



## 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 24. November 2021 *[rechtskräftig]*  
gemäss § 29 der Geschäftsordnung

in Sachen

1. A. \_\_\_\_\_
2. B. \_\_\_\_\_
3. C. \_\_\_\_\_
4. **Erbengemeinschaft D.** \_\_\_\_\_ handelnd durch den Willensvollstrecker  
E. \_\_\_\_\_  
Beschwerdeführer  
alle vertreten durch RA F. \_\_\_\_\_

gegen

1. **G.** \_\_\_\_\_  
vertreten durch RA lic. iur. H. \_\_\_\_\_
2. **Stadtrat von Zug, Stadthaus**
3. **Regierungsrat des Kantons Zug**  
Beschwerdegegner

betreffend

Baubewilligung  
(Neubau Einfamilienhaus)

V 2020 82

A. Am 28. Januar 2020 erteilte der Stadtrat von Zug G. \_\_\_\_\_ die Bewilligung für den Abbruch des Einfamilienhauses Assek.-Nr. I. \_\_\_\_\_ und den Neubau eines Einfamilienhauses am N. \_\_\_\_\_ weg 3, Grundstück (GS) Nr. J. \_\_\_\_\_, Stadt Zug. Die Liegenschaft ist der Wohnzone 2B (W2B) zugewiesen. Geplant ist der Neubau eines freistehenden Einfamilienhauses mit sechs Zimmern und einem Unter-, Erd-, Ober- und Attikageschoss. Auf dem Flachdach des Attikageschosses soll eine Photovoltaikanlage mit 60 doppelseitig aufgeständerten Modulen (D-Dome System) mit einer Neigung von maximal 10° montiert werden. Ausserdem wird das Flachdach extensiv begrünt. Als Heizanlage soll eine Luft-Wasser-Wärmepumpe im Untergeschoss installiert werden. Die verkehrsmässige Erschliessung erfolgt ab dem N. \_\_\_\_\_ weg. Zwei Abstellplätze werden im Untergeschoss angeordnet, und ein Parkplatz für Besucher ist im nördlichen Grundstücksbereich geplant. Das Einfamilienhaus weist Hauptmasse von 8,83 m – 13,31 m x 18,30 m auf, und die Höhenkote der Oberkante des fertigen Bodens im Erdgeschoss soll mit 459,40 m.ü.M. (= +/- 0,00) festgelegt werden. Die Oberkante Dachrand liegt 9,40 m darüber. Gleichzeitig mit der Erteilung der Baubewilligung wies der Stadtrat von Zug die u.a. von den heutigen Beschwerdeführern eingereichte Einsprache ab. Die gegen den Baubewilligungsentscheid ebenfalls von den heutigen Beschwerdeführern eingereichte Verwaltungsbeschwerde wies der Regierungsrat mit Beschluss vom 24. November 2020 mit Ausnahme der Ergänzung einer Nebenbestimmung (Reduktion der Gefällsknicke der Garageneinfahrt) ab, nachdem die Baudirektion am 23. Juni 2020 einen Augenschein durchgeführt hatte.

B. Gegen den Beschluss des Regierungsrats liessen A. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_, C. \_\_\_\_\_ sowie die Erbgemeinschaft D. \_\_\_\_\_ am 28. Dezember 2020 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erheben und folgende Rechtsbegehren stellen:

- "1. Der angefochtene Entscheid des Regierungsrates vom 24. November 2020 betreffend Baubewilligung SZ-2019-112 sei aufzuheben und die Baubewilligung sei zu verweigern.
2. Eventuell sei der genannte Entscheid aufzuheben und die Angelegenheit zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zzgl. Auslagen und MwSt. zulasten der Beschwerdegegner und der Vorinstanzen."

- C. Den von ihnen verlangten Kostenvorschuss von Fr. 4'000.– bezahlten die Beschwerdeführer fristgerecht.
- D. Die Bauherrschaft (Beschwerdegegner 1) liess am 11. Februar 2021 zur Beschwerde Stellung nehmen und beantragen, die Verwaltungsgerichtsbeschwerde sei vollumfänglich abzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MWST) zu Lasten der Beschwerdeführer, unter solidarischer Haftbarkeit.
- E. Die Baudirektion des Kantons Zug beantragte am 15. Februar 2021 namens des Regierungsrats, die Beschwerde sei unter Kostenfolge zu Lasten der Beschwerdeführenden vollumfänglich abzuweisen.
- F. Die Beschwerdeführer liessen am 28. April 2021 eine Replik einreichen. Die Baudirektion teilte am 7. Mai 2021 mit, sie verzichte auf die Einreichung einer Duplik. Die Bauherrschaft liess am 11. Mai 2021 eine Duplik einreichen. Am 31. Mai 2021 teilte das Baudepartement der Stadt Zug mit, es verzichte 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 Beschwerde wurde fristgerecht eingereicht und entspricht den formellen Anforderungen gemäss § 65 VRG. Die Beschwerdeführer haben sowohl am Einsprache- als auch am Verwaltungsbeschwerdeverfahren teilgenommen. Als Eigentümer von Grundstücken, welche alle unmittelbar neben oder in unmittelbarer Nähe des GS J. \_\_\_\_\_ liegen, sind sie vom Bauvorhaben besonders berührt und haben ein schutzwürdiges Interesse an der Änderung oder Aufhebung des Entscheids der Vorinstanz. 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 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 Verfahrensvorschrift sowie die Rechtsverweigerung und -verzögerung. Nicht gerügt werden kann die unrichtige Handhabung des Ermessens (§ 63 VRG).

2. Die Revision vom 22. Februar 2018 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 721.11) sowie die Totalrevision der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG; BGS 721.111) sind per 1. Januar 2019 in Kraft getreten. Das vorliegend zu beurteilende Baugesuch SZ-2019-112 wurde am 9. Mai 2019 eingereicht und mit Eingabe vom 24. September 2019 leicht angepasst. Übergangsrechtlich gelangt daher die Bestimmung von § 71a Abs. 1 lit. b PBG zur Anwendung, wonach auf Baugesuche und Sondernutzungspläne in denjenigen Gemeinden, welche ihre Zonenpläne und Bauvorschriften noch nicht an die sich an der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) orientierenden Baubegriffe und Messweisen angepasst haben, das bisherige Recht Anwendung findet.

3. Die Beschwerdeführer machen zunächst geltend, der Regierungsrat sehe zu Unrecht bei der Nichtdurchführung des beantragten Augenscheins durch die Baubewilligungsbehörde keine Verletzung des rechtlichen Gehörs. Die Feststellung, dass die Baubewilligungsbehörde aufgrund der Kleinräumigkeit der Stadt Zug über genügend Ortskenntnisse verfüge, greife zu kurz. Es seien vielmehr die Beschwerdeführer, welche allesamt in unmittelbarer Umgebung der Bauparzelle wohnten und lebten, die über die erforderlichen Ortskenntnisse verfügten. Es sei ihnen daher die Möglichkeit zu gewähren, die Baubewilligungsbehörde vor Ort auf Einzelheiten aufmerksam zu machen, welche diese selbst aufgrund der Kleinräumigkeit der Stadt Zug nicht haben werde, ja kaum haben könne. Die Vorinstanz habe im Übrigen komplett ausser Acht gelassen, dass der von ihr durchgeführte und so nachgeholt Augenschein die Verletzung des rechtlichen Gehörs nicht heilen könne. Die Beschwerdeinstanz auferlege sich regelmässig eine gewisse Zurückhaltung hinsichtlich der von der Baubewilligungsbehörde getätigten Feststellungen. Sie wende die Erkenntnisse des Augenscheins also nicht konsequent an, da sie nicht in das Ermessen der Baubewilligungsbehörde einzugreifen gewillt sei. Dies,

obwohl die Beschwerdeinstanz über umfassende Beurteilungskompetenz verfüge (§ 42 Abs. 1 resp. § 47 Abs. 1 VRG). Mit diesem Vorgehen sei eine Situation kreiert worden, durch welche es den Beschwerdeführern verwehrt worden sei, eine umfassende und vollständige Beurteilung der Sach- und Rechtslage zu erhalten.

Dazu ist Folgendes zu erwägen: Die Beschwerdeführer übersehen, dass der Regierungsrat im Zusammenhang mit der Frage der Durchführung eines Augenscheins gar keine Verletzung des rechtlichen Gehörs durch die Baubewilligungsbehörde festgestellt hat, welche zu heilen gewesen wäre. Darin, dass der Stadtrat von Zug im Einspracheverfahren trotz des entsprechenden Antrags der Beschwerdeführer auf einen Augenschein verzichtete, kann denn auch keine Verletzung des rechtlichen Gehörs erkannt werden. Auf ein beantragtes Beweismittel wie einen Augenschein kann verzichtet werden, wenn die Behörden den Sachverhalt aufgrund eigener Sachkunde oder nach den Akten hinreichend würdigen können (BGE 124 I 208 E. 4a). Wird ein Augenschein beantragt, steht der Entscheid, ob ein solcher angeordnet werden soll, im pflichtgemässen Ermessen der mit der Sache befassten Behörde. Eine Pflicht zur Durchführung eines Augenscheins besteht nur, wenn die tatsächlichen Verhältnisse auf andere Weise nicht ermittelt werden können (BGer 1C\_192/2010 vom 8. November 2010 E. 3.3). Es ist mit dem Regierungsrat davon auszugehen, dass der Stadtrat von Zug im vorliegenden Fall und insbesondere aufgrund der Kleinräumigkeit der Stadt Zug, auf welche selbst die Beschwerdeführer in ihrer Beschwerdeschrift hinweisen, über ausreichende Ortskenntnisse verfügt und daher ohne weiteres auf die Durchführung eines Augenscheins verzichten konnte. Daran ändern können auch allfällige Hinweise auf Einzelheiten vor Ort durch die Beschwerdeführer nichts, umso mehr als diese nicht aufzeigen, um was für Sachverhalte es sich dabei handeln soll. Jedenfalls ist nicht zu erkennen, inwiefern die tatsächlichen Verhältnisse vor Ort unklar sein sollten. Der Regierungsrat hat daher zu Recht keine Verletzung des rechtlichen Gehörs durch die Baubewilligungsbehörde festgestellt.

#### **4. Hauptwohnrichtung**

4.1 Die Beschwerdeführer bringen vor, die Vorinstanzen hätten zu Unrecht die Hauptwohnrichtung nach Westen festgelegt. Bereits die Feststellung des Regierungsrats, dass im Erdgeschoss keine Räume bestünden, welche häufig benutzt würden, sei nicht korrekt. Aus den Plänen sei ersichtlich, dass im Erdgeschoss gegen Süden eine Teeküche mit Sitzgelegenheit geplant sei. Ferner befinde sich von diesem Raum aus der einzige

Zugang vom Gebäudeinnern zum Sitzplatz im Erdgeschoss und zum Garten. Die Bauherrschaft habe das Fenster zudem als anrechenbare Fläche deklariert. Dieser Raum sei entsprechend zu berücksichtigen. Im Obergeschoss werde als einziger Raum das Büro als häufig benutzter Raum angerechnet. Von den 127 m<sup>2</sup> an anrechenbarer Geschossfläche sollten also gerade einmal 18 m<sup>2</sup> häufig genutzt werden, was nicht einmal 15 % der Fläche entspreche. Der Fitnessraum im Obergeschoss mit dessen ganzer Fensterfront ausnahmslos gegen Süden werde begründungslos zu denjenigen Räumen gezählt, welche nicht als Aufenthaltsraum dienen. Die restlichen über 100 m<sup>2</sup> an anrechenbarer Geschossfläche des Gebäudes würden nach dieser Argumentation von den Beschwerdeführern [recte wohl: von der Bauherrschaft] nicht häufig benutzt werden. Dies sei nicht glaubwürdig und nicht nachvollziehbar. Aufgrund der Anordnung und der Ausgestaltung der Räume lasse sich erkennen, welche Prioritäten die Bauherrschaft den einzelnen Räumen beimesse. Ein Fitnessraum, welcher an bester Lage, nämlich im Obergeschoss, mit Sicht auf die Stadt, den See und die Berge, vorgesehen sei, solle ohne Zweifel häufig benutzt werden. Demgegenüber lägen sowohl das Schlafzimmer als auch das Büro im Obergeschoss gegen Westen; also gegen den N. \_\_\_\_\_ weg, gegen die Gebäude und die Bepflanzung auf der gegenüberliegenden Strassenseite. Die schöne Aussicht fehle bei diesen beiden Räumen komplett. Aufgrund dieser Anordnung lasse sich schliessen, dass dem Fitnessraum von der Bauherrschaft ein höheres Gewicht beigemessen werde als dem Büro oder dem Schlafzimmer. Ein Atelier oder eine Bibliothek würden gemäss Rechtsprechung ebenso als Aufenthaltsräume qualifiziert (vgl. GVP 1995/96 180 f.). Ein Fitnessraum sei gleich zu behandeln und als Aufenthaltsraum zu qualifizieren. Entsprechend sei im Obergeschoss die Fensterfront gegen Süden bei der Festlegung der Hauptwohnrichtung zu berücksichtigen. Nicht berücksichtigt habe der Regierungsrat, wie die Besonnung und die Aussicht die Wohn- resp. Aufenthaltsräume beeinträchtigten. Gemäss Rechtsprechung habe dies einen Einfluss auf die Festlegung der Hauptwohnrichtung (vgl. GVP 1995/96 180 f.). Die Sicht gegen Westen sei durch die gegenüberliegenden Bauten und die Bepflanzung erheblich eingeschränkt. Dies zeigten die Fotos, welche die Beschwerdeführer im vorinstanzlichen Verfahren eingereicht hätten. Gegen Süden sei die Sicht jedoch offener, da das Gebäude auf Grundstück Nr. K. \_\_\_\_\_ und das daran anschliessende Einfamilienhaus auf Grundstück Nr. L. \_\_\_\_\_ weniger hoch seien resp. wegen des Terrainverlaufs tiefer gesetzt seien. Der Regierungsrat habe zu Unrecht nicht berücksichtigt, dass das Dach des Attikageschosses die Besonnung des Wohnzimmers von Westen beeinträchtige und die Besonnung daher vornehmlich von Süden her erfolge. Die Terrasse sei L-förmig und liege sowohl im Süden

als auch im Westen, wobei der grössere Teil im Süden sei. Die Möblierung des gedeckten Teils der Terrasse sei ebenso nach Süden ausgerichtet.

4.2 Der Regierungsrat führte in seinem Entscheid vom 24. November 2020 aus, abgesehen vom Büro sei im ersten Obergeschoss kein Raum ersichtlich, der als Aufenthaltsraum diene, weshalb lediglich die Fensterflächen des Büros für die Beurteilung der Hauptwohnrichtung relevant seien. Im Attikageschoss, welches Wohn- und Esszimmer umfasse, seien grosse Fensterflächen Richtung Westen ersichtlich, Richtung Süden seien lediglich zwei Fenster gerichtet. Überdies sei der überdeckte Teil der Terrasse, welcher als vor Witterung geschützter Teil der Terrasse intensiver benutzt werden dürfte als der nicht überdeckte Teil, ebenfalls Richtung Westen gerichtet. Ganz grundsätzlich erscheine die Westfassade, unter anderem bedingt durch deren Länge, wesentlich dominanter als die Südfassade.

4.3 Die Bauherrin und der Bauherr argumentieren, sie seien Eigentümer einer GmbH mit Sitz in Zug, welche Beratungsdienstleistungen erbringe. Das geplante Büro im Obergeschoss werde beiden als Arbeitsplatz dienen, von wo aus Telefon- und Videokonferenzen abgehalten würden. Dieser Raum werde folglich einer der am meisten benützten im Haus sein, und es sei offenkundig, dass das Büro mehr genutzt werde als der Fitnessraum. Soweit die Beschwerdeführer ferner geltend machten, die Lage des Zugangs zum Garten sowie des Gartensitzplatzes hätte bezüglich der Hauptwohnrichtung stärker gewichtet werden müssen, sei ihnen zu entgegnen, dass diese Räumlichkeiten in den kalten Monaten kaum genutzt würden, die verglaste Terrasse im Obergeschoss – welche sich in Richtung Westen orientiere – hingegen über das ganze Jahr hinweg. Auch die Geometrie der überdachten Terrasse im Attika sei gegen Westen orientiert, zumal deren Rechteck-Längsseite parallel zum N.\_\_\_\_\_weg eine Länge von 6,40 m aufweise, diejenige nach Süden hingegen nur eine von 4,47 m. Zudem sei schon grundsätzlich die Gebäudegeometrie mit einer Westfassadenlänge von 18,30 m deutlich länger als die Südfassade mit einer Gebäudebreite von 13,31 m. Die Behauptung der Beschwerdeführer, wonach man in Richtung Süden den See sehen könne, sei falsch. Südlich des Baugrundstücks stünden die Liegenschaften N.\_\_\_\_\_weg 5 und O.\_\_\_\_\_weg 12a–c sowie 14 a–h, welche alle zusammengebaut worden seien und mit der grauen Fassade beinahe das gesamte Sichtfeld verdeckten. In Richtung Westen sei die Sicht vom Baugrundstück aus hingegen viel freier. Dies sei der Grund, weshalb (neben anderen) auch die Liegenschaft N.\_\_\_\_\_weg 1 ihre Hauptwohnrichtung gegen Westen habe.

4.4 Die Hauptwohnrichtung hat Bedeutung im Zusammenhang mit den Grenzabständen. Paragraf 9 Abs. 2 aV PBG bestimmt, dass in Fällen, wo zwischen einem grossen und kleinen Grenzabstand unterschieden wird, der grosse Abstand rechtwinklig von der Fassade mit der Hauptwohnrichtung aus, der kleine von allen übrigen Fassaden aus einzuhalten ist. In der hier massgebenden Bauordnung der Stadt Zug (BO Zug) wird zwischen einem grossen und einem kleinen Grenzabstand unterschieden. Gemäss § 36 BO Zug beträgt der kleine Grenzabstand in der Zone W2B 5 m und der grosse Grenzabstand 8 m. Der Begriff der Hauptwohnrichtung ist ein unbestimmter Rechtsbegriff, der der Baubehörde bei seiner Anwendung im Einzelfall einen erheblichen Ermessensspielraum lässt. Bei der Auslegung ist vom Sinn und Zweck des grossen Grenzabstands auszugehen, im Interesse des Bauherrn, wie der Nachbarn, zwischen Gebäude und Grenze auf jener Seite mehr Raum zu schaffen, zu der sich das Gebäude orientiert. Auf dieser Seite sollen durch den grösseren Abstand neben den Belichtungsverhältnissen der Immissionsschutz verbessert werden, da auf dieser Seite regelmässig auch der Aussenraum die intensivste Nutzung erfährt. Aufgrund dieses Zieles sind für die Bestimmung der massgeblichen Hauptfassade verschiedene Anknüpfungspunkte möglich. So kann auf die Ausrichtung der Fensterflächen, auf Art und Flächen der zur betreffenden Fassade orientierten Räume oder, wenn in erster Linie ein besserer Immissionsschutz erreicht werden soll, auf die Orientierung bezüglich der Aussenräume abgestellt werden. Zumindest hilfsweise kann auch darauf abgestellt werden, welche Fassade aufgrund ihrer Gestaltung mehr dominiert (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. Aufl. 2019, S. 1076). Massgebend sind jene Räume, die von den Bewohnern am häufigsten benutzt werden. In der Regel sind dies Wohn- und Esszimmer sowie andere Aufenthaltsräume (Urteil VGer ZG V 2010 56 vom 28. Juni 2011 E. 4c; Hans Hagmann, Kommentar zur Bauordnung der Stadt Zug, 1998, § 19 N 3 mit weiteren Hinweisen).

4.5 Dem Regierungsrat kann keine Überschreitung seines Ermessens und somit keine Rechtsverletzung vorgeworfen werden, indem er in Übereinstimmung mit dem Stadtrat von Zug festgestellt hat, die Hauptwohnrichtung gehe Richtung Westen. Auch hat er den Sachverhalt nicht falsch festgestellt. Auf die in diesem Zusammenhang zutreffenden Erwägungen des Regierungsrats in seinem Beschluss vom 24. November 2020 kann verwiesen werden. Insbesondere fällt die gegenüber der Südfassade wesentlich längere Westfassade auf. Das Attikageschoss weist zudem bedeutend mehr Fensterfläche in Richtung Westen als in Richtung Süden auf. Was den Vergleich der Nutzung des im

Obergeschoss gegen Westen gerichteten Büros mit dem sich auf der gleichen Ebene befindenden, gegen Süden gerichteten Fitnessraums betrifft, ist dem Regierungsrat und der Bauherrschaft zuzustimmen, dass wohl mit grösster Wahrscheinlichkeit das Büro häufiger benutzt wird als der Fitnessraum. Den sowohl von den Beschwerdeführern als auch der Bauherrschaft eingereichten Fotos ist zudem zu entnehmen, dass – entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer – vom Baugrundstück aus die Sicht in Richtung Westen freier ist als in Richtung Süden, was ein weiteres Indiz dafür ist, dass die Hauptwohnrichtung tatsächlich gegen Westen anzunehmen ist. Auch gibt es keinen Grund zur Annahme, dass die Fotografie (Bg1-Beil. 2), mit welcher die Bauherrschaft die (eingeschränkte) Sicht vom heutigen Balkon gegen Süden darlegt, nicht tatsächlich die ungefähre Sicht vom Fitnessraum aus ist, wie das die Beschwerdeführer bestreiten. Im Übrigen ist den Beschwerdeführern zu widersprechen, wenn sie geltend machen, die beste Lage für Aufenthaltsräume sei auf der Südseite des Gebäudes, weil es dort u.a. Sicht auf den See gebe. Der Zugersee befindet sich im Südwesten des Wohnhauses, nicht im Süden, und die Bauherrschaft weist zu Recht darauf hin, dass von der Südfassade aus – wenn überhaupt – nur ein kleines Stückchen See zu erkennen ist.

## **5. Grenzabstände**

5.1 Die Beschwerdeführer bestreiten die Aussage des Regierungsrats, dass selbst bei Annahme der Hauptwohnrichtung in Richtung Süden der Grenzabstand aufgrund eines bestehenden Näherbaurechts gewahrt sei. Es bestehe kein Näherbaurecht. Im Grundbuch sei ein Näherbaurecht zugunsten des Grundstücks Nr. J. \_\_\_\_\_ nicht eingetragen. Das Näherbaurecht bestehe vielmehr zugunsten des Grundstücks Nr. L. \_\_\_\_\_. Selbst wenn aus dem Beleg vom 9. Oktober 1972 hervorgehe, dass ein Grenzabstand von 7 m vereinbart worden sei, könne die Bauherrschaft nicht daraus ein Näherbaurecht für sich in Anspruch nehmen, handle es sich eben gerade um eine Last und nicht um ein Recht. Es bestehe auch keine obligatorische Vereinbarung zwischen den heutigen Eigentümern des Grundstücks Nr. L. \_\_\_\_\_ und der Bauherrschaft, dass diese den Grenzabstand um 1 m unterschreiten dürften. Die Eigentümer hätten die Baupläne zudem nicht unterzeichnet.

5.2 Nachdem feststeht, dass die Vorinstanzen zu Recht die Hauptwohnrichtung nach Westen festgelegt haben, braucht auf die Argumentation der Beschwerdeführer betreffend Näherbaurecht nicht eingegangen zu werden. Der Grenzabstand zum Grundstück Nr. L. \_\_\_\_\_ im Süden beträgt 7,15 m, womit der kleine Grenzabstand von 5 m gemäss § 36 BO Zug eingehalten ist.

## 6. Attikageschoss

6.1 Die Beschwerdeführer rügen, dass das Attikageschoss § 8 Abs. 2 lit. a und b aV PBG verletze, da die Bauherrschaft die Fläche des Luftraumes, welcher vom Erdgeschoss bis ins Attikageschoss reiche, sowie die Fläche der Treppe vom Erdgeschoss ins Obergeschoss zur Grundfläche hinzurechne. Paragraf 8 Abs. 2 lit. a aV PBG verfolge zwar den Zweck, dass das Geschoss, welches über dem Flachdach liege, vom Volumen her kleiner sei als das oberste Vollgeschoss, nämlich höchstens 60 %. Der Sinn dabei sei jedoch, dass die Beeinträchtigung der zusätzlich gewährten Höhe für die umliegenden Liegenschaften beschränkt werden könne. Bisher sei die Anrechenbarkeit des Luftraumes zur Ausnützung umstritten gewesen. Nach neuem Recht solle diese Fläche nun nicht mehr angerechnet werden (vgl. § 35 Abs. 2 lit. c nV PBG). Dies dürfe jedoch nicht dazu führen, dass die Volumina der Attikageschosse praktisch unbeschränkt aufgeblasen werden könnten. Analog der Berechnung der anrechenbaren Geschossfläche sei der Luftraum, welcher wie hier vom Erdgeschoss bis ins Attikageschoss reiche, jedoch nur im Erdgeschoss, hingegen nicht im Obergeschoss nutzbar sei, bei der Grundfläche eben gerade nicht zu berücksichtigen. Ansonsten führten Lufträume dazu, dass die Fläche des Attikageschosses erheblich grösser ausfalle, als dies bei einem üblichen Bau ohne Luftraum zulässig sei. Ohne Hinzurechnung des Luftraums verletze das Attikageschoss die 60 %-Regel um mehrere Quadratmeter. Aus den gleichen Gründen könne entgegen der Darlegung des Regierungsrats auch für die Berechnung der Deckenfläche der Luftraum nicht berücksichtigt werden, weshalb auch die 80 %-Regel von § 8 Abs. 2 lit. b aV PBG verletzt werde.

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

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

6.3 Es ist dem Regierungsrat zuzustimmen, wenn er vorbringt, der Gesetzgeber habe sich mit dem Begriff "Grundfläche" explizit eines anderen Begriffs als der "anzurechnenden Geschossfläche" bedient. Die Ausnützung und die in diesem Zusammenhang anzurechnende Geschossfläche sind in der V PBG unter dem Titel

"Baudichte" geregelt, was aufzeigt, dass die anzurechnende Geschossfläche nur – aber immerhin – die zulässige Baudichte bestimmt. Das zulässige Bauvolumen hingegen wird u.a. durch die zulässige Gebäudelänge und die zulässige Anzahl Geschosse oder eben durch die Attikaregelung von § 8 aV PBG, welche die Grössenverhältnisse zwischen dem obersten Vollgeschoss und dem Attikageschoss definiert, bestimmt. Die Beschwerdeführer vermischen offenbar die Regelungen zur Baudichte mit denjenigen zum Bauvolumen. Eine analoge Anwendung der Berechnung der anrechenbaren Geschossfläche auf die Beurteilung der Grösse des Attikageschosses ist nicht angezeigt. Die Fläche des Dachgeschosses erfüllt die Vorgaben von § 8 Abs. 2 lit. a aV PBG. Das Gleiche gilt für die Deckenfläche, welche den Vorgaben von § 8 Abs. 2 lit. b aV PBG entspricht. Der Regierungsrat hat somit zu Recht festgestellt, dass das Attikageschoss nicht als Vollgeschoss zu gelten hat.

## **7. Anrechenbare Geschossfläche**

7.1 Die Beschwerdeführer machen in ihrer Beschwerde geltend, die Argumentation des Regierungsrats, wonach die Pläne genügend seien, da insbesondere die durchgeführte Überprüfung mittels Vermassungstool des Adobe Acrobat Readers keine Abweichung von den Angaben der Bauherrschaft ergeben habe, womit aus der Ausnützungsberechnung abgelesen werden könne, dass die Vorgaben eingehalten würden, vermöge nicht zu überzeugen. Fakt sei, dass der Grundriss des Gebäudes nicht symmetrisch sei, weshalb die Berechnung der anrechenbaren Geschossfläche nicht ohne Weiteres überprüft werden könne. Fakt sei weiter, dass die Ausnützung praktisch vollständig verbraucht werde, mit lediglich einer Reserve von 0,30 m<sup>2</sup>. Aus diesem Grund sei eine ledigliche Plausibilisierung der Berechnung nicht genügend. Ebenso sei eine Überprüfung mittels Adobe Acrobat Reader ungenau, zumal hierfür ein kostenpflichtiges Adobe-Programm notwendig sei, welches nicht in jedem Haushalt vorhanden sein dürfte. Sofern die Möglichkeit der Überprüfung mittels Adobe Acrobat Reader bestehe, könne diese Berechnung schnell eine Abweichung von einigen Quadratmetern haben. Ebenso unzulässig sei das Argument, eine Ungereimtheit könne bei der Ausführung zur Einstellung der Bauarbeiten führen. Dies sei für die betroffenen Grundeigentümer wenig hilfreich, wenn ein Bauvorhaben in der Bauausführungsphase wegen möglicher Überschreitung der Ausnützung gestoppt werde. Es sei vorher abzuklären und sicherzustellen, dass nicht mehr Ausnützung projektiert sei, als tatsächlich zulässig sei. Dies sei bei einem Bauvorhaben, welches sämtliche Grenzen des Zulässigen bis ans Limit auslote und zudem über einen ungewöhnlichen Grundriss mit Luftraum, welcher vom

Erdgeschoss bis ins Attikageschoss reiche, verfüge, sorgfältig zu klären. Da die Pläne offenbar mit dem ArchiCAD 22 erarbeitet worden seien, wäre es der Bauherrschaft ohne Weiteres möglich, eine detaillierte Berechnung einzureichen. Es werde deshalb beantragt, dass die Bauherrschaft aufgefordert werde, die Berechnung der anrechenbaren Geschossflächen detailliert nachzuweisen. Komme die Bauherrschaft dieser Aufforderung nicht nach, werde beantragt, dass ein unabhängiger Dritter die Berechnung überprüfe.

7.2 Die Bauherrschaft reichte daraufhin eine ergänzende, detaillierte Flächenberechnung der anzurechnenden Geschossflächen ein, deren Flächen und Massangaben der digitalen Datengrundlage ArchiCAD 22 entnommen wurden. Daraus ist eindeutig abzulesen, dass nicht mehr Ausnützung projektiert wurde, als zulässig ist. Die Einholung eines Gutachtens zu dieser Frage erübrigt sich somit.

7.3 In ihrer Replik brachten daraufhin die Beschwerdeführer vor, sie hätten festgestellt, dass sich im Untergeschoss der Raum "Wirtschaft" mit einer Grösse von 27,7 m<sup>2</sup> befinde. Dieser Raum sei mit einer Aussentüre gegen den Garten versehen und verfüge über ein Fenster von erheblicher Grösse. Das Fenster sei nicht vermasst, weshalb diesbezüglich keine Angaben gemacht werden könnten. Immerhin könne gesagt werden, dass das Fenster über die gleiche Höhe wie die Türe verfüge und mindestens über deren doppelte Breite. Der Raum werde in der Berechnung für die anrechenbare Geschossfläche nicht berücksichtigt. Der Raum sei ohne weiteres für Wohn- oder Gewerbezwecke geeignet. Er liege direkt neben der Garage und sei sowohl von der Garage als auch über das Treppenhaus erreichbar. Zudem verfüge er über einen direkten Ausgang ins Freie. Mit einer Grösse von 27,7 m<sup>2</sup> sei er im Übrigen grösser als die drei Nebenräume im Untergeschoss, welche mit 11,5 m<sup>2</sup> und 18,2 m<sup>2</sup> (beides Keller) resp. 18,3 m<sup>2</sup> (Weinkeller) zu Buche schlugen. Ferner verfüge der Raum über ein grosses bodenerdiges Fenster gegen Süden, womit er gut belichtet sei. Weder aus der Baubewilligung noch aus den Plänen sei ersichtlich, dass der Raum nicht beheizt sein solle. Entsprechend sei er als für Wohn- und Gewerbezwecke geeignet anzusehen und bei der anrechenbaren Geschossfläche zu berücksichtigen. Mit diesem Raum werde die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche deutlich überschritten. Die Baubewilligung sei also zu verweigern. Alternativ sei für den Raum eine Auflage zu verfügen, wonach er nicht beheizt werden dürfe und das Fenster zu verkleinern sei. So sei sichergestellt, dass eine rechtswidrige Nutzung zu Wohn- und Gewerbe Zwecken ausgeschlossen werde.

7.4 Die Bauherrschaft meint, die Beschwerdeführer übersähen, dass das angeblich so grosse Fenster entlang der Treppe verlaufe (und somit nicht bodenerdig sei) und jene Treppe von einer Mauer eingefasst werde, was den Lichteinfall zusätzlich schmälere. Wäre die Absicht gewesen, diesen Raum für Wohn- und Gewerbezwecke zu nutzen, hätte eine Belichtung über die Längsseite an der Ostfassade wohl eher Sinn gemacht. Auf diese Anordnung sei bewusst verzichtet worden. Bezüglich der Zugänglichkeit des Wirtschaftsraums könne den Plänen zudem entnommen werden, dass dessen Aussentüre in einen Gang führe, welcher wiederum um das Haus bis zu den Besucherparkplätzen bzw. zum Garten verlaufe. Hierbei handle es sich somit um einen Hintereingang, welcher allenfalls für Handwerksarbeiten im Keller nützlich sei, wohl aber nur in Ausnahmefällen genutzt werde. Der Wirtschaftsraum werde somit vom Untergeschoss her betreten. Ihm sei somit keine besondere Zugänglichkeit zu attestieren. Eine Beheizung des Untergeschosses sei nicht vorgesehen. Der Wirtschaftsraum liege demnach auch nicht im Dämmperimeter, weshalb er sich als Kaltraum ohne wesentliche Belichtung nicht für Wohn- und Gewerbezwecke eigne. Die Fläche des Wirtschaftsraums sei folglich zu Recht nicht zur Ausnützung hinzugerechnet worden. Auch die von den Beschwerdeführern alternativ beantragte Auflage erübrige sich somit.

7.5 Gemäss § 16 Abs. 1 lit. c aV PBG sind bei der Berechnung der Ausnützungsziffer die Flächen unterhalb des Erdgeschosses, soweit sie Wohn- oder Gewerbezwecken dienen können, jedoch ohne die Erschliessungsflächen, als Geschossfläche anzurechnen. Laut der in den Erläuterungsskizzen der Baudirektion zum V PBG publizierten Zuger Praxis zur anrechenbaren Geschossfläche nach § 16 aV PBG dürfen die nicht anrechenbaren Räume "keine grossen Fensterflächen (max. 1 m<sup>2</sup>)" aufweisen und müssen "unbeheizt" sein. Für die Beurteilung der Frage, welche Räume Wohn- und Gewerbezwecken dienen können, ist die bauliche Gestaltung der jeweiligen Räume entscheidend. Insbesondere sind die Grösse der Räume, ihre Lage, ihre Zugänglichkeit sowie ihre Belichtung und Beheizung zu würdigen. Kaum von Bedeutung sind die Bezeichnung der Räume in den Bauplänen und ein allfälliger Verweis darauf, dass die Baupolizei zu kontrollieren habe, ob die Räume den Angaben entsprechend genutzt würden. Nicht anrechenbar sind reine Vorratsräume, Wasch- und Trocknungsräume, Heizungsräume, Maschinenräume sowie Räume für das Einstellen von Motorfahrzeugen (Garagen), Velos, Kinderwagen und Kehrrichtbehältern (VGer ZG V 2010 20 vom 28. September 2010 E. 6a; V 2020 43 vom 14. Juni 2021 E. 5.4).

7.6 Die Fläche des Fensters des Wirtschaftsraums lässt sich nicht genau eruieren, da das Fenster in den Plänen nicht vermasst ist und im Plan "Schnitte und Fassaden" rund zur Hälfte von der Treppe verdeckt ist. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass das Fenster rund 4 m<sup>2</sup> gross ist. Damit überschreitet es die zulässige Grösse von 1 m<sup>2</sup> für einen Raum, der bei der Berechnung der Ausnützungsziffer als Geschossfläche nicht anzurechnen wäre, klar. Müsste der Wirtschaftsraum angerechnet werden, würde die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche überschritten und die Baubewilligung hätte verweigert werden müssen bzw. die vorliegende Beschwerde müsste gutgeheissen werden. Die Verweigerung der Baubewilligung ist allerdings dann unverhältnismässig, wenn der erkannte Mangel durch einfache, gezielte Anordnungen behoben werden könnte. Mit anderen Worten kann das Prinzip der Verhältnismässigkeit gebieten, eine Bewilligung nicht zu verweigern, sondern stattdessen die mildere Massnahme – d.h. die Erteilung der Bewilligung unter Nebenbestimmungen – anzuordnen. Der Mangel kann vorliegend problemlos mit der Auflage behoben werden, dass der Raum "Wirtschaft" im Untergeschoss ein Fenster mit einer maximalen Fläche von 1 m<sup>2</sup> haben und nicht beheizt werden darf. Mit dieser Nebenbestimmung wird sichergestellt, dass eine rechtswidrige Nutzung zu Wohn- und Gewerbebezwecken so gut wie ausgeschlossen ist und die zulässige anrechenbare Geschossfläche nicht überschritten wird. Die Beschwerde ist daher insoweit gutzuheissen, als der angefochtene Beschluss des Stadtrats von Zug entsprechend ergänzt wird.

## **8. Grundstückszufahrt**

8.1 Die Beschwerdeführer rügten im vorinstanzlichen Verfahren die parallel zum N.\_\_\_\_\_weg verlaufende Grundstückszufahrt resp. die Zufahrt in die Tiefgarage. Insbesondere gewährleiste die Führung der Rampe, welche parallel zum N.\_\_\_\_\_weg erstellt werden solle, die Sicht bei der Ausfahrt aus der Tiefgarage nicht.

8.2 Der Regierungsrat ist der Ansicht, dass die vorliegend geforderte Sichtweite von rund 20 m Richtung Süden eingehalten sei. Die Sichtzonen seien aber zwischen 0,6 m und 3 m über dem Boden freizuhalten. Die Einmündungsbewilligung sei daher unter der Auflage erteilt worden, dass die Bepflanzung zwischen dem N.\_\_\_\_\_weg und der Brüstungsmauer nicht höher als 60 cm sein dürfe, womit sichergestellt sei, dass die Sichtzonen frei seien. Gegen Norden verlaufe die Sichtzone über das Nachbargrundstück Nr. M.\_\_\_\_\_. Mit dem Eigentümer von GS M.\_\_\_\_\_ habe eine Vereinbarung gefunden werden können, wonach dieser sich und seine Rechtsnachfolger verpflichte, die

Bepflanzung gemäss Plan zur Vereinbarung im markierten Bereich zur Einhaltung der notwendigen Sichtweite unter 60 cm zu halten. Die Sichtweiten sowohl gegen Norden als auch gegen Süden seien ausreichend und die Einmündungsbewilligung sei deshalb zu Recht erteilt worden. Die Zufahrt zur Tiefgarageneinfahrt sei ebenfalls nicht zu beanstanden. Obwohl die Tiefgarage nicht rechtwinklig zum N. \_\_\_\_\_ weg angeordnet sei, könne die Rampe vom N. \_\_\_\_\_ weg her befahren werden. Da es sich beim N. \_\_\_\_\_ weg um eine Sackgasse handle, erfolge die Zu- und Wegfahrt stets von Norden her. Die Fahrzeuge mündeten deshalb jeweils in einem rund 45°-Winkel in die Einfahrt ein, was als zweckmässig zu erachten sei.

8.3 Die Beschwerdeführer meinen, dieser Argumentation könne nicht gefolgt werden. Der Regierungsrat beachte nicht, dass bei der Ausfahrt aus der Tiefgarage der Blick des Lenkers resp. der Lenkerin gegen Süden durch die geplante Hecke entlang der Rampe verdeckt werde. Der Vorplatz vor der Rampe sei zu kurz, als dass ein Fahrzeug dort halten könne und freie Sicht gegen Süden hätte. Dieses Defizit werde nun noch verstärkt, da der Regierungsrat mit einer Nebenbestimmung die Gefällsknickung an der Kuppe und der Wanne von den projektierten 10 % auf maximal 6 % verringert habe. Dies bedeute, dass mit dem Gefälle für die Rampe bereits im Bereich der Zugangstreppe begonnen werden müsse. Damit werde der Vorplatz der Garagenzufahrt noch kleiner, mithin halte das ausfahrende Fahrzeug stets mit einem Gefälle von 6 % abwärts neigend zum N. \_\_\_\_\_ weg, welcher an dieser Stelle jedoch ansteige, was sich auf die Sichtweiten sowohl gegen Süden als auch gegen Norden auswirke. Die Verkehrssicherheit sei nicht gewährleistet, weshalb die Einmündungsbewilligung nicht zu erteilen sei.

8.4 Beim N. \_\_\_\_\_ weg handelt es sich um eine von Norden her zu befahrende Sackgasse, und es gilt das Verkehrsregime von 30 km/h. Das Grundstück der Bauherrschaft befindet sich in der Mitte des N. \_\_\_\_\_ wegs. Die Einmündungsbewilligung wurde unter der Auflage erteilt, dass die Bepflanzung zwischen dem N. \_\_\_\_\_ weg und der Brüstungsmauer nicht höher als 60 cm sein darf. Mit dem Eigentümer von GS M. \_\_\_\_\_ konnte zudem eine Vereinbarung gefunden werden, wonach dieser sich und seine Rechtsnachfolger verpflichtet, die Bepflanzung gemäss Plan zur Vereinbarung im markierten Bereich zur Einhaltung der notwendigen Sichtweite unter 60 cm zu halten. Damit sind die Sichtweiten (vorliegend 20 m) sowohl gegen Norden als auch gegen Süden ausreichend und die Verkehrssicherheit gewährleistet. Daran ändert sich auch nichts Wesentliches dadurch, dass der Regierungsrat verlangt hat, dass die Gefällsknicke der Garageneinfahrt im Rahmen der Bauausführung von 10 % auf maximal

6 % zu reduzieren sind. Die Einmündungsbewilligung wurde zu Recht erteilt. Der Regierungsrat hat kein Recht verletzt, indem er die Verwaltungsbeschwerde in diesem Punkt abgewiesen hat.

## 9. Einordnung

9.1 Die Beschwerdeführer rügten im Verwaltungsbeschwerdeverfahren, dass das Bauvorhaben § 20 BO Zug verletze, mithin sich weder hinsichtlich Lage, Grösse, Gestaltung, Materialisierung noch Farbgebung so in die Umgebung einordne, dass eine gute Gesamtwirkung entstehe. Dies betreffe einerseits die Garageneinfahrt und andererseits das Gebäude selber. In der vorliegenden Beschwerde meinen sie, es sei erstaunlich, dass die Stadt Zug sich veranlasst sehe, ein Stadtraumkonzept zu erlassen, nur um dann festzustellen, dass sie sich nicht daran zu halten habe bzw. dass der Regierungsrat feststelle, das Stadtraumkonzept der Stadt Zug sei nicht grundeigentümergebunden, da es nicht im Verfahren der Richtplanung erlassen worden und für die Einordnung damit § 20 BO Zug massgebend sei. Die Haltung der Baubewilligungsbehörde widerspreche klar den Aussagen im Auftakt auf S. 4 f. des Stadtraumkonzepts, wonach es als stadträumliche Grundlage und als Leitschnur dienen solle. Es sollten Wege und Möglichkeiten für die langfristige räumliche Entwicklung sowie die stadträumliche und bauliche Gestaltung der Stadt aufgezeigt werden, wobei der Schwerpunkt in der Gestaltung des öffentlichen Raums und dem ortsbaulichen Charakter liege, der sich von Quartier zu Quartier unterschiedlich ausprägen. Selbst wenn das Stadtraumkonzept nicht rechtsverbindlich sein sollte, sei es als Konkretisierung des § 20 BO Zug in die Erwägungen der guten Einordnung miteinzubeziehen. Der strittige Neubau sei weder mit den Richtlinien des Stadtraumkonzepts noch mit § 20 BO Zug vereinbar.

Keines der umliegenden Gebäude verfüge über eine 10 m lange, parallel und im Abstand von nur gerade 50 cm zum N. \_\_\_\_\_ weg führende Tiefgarageneinfahrt. Die Zufahrten zu den Garagen erfolgten am N. \_\_\_\_\_ weg konsequent senkrecht zum N. \_\_\_\_\_ weg und ins Kellergeschoss, welches sich entweder ebenerdig (wie beim N. \_\_\_\_\_ weg 4) oder teilweise unter Niveau (wie beim N. \_\_\_\_\_ weg 2 und 6) befinde. Mit anderen Worten: am N. \_\_\_\_\_ weg bestünden keine Tiefgaragen ins Untergeschoss. Das Gleiche gelte für den O. \_\_\_\_\_ weg. Aus diesem Grund halte das Argument, das Garagentor sei nicht sichtbar, der guten Einordnung nicht stand. Ebenso spreche die Absturzsicherung nicht für eine gute Einordnung, sei sie doch am N. \_\_\_\_\_ weg ebenso wie am O. \_\_\_\_\_ weg einmalig und steche dem Betrachter bei

der Einfahrt in den N. \_\_\_\_\_ weg direkt ins Auge. Die Pergolakonstruktion möge zwar gut gemeint sein, vermöge das Meer an Beton jedoch nicht zu kaschieren, welches die Zufahrt zur Garage erfordere.

Bei der Anwendung des vom Regierungsrat definierten Umkreises würden nicht nur acht, sondern zwölf Gebäude über ein Sattel- oder Walmdach verfügen, wogegen nur vier über ein Flachdach verfügen. Die Sattel- resp. Walmdächer seien also absolut vorherrschend. Neben der Dachform sei jedoch auch die Lage des projektierten Neubaus entscheidend. Es möge zutreffen, dass die Gebäude mit den Flachdächern grösser seien als die übrigen Gebäude. Hingegen befinde sich keines dieser Gebäude an der exponierten Lage auf dem höchsten Punkt des P. \_\_\_\_\_ quartiers. Das projektierte Einfamilienhaus throne richtiggehend über den umliegenden Gebäuden. Beim N. \_\_\_\_\_ weg handle es sich um eine kleine Oase. Als Erstes fielen dem Betrachter die grosszügigen und begrünten Gartenbereiche auf, welche die Blicke von den Gebäuden ablenken und zudem eine hohe Privatsphäre garantieren würden. Keines der Gebäude sei vorherrschend. Der N. \_\_\_\_\_ weg sei als eigenes Quartier mit einem eigenen Gesicht zu qualifizieren, bei dessen baulichen Veränderung besonders darauf zu achten sei, dass die Einordnung neuer und höherer Gebäude über einen Bezug zur unmittelbaren Umgebung verfüge (vgl. S. 44 und 46 des Stadtraumkonzepts). Jedoch nicht nur der N. \_\_\_\_\_ weg verfüge über Gebäude mit zurückhaltender Architektur, begrünten und gepflegten Gärten und dezentem Einfügen in die Umgebung. Alle Gebäude, welche in dem vom Regierungsrat definierten Umkreis lägen, seien entsprechend errichtet worden. Als Ausnahme möge das Mehrfamilienhaus O. \_\_\_\_\_ weg 12a–c und 14a–h gelten. Der Regierungsrat verkenne jedoch, dass dieses, anders als das strittige Einfamilienhaus, sich den Terrainverlauf zu Nutzen mache und hangabwärts errichtet worden sei. Vom N. \_\_\_\_\_ weg her trete das Gebäude, ganz im Gegensatz zum Bauvorhaben, eben gerade nicht als übermächtig in Erscheinung. Das strittige Bauvorhaben weise weder geometrisch noch hinsichtlich Ausrichtung irgendeinen Bezug zum Quartier auf. Dies widerspreche jedoch fundamental dem Leitbild der Stadt Zug. Der Luftraum über drei Stockwerke, das Flachdach und das Ausreizen sämtlicher Abstände, Höhen und Masse führe dazu, dass der Bau hinsichtlich Dimensionen erheblich mächtiger wirke als die umliegenden Gebäude. Dieser Effekt werde durch die erhöhte Lage des Gebäudes zusätzlich verstärkt. Der Treppenaufgang nordwestlich des Gebäudes sei das einzige Element, welches der Regierungsrat vorbringen könne, um dem Bau einen Bezug zum Quartier zu verhelfen. Jedoch sei auch die kurze, breite Treppe nur scheinbar ein Element für die gute Einordnung. Die schmalen Treppenaufgänge der Nachbarshäuser führten nämlich seitwärts zu den Hauseingängen,

wobei die Hauseingänge sich nicht auf der dem N. \_\_\_\_\_weg zugewandten Seite befänden, sondern abgewandt, und zwar auf der nördlichen Seite. Das Gebäude präsentiere sich strassenseitig weder leicht noch offen. Vielmehr sei das Hintereinander von Absturzsicherung, Garagenzufahrt, Velo- resp. Kinderwagenrampe, von dunkel gehaltenem Gitter zum Veloraum bis zum unbewohnten, fensterlosen Erdgeschoss unglaublich dunkel und massig. Von der gegenüberliegenden Seite, d.h. vom O. \_\_\_\_\_weg 12a–c, wirke der Bau aufgrund des überdimensionierten Luftraums wie ein einziger Betonriegel. Daran ändere auch das vorgesehene und wuchernde Element an der Fassade nichts.

9.2 Die Bauherrschaft stellt sich in ihrer Vernehmlassung auf den Standpunkt, die Vorinstanzen hätten zutreffend und mit einlässlicher Begründung festgestellt, dass sich das geplante Gebäude und die Garageneinfahrt gut in die Umgebung einordne. Dem Augenscheinprotokoll vom 9. Juli 2020 sowie den darin aufgeführten Photographien und dem Entscheid des Regierungsrats könne entnommen werden, dass die Liegenschaften im Umfeld des Baugrundstücks sehr vielseitig gestaltet seien. In einem Durchmesser von 50 Metern fänden sich eine moderne Grossüberbauung (Q. \_\_\_\_\_ 3–25), schöne Mehrfamilienhäuser aus der ersten Hälfte des Jahrhunderts (N. \_\_\_\_\_weg 4, 6 und 10), ein Luxus-Einfamilienhaus (N. \_\_\_\_\_weg 2), ein Schlösschen anno 1905 sowie eine voluminöse graue Bebauung (N. \_\_\_\_\_weg 5, O. \_\_\_\_\_weg 12a–c sowie 14a–h). Keines der vorgenannten Objekte sei bezüglich Dimensionierung, Dachform oder Fassadengestaltung mit einem anderen vergleichbar. Das bezüglich der Beurteilung der Einordnung relevante Quartier sei zudem noch um einiges grösser (E. 10g des Regierungsratsentscheids). Folglich könne nicht ernsthaft von einem einheitlichen Ortsbild gesprochen werden.

9.3 Die Baudirektion des Kantons Zug meint in ihrer namens des Regierungsrats eingereichten Vernehmlassung, bei der Beurteilung der Garageneinfahrt in Bezug auf die Einordnung seien die Beschwerdeführer in ihrer Betrachtung zu eng. Sie beschränkten sich darauf, die Garageneinfahrt des fraglichen Bauprojekts mit denjenigen der anderen Liegenschaften am N. \_\_\_\_\_weg zu vergleichen. Für die Beurteilung der Einordnung seien aber nicht nur der N. \_\_\_\_\_weg, sondern auch weitere sich in der Nähe befindliche Liegenschaften relevant. Ausserhalb des N. \_\_\_\_\_wegs falle sodann auf, dass die Garageneinfahrten keineswegs ausschliesslich senkrecht zur Strasse verliefen. Überdies sei ganz grundsätzlich festzuhalten, dass rein aufgrund der Tatsache, dass eine

Garageneinfahrt anders gestaltet werde als bei einigen Häusern in der Umgebung, nichts abzuleiten sei, was auf eine mangelhafte Einordnung hindeuten würde.

Betreffend Dachform sei den Beschwerdeführern in Erinnerung zu rufen, dass das fragliche Gebäude auf zwei Seiten von Häusern mit Flachdächern umgeben sein werde. Inwiefern sich ein Flachdach nicht einordnen solle, sei deshalb fraglich.

9.4 Gemäss § 20 Abs. 1 BO Zug müssen sich Bauten, Anlagen und Umschwung hinsichtlich Lage, Grösse, Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung so in die Umgebung einordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Bei der Bestimmung von § 20 Abs. 1 BO Zug 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 nicht auffallend störend in Erscheinung tritt. Die positive ästhetische Generalklausel verlangt eine architektonische Gestaltung, 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. Beschwerdeweise muss im Einzelnen dargelegt werden, weshalb mit einer bestimmten baulichen Gestaltung weder für das Bauvorhaben noch für die Umgebung eine gute Gestaltung erzielt werden kann. Dieser Beurteilung unterliegen alle Bauten, auch wenn die übrigen Bau- und Zonenvorschriften eingehalten sind. Die Gestaltungsvorschrift darf aber nicht dazu führen, dass für ein bestimmtes Gebiet die Zonenvorschriften ausser Kraft gesetzt werden. Erweisen sich nämlich die Auswirkungen der Zonenvorschriften als gestalterisch unbefriedigend, so sind die Pläne und Vorschriften zu ändern (Hagmann, a.a.O., § 26 N 3). Das Einordnungsgebot kann nicht bedeuten, dass die Bauherrschaft bei einem Neu- oder Umbau auf die traditionelle Architektur oder die herkömmliche Quartiergestaltung verpflichtet werden kann (VGer ZG V 2009 3 vom 27. März 2009, in: GVP 2009 144 f.).

9.5 Der ästhetische Eindruck eines Bauvorhabens wird durch viele Faktoren mitbestimmt – § 20 Abs. 1 BO Zug nennt Lage, Grösse, Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung. Von erheblicher Bedeutung sind die Dachform, die Dachneigung, die Dachausrichtung, die Fassadengestaltung, die Fassadenfarbe, die Fensterform und -grösse, die Gebäudehöhe, das Gebäudevolumen, die Balkone, die Grösse der Balkone und die Umgebungsgestaltung. Je heterogener sich die Umgebung bezüglich solcher Merkmale präsentiert, umso weniger kann von typischen Charakteristika gesprochen werden und umso weniger muss ihnen deshalb ein Bauvorhaben Rechnung tragen. In

solchen Fällen wird eine vielgestaltige Umgebung bloss um ein weiteres, unterschiedlich gestaltetes Objekt ergänzt. Daher gilt, dass die Ästhetikklausel umso stärker wirkt, je einheitlicher die Umgebung ist und umso schwächer wirkt, je heterogener die Umgebung ist. Obwohl die positive Ästhetikklausel eine bestimmte Einordnung oder Einpassung der Baute oder des Bauteils zum Ziel hat, ist ihre Wirkung vorerst eine negative. Die Ästhetikklausel soll verhindern, dass ein Bauvorhaben ein (homogenes) Erscheinungsbild einer bestimmten Zone durchbrechen oder diese in ihrer Gesamtwirkung stören kann. Sie lässt indes nicht zu, dass positiv nur eine bestimmte Gestaltung und eine bestimmte architektonische Qualität verlangt werden kann. Aus der Ästhetikklausel lässt sich auch nicht generell das Gebot ableiten, die in der Nachbarschaft bestehenden Baumaterialien, Formen und Farben zu übernehmen. Die Forderung nach einer guten Einordnung verlangt keine völlige Vereinheitlichung bezüglich Baumaterial und Bauform. Dies gilt umso mehr, wenn aufgrund einer Gesamtbetrachtung eines Quartiers von einer geringen Einheitlichkeit der umliegenden Bauten auszugehen ist.

9.6 Die Frage, ob eine gute Gesamtwirkung erzielt wird, ist im Einzelfall anhand der konkreten Verhältnisse zu prüfen (BGer 1C\_115/2011 vom 17. Mai 2011 E. 3.3). Der kommunalen Baubewilligungsbehörde kommt bei der Beurteilung der Einordnung eines Bauprojekts in Bezug auf die ästhetische Würdigung der örtlichen Verhältnisse ein durch die Gemeindeautonomie geschützter Entscheidungs- und Ermessensspielraum zu (BGer 1C\_116/2018 vom 26. Oktober 2018 E. 4.4; 1C\_5/2016 vom 18. Mai 2016 E. 5.3; 1C\_92/2015 vom 18. November 2015 E. 3.1.3). Ist der Einordnungsentscheid einer kommunalen Behörde nachvollziehbar, beruht er mithin auf einer vertretbaren Würdigung der massgebenden Sachumstände, so haben die Rechtsmittelinstanzen diesen zu respektieren und dürfen das Ermessen der kommunalen Behörde nicht durch ihr eigenes ersetzen (BGer 1C\_39/2012 vom 2. Mai 2012 E. 2.3.2; 1C\_495/2011 vom 14. März 2012 E. 4.3).

9.7 Bezüglich der örtlichen und baulichen Verhältnisse kann auf die Schilderungen im angefochtenen Entscheid sowie auf die Feststellungen der Vorinstanz anlässlich des Augenscheins verwiesen werden. Es ist dem Regierungsrat zuzustimmen, dass die Heterogenität der Gebäude in der für die Beurteilung massgeblichen Umgebung nicht von der Hand zu weisen ist. Zwar befinden sich in dem vom Regierungsrat definierten Umkreis etwas mehr Gebäude mit einem Sattel- oder Walmdach als mit einem Flachdach, wie es die Bauherrschaft für ihr Bauprojekt vorsieht. Gerade die beiden unmittelbar an das Baugrundstück angrenzenden Mehrfamilienhäuser O. \_\_\_\_\_ weg 12a–c und 14a–h

verfügen jedoch über ausgedehnte Flachdächer. Auch die Häuser R. \_\_\_\_\_weg 7a–g, R. \_\_\_\_\_weg 13a und O. \_\_\_\_\_weg 4, welche sich weniger als 70 m vom Grundstück der Bauherrschaft entfernt befinden, weisen Flachdächer auf. Auch bezüglich Materialisierung, Dimensionierung und Gliederung sind die Gebäude im Quartier heterogen gestaltet. In diesem uneinheitlichen Perimeter muss ein Neubauvorhaben keine besondere Rücksicht auf die bereits vorhandene Bausubstanz nehmen bzw. wirkt die Ästhetikklausel weniger als in einem einheitlich gebauten Quartier. Die hier bereits vorhandenen vielfältigen Formensprachen lassen keine Verpflichtung auf eine traditionelle Architektur oder eine herkömmliche Quartiergestaltung entstehen. Es ist daher nicht zu beanstanden, dass das Gebäude der Bauherrschaft in einem modernen, geometrisch-kubisch geprägten Stil gehalten wird. Das Gebäude selber ist in seiner ästhetisch-architektonischen Gestaltung durchaus als ansprechend zu bezeichnen. Die Form, Gliederung, Farb- und Materialauswahl ergibt ein gewisses Mass an Ausgewogenheit und Harmonie. Das Bauprojekt hält sämtliche Massvorschriften ein. Es entsteht weder ein derartiger Widerspruch zur Umgebung noch sind qualifizierte bauliche oder landschaftliche Umstände (wie z.B. eine überdurchschnittliche Qualität der bestehenden Überbauung, eine weitherum zurückhaltend ausgeschöpfte Ausnützung oder eine qualifizierte landschaftliche Empfindlichkeit) gegeben, dass von der Bauherrschaft verlangt werden könnte, dass sie ihr Gebäude geringer dimensioniert als erlaubt. Auch ist den Beschwerdeführern zu widersprechen, wenn sie vorbringen, das projektierte Einfamilienhaus befinde sich auf dem höchsten Punkt des P. \_\_\_\_\_quartiers und throne richtiggehend über den umliegenden Gebäuden. Das Gelände steigt nämlich sowohl vom Mehrfamilienhaus O. \_\_\_\_\_weg 12a–c zum Grundstück der Bauherrschaft als auch von dort weiter gegen Westen hin, zur Liegenschaft N. \_\_\_\_\_weg 6, an. Das Gebäude der Bauherrschaft wird jedenfalls nicht höher als das bereits bestehende Gebäude N. \_\_\_\_\_weg 6. Der Regierungsrat hat kein Recht verletzt, wenn er in Übereinstimmung mit dem Stadtrat von Zug festgestellt hat, dass sich das geplante Bauvorhaben ausreichend gut einordne.

Daran ändert auch die Gestaltung der Garagenzufahrt ins Untergeschoss nichts. Zwar erfolgen alle (zusammen mit dem bestehenden Gebäude auf dem Baugrundstück fünf) aktuellen Zufahrten zu den Garagen am N. \_\_\_\_\_weg senkrecht in ein Kellergeschoss, welches entweder ebenerdig oder nur teilweise unter Niveau liegt. Daraus kann jedoch nicht abgeleitet werden, dass auch beim umstrittenen Bauprojekt die Garagenzufahrt senkrecht und nicht in das Untergeschoss zu erfolgen hat. Die senkrechten Garagenzufahrten am N. \_\_\_\_\_weg bilden jedenfalls nicht ein besonderes

Qualitätsmerkmal im Quartier, von dem nicht abgewichen werden dürfte. Die parallel zum N. \_\_\_\_\_ weg geführte Garageneinfahrt stellt für das Bauvorhaben der Beschwerdegegner 1 eine zweckmässige Lösung dar, welche sich mit ihrer Ausgestaltung gut in die Umgebung einordnet. Die Einfahrt wird westseitig mit einer unter der Schere zu haltenden Hecke eingefasst. Auch die Pergolakonstruktion unmittelbar vor dem Garagentor ist der guten Einordnung der Einfahrtsrampe zuträglich. Es stellt denn auch geradezu einen Vorteil dar, dass mit der gewählten Lösung das Garagentor nicht sichtbar ist. Auch die Garageneinfahrt entspricht somit den Anforderungen von § 20 Abs. 1 BO Zug.

9.8 Nichts zu ihren Gunsten ableiten können die Beschwerdeführer aus dem Stadtraumkonzept Zug 2050. Der Stadtrat von Zug hat dieses Stadtraumkonzept im April 2019 herausgegeben. Er verfolgt damit die Vision, die Stadt Zug so weiterzuentwickeln, dass attraktive Stadträume entstehen, in denen sich Menschen gerne aufhalten, sich leicht orientieren und zuhause fühlen können. Stadträume, die Angebote für die Alltagsgestaltung und Versorgung, zum Arbeiten und zur Freizeitgestaltung bieten – mit einer guten Lebensqualität für die Bevölkerung und einer hohen Standortattraktivität für Unternehmen. Als stadträumliche Grundlage, die aus vielen Workshops entstanden ist, zeigt das Stadtraumkonzept Zug 2050 Wege und Möglichkeiten für die langfristige räumliche Entwicklung sowie die stadträumliche und bauliche Gestaltung der Stadt auf. Der Schwerpunkt liegt in der Gestaltung des öffentlichen Raums und dem ortsbaulichen Charakter, der sich von Quartier zu Quartier unterschiedlich ausprägt (S. 4 f.). Auf S. 46 des Stadtraumkonzepts wird u.a. ausgeführt, die verschiedenen Charaktere der Quartiere sollten sich räumlich-baulich manifestieren. Ganz besonders sei bei einer baulichen Veränderung und Nachverdichtung darauf zu achten, dass die Einordnung neuer und höherer Gebäude über einen Bezug zur unmittelbaren Umgebung erfolge. Um unterschiedliche Stufen der Öffentlichkeit bzw. Privatheit schaffen zu können, bedürfe es auch einer entsprechenden architektonischen Gestaltung der Gebäude. Es sei sowohl bei der Baukörper- und Fassadengestaltung als auch bei der Grundrisskomposition auf den Öffentlichkeitsgrad von Strassen bzw. auf die Privatheit von Gärten und Höfen besonders zu achten. Quartiere mit einem "eigenen Gesicht" zeichneten sich dadurch aus, dass ein gestalterischer Zusammenhang bei gleichzeitigem Abwechslungsreichtum der einzelnen Häuser gegeben sei (S. 50).

Wie die Bezeichnung "Stadtraumkonzept" bereits aussagt, handelt es sich hierbei nur – aber immerhin – um ein Konzept. Damit es rechtlich verbindlich würde, wäre es in

Gesetzesbestimmungen umzuwandeln. Das ist jedoch nicht erfolgt. Die im Zusammenhang mit der Einordnung massgebende Rechtsgrundlage bleibt § 20 BO Zug, dessen Vorgaben wie dargelegt im vorliegenden Fall eingehalten sind. Die Beschwerdeführer können daher aus dem Stadtraumkonzept Zug 2050 nichts Weiteres für sich ableiten.

10. Zusammenfassend ergibt sich, dass die Beschwerde insofern gutzuheissen ist, als der Baubewilligungsentscheid des Stadtrats von Zug mit der Auflage ergänzt wird, dass der Raum "Wirtschaft" im Untergeschoss ein Fenster mit einer maximalen Fläche von 1 m<sup>2</sup> aufweisen und nicht beheizt werden darf. Im Übrigen erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen.

11.

11.1 Die Kosten im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht trägt die unterliegende Partei (§ 23 Abs. 1 Ziff. 3 VRG). Hat im verwaltungsgerichtlichen Prozess keine Partei ganz obsiegt, sind die Kosten in dem Verhältnis zu teilen, in welchem die Parteien unterlegen sind (§ 23 Abs. 2 VRG). Die Beschwerdeführer unterliegen im vorliegenden Verfahren mit 5/6 (fünf Rügen werden abgewiesen, eine gutgeheissen). Ihnen sind daher 5/6 der in diesem Verfahren entstandenen Gerichtskosten von Fr. 4'000.–, somit Fr. 3'333.35, aufzuerlegen. Vom bereits geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 4'000.– werden ihnen Fr. 666.65 zurückbezahlt. Die Bauherrschaft hat 1/6 der Kosten, somit Fr. 666.65, zu übernehmen. Dem Regierungsrat des Kantons Zug sind keine Kosten aufzuerlegen (§ 24 Abs. 1 VRG), ebenso wenig dem Stadtrat von Zug, weil die Voraussetzungen dafür (§ 24 Abs. 2 VRG) nicht erfüllt sind.

11.2 Im Rechtsmittelverfahren ist der ganz oder teilweise obsiegenden Partei zulasten der unterliegenden Partei eine Parteientschädigung nach Massgabe ihres Obsiegens zuzusprechen (§ 28 Abs. 2 VRG). Das Gericht würde im vorliegenden Fall bei vollständigem Obsiegen sowohl der Beschwerdeführer als auch der Beschwerdegegner 1 Fr. 3'800.– als angemessene Entschädigung für das Honorar und die notwendigen Barauslagen ihrer jeweiligen berufsmässigen Vertretung erachten. Entsprechend dem Obsiegen der Beschwerdegegner 1 zu 5/6 sind diesen daher zulasten der Beschwerdeführer Fr. 3'166.65 (inkl. MWST und Barauslagen) zuzusprechen.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

---

1. Die Beschwerde wird insofern teilweise gutgeheissen, als der Baubewilligungsentscheid des Stadtrats von Zug mit der Auflage ergänzt wird, dass der Raum "Wirtschaft" im Untergeschoss ein Fenster mit einer maximalen Fläche von 1 m<sup>2</sup> aufweisen und nicht beheizt werden darf. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Den Beschwerdeführern wird eine Spruchgebühr von Fr. 3'333.35 auferlegt und in dieser Höhe mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet. Fr. 666.65 werden den Beschwerdeführern zurückerstattet.
3. Den Beschwerdegegnern 1 wird eine Spruchgebühr von Fr. 666.65 auferlegt.
4. Die Beschwerdeführer haben den Beschwerdegegnern 1 unter solidarischer Haftbarkeit eine Parteientschädigung von Fr. 3'166.65 (inkl. MWST und Barauslagen) zu bezahlen.
5. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der schriftlichen Eröffnung beim Schweizerischen Bundesgericht in Lausanne Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten eingereicht werden.
6. Mitteilung an die Rechtsvertreterin der Beschwerdeführer (im Doppel), an den Rechtsvertreter der Beschwerdegegner 1 (im Doppel, Rechnung folgt nach Rechtskraft des Urteils), an den Regierungsrat des Kantons Zug (dreifach), an den Stadtrat von Zug und zum Vollzug von Ziffer 2 im Dispositiv an die Finanzverwaltung des Kantons Zug.

Zug, 24. November 2021

Im Namen der  
VERWALTUNGSRECHTLICHEN KAMMER  
Der Vorsitzende

Der Gerichtsschreiber

versandt am