis, dass die Bauherrschaft über ausreichende Benützungsrechte an einer Zufahrt verfügt oder dass ihr für den Ausbau die nötigen dinglichen Rechte zustehen. Der Nachweis kann durch Eigentum, Dienstbarkeiten oder aber durch einfache schriftliche Zustimmung der berechtigten Eigentümerschaft geleistet werden (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. Aufl. 2019, S. 743). Wird eine Zufahrt privatrechtlich geregelt, so muss durch diese Regelung die dauernde und jederzeitige bestimmungsgemässe Benützung der Zufahrt gesichert sein. Ob die zivilrechtliche Ordnung diesem öffentlich-rechtlichen Erfordernis genügt, hat die Baubewilligungsbehörde bei der Prüfung des Baugesuchs zu entscheiden. Ist z.B. der Inhalt einer Dienstbarkeit nicht ohne weiteres feststellbar und ergibt die Auslegung kein eindeutiges Resultat, ist die Baubewilligung zu verweigern, bis sich die Bauherrschaft – nötigenfalls mit Hilfe des Zivilrichters – einen hinreichenden Ausweis über ihre Berechtigung am Zufahrtsgrundstück verschafft hat. Andernfalls ist über das Baugesuch gestützt auf das öffentliche Recht zu entscheiden (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, a.a.O., S. 744).

5.2 Der Regierungsrat führte in seinem Beschluss vom 10. Dezember 2019 bezüglich Erschliessung aus, die Beschwerdeführinnen hätten im Verwaltungsbeschwerdeverfahren das Verkehrsgutachten der Q. _____ vom 5. Oktober 2018 nachgereicht (Bf-Beil. 12). Nicht Bestandteil des Gutachtens bilde die Befahrbarkeit des Knotens "P. _____ - weg/Zufahrtstrasse J. _____" mit grösseren Fahrzeugen, weil diese gemäss den Ausführungen im Gutachten bereits mit dem Fahrversuch vom 28. August 2017 nachgewiesen worden sei. Die Expertise, so der Regierungsrat, basiere auf einer vollständigen Datengrundlage. Der Fachbericht sei zudem klar formuliert, gut begründet und in seinem Ergebnis nachvollziehbar. Ergänzend merkte der Regierungsrat Folgendes

an: Die gemäss der anwendbaren VSS-Norm maximal zulässigen Belastungswerte blieben mit dem Bauvorhaben sowohl auf der Quartiererschliessungsstrasse P. _____-weg wie auch auf der Zufahrtsstrasse J. _____ unterschritten. Auf dem Abschnitt P. _____-weg (K. _____-strasse bis Strasse J. _____) und auf der Strasse J. _____ könnten die möglichen Begegnungsfälle abgewickelt werden, wobei darauf hinzuweisen sei, dass die LKW zum Abbiegen von der Strasse J. _____ in den P. _____-weg die ganze Fahrbahnbreite beanspruchten. Aufgrund der engen Verhältnisse und der Vertikalversätze müssten die Fahrzeuge langsam fahren. Aus diesen Gründen könnten sowohl der Abschnitt P. _____-weg (K. _____-strasse bis Strasse J. _____) wie auch die Strasse J. _____ als verkehrssicher eingestuft werden.

Was jedoch die Befahrbarkeit des Knotens P. _____-weg/Strasse J. _____ betreffe, sei Folgendes festzustellen: Anhand eines Fahrversuchs vom 28. August 2017 sei die Befahrbarkeit des Knotens mit einem Sattelzug nachgewiesen worden. Aufgrund der engen Geometrie könne der Knoten nur sehr langsam befahren werden. Dies sei grundsätzlich positiv zu werten, da das Mischverkehrsregime ohnehin ein tiefes Temporegime bedinge, um die Verkehrssicherheit gewährleisten zu können. Gestützt auf das Protokoll des Fahrversuchs müsse davon ausgegangen werden, dass beim Einbiegen in die Strasse J. _____ das Nachbargrundstück GS M. _____ mitbeansprucht worden sei (vgl. Abbildung 1 im Protokoll zum Fahrversuch, Bf-Beil. 10). Zudem decke der Fahrversuch nur einen einzigen Fahrzeugtyp ab, weshalb auch die bei den Akten befindlichen Schleppkurven für verschiedene Fahrzeugtypen sowie die VSS-Schleppkurven zu berücksichtigen seien. Diese zeigten, dass für das Abbiegen die ganze Breite des von den Beschwerdegegnerinnen [den heutigen Beschwerdeführerinnen] geltend gemachten Wegrechts notwendig sei, insbesondere dann, wenn das GS M. _____ nicht beansprucht werden solle. Hinzu komme, dass mit dem Fahrversuch auch nicht belegt werden können, dass mit einem geringeren seitlichen Abstand (bzw. Sicherheitszuschlag) zur Stützmauer als 0,6 m ein praxismässiges Befahren des Knotens mit einem Lastwagen möglich sei. Bezüglich Sichtweiten werde im Verkehrsgutachten festgehalten, dass die Sicht aus der Strasse J. _____ nach rechts auf das Trottoir wegen den Parkplätzen nicht eingehalten werden könne. Erst bei einer Beobachtungsdistanz von rund 1,5 m sei die Sicht von 15 m eingehalten. Zwar treffe es zu, dass die Lastwagen infolge ihrer erhöhten Sitzposition bessere Sichtverhältnisse hätten. Neu würden jedoch aufgrund des Bauvorhabens zusätzlich 125 Autos pro Tag aus der Strasse J. _____ fahren, was gegenüber dem heutigen Zustand erheblich mehr sei.

Für diesen Fall sehe die Norm für bestehende Strassen vor, dass mit Hilfe einer Signalisation die Sicherheit verbessert werde.

Zusammenfassend erklärte der Regierungsrat, es sei an den Erwägungen im Regierungsratsbeschluss vom 17. Mai 2016 weiterhin festzuhalten. Für die Realisierung des Bauvorhabens müsse daher der Knoten "P. _____-weg/Zufahrtsstrasse J. _____" ausgebaut werden, indem zumindest die Strasse bis zu der von den Beschwerdegegnerinnen [den heutigen Beschwerdeführerinnen] geltend gemachten Wegrechtsfläche (unter Einhaltung der genannten Schleppkurven) baulich verbreitert werde. Weiter wäre zu prüfen, ob die Sicht auf das Trottoir mit einer Signalisation verbessert werden könnte.

5.3 Bezüglich Befahrbarkeit des Knotens "P. _____-weg/Zufahrtsstrasse J. _____" hatte der Regierungsrat in seinem Beschluss vom 17. Mai 2016 Folgendes erwogen: Es falle auf, dass sowohl im Verkehrskonzept der R. _____ vom 12. Dezember 2013 als auch im Verkehrsgutachten der Q. _____ vom 15. Oktober 2014 die Schleppkurven ohne entsprechende Sicherheitszuschläge gemäss VSS-Norm SN 640 201 eingezeichnet worden seien. Diese Zuschläge seien relevant, um ein praxisgerechtes Befahren bei seitlichen Hindernissen (wie hier z.B. die Stützmauer der Tiefgarage oder die Gittersteinkörbe auf Grundstück Nr. O. _____) sicherstellen zu können. Daraus ergebe sich, dass der Knoten "P. _____-weg/Zufahrtsstrasse J. _____" ausgebaut werden müsse, da der effektive Raumbedarf für eine praxisgerechte Befahrbarkeit über die in den Gutachten enthaltenen Plänen aufgezeigten Schleppkurven hinausgehe. Die im zum Gutachten der Q. _____ gehörenden Plan Nr. 13.117-01a vom 9. Oktober 2014 markierte Fahrwegrechtsfläche werde damit ebenfalls überschritten und mindestens ein Drittgrundstück (Parzelle Nr. S. _____ oder Parzelle Nr. T. _____) werde beansprucht. Aus diesem Grund fehle auch der rechtsgenügende Nachweis, dass den Beschwerdegegnerinnen [den heutigen Beschwerdeführerinnen] die für den Ausbau nötigen dinglichen Rechte zustünden. Insgesamt stehe damit fest, dass die Erschliessung weder in tatsächlicher noch in rechtlicher Hinsicht ausgewiesen sei.

5.4 Die Beschwerdeführerinnen bringen in ihrer Verwaltungsgerichtsbeschwerde vor, entgegen den Ausführungen des Regierungsrats sei die Erschliessung der Parzelle GS L. _____ sowohl rechtlich als auch tatsächlich sichergestellt, weshalb die kommunale Baubewilligung auch diesbezüglich hätte bestätigt werden müssen. Vorliegend verfügten die Baugesuchstellerinnen gemäss den bei den Akten liegenden

Beilagen über ein genügendes Fuss- und Fahrwegrecht, welches im Grundbuch eingetragen sei. Diese zivilrechtliche Ordnung genüge weiter auch den öffentlich-rechtlichen Erfordernissen, wie dies der durchgeführte Fahrversuch mit der Q. _____ vom 28. August 2017 klar aufgezeigt habe. Weder der Schleppkurvennachweis noch der Fahrversuch hätten gezeigt, dass das GS M. _____ in Anspruch genommen werden müsse. Vielmehr habe der Fahrversuch gezeigt, dass sowohl zum – das Fahrwegrecht unrechtmässig beschränkenden – Steinblock [auf GS N. _____] als auch zur Stützmauer der Tiefgaragenrampe [auf GS M. _____] jeweils noch ein Abstand von 0,40 m (was ca. 30–50 % mehr sei, als nach VSS-Norm SN 640 271a gefordert werde) bestehe. Soweit der Regierungsrat einen Sicherheitsabstand von 60 cm zur Tiefgaragenrampe fordere, sei die Festlegung dieses Abstands mit Verweis auf die vorstehenden Ausführungen, die VSS-Norm und den Verkehringenieur schlicht falsch. Werde im Rahmen des vorliegenden Projekts der Knoten "P. _____ - weg/Zufahrtsstrasse J. _____" auf die Wegrechtsfläche ausgebaut, sodass die volle dinglich gesicherte Wegrechtsfläche künftig befahren werden könne, verbessere sich diese Situation sogar noch. Weshalb der Regierungsrat der Auffassung sei, der Fahrversuch habe nicht gezeigt, dass das Einlenken und Ausfahren am Knoten möglich sei, sei damit nicht nachvollziehbar. Die Erfüllung der VSS-Normen und die Verkehrssicherheit auf den massgeblichen Abschnitten werde durch das Verkehrsgutachten vom 5. Oktober 2018 bestätigt.

5.5 Die Beschwerdegegner 1–4 hingegen machen geltend, bezüglich der Erschliessung könnten sie sich auf die sorgfältige Auseinandersetzung im ersten Entscheid des Regierungsrates vom 17. Mai 2016 stützen. Entscheidend sei, ob für die konkret beabsichtigte Nutzung eine rechtlich und tatsächlich ausreichende Erschliessung gegeben sei, welche auch verkehrssicher sei. All diese Voraussetzungen vermöge die bestehende Erschliessung für den bewilligten Gewerbeneubau nicht zu erfüllen. Die Strassen müssten ausgebaut werden. Die Verkehrssituation mit den diversen Schleppkurven entspreche nicht den VSS-Normen. Die Einhaltung der Normen sei bei den Strassenbreiten, den Radien, den Einlenkern und den Abzweigungen für Schwerverkehr mit Gegenverkehr nicht gegeben. Die Zu- und Wegfahrt sei teils nur mit erheblichen Manövern möglich. Diese Manöver seien bei Quartierverkehrswegen nicht zulässig, sie müssten ohne Verkehrsbehinderung in einem Zug befahren werden können. Die Abstände bzw. Sichtverhältnisse gegenüber den weiteren Verkehrsteilnehmern, wie Velofahrern, Reitern, Fussgängern und vor allem den vielen Schulkindern, seien unzureichend. Spielende Kinder könnten von den manövrierenden Sattelschleppern leicht übersehen

werden. Erschwerend komme hinzu, dass der schmale P. _____-weg die einzige Zu- und Wegfahrt zu den Sportplätzen, der Pfadihütte, dem VitaParcours (Naherholungszone) und dem viel besuchten Grillplatz im Wald sei. Auch der Zugang zur Kindertagesstätte am P. _____-weg sei gefährdet. Die geplante Nutzung der Erschliessungsstrasse P. _____-weg mit Sattelschleppern und Lastzügen sei in keiner Art und Weise auf den Mischverkehr – Fussgänger, Radfahrer, Sportplatzverkehr und Reiter – ausgelegt, verfüge sie doch nicht einmal über ein definitives Trottoir. Die Haupteinfahrt in die Kantonsstrasse sei bis anhin gemäss der Quartierbeschreibung der Gemeinde Cham schon am 1. September 2005 als nicht optimal gelöst bezeichnet worden, u.a. auch bei gleichzeitiger Querung der Radverbindung. Obwohl der Verkehr 2005 mit der Fertigstellung und dem Bezug der zweiten Bauetappe J. _____ zugenommen habe, seien keine wesentlichen baulichen Massnahmen zur Verbesserung der Sicherheit vorgenommen worden. Deshalb sei es unverständlich und absolut gefährlich, zusätzlichen Schwer- und Werkverkehr wie aktuell geplant zu bewilligen. Es komme erschwerend noch die geplante Situation mit der projektierten Umfahrung Cham-Hünenberg (UCH) dazu. Da werde mit den geplanten Schallschutzwänden alles noch unübersichtlicher und mit dem Kreisel die sichere Einfahrt in die K. _____-strasse unmöglich. Die Quartiererschliessungsstrasse P. _____-weg sei für den Grundbegegnungsfall Lastwagen/Personenwagen nicht normgerecht ausgestattet. Der P. _____-weg habe im Abschnitt West eine Fahrbahnbreite von lediglich 4,70 m; erforderlich wären aber mit den notwendigen Sicherheitszuschlägen 5,50 m. Selbst wenn die Rinne noch der Fahrbahn zugerechnet werde, fehlten immer noch 0,35 m. Müsse der Gehweg beim Grundbegegnungsfall Lastwagen/Personenwagen befahren werden, führe dies zur Gefährdung von Personen, namentlich Kindern. Bei der Einmündung J. _____ in den P. _____-weg seien zudem die Sichtfelder für Personen mit fahrzeugähnlichen Geräten nach rechts aufgrund eines vorhandenen Parkfeldes nicht eingehalten.

5.6 Der Regierungsrat hat in seiner Entscheidung vom 17. Mai 2016 u.a. festgestellt, dass der Knoten "P. _____-weg/Zufahrtsstrasse J. _____" ausgebaut werden müsse, um ein praxisgerechtes Befahren bei seitlichen Hindernissen und ohne Gefährdung der Anwohnerinnen und Anwohner sicherstellen zu können. Er begründete dies im Wesentlichen damit, aus den [damals] eingereichten Schleppkurvenplänen gehe hervor, dass ein Befahren des Knotens nur dann möglich sei, wenn keine Sicherheitszuschläge gemäss VSS-Norm SN 640 201 beachtet würden. Diese Zuschläge seien jedoch relevant, um ein praxisgerechtes Befahren bei seitlichen Hindernissen (wie hier z.B. die Stützmauer der Tiefgarage oder die Gittersteinkörbe auf Grundstück Nr.

O. _____) sicherstellen zu können. Tatsächlich fehlen in den im damaligen Verfahren eingereichten Schleppkurvenplänen die in den einschlägigen VSS-Normen vorgesehenen Sicherheitszuschläge. Mit diesen Sicherheitszuschlägen reicht die für Fahrmanöver zur Verfügung stehende Strassenfläche nicht aus. Der Entscheid des Regierungsrats vom 17. Mai 2016 blieb unangefochten und wurde daher rechtskräftig. Die Beschwerdeführerinnen reichten daraufhin ein neues Baugesuch ein, ohne dass sich die Situation am Knoten "P. _____-weg/Zufahrtsstrasse J. _____" rechtlich oder tatsächlich irgendwie geändert hätte; es wurde einzig ein Fahrversuch durchgeführt. Es ist somit dem Regierungsrat zuzustimmen, dass das Land, auf dem der Gewerbebau vorgesehen ist, ohne Veränderung – insbesondere Ausweitung – des Knoten "P. _____-weg/Zufahrtsstrasse J. _____" unter Berücksichtigung der erforderlichen Sicherheitszuschläge weiterhin nicht über eine ausreichende, praxisgerechte und sichere Zufahrt verfügt. Ebenfalls zu Recht hat der Regierungsrat diesbezüglich zudem darauf hingewiesen, dass bei diesem unter «Millimeter-Arbeit» vorgenommenem Fahrversuch beim Einbiegen in die Strasse J. _____ das Nachbargrundstück GS M. _____ mitbeansprucht wurde. Nach Ansicht des Gerichts zeigt – entgegen der Meinung der Beschwerdeführerinnen – die Abbildung 1 der Fotodokumentation des Fahrversuchs auf, dass die rechte vordere Ecke des Fahrzeugs die Grenze zum GS M. _____ berührt bzw. sogar überfährt. Zumindest unter Berücksichtigung des erforderlichen Sicherheitszuschlags wird deutlich, dass die Platzverhältnisse zu knapp sind, um dem Erfordernis der genügenden Erschliessung zu entsprechen. Der Regierungsrat hat daher kein Recht verletzt, indem er auch in diesem Punkt die Verwaltungsbeschwerde abgewiesen hat, weil er festgestellt hat, dass der Knoten "P. _____-weg/Zufahrtsstrasse J. _____" den Vorgaben nicht entspricht.

6. Aus diesen Erwägungen ergibt sich, dass der Beschluss des Regierungsrats vom 10. Dezember 2019 nicht zu beanstanden ist. Die dagegen eingereichte Beschwerde erweist sich als unbegründet, weshalb sie abzuweisen ist, soweit darauf einzutreten ist.

7.

7.1 Bei diesem Ausgang des Verfahrens werden die unterliegenden Beschwerdeführerinnen gemäss § 23 Abs. 1 Ziff. 3 VRG kostenpflichtig. Die Spruchgebühr wird auf Fr. 4'000.– festgesetzt und mit dem in dieser Höhe geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.

7.2 Im Rechtsmittelverfahren ist der ganz oder teilweise obsiegenden Partei zulasten der unterliegenden Partei eine Parteientschädigung nach Massgabe ihres Obsiegens zuzusprechen (§ 28 Abs. 2 VRG). Den obsiegenden, anwaltlich vertretenen Beschwerdegegnern 1–4 wird zulasten der Beschwerdeführerinnen eine Parteientschädigung von Fr. 4'000.– (inkl. MWST und Barauslagen) zugesprochen. Dem ebenfalls obsiegenden Regierungsrat ist keine Parteientschädigung zuzusprechen, da er in seinem amtlichen Wirkungskreis obsiegt (§ 28 Abs. 2a VRG).

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Den Beschwerdeführerinnen wird eine Spruchgebühr von Fr. 4'000.– auferlegt, welche mit dem in dieser Höhe geleisteten Kostenvorschuss verrechnet wird.
3. Die Beschwerdeführerinnen haben den Beschwerdegegnern 1–4 unter Solidarhaftung eine Parteientschädigung von Fr. 4'000.– (inkl. MWST und Barauslagen) zu bezahlen.
4. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der schriftlichen Eröffnung beim Schweizerischen Bundesgericht in Lausanne Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten eingereicht werden.
5. Mitteilung an den Rechtsvertreter der Beschwerdeführerinnen (dreifach), an den Rechtsvertreter der Beschwerdegegner 1–4 (fünffach), an den Regierungsrat des Kantons Zug (dreifach), an den Gemeinderat Cham und zum Vollzug von Ziffer 2 im Dispositiv an die Finanzverwaltung des Kantons Zug.

Zug, 8. März 2021

Im Namen der
VERWALTUNGSRECHTLICHEN KAMMER
Der Vorsitzende

Der Gerichtsschreiber

versandt am