



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

U R T E I L vom 30. Juni 2021
gemäss § 29 der Geschäftsordnung

in Sachen

1. Erbgemeinschaft A. _____

bestehend aus:

1. B. _____

2. C. _____

3. D. _____

2. E. _____

Beschwerdeführer

beide vertreten durch RA F. _____

gegen

1. G. _____ AG

vertreten durch RA H. _____

2. Gemeinderat Baar

3. Regierungsrat des Kantons Zug

Beschwerdegegner

betreffend

Baubewilligung

V 2020 63

A. Die G. _____ AG (nachfolgend: Bauherrschaft) ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. I. _____ (GS I. _____) am N. _____ weg 5 in Baar. Im Dezember 2016 reichte sie bei der Standortgemeinde ein erstes Baugesuch ein, um auf GS I. _____ das bestehende Gebäude abzurechen und anschliessend am gleichen Standort – jedoch mit grösserem Grundriss – ein Mehrfamilienhaus mit Einstellhalle und Carport zu erstellen. Während der öffentlichen Auflage des Baugesuchs wurden mehrere Einsprachen erhoben. Für dieses erste Baugesuch erteilte der Gemeinderat Baar am 7. Juni 2017 die baurechtliche Bewilligung und wies am gleichen Tag die Einsprachen ab. Dagegen erhoben die Erbgemeinschaft A. _____ (bestehend aus: B. _____, C. _____, und D. _____) sowie E. _____ Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat. Mit Entscheidung vom 15. Mai 2018 hob der Regierungsrat die Baubewilligung auf. Begründet wurde die Aufhebung damit, dass das ursprüngliche Bauprojekt die maximal zulässige Ausnutzung und Gebäudelänge überschritten habe.

Die Bauherrschaft überarbeitete daraufhin ihr ursprüngliches Bauprojekt und reichte am 18. Oktober 2018 ein neues Baugesuch für den Abbruch des bestehenden Gebäudes und den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Einstellhalle und Carport auf dem Baugrundstück ein. Das Baugrundstück liegt gemäss aktuellem Zonenplan der Gemeinde Baar in der Wohnzone 2b (W2b). Am 9. November 2018 reichten die Erbgemeinschaft A. _____ sowie E. _____ gegen das öffentlich aufgelegte Baugesuch Einsprache beim Gemeinderat Baar ein. Mit Entscheidung vom 9. Juli 2019 wies der Gemeinderat Baar die Einsprache ab und erteilte die Baubewilligung. Gegen den Baubewilligungsentscheid erhoben die Erbgemeinschaft A. _____ sowie E. _____, beide vertreten durch Rechtsanwalt F. _____, mit Eingabe vom 5. August 2019 Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat. Mit Beschluss vom 23. Juni 2020 wies der Regierungsrat die Beschwerde ab, soweit er darauf eintrat. Am 28. Juli 2020 erhoben die Erbgemeinschaft A. _____ sowie E. _____ Verwaltungsgerichtsbeschwerde und machten u.a. eine Verletzung der Ausstandsvorschriften geltend. Mit Wiedererwägungsbeschluss vom 8. September 2020 hob der Regierungsrat den Beschluss vom 23. Juni 2020 aus formalen Gründen (Ausstand) auf, weshalb das Gericht das Verfahren V 2020 41 mit Verfügung vom 22. September 2020 als gegenstandslos geworden vom Geschäftsverzeichnis abschreiben konnte.

Ebenfalls am 8. September 2020 beschloss der Regierungsrat in der Sache neu und wies die Verwaltungsbeschwerde vom 5. August 2019 ab, soweit er darauf eintrat.

B. Am 14. Oktober 2020 liessen die Erbegemeinschaft A. _____ sowie E. _____ (nachfolgend: Beschwerdeführer) Verwaltungsgerichtsbeschwerde erheben mit folgendem Antrag: "Es seien die Baubewilligung Nr. O. _____ vom 9. Juli 2019, der Gemeinderatsbeschluss G.4.5.3 vom 9. Juli 2019 des Gemeinderats Baar sowie der Beschluss Nr. 649 vom 8. September 2020 des Regierungsrats des Kantons Zug aufzuheben. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zzgl. MWST zu Lasten der Beschwerdegegner."

C. Den von den Beschwerdeführern bereits im Verfahren V 2020 41 bezahlten Kostenvorschuss von Fr. 3'000.– behielt das Gericht mit Verfügung vom 15. Oktober 2020 ein und ordnete diesen dem vorliegenden Verfahren zu.

D. Mit Vernehmlassung vom 5. November 2020 liess die G. _____ AG (nachfolgend: Bauherrschaft) beantragen, die Beschwerde sei vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne; unter solidarischer Kosten- und Entschädigungsfolge (zzgl. MWST) zulasten der Beschwerdeführer. Die Baudirektion des Kantons Zug namens des Regierungsrats und der Gemeinderat Baar beantragten am 9. November 2020 bzw. 17. November 2020, die Verwaltungsgerichtsbeschwerde sei unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführer abzuweisen.

E. Die Beschwerdeführer replizierten am 31. März 2021. Die Beschwerdegegner teilten je am 9. und 16. April bzw. 4. Mai 2021 mit, sie verzichteten auf die Einreichung einer Duplik.

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 Verwaltungsgerichtsbeschwerde wurde fristgerecht eingereicht und entspricht den formellen Anforderungen gemäss § 65 VRG. Die Beschwerdeführer haben sowohl am Einsprache- als auch am

Verwaltungsbeschwerdeverfahren teilgenommen. Die Erben von A. _____ als Gesamteigentümerinnen und E. _____ als Mieter der benachbarten Liegenschaft N. _____ weg Y. _____ auf dem GS P. _____ sind vom Bauvorhaben besonders berührt und haben ein schutzwürdiges Interesse an der Änderung oder Aufhebung des Entscheids des Regierungsrats. Die Beschwerdelegitimation der Beschwerdeführer ist daher gestützt auf § 62 Abs. 1 VRG gegeben. Die Beschwerde ist deshalb zu prüfen.

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

1.2 Sind Verwaltungsentscheide des Regierungsrats Beschwerdegegenstand, wie vorliegend, so können mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde gemäss § 63 Abs. 1 Ziff. 1–5 VRG nur Rechtsverletzungen gerügt werden. Eine Ermessensüberprüfung ist dem Gericht dagegen verwehrt (§ 63 Abs. 3 VRG e contrario).

2. Die Revision vom 22. Februar 2018 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 721.11) ist per 1. Januar 2019 in Kraft getreten. Ebenfalls am 1. Januar 2019 trat die Verordnung zum Planungs- und Baugesetz vom 20. November 2018 in Kraft (V PBG; BGS 721.111). Sie löste die V PBG vom 16. November 1999 (aV PBG) ab. Das vorliegend zu beurteilende Baugesuch wurde am 18. Oktober 2018 bei der Gemeinde Baar eingereicht. Übergangsrechtlich gelangt daher die Bestimmung von § 71a Abs. 1 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.

3. § 15 und § 29 Abs. 2 DMSG

3.1 Das Amt für Denkmalpflege und Archäologie des Kantons Zug hatte im Baubewilligungsverfahren mit Schreiben vom 11. Januar 2019 zuhanden der Baubewilligungsbehörde Stellung genommen und beantragt, die Baubewilligung zu verweigern, da sich das Neubauvorhaben ungenügend in den Umgebungsschutz der schützenswerten Baudenkmäler Q. _____, N. _____ weg Z. _____, Assek.-Nr. R. _____, GS J. _____, und Wohnhaus S. _____ strasse U. _____, Assek.-Nr. T. _____, GS K. _____, einordne und für diese eine wesentliche Beeinträchtigung im Sinne von § 29 des Denkmalschutzgesetzes (DMSG; BGS 423.11) darstelle (GR-Beil. 9). Im Rahmen des Verwaltungsbeschwerdeverfahrens nahm das Amt für Denkmalpflege und Archäologie am

17. Oktober 2019 erneut Stellung. Es wies darauf hin, dass es an seiner Stellungnahme vom 11. Januar 2019 festhalte und führte zusätzlich im Wesentlichen Folgendes aus (BD-Beil. 7): Das Bauvorhaben liege im Umgebungsschutz der schützenswerten Baudenkmäler Q. _____ und Wohnhaus S. _____ strasse U. _____. Es sehe einen mehrgeschossigen Neubau vor, der vom N. _____ weg zurückversetzt sei und weit in den heutigen Gartenbereich im westlichen Teil des Grundstücks vorgreife. Das Bauvolumen werde von Ost nach West gestaffelt, sodass der Baukörper zur S. _____ strasse hin viergeschossig in Erscheinung trete. Die Fassaden würden durch die umlaufenden Balkone stark horizontal gegliedert, die Westfassade springe im nördlichen Teil vor und schliesse in einem stumpfen Winkel. Das Bauprojekt nehme auf die gewachsenen städtebaulichen Strukturen im Quartier V. _____ in keinerlei Weise Rücksicht. Indem es die Hauptmasse des Baukörpers möglichst weit zur S. _____ strasse hin vorrücke, ignoriere es einerseits den Quartierstrassenraum des N. _____ wegs, andererseits bekomme es von der S. _____ strasse her eine Dominanz im Ortsbild, die weder seiner Funktion noch dem baulichen Umfeld angemessen sei. Allein schon durch seine Positionierung und die Höhenentwicklung des Baukörpers, der entgegen dem Terrainverlauf von Osten nach Westen ansteige, sei der geplante Neubau deshalb als massive Beeinträchtigung des Quartierumfeldes und insbesondere der beiden schützenswerten Denkmäler Assek.-Nrn. R. _____ und T. _____ zu werten. Die architektonische Gestaltung mit der in einem stumpfen Winkel vorkragenden Terrasse und der starken Betonung der horizontalen Gliederung verstärke die Wirkung eines Fremdkörpers im Quartier noch zusätzlich. Der geplante Neubau ordne sich weder in seinem Volumen und Positionierung noch in der Gestaltung ins Quartier ein und stelle insbesondere für die umgebenden Denkmäler eine wesentliche Beeinträchtigung dar.

3.2 Unter Hinweis auf das Urteil des Verwaltungsgerichts V 2011 28 vom 29. November 2011 erwog der Regierungsrat in seinem Beschluss vom 8. September 2020, die materiell-rechtlichen Einschränkungen gemäss § 29 Abs. 1 DMSG, wonach bauliche Veränderungen in der näheren Umgebung eines geschützten Denkmals dessen Wert nicht beeinträchtigen dürften, gälten entsprechend dem Wortlaut des Gesetzes nur für nach § 4 Abs. 1 DMSG geschützte Denkmäler und nicht für solche, welche nach § 5 Abs. 1 DMSG zwar als schützenswert inventarisiert, aber noch nicht geschützt seien. Ein indirekter Umgebungsschutz lasse sich weder aus § 15 Abs. 2 DMSG noch aus § 29 Abs. 2 DMSG ableiten. Dies wäre auch nicht der Fall, wenn eine vom Gemeinderat erteilte Baubewilligung in der Umgebung eines Objekts, dessen Denkmalwert so stark beeinträchtigen würde, dass eine allfällige spätere Unterschutzstellung dadurch negativ präjudiziert oder gar ver-

unmöglich werden könnte. Falls dies tatsächlich drohen würde, stünde es der Denkmalpflege frei, bei der Direktion des Innern die vorsorgliche Unterschutzstellung zu beantragen, sodass die materiell-rechtlichen Schutzvorschriften gemäss § 29 Abs. 1 DMSG sowie nötigenfalls zusätzliche sichernde Massnahmen einträten (§ 14 Abs. 1 lit. g i.V.m. § 22 Abs. 1 DMSG). Die Meldungen nach § 15 Abs. 2 DMSG und § 29 Abs. 2 DMSG bezweckten denn auch, der Behörde den notwendigen zeitlichen Spielraum zu geben, um eine Unterschutzstellung zu erörtern. Die Denkmalpflege sei in casu entsprechend § 15 Abs. 2 DMSG zur Stellungnahme aufgefordert worden, da in der Umgebung des Baugrundstücks als schützenswert inventarisierte Baudenkmäler lägen. In der Folge habe sich die Denkmalpflege wiederholt zur Sache geäussert. Sie habe es aber unterlassen, eine vorsorgliche Unterschutzstellung mit allfälligen sichernden Massnahmen im Sinne von § 22 DMSG einzuleiten. Nach der momentanen rechtlichen Situation habe das Bauvorhaben somit keinen Umgebungsschutz eines geschützten Baudenkmals zu berücksichtigen.

3.3 Die Beschwerdeführer machen geltend, der Regierungsrat setze sich mit den berechtigten Einwendungen der Denkmalpflege nicht auseinander. Dies gestützt auf eine fragwürdige Rechtsprechung, wonach sich die Meldung nach § 15 DMSG und § 29 Abs. 2 DMSG bei inventarisierten, aber noch nicht geschützten Denkmälern einzig darauf beschränke, der Behörde den nötigen Spielraum zu geben, um eine Unterschutzstellung zu erörtern. Diese Auslegung widerspreche bereits dem Wortlaut der §§ 15 und 29 Abs. 2 DMSG. Es treffe zu, dass § 29 Abs. 1 DMSG nur für geschützte Objekte gelte. Die Stellungnahme, zu welcher das Amt für Denkmalpflege und Archäologie explizit auch bei inventarisierten Objekten berechtigt sei, gebe dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie dagegen ein umfassendes Mitwirkungsrecht, welches sich nicht auf die Frage beschränke, ob das Bauprojekt den Wert des inventarisierten Objekts wesentlich beeinträchtige. Die Auffassung des Regierungsrats, wonach das Amt für Denkmalpflege und Archäologie nur die Möglichkeit habe, das Objekt unter Schutz zu stellen, widerspreche dem Wortlaut des Gesetzes, welcher klar von einer Stellungnahme spreche. Überdies entbehre diese Auslegung jeglicher Logik, wäre doch so das Amt für Denkmalpflege und Archäologie gezwungen, bei Aufforderung zur Stellungnahme regelmässig ein Verfahren um Unterschutzstellung zu starten, damit seine Einwände gehört würden. Die Einwände des Amtes für Denkmalpflege und Archäologie sollten materiell in die Beurteilung des Projekts mit einbezogen werden und nicht wegen formaljuristischen Gründen ignoriert werden. Auch wenn die Gemeinde in der Berücksichtigung von denkmalpflegerischen Ausführungen über einen gewissen Ermessensspielraum verfüge, seien diese zu berücksichtigen. Dies umso mehr, als die Gemeinde im Zusammenhang mit dem Unterschutzstellungsverfahren des

Gebäudes N. _____ weg 1, Baar, auf GS J. _____ die Unterschutzstellung befürwortet habe (Stellungnahme der Einwohnergemeinde Baar vom 28. September 2016 zur Unterschutzstellung der Q. _____, N. _____ weg Z. _____, Assek.-Nr. R. _____ auf GS Nr. J. _____ in Baar; Bf-Beil. 5). Sie könne nicht einerseits die Unterschutzstellung bejahen und andererseits die Einwände der Denkmalpflege beim konkreten Projekt ignorieren.

3.4 Denkmäler im Sinne des DMSG sind Siedlungsteile, Gebäudegruppen, gestaltete Freiräume, Verkehrsanlagen, Einzelbauten, archäologische Stätten und Funde sowie in einer engen Beziehung hiezu stehende bewegliche Objekte, die einen äusserts hohen wissenschaftlichen, kulturellen oder heimatkundlichen Wert aufweisen (zwei von drei Kriterien müssen kumulativ erfüllt sein) (§ 2 Abs. 1 DMSG). Für den Begriff des Kulturgutes gilt das Bundesgesetz über den Schutz der Kulturgüter bei bewaffneten Konflikten, bei Katastrophen und in Notlagen (Abs. 2). Je nach ihrem Wert sind Denkmäler und Kulturgüter von nationaler, regionaler oder lokaler Bedeutung (Abs. 3). Gemäss § 4 DMSG werden Objekte, an deren Erhaltung ein äusserst hohes öffentliches Interesse besteht, unter kantonalen Schutz gestellt und in das Verzeichnis der geschützten Denkmäler (Denkmalverzeichnis) eingetragen. Gemäss § 5 DMSG sind Objekte, deren Schutz erwogen wird, im Inventar der schützenswerten Denkmäler festzuhalten (vgl. auch § 21 Abs. 1 DMSG). Dieses wird vom Amt für Denkmalpflege und Archäologie geführt (§ 14 Abs. 1 lit. c DMSG). Der Gemeinderat kann der Direktion des Innern die Aufnahme von Objekten von regionaler und lokaler Bedeutung in das Denkmalverzeichnis oder in das Inventar der schützenswerten Denkmäler beantragen (§ 15 Abs. 3 DMSG). Die Gemeinden haben dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie Bauermittlungs- und Baugesuche sowie geplante bauliche Veränderungen zur Stellungnahme zu unterbreiten, wenn diese sich auf Objekte und deren Umgebung beziehen, die in einer archäologischen Fundstätte oder in einer Ortsbildschutzzone liegen, unter Schutz gestellt oder im Inventar der schützenswerten Denkmäler aufgeführt sind (§ 15 Abs. 2 DMSG). Objekte, deren Schutz erwogen wird, sind im kantonalen Inventar der schützenswerten Denkmäler zu verzeichnen (§ 21 Abs. 1 DMSG). Beabsichtigt der Eigentümer eines inventarisierten (schützenswerten) Denkmals, irgendwelche Änderungen am Objekt vorzunehmen, hat er dies dem Bauamt der Standortgemeinde zuhanden des Amtes für Denkmalpflege und Archäologie mitzuteilen. Die Behörden der Standortgemeinde haben entsprechend Mitteilung zu machen, wenn sie sich mit Bauermittlungs- oder Baugesuchen befassen, welche inventarisierte Denkmäler betreffen (§ 21 Abs. 2 DMSG). Die Unterschutzstellung erfolgt in der Regel mittels öffentlich-rechtlichem Vertrag oder, falls kein Vertrag zustande kommt, durch behördlichen Entscheid (§ 21a

Abs. 1 DMSG). Die Direktion des Innern kann gefährdete Denkmäler vorsorglich unter Schutz stellen und nötigenfalls zusätzliche sichernde Massnahmen verfügen (§ 22 Abs. 1 DMSG). Bauliche Veränderungen in der näheren Umgebung eines geschützten Denkmals dürfen dessen Wert nicht wesentlich beeinträchtigen (§ 29 Abs. 1 DMSG). Die Gemeinden melden bauliche Veränderungen in der näheren Umgebung schützenswerter oder geschützter Denkmäler vor Erteilung der Baubewilligung dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie zur Stellungnahme (Abs. 2).

3.5 Der Regierungsrat hat die Erwägungen des Verwaltungsgerichts im Urteil V 2011 28 vom 29. November 2011 in seinem Beschluss korrekt dargelegt (RRB E. 4c). Darauf kann verwiesen werden. Der Sachverhalt ist hier wie dort gleich: Die Denkmalpflege wurde entsprechend § 15 Abs. 2 DMSG zur Stellungnahme aufgefordert, da in der Umgebung des Baugrundstücks als schützenswert inventarisierte Baudenkmäler liegen. In der Folge hat sich die Denkmalpflege wiederholt zur Sache geäussert. Sie hat es aber unterlassen, eine vorsorgliche Unterschutzstellung mit allfälligen sichernden Massnahmen im Sinne von § 22 Abs. 1 DMSG einzuleiten. Gemäss der Gerichtspraxis hat das Bauvorhaben somit keinen Umgebungsschutz eines geschützten Baudenkmals zu berücksichtigen. Das Gericht sieht keinen Anlass, von seiner Praxis, welche sich im Wesentlichen auf den Wortlaut der §§ 15 und 29 DMSG abstützt, abzuweichen, zumal die Beschwerdeführer dagegen einzig vorzubringen vermögen, diese Rechtsprechung sei fragwürdig bzw. veraltet. Der Regierungsrat hat somit kein Recht verletzt, indem er festgestellt hat, dass im vorliegenden Fall kein Umgebungsschutz eines geschützten Baudenkmals zu berücksichtigen ist.

4. Einordnung

4.1 Gemäss § 12 Abs. 1 der Bauordnung Baar (BO) müssen sich Gebäude hinsichtlich Grösse, Lage, Gestaltung und Oberfläche des Baukörpers sowie dessen Aussenraumes so in die Umgebung einordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Bauten, Anlagen, Farbgebungen, Materialien, Antennen, Reklamen und Anschriften müssen sich insbesondere in Landschaften sowie Orts-, Quartier- und Strassenbilder gut einordnen und dürfen zudem die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen (§ 12 Abs. 2 BO). Bei § 12 BO handelt es sich um eine positive ästhetische Generalklausel, die sich nicht in einem Verunstaltungsverbot erschöpft, das lediglich verlangt, dass ein Bauvorhaben nicht einen stossenden Gegensatz zur Nachbarschaft bildet oder auffallend störend in Erscheinung treten darf. Die positive ästhetische Generalklausel verlangt eine architektonische Gestal-

tung, welche sich gut in die Umgebung einordnet. Die Anforderungen an das Bauvorhaben sind sorgfältig zu begründen, und es darf dabei nicht auf ein beliebiges subjektives Empfinden abgestellt werden. Es muss im Bestreitungsfall im Einzelnen dargelegt werden, weshalb mit einer bestimmten baulichen Gestaltung weder für das Bauvorhaben noch für die Umgebung eine gute Gestaltung erzielt werden kann.

4.2 Der Regierungsrat hielt in seinem Entscheid fest, es fehlten natürliche Barrieren, welche den Fokus auf die von den Beschwerdeführern geltend gemachte Kleinstruktur bzw. Quartierstruktur rechtfertigen würden. Die Gebäude N._____weg AA._____ seien somit nicht separat zu betrachten, sondern zur Ermittlung des massgebenden Quartiers seien mindestens auch die weiteren Gebäude zu berücksichtigen, welche durch den N._____weg erschlossen würden. Das Quartier V._____ weise bereits heute eine sehr heterogene Quartierstruktur auf. Entlang des N._____wegs fänden sich denn auch Gebäude mit unterschiedlichsten Dimensionen und Fassadenstrukturen. Sodann sei keine einheitliche Dachform vorhanden. Gleich gegenüber dem Baugrundstück sei ein weiteres Bauvorhaben mit drei Liegenschaften rechtskräftig bewilligt, wodurch sich die Quartierstruktur am N._____weg noch weiter differenzieren werde. Viele Liegenschaften seien durch hohe Hecken abgeschirmt. Dies gelte insbesondere für die Liegenschaften N._____weg AA._____, welche entlang der S._____strasse sowie zwischen den Grundstücken durchgehend hohe Hecken aufwiesen. Zudem seien viele der Liegenschaften dicht bestockt. Insgesamt sei die Sicht auf die Grundstücke entlang des N._____wegs stark beeinträchtigt, was die Relevanz der Einordnung relativiere. Eine Verpflichtung der Bauherrschaft, sich an die herkömmliche Quartiergestaltung zu binden, enthalte das Einordnungsgebot nicht und sei aufgrund der heterogenen Umgebung vorliegend ohnehin nicht angezeigt. Wenn das Bauvorhaben sich sodann an der bisherigen Flucht der Gebäude N._____weg AA._____ orientieren müsste, wie dies die Beschwerdeführer verlangten, würde dies de facto zu einer Halbierung des Baufelds führen, was die Ausschöpfung des zonengemässen Bauvolumens enorm erschweren würde und sich vorliegend nicht rechtfertigen lasse. Zudem wäre dies eine schwere Beeinträchtigung der Eigentumsgarantie, welche sich mit dem Einordnungsgebot nicht begründen lasse. Die Feststellung des Gemeinderats Baar, dass sich das geplante Bauvorhaben ausreichend gut einordne, sei folglich nicht zu beanstanden.

4.3 Die Beschwerdeführer bringen in ihrer Beschwerdeschrift vor, sie wie auch die kantonale Denkmalpflegerin hätten sich im regierungsrätlichen Verfahren zur Einordnung des Bauprojekts geäußert. Sie würden an ihren Ausführungen vollumfänglich festhalten.

Im Anschluss daran legen die Beschwerdeführer auszugsweise dar, wie sich die kantonale Denkmalpflegerin vom Amt für Denkmalpflege und Archäologie in ihrer Stellungnahme vom 17. Oktober 2019 zur Einordnung des Bauprojekts in das Quartier "N. _____ weg" geäußert habe. Der Regierungsrat, so die Beschwerdeführer, hätte sich somit nicht nur mit den Einwänden der Beschwerdeführer auseinandersetzen müssen, sondern auch mit den Einwänden des Amtes für Denkmalpflege und Archäologie. Es werde daran festgehalten, dass sich das Bauprojekt nicht in die Umgebung einordne und diese in Zukunft dominieren werde. Der Regierungsrat mache es sich zu einfach, wenn er in E. 5a ausführe, das Einordnungsgebot könne nicht bedeuten, dass die Bauherrschaft bei einem Neu- oder Umbau auf die traditionelle Architektur oder die herkömmliche Quartiergestaltung verpflichtet werden könne. Das Einordnungsgebot habe seine Berechtigung und müsse da angewendet werden, wo Neubauten nicht nur punktuell, sondern in mehreren Punkten von der gewachsenen Quartierstruktur abweichen. Ansonsten verkomme das Einordnungsgebot zum leeren Paragraphen. Anzuzweifeln seien auch die Ausführungen des Regierungsrats in Bezug auf den Perimeter, welcher für die Beurteilung der Einordnung des Regierungsrats angewendet worden sei. Es sei logisch, dass je weiter der Beurteilungsperimeter gefasst werde, eine gebaute heterogenere [wohl: Umgebung] festzustellen sei. Wie bereits vor dem Regierungsrat ausgeführt, seien die Gebäude auf der Westseite des N. _____ wegs als Beurteilungsperimeter festzulegen. Die Stellungnahme der Denkmalpflege beziehe sich denn auch auf diese Geländekammer, weil der westliche Hang des N. _____ wegs heute durch zwei Gebäude dominiert werde, die im Inventar geschützter Denkmäler aufgeführt seien, nämlich N. _____ weg Z. _____, Q. _____, GS J. _____, und das herrschaftliche Wohnhaus an der S. _____ strasse U. _____, Assek.-Nr. T. _____. Der vom Regierungsrat festgelegte Perimeter sei nicht sachgerecht. Der Perimeter für die Einordnung sei anzuwenden, wie dies die Denkmalpflege festgelegt habe. Vorliegend hebe sich der geplante Neubau derart von der gewachsenen baulichen Struktur ab, dass er das Quartier in Zukunft als Störfaktor dominieren werde.

4.4 Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten (§ 65 Abs. 1 VRG). In der Begründung muss dargetan werden, inwiefern der angefochtene Entscheid an einem Rechtsmangel leidet. Die Beschwerde muss sich somit sachbezogen mit dem angefochtenen Entscheid auseinandersetzen, und entsprechende Rügen müssen in der Beschwerdeschrift selber vorgebracht werden. Die anwaltlich vertretenen Beschwerdeführer setzen sich mit den Erwägungen des Regierungsrats zum Thema Einordnung nicht substantiiert auseinander. Insbesondere erklären sie nicht, wie sie zur Einschätzung gelangen, dass sich das Bauprojekt nicht in die Umgebung einordne und diese in Zukunft

dominieren werde. Vielmehr beschränken sie sich darauf, auf ihre Äusserungen und diejenigen der kantonalen Denkmalpflegerin im regierungsrätlichen Verfahren zu verweisen sowie geltend zu machen, der Regierungsrat mache es sich zu einfach, wenn er in E. 5a ausführe, das Einordnungsgebot könne nicht bedeuten, dass die Bauherrschaft bei einem Neu- oder Umbau auf die traditionelle Architektur oder die herkömmliche Quartiergestaltung verpflichtet werden könne. Auch den vom Regierungsrat festgelegten Beurteilungssperimeter bezeichnen sie lediglich als "nicht sachgerecht", ohne selber darzulegen, wie und warum er anders hätte festgelegt werden müssen. Diese Versäumnisse wiegen umso stärker, als sich die Beschwerdeführer bereits im Verwaltungsbeschwerdeverfahren darauf beschränkt hatten vorzubringen, das Bauvorhaben setze sich unbestrittenermassen von der homogen strukturierten und schützenswerten Umgebung entlang des N._____wegs krass ab, weil es nicht wie die anderen Gebäude am N._____weg an diesen angebunden sei. Die Beschwerdeführer bringen im Verwaltungsgerichtsverfahren nichts vor, was dazu führen würde, von den vorinstanzlichen Einschätzungen abzuweichen. Der Regierungsrat hat somit kein Recht verletzt, indem er die Feststellung des Gemeinderats, dass sich das geplante Bauvorhaben ausreichend gut einordne, gestützt hat.

Im Übrigen schliesst sich das Gericht der Einschätzung der Vorinstanzen, dass das Bauvorhaben die Voraussetzungen von § 12 Abs. 1 BO erfüllt, an. Der Regierungsrat hat den Beurteilungssperimeter richtig festgelegt. In diesem ist die Quartierstruktur sehr heterogen, weshalb kein bestimmter Baustil zu verlangen ist. Auch ist nicht erforderlich, dass sich das Bauvorhaben an der bisherigen Flucht der Gebäude N._____weg AA._____orientiert. Es schadet der Einordnung nicht, wenn zukünftig eines von lediglich vier Gebäuden auf der Westseite des N._____wegs etwas weiter zur S._____strasse versetzt bzw. etwas abgerückt vom N._____weg zu stehen kommt.

5. Erschliessung des Baugrundstücks

5.1 Die Beschwerdeführer machen geltend, der heutige Zufahrtsweg für das geplante Bauprojekt stelle keine hinreichende Erschliessung dar, bei der eine verkehrssichere Situation für die Anwohner und die öffentlichen Dienste gewährleistet sei. Das Strassenreglement der Gemeinde Baar unterscheide zwischen Sammel-, Erschliessungs- und Zufahrtsstrassen. Die Zufahrtsstrasse sei die "kleinste" der drei Strassenkategorien. Die Schweizer Norm (SN) 640 045 der Vereinigung der Schweizerischen Strassenfachleute (VSS) (VSS-Norm) unterscheide zwischen Quartiererschliessungsstrasse, Zufahrtsstrasse

und Zufahrtsweg. Hier bilde der Zufahrtsweg die "kleinste" der drei Strassenkategorien. Der Regierungsrat setze den Begriff der Zufahrtsstrasse im Strassenreglement der Gemeinde Baar mit jenem der VSS-Norm gleich und führe hiermit eine unzulässige Vermischung der Terminologien herbei. Nur weil das Strassenreglement der Gemeinde Baar den Begriff der Zufahrtsstrasse für den N. _____ weg verwende, bedeute dies nicht, dass dieser ohne Weiteres und unbesehen als Zufahrtsstrasse im Sinne der VSS-Norm betrachtet werden könne. Vielmehr gelte die bestehende Privatstrasse vom heutigen Ausbaustandard her betrachtet höchstens als Zufahrtsweg und nicht als Zufahrtsstrasse. Der Ausbaustandard sei angesichts des künftigen nicht bloss geringfügigen Verkehrsaufkommens ungenügend und die Regeln der Technik im Sinne der VSS-Normen seien nicht erfüllt bzw. der N. _____ weg stelle keine verkehrssichere Erschliessung i.S.v. Art. 19 Abs. 1 RPG dar. Werde jedoch auf den vorliegend korrekterweise zu verwendenden Begriff des Zufahrtswegs i.S. der VSS-Norm abgestellt, der eine Erschliessung von rund 30 Wohneinheiten zulasse, werde klar, dass das Baugrundstück nicht rechtsgenügend erschlossen sei. Nach den Feststellungen des Regierungsrats würden für den N. _____ weg 64 Wohneinheiten erschlossen. Hinzu kämen 18 weitere Wohnungen durch die Arealbebauung "W. _____" sowie nochmals sechs Wohnungen durch das vorliegend strittige Bauprojekt. Die Erschliessung von 64 Wohneinheiten entspreche bereits heute nicht dem Standard einer verkehrssicheren Erschliessung. Im Sinne eines argumentum a fortiori sei dies bei künftig 88 Wohneinheiten sicherlich keineswegs mehr der Fall.

Der Regierungsrat setze sich noch in weiteren Belangen über die tatsächlichen Gegebenheiten hinweg. So verwerfe er die hinsichtlich des Augenscheins vom 30. Oktober 2017 gemachte Tatsachenfeststellung, dass der N. _____ weg rund 3,50 m breit sei, mit dem pauschalen Hinweis, dass eine Messung auf Zugmap.ch ergebe, der N. _____ weg sei durchgehend rund 4 bis 5 m breit. Die Breite des N. _____ wegs spiele aber eine Rolle.

Auch für die Sachverhaltsfeststellung hinsichtlich des Verkehrstempos am N. _____ weg würdige der Regierungsrat den Sachverhalt nach Belieben und übergehe dabei offensichtliche Fakten. Wiederum gestützt auf die VSS-Normen (SN 640 201) führe der Regierungsrat aus, dass es im Begegnungsfall zweier Personenwagen bei einer Geschwindigkeit von 30 km/h eine lichte Breite der Strasse von 4,80 m (Mindestbreite 4,40 m) bzw. bei einer Geschwindigkeit von 20 km/h eine solche von 4,40 m (Mindestbreite 4 m) benötige. Da der N. _____ weg gemäss den oben bestrittenen Messungen der Vorinstanz auf Zugmap.ch ja durchwegs eine Mindestbreite von 4 bis 5 m aufweise, sei "ein

Kreuzen zweier Personenwagen bei – auf der Zufahrtsstrasse dazu verlangter – stark reduzierter Geschwindigkeit von entsprechend 20 bis 30 km/h [...] somit problemlos möglich." Die Logik des Regierungsrats würde mithin überzeugen, wäre das Tempolimit auf dem N. _____ weg denn tatsächlich bei 30 km/h festgelegt. Der Regierungsrat übersehe hier aber offenbar die Tatsache, dass das Tempolimit nach wie vor 50 km/h betrage. Dies setze eine Mindestlichtbreite von 5,0–5,7 m voraus. Demnach reiche die Mindestbreite des N. _____ wogs selbst nach den bestrittenen Messungen des Regierungsrats nicht aus, um als verkehrssichere Erschliessung zu gelten. Der Regierungsrat behaupte, der N. _____ weg sei genügend, weil zwei Fahrzeuge beim Kreuzen mit 20–30 km/h die Trottoirs benützen könnten. Damit belege der Regierungsrat, dass die Fussgänger unter dem heutigen Regime durch sich kreuzende Autos gefährdet würden, weil die dafür notwendige Fahrbahnfläche für die Autos nicht vorhanden sei. Wie die eingereichten Fotos belegten, könnten sich begegnende Personenwagen an keiner Stelle auf V. _____ und im N. _____ weg mit einer Geschwindigkeit von 20 bis 30 km/h aneinander vorbeifahren, ohne Ausbuchtungen oder den Gehsteig zu benutzen. Die Abstände der beiden Fahrzeuge zueinander und zu der Strassenbegrenzung auf beiden Seiten zeigten eindeutig, dass, um die Gefahr eines Unfalls zu reduzieren, nur im Schritttempo ein Aneinandervorbeifahren möglich sei. Zudem gebe es, anders als im Beschluss vom Regierungsrat dargestellt, keine öffentlich nutzbaren Ausweichmöglichkeiten, mit Ausnahme der Kreuzung auf Höhe der Grundstücke N. _____ weg Y. _____ und AB. _____. Alle Einfahrten befänden sich auf Privatgrundstücken. Der gesamte N. _____ weg habe keinen Gehsteig, der zum Ausweichen genutzt werden könne. Der Bereich Verkehrstechnik, Abteilung Sicherheit / Werkdienst, Einwohnergemeinde Baar, habe die Anwohner schriftlich ausdrücklich darauf hingewiesen, auf dem Gehsteig V. _____ nicht zu parken, weil ansonsten der vorgeschriebene Raum von 1,50 m Breite auf dem Gehweg nicht eingehalten und die Sicherheit von "Fussgängerinnen und Fussgängern, insbesondere Schulkindern und Personen mit Kinderwagen oder im Rollstuhl" nicht gewährleistet werden könne. Entsprechend sei es nur schwer nachzuvollziehen, dass der Regierungsrat das Ausweichen über den Gehweg auf V. _____ als Lösung dafür anführe, dass zwei sich begegnende Personenwagen mit einer Geschwindigkeit von 20 bis 30 km/h aneinander vorbeifahren könnten und damit die Voraussetzung einer Zufahrtsstrasse erfüllt wäre. Dies verwundere umso mehr, als der noch mögliche Raum zum Ausweichen – unter Einhaltung des von der Abteilung Sicherheit / Werkdienst der Einwohnergemeinde Baar ausgewiesene Sicherheitsraums mit einer Breite von 1,50 m für Passanten – lediglich 30 cm betrage. Auch X. _____, Leiter Verkehrstechnik, Einwohnergemeinde Baar, – als lokaler Experte – komme hier zu einer gänzlich anderen Einschätzung. Er habe im Mai 2019 Leitbaken als

Sicherungsmassnahme auf V. _____ aufstellen lassen, um zu verhindern, dass Personenfahrzeuge und Lastwagen beim Kreuzen mit anderen Verkehrsteilnehmern das Trottoir verwendeten und Fussgänger gefährdeten.

Trotz der hohen Sicherheitsbedenken und verschiedener Massnahmen der Gemeinde Baar komme es, wie in eingereichten Fotos beispielhaft verdeutlicht, dennoch immer wieder dazu, dass auf dem Gehsteig V. _____ Fahrzeuge geparkt würden. In diesen vielen Fällen sei ein Kreuzen von zwei sich begegnenden Personenwagen fast gar nicht mehr möglich, und bei wie vom Regierungsrat ausgeführten möglichen Geschwindigkeiten von 20 bis 30 km/h (also relativ zueinander von 40 bis 60 km/h) seien schwerwiegende Unfälle unvermeidbar. Parkierte Fahrzeuge machten es zudem unmöglich – und dies auch schon bei der Durchfahrt von nur einem Personenwagen –, den von der Abteilung Sicherheit / Werkdienst der Einwohnergemeinde Baar geforderten Raum mit der Mindestbreite von 1,50 m für Passanten sicherzustellen. Parkten hier, wie auf einigen Bildern festgehalten, Lastkraftwagen, sei sogar die verzögerungsfreie Durchfahrt von Einsatzfahrzeugen oder auch der Müllabfuhr nicht mehr gewährleistet. Wie ausgeführt, gebe es nur auf V. _____ einen Gehweg, der N. _____ weg sei reine Mischverkehrsfläche. Auch der Regierungsrat komme zu der Erkenntnis, dass sich die Fahrbahn auf V. _____ in Richtung N. _____ weg verenge. Die Kurve, die V. _____ und N. _____ weg verbinde, sei unübersichtlich und biete keinerlei Ausweichmöglichkeiten. Anhand der aussagekräftigen Fotos könne einwandfrei belegt werden, dass auch im N. _____ weg ein Kreuzen zwei sich begegnender Personenwagen nicht immer möglich sei – schon gar nicht bei einer Geschwindigkeit von jeweils 20 bis 30 km/h. In den Wintermonaten verschärfe sich durch den geräumten Schnee die Verkehrssituation nochmals deutlich. Der Gehsteig V. _____ sowie die Fahrbahn auf V. _____ und dem N. _____ weg verengten sich messbar, wodurch ein beidseitiges Befahren unmöglich werde.

Wohlgemerkt bezögen sich die Ausführungen des Regierungsrats jeweils nur auf Personenwagen. Die ungenügende Verkehrssicherheit werde sich bei grösseren Fahrzeugen – wie etwa Last- und Transportwagen –, mit denen beispielsweise bei der Ausführung eines Bauprojekts zu rechnen wäre, deutlich verschärfen. Exemplarisch würden hierzu nochmals die vorinstanzlich bereits eingereichten Fotografien eingereicht, welche die Verkehrssituation darlegten, als im Jahre 2019 ein Bauprojekt am N. _____ weg realisiert worden sei. Diese bedenklichen Szenen würden sich bei der Bewilligung des vorliegenden Bauprojekts zwangsläufig wiederholen und erneut ein grosses Sicherheitsrisiko für sämtliche Anwohner darstellen.

5.2 Die Bauherrschaft führt aus, es sei nicht verständlich und werde bezeichnenderweise auch nicht näher begründet, weshalb die Beschwerdeführer argumentierten, der Begriff "Zufahrtsstrasse" im gemeindlichen Strassenreglement entspreche dem Begriff "Zufahrtsweg" in der VSS-Norm SN 640 045. Die Ausgestaltung und der Ausbaustandard des N._____wegs entsprächen offensichtlich nicht einem Zufahrtsweg, da die Strasse eine Länge von ca. 150 m aufweise und keinen Fussweg darstelle, der nur zum gelegentlichen Befahren mit Motorfahrzeugen vorgesehen sei. Weiter würden über den N._____weg bereits heute mehr als 30 Wohnungen erschlossen. Der Regierungsrat sei daher richtigerweise davon ausgegangen, dass es sich beim N._____weg um eine Zufahrtsstrasse im Sinne von VSS-Norm SN 640 045 handle.

Gemäss der VSS-Norm SN 640 045 sei bei Zufahrtsstrassen von folgendem Grundbegegnungsfall auszugehen: Personenwagen/Personenwagen bei stark reduzierter Geschwindigkeit. Reduzierten die Fahrzeuge ihre Geschwindigkeit stark, seien sie noch mit ungefähr 20–30 km/h unterwegs. Beim Begegnungsfall zweier Personenwagen mit einer Begegnungsgeschwindigkeit von 30 km/h sei gemäss den VSS-Normen eine Mindestbreite von 4,40 m und eine lichte Breite von 4,80 m verlangt und bei einer Begegnungsgeschwindigkeit von 20 km/h eine Mindestbreite von 4,0 m und eine lichte Breite von 4,40 m. Die Breite des N._____wegs (durchgehend rund 4,5 bis 5 m) sei entsprechend ausreichend. Die Beschwerdeführer müssten – wäre ihre Argumentation schlüssig – vom Grundbegegnungsfall Personenwagen/Fahrrad bei stark reduzierter Geschwindigkeit ausgehen, da sie argumentierten, der N._____weg sei einzig ein Zufahrtsweg. Für einen Zufahrtsweg würden noch geringere Mindestbreiten der Fahrbahn resultieren. Es sei daher nicht konsequent, wenn sie einerseits behaupteten, der N._____weg sei ein Zufahrtsweg, jedoch andererseits vom Grundbegegnungsfall Personenwagen/Personenwagen ausgingen.

Es sei nicht ersichtlich, weshalb es nicht zulässig sein solle, den nur wenige Zentimeter hohen Gehsteig und die durch die zahlreichen Grundstückszufahrten geschaffenen Ausbuchtungen in Anspruch zu nehmen, um das Kreuzen zu erleichtern. Dabei nähmen die Autofahrer natürlich Rücksicht auf andere Verkehrsteilnehmer und insbesondere auf Fussgänger, wie dies immer der Fall sein solle. Eine Gefährdung der Fussgänger sei damit nicht auszumachen. Die Fotos der sich begegnenden Personenwagen (KB 6) zeigten einzig auf, dass das Kreuzen zweier Personenwagen problemlos möglich sei, theoretisch auch ohne die Inanspruchnahme von Einfahrten und des Gehsteigs.

Das dauerhafte Parkieren könne natürlich nicht mit dem kurzen Befahren des Gehsteigs zum Kreuzen verglichen werden. Eine Beschränkung des vorgeschriebenen Strassenraums sei beim Aneinandervorbeifahren nicht ersichtlich. Überdies sei die Inanspruchnahme des Trottoirs gar nicht erforderlich, wie die Beschwerdeführer mit der Fotodokumentation in KB 6 gleich selber aufzeigten. Die von den Beschwerdeführern mit KB 10–13 eingereichten Fotoaufnahmen seien offensichtlich zu einem Zeitpunkt entstanden, als in der Umgebung die Arealbebauung "W. _____" auf den Parzellen GS Nrn. L. _____ erstellt worden sei, mithin als ein reger Baustellenverkehr zu verzeichnen gewesen sei, welcher nicht geeignet sei, die gewöhnlichen Verhältnisse am N. _____ weg wiederzugeben, die in casu einzig relevant seien. Auch im Winter sei die Zufahrtsstrasse genügend breit, sodass zwei Fahrzeuge problemlos aneinander vorbeifahren könnten.

Nach den VSS-Normen sei es zulässig, eine Zufahrtsstrasse, die nicht über einen einseitigen Gehweg verfüge, als Mischverkehrsfläche auszugestalten. Soweit die Zufahrtsstrasse ab der Mündung der Strasse "V. _____" auf den "N. _____ weg" über kein Trottoir mehr verfüge, könne sie daher ohne weiteres als Mischverkehrsfläche ausgestaltet werden. Es sei nicht ersichtlich, woraus die Beschwerdeführer ableiteten, die Ausgestaltung einer Strasse als Mischverkehrsfläche sei nur bei einer signalisierten Maximalgeschwindigkeit von 30 km/h möglich. Die VSS-Norm SN 640 045 sehe jedenfalls keine solche Vorschrift vor. Das Teilen der Verkehrsfläche durch Fussgänger und weitere Verkehrsteilnehmer sei auf dem N. _____ weg problemlos möglich.

5.3 Die Erteilung einer Bewilligung für die Errichtung oder Änderung einer Baute oder Anlage setzt neben der Zonenkonformität voraus, dass das fragliche Land erschlossen ist (Art. 22 Abs. 1 und 2 lit. b des Bundesgesetzes über die Raumplanung [Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700]). Erforderlich ist dafür nach Art. 19 Abs. 1 RPG namentlich, dass eine für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht. Dies ist der Fall, wenn die Zugänglichkeit sowohl für die Benützer der Bauten als auch für Fahrzeuge der öffentlichen Dienste gewährleistet ist. Die Zufahrten sollen verkehrssicher sein und haben sich nach den zonengerechten Baumöglichkeiten jener Flächen zu richten, die sie erschliessen sollen. Was als hinreichende Zufahrt gilt, hängt von der beanspruchten Nutzung des Grundstücks sowie von den massgeblichen (namentlich örtlichen) Umständen des Einzelfalls ab. Die einzelnen Anforderungen ergeben sich im Detail erst aus dem kantonalen Recht und der kantonalen Gerichts- und Verwaltungspraxis, die sich am bundesrechtlichen Rahmen zu orientieren haben. Bei der Beurteilung, ob eine Zufahrt ein Baugrundstück hinreichend

erschliesst, steht den kantonalen und kommunalen Behörden ein erhebliches Ermessen zu (BGE 136 III 130 E. 3.3.2; BGer 1C_175/2018 vom 7. März 2019 E. 3.1). 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 auch 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).

5.4 Paragraf 7 der Verordnung zum Gesetz über Strassen und Wege (V GSW; BGS 751.141) hält fest, dass als Regeln der Technik im Interesse der Verkehrssicherheit die VSS-Normen für den Bau, Unterhalt und Signalisation sowie die Markierung von Strassen und Wegen wegleitend sind. Und gemäss Art. 17 des Strassenreglements der Gemeinde Baar sind die Strassen "in der Regel" nach den Normen des VSS zu projektieren und zu erstellen. Diese Formulierungen lassen erkennen, dass bei der Beurteilung der Erschliessung und der Verkehrssicherheit immer auch die konkreten Umstände bzw. die Verhältnisse im Einzelfall zu berücksichtigen sind. Folglich lässt sich aus den genannten kantonalen bzw. kommunalen Bestimmungen keine zwingende Anwendbarkeit der VSS-Normen ableiten (BGer 1C_175/2018 vom 7. März 2019 E. 3.2).

5.5 Die Beschwerdeführer bringen vor, nur weil das Strassenreglement der Gemeinde Baar den Begriff der Zufahrtsstrasse für den N. _____ weg verwende, bedeute dies nicht, dass dieser ohne Weiteres und unbesehen als Zufahrtsstrasse im Sinne der VSS-Norm betrachtet werden könne. Vielmehr gelte die bestehende Privatstrasse vom heutigen Ausbaustandard her betrachtet höchstens als Zufahrtsweg und nicht als Zufahrtsstrasse.

Hier irren die Beschwerdeführer. Der Entscheid darüber, welchen Anforderungen eine Strasse zu genügen hat und welchen Ausbaustandard sie haben muss, hängt nicht von ihrer Bezeichnung im Strassenreglement ab und haben die Vorinstanzen auch nicht von dieser Bezeichnung abhängig gemacht. Vielmehr geben die Grösse und der Charakter des zu erschliessenden Gebietes vor, um welchen Typ Erschliessungsstrasse es sich handelt. Gemäss der VSS-Norm 640 045 (Ziff. 8) ist der Typ Quartiererschliessungsstrasse zur Erschliessung von Siedlungsgebieten in der Grösse bis zu 300 Wohneinheiten oder bei Verkehrsaufkommen gleichwertiger Quellen anzuwenden. Der Typ Zufahrtsstrasse ist zur Erschliessung von Siedlungsgebieten in der Grösse bis zu 150 Wohneinheiten oder

bei Verkehrsaufkommen gleichwertiger Quellen anzuwenden. Der Typ Zufahrtsweg ist zur Erschliessung von Siedlungsgebieten in der Grösse bis zu 30 Wohneinheiten anzuwenden. Gemäss den nicht bestrittenen Angaben der Vorinstanzen werden durch den N._____weg 64 Wohneinheiten erschlossen. Hinzu kommen mit der neu bewilligten Arealbebauung "W._____" 18 weitere Wohnungen, und auch die sechs Wohnungen des vorliegend strittigen Bauprojekts sind zu berücksichtigen. Mit den gesamthaft 88 Wohnungen handelt es sich um klar mehr, als dass es sich gemäss der VSS-Norm 640 045 um einen Zufahrtsweg handeln könnte (Erschliessung von bis zu 30 Wohneinheiten); es sind aber auch klar weniger, als dass der N._____weg als Quartiererschliessungsstrasse gemäss der VSS-Norm 640 045 zu bezeichnen wäre (Erschliessung von 150 bis 300 Wohneinheiten). Damit handelt es sich beim N._____weg (und auch bei der Strasse V._____) richtigerweise nicht nur um eine Zufahrtsstrasse gemäss gemeindlichem Strassenreglement der Gemeinde Baar, sondern auch um eine Zufahrtsstrasse gemäss der VSS-Norm 640 045, weshalb diese denn auch grundsätzlich deren Vorgaben für Zufahrtsstrassen zu erfüllen haben. Das tun sie denn auch, wie nachfolgend aufzuzeigen sein wird.

5.6 Der Strassentyp "Zufahrtsstrasse" ist gemäss Tabelle 1 der VSS-Norm 640 045 für den Grundbegegnungsfall Personenwagen/Personenwagen bei stark reduzierter Geschwindigkeit (20 bis 30 km/h) vorgesehen. Grundsätzlich wird bei der Zufahrtsstrasse ein einseitiger Gehweg, evtl. als Längsstreifen, vorausgesetzt, wobei die Zufahrtsstrasse auch als Mischverkehrsfläche ausgestaltet werden kann. Vorliegend befindet sich ab der Abzweigung der S._____strasse auf dem unteren Teil der Zufahrtsstrasse bzw. als "V._____" benannten Strasse ein Trottoir. Die Anforderungen an Strassen, um konfliktfreie Begegnungsfälle zwischen zwei Verkehrsteilnehmern sicherzustellen, werden in der VSS-Norm 640 201 definiert. Beim Begegnungsfall zweier Personenwagen mit einer Begegnungsgeschwindigkeit von 30 km/h werden eine Mindestbreite von 4,40 m und eine lichte Breite von 4,80 m verlangt, bei einer Begegnungsgeschwindigkeit von 20 km/h sogar nur eine Mindestbreite von 4,00 m und eine lichte Breite von 4,40 m. Mit dem Messwerkzeug von ZugMap.ch kann ohne weiteres festgestellt werden, dass der N._____weg auf seiner ganzen Länge eine Breite von mindestens 4,80 m aufweist. Die durch die zahlreichen Einfahrten geschaffenen Ausbuchtungen erleichtern das Kreuzen zusätzlich. Die Strasse "V._____" ist an ihrer schmalsten Stelle 4,50 m breit. Zudem besteht ihr entlang ein einseitiger Gehsteig, bei welchem der Randstein nur wenige Zentimeter hoch ist und ein Ausweichen somit ebenfalls ohne Weiteres zulässt. Im Übrigen ist festzustellen, dass es sich beim N._____weg um eine Sackgasse handelt. Da kein Durchgangsver-

kehr stattfindet, ist davon auszugehen, dass es selbst zu Spitzenzeiten nur zu wenig Kreuzungssituationen kommt. Die Zufahrt zum Baugrundstück ist somit genügend dimensioniert – selbst bei Vorhandensein von Schnee – und entspricht den Anforderungen der einschlägigen VSS-Normen. Dass der Vorsitzende des von der Baudirektion zum ersten Projekt am 30. Oktober 2017 durchgeführten Augenscheins die Breite des N._____wegs mit "rund 3,5 m" bezeichnet hatte, ist wohl darauf zurückzuführen, dass es sich um eine blosser Schätzung der Strassenbreite durch den Vorsitzenden im Rahmen einer Schilderung der örtlichen Verhältnisse gehandelt hat. Die Erschliessungsfrage war zudem am Augenschein kein Thema, weshalb auch keine Notwendigkeit einer genauen Ausmessung der effektiven Strassenbreiten bestand. Nachdem nun die elektronische Ausmessung klare Resultate ergab, kann darauf abgestützt werden.

5.7 Nicht zu folgen ist den Beschwerdeführern, wenn sie sinngemäss argumentieren, da das Tempolimit auf dem N._____weg 50 km/h und nicht 30 km/h betrage, müsse ein lichte Mindestbreite von 5,0–5,7 m vorhanden sein, was auf keinen Fall gegeben sei. Die Beschwerdeführer leiten diese Masse offenbar aus SN 640 201 i.V.m. SN 640 045 ab. Erstens enthalten die VSS-Normen keine Vorschrift, wonach die Typisierung als Zufahrtsstrasse und somit die Möglichkeit ihrer Ausgestaltung als Mischverkehrsfläche nur bei einer vorgeschriebenen maximalen Geschwindigkeit von 30 km/h möglich ist. Und zweitens ist davon auszugehen, dass weder auf der Strasse "V._____" noch auf dem N._____weg wegen ihrer Struktur und Ausgestaltung (Kurven, Einmündungen und Hausvorplätze) schnell gefahren werden kann. Von einander auf diesen Strassen entgegenkommenden Fahrzeugenkern kann ohne weiteres erwartet werden und ist auch erforderlich, dass sie ihr Tempo auf 20 bis 30 km/h reduzieren oder – falls ausnahmsweise nicht auf den Gehsteig der Strasse "V._____" oder eine Einmündung bzw. eine Ausbuchtung ausgewichen werden kann – im Schritttempo kreuzen. Dass Letzteres möglich ist, belegen die von den Beschwerdeführern mit KB 6 eingereichten Fotos.

Nichts ändert an diesen Feststellungen die Tatsache, dass gelegentlich Autos auf dem Gehsteig V._____ parkieren und der Bereich Verkehrstechnik, Abteilung Sicherheit/Werkdienst der Einwohnergemeinde Baar die Anwohner schriftlich darauf hinweisen musste, dies zu unterlassen. Unerlaubt parkierte Fahrzeuge entsprechen nicht der Normalität, und die Einhaltung der Anforderungen an eine Zufahrtsstrasse ist aufgrund der normalen Situation zu messen. Das Gleiche gilt auch für das insbesondere während Bauarbeiten im Quartier unvermeidbare gelegentliche, allenfalls auch rege Auftauchen von Lastwagen. Dies erfolgt – wenn überhaupt – jeweils nur temporär – eben während Bauar-

beiten – und gibt nicht die gewöhnlichen Verhältnisse wieder, auf welche der N._____weg als Zufahrtsstrasse auszurichten ist.

5.8 Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Regierungsrat nachvollziehbar dargelegt hat, weshalb er die Auffassung des Gemeinderats Baar, dass das Baugrundstück über die Strasse N._____weg/V._____ genügend erschlossen ist, gestützt hat. Der diesbezügliche Entscheid des Regierungsrats lässt weder eine Rechtsverletzung erkennen noch kann er als offensichtlich unrichtig bezeichnet werden.

6. Feuerwehrzufahrt

6.1 Die Beschwerdeführer bringen mit separater Argumentation vor, es erstaune, mit welcher Leichtigkeit der Regierungsrat die Unterschreitung um 0,5 m der in den praxisgemäss zuzuziehenden Richtlinien für Feuerwehrzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen (FKS-Richtlinien) vorgesehenen Mindestkurvenbreite (5 m) der hinteren Kurve des N._____wegs hinnehme. Der Regierungsrat führe diesbezüglich aus, die Unterschreitung der Mindestbreite ändere am Ergebnis – damit sei wohl gemeint, dass eine hinreichende Feuerwehrzufahrt bestehe – nichts, handle es sich doch nur um eine "leichte" Kurve und die Abweichung sei nur rund 0,50 m. Ausserdem sei auf der einen Strassenseite (ohne Spezifikation welche Seite gemeint sei) eine unbebaute Fläche vorhanden. Damit impliziere der Regierungsrat wohl, dass es nötigenfalls in Ordnung wäre, mit einem mehrere Tonnen schweren Löschfahrzeug über ein privates Grundstück, welches nicht befestigt sei, zu fahren, sollte sich im Ernstfall doch herausstellen, dass die Zufahrt für die Feuerwehr nicht breit genug wäre. Hätte der Regierungsrat den Sachverhalt vor Ort und nicht am Computer über Zugmap.ch abgeklärt, wäre ihm wohl aufgefallen, dass das oben beschriebene Querfeldein-Szenario ohnehin nicht möglich wäre. Wie dem offerierten Foto zu entnehmen sei, befinde sich auf der linken Spur der durchaus steilen Kurve eine hohe, unwegsame Hecke. Auf der rechten Seite werde die Kurve durch zwei massive Steine sowie Bepflanzungen blockiert. Damit sei erstellt, dass die Bauten und Anlagen am N._____weg für den raschen und zweckmässigen Einsatz der Feuerwehr nicht jederzeit zugänglich seien.

6.2 Die Bauherrschaft führt aus, die Argumentation des Regierungsrats betreffend hinreichende Feuerwehrzufahrt sei schlüssig und berücksichtige die Verhältnisse des Einzelfalls. Eine starre Anwendung der FKS-Richtlinien, wie es die Beschwerdeführer verlangten, sei nicht angebracht. Ausserdem wäre es unverhältnismässig, die hinreichende Feu-

erwehruzufahrt aufgrund der hinteren, etwas engeren Kurve zu verneinen. Das Durchkommen mit einem Feuerwehrfahrzeug sei möglich, was einzig relevant sei. Die Inanspruchnahme der unbebauten Fläche auf der einen Strassenseite sei damit gar nicht notwendig.

6.3 Der Gemeinderat Baar macht diesbezüglich geltend, die Feuerwehr Baar habe mit ihren Fahrzeugen in der Vergangenheit die Kurve V. _____/N. _____weg ohne weiteres passieren können.

6.4

6.4.1 Neben dem Erschliessungserfordernis bestimmt auch die Brandschutznorm der Vereinigung Kantonaler Feuerversicherungen (VKF-Norm), dass Bauten und Anlagen für den raschen und zweckmässigen Einsatz der Feuerwehr jederzeit zugänglich sein müssen (Art. 44 VKF-Norm). Gemäss § 1 Abs. 1 der Verordnung zum Gesetz über den Feuerschutz (BGS 722.211) i.V.m. § 1 des Gesetzes über den Feuerschutz (BGS 722.21) sind die Brandschutzvorschriften der VKF verbindlich. Die Bestimmungen des Gesetzes über den Feuerschutz, der entsprechenden Verordnung und damit auch der VKF-Norm sind gestützt auf § 30d Abs. 1 aV PBG (bzw. der identischen Bestimmung in § 50 Abs. 1 V PBG) zu beachten. Die von der VKF erlassenen Brandschutzvorschriften bestehen gemäss Art. 4 Abs. 1 der VKF-Norm aus der Brandschutznorm (lit. a) und den Brandschutzrichtlinien (lit. b). Für den Vollzug werden von der VKF Brandschutzerläuterungen sowie nutzungs- und themenbezogene Arbeitshilfen herausgegeben (Art. 4 Abs. 2 VKF-Norm) Die Brandschutznorm setzt den Rahmen für den allgemeinen, baulichen, technischen und organisatorischen sowie den damit verbundenen abwehrenden Brandschutz. Sie bestimmt die geltenden Sicherheitsstandards (Art. 5 VKF-Norm). Die Brandschutzrichtlinien ergänzen mit detaillierten Anforderungen und Massnahmen die in der Brandschutznorm gesetzten Vorgaben (Art. 6 VKF-Norm).

6.4.2 In der Richtlinie der Feuerwehr Koordination Schweiz (FKS) für Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen (FKS-Richtlinie) werden die konkreten, im Standardkonzept geltenden Anforderungen an die Zugänglichkeit von Gebäuden und Anlagen für die Feuerwehr aufgeführt. Art. 11 VKF-Norm gestattet allerdings Abweichungen von Standardkonzepten. Anstelle standardmässig vorgeschriebener Brandschutzmassnahmen können alternative Brandschutzmassnahmen als Einzellösungen treten, soweit für das Einzelobjekt die Schutzziele gleichwertig erreicht werden. Über die Gleichwertigkeit entscheidet die zuständige Brandschutzbehörde (Abs. 1). Weicht die Brandgefahr im Einzelfall so vom Standardkonzept der Brandschutzvorschriften ab, dass vorgeschriebene An-

forderungen ungenügend oder als unverhältnismässig erscheinen, sind die zu treffenden Massnahmen angemessen zu erweitern oder zu reduzieren (Abs. 2). In gleicher Weise erlaubt auch die FKS-Richtlinie Abweichungen vom Standardkonzept in begründeten Einzelfällen. Dabei wird explizit darauf verwiesen, dass die Anforderungen der Brandschutzvorschriften (Brandschutznorm und Brandschutzrichtlinie) den Planern und der zuständigen Brandschutzbehörde/Feuerwehr einen gewissen Spielraum in der Gestaltung des Feuerwehrzugangs lassen (Ziff. 1 FKS-Richtlinie).

6.4.3 Ziff. 5.1 der FKS-Richtlinie schreibt für 90°-Kurven eine Wegbreite von mindestens 5,00 m vor.

6.5 Die Beschwerdeführer bemängeln in ihrer Verwaltungsgerichtsbeschwerde im Zusammenhang mit der Zufahrt von Feuerwehrfahrzeugen einzig die Breite der Kurve im hinteren Teil des N._____wegs, dort wo der N._____weg nach den Gebäuden N._____weg AC._____ und AD._____ eine wenig mehr als 90°-Rechtskurve aufweist; unmittelbar nach der Kurve endet der N._____weg als Sackgasse auf dem GS M._____.

Dazu ist Folgendes zu erwägen: Vorab ist darauf hinzuweisen, dass sich diese Kurve auf dem N._____weg nach dem strittigen Baugrundstück befindet. Feuerwehrfahrzeuge, welche zu einem allfälligen Ereignis auf dem GS I._____ ausrücken müssen, können und müssen die von den Beschwerdeführern ins Spiel gebrachte Kurve wegen deren Ausgestaltung als Sackgasse gar nicht befahren. Zum GS I._____ kann ausschliesslich von der Abzweigung von der S._____strasse her und anschliessend über die Strasse "V._____" und den N._____weg zugefahren werden. Entscheidend ist aber insbesondere, dass der Ausbaustandard der hinteren Kurve des N._____wegs derart geringfügig – wenn überhaupt – von den Vorgaben der FKS-Richtlinie abweicht, dass ohne weiteres auch diesbezüglich von einer hinreichenden Feuerwehrezufahrt gesprochen werden kann. Zwar führt der Regierungsrat aus, die hintere Kurve weise im engsten Bereich eine Breite von rund 4,50 m auf. Nimmt jedoch das Gericht mit dem Messwerkzeug von ZugMap.ch eigene Messungen vor, kommt es im ganzen Kurvenbereich auf eine Mindestbreite von 5,00 m. Selbst wenn aber dort die minimale Breite tatsächlich geringfügig unter 5,00 m läge, würde dies nicht schaden. Es ist unverständlich, warum die vom Regierungsrat erwähnte unbebaute Fläche auf der Kurveninnenseite im Notfall nicht auch befahren werden könnte, umso mehr als sich die beiden Steine, auf welche sich die Beschwerdeführer mit Foto KB 14 beziehen, schätzungsweise mindestens 30 cm vom Strassenrand

entfernt liegen. Es ist deshalb nicht zu erkennen, dass auch die hintere Kurve des N._____wegs nicht auch als hinreichende Feuerwehrezufahrt dient. Das Durchkommen mit einem Feuerwehrfahrzeug ist auch dort möglich. Indem der Regierungsrat den entsprechenden Entscheid des Gemeinderats geschützt hat, hat er kein Recht verletzt.

7. Zusammenfassend ergibt sich, dass der Beschluss des Regierungsrats vom 8. September 2020 nicht zu beanstanden ist. Die dagegen eingereichte Beschwerde erweist sich als unbegründet, weshalb sie abzuweisen ist.

8.

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

8.2 Im Rechtsmittelverfahren ist der ganz oder teilweise obsiegenden Partei zulasten der unterliegenden Partei eine Parteientschädigung nach Massgabe ihres Obsiegens zuzusprechen (§ 28 Abs. 2 VRG). Der anwaltlich vertretenen Bauherrschaft wird zulasten der Beschwerdeführer eine Parteientschädigung von Fr. 2'500.– (inkl. MWST und Barauslagen) zugesprochen. Den ebenfalls obsiegenden Beschwerdegegnern 2 und 3 ist keine Parteientschädigung zuzusprechen, da sie in ihrem amtlichen Wirkungskreis tätig sind und keine Gründe für ein Abweichen von der in § 28 Abs. 2a VRG genannten Regel erkennbar sind.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Den Beschwerdeführern wird eine Spruchgebühr von Fr. 3'000.– auferlegt, welche mit dem in dieser Höhe geleisteten Kostenvorschuss verrechnet wird.
3. Die Beschwerdeführer haben der Beschwerdegegnerin 1 unter Solidarhaftung eine Parteientschädigung von Fr. 2'500.– (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 Beschwerdeführer (dreifach), an den Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin 1 (im Doppel), an den Gemeinderat Baar, an den Regierungsrat des Kantons Zug (dreifach) und zum Vollzug von Ziffer 2 im Dispositiv an die Finanzverwaltung des Kantons Zug.

Zug, 30. Juni 2021

Im Namen der
VERWALTUNGSRECHTLICHEN KAMMER
Der Vorsitzende

Der Gerichtsschreiber

versandt am