



VERWALTUNGSGERICHT DES KANTONS ZUG

VERWALTUNGSRECHTLICHE KAMMER

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

URTEIL vom 13. Juli 2022
gestützt auf § 29 der Geschäftsordnung

in Sachen

A. _____ AG
Beschwerdeführerin
vertreten durch RA B. _____

gegen

1. C. _____ AG
vertreten durch D. _____ AG,
Nr. 1 vertreten durch RA E. _____

2. Stadtrat von Zug

3. Regierungsrat des Kantons Zug
Beschwerdegegner

betreffend

Baubewilligung und Festsetzung Niveaulinienplan

V 2021 24

A. Am 28. April 2017 reichte die F. _____ AG (infolge Fusion neu C. _____ AG) ein Gesuch betreffend Abbruch des Ende der 40er-Jahre erstellten Wohn- und Geschäftshauses sowie Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Autoeinstellhalle auf dem Grundstück (GS) Nr. H. _____, GB Zug, ein. Das neue Gebäude soll rund zwei Meter höher als das bisherige Gebäude werden. Das Baugrundstück befindet sich an der K. _____ strasse L. _____, Zug, in der Kernzone C (KC) und innerhalb des Perimeters des Bebauungsplans Alpenstrasse Ost vom 3. Januar 1979 (Plan Nr. 4410). Die Fassaden der Gebäude entlang der Alpenstrasse befinden sich zudem in der Ortsbildschutzzone.

Mit Eingabe vom 23. Mai 2017 erhob die A. _____ AG, Eigentümerin des ebenfalls im Bebauungsplanperimeter liegenden GS Nr. G. _____, GB Zug, Einsprache. Gleichentags wurde auch noch eine andere Einsprache erhoben. Am 20. Juli 2017 und 31. Januar 2018 reichte die Bauherrschaft Projektänderungen ein. Mit Beschluss vom 11. Juni 2019 erteilte der Stadtrat von Zug die Baubewilligung unter Auflagen und Bedingungen und wies die beiden dagegen erhobenen Einsprachen ab.

Ebenfalls am 11. Juni 2019 setzte der Stadtrat von Zug den Niveaulinienplan Alpenstrasse GS H. _____, Plan Nr. 8019, fest, unterbreitete diesen dem Kanton zur Genehmigung und wies die beiden dagegen erhobenen Einsprachen, davon diejenige der A. _____ AG, ab, soweit darauf eingetreten wurde.

Mit Beschluss vom 2. Februar 2021 wies der Regierungsrat des Kantons Zug die von der A. _____ AG sowie einer weiteren Partei gegen diese beiden Entscheide (Baubewilligung und Festsetzung Niveaulinienplan) erhobenen Verwaltungsbeschwerden ab. Mit separatem Beschluss vom gleichen Tag genehmigte der Regierungsrat den vom Stadtrat von Zug am 11. Juni 2019 beschlossenen Niveaulinienplan Alpenstrasse, GS H. _____, Plan Nr. 8019.

B. Am 8. März 2021 erhob die A. _____ AG gegen die Regierungsratsbeschlüsse vom 2. Februar 2021 Verwaltungsgerichtsbeschwerde mit folgenden Rechtsbegehren:

"Materiell:

1. Es sei der Entscheid des Regierungsrates vom 2. Februar 2021 insoweit aufzuheben, als damit die Beschwerde der Beschwerdeführerin abgewiesen wurde, und

es seien demgemäss auch die bestätigte Baubewilligung SZ-2017-126/14124, der genehmigte Niveaulinienplan, Plan Nr. 8019, sowie der Bebauungsplan Alpenstrasse Ost, Plan Nr. 4410, aufzuheben.

2. Eventualiter sei die Angelegenheit an den Stadtrat Zug zur Neubeurteilung zurückzuweisen mit der Auflage, über den Bebauungsplanperimeter Alpenstrasse Ost (Plan Nr. 4410) bis zur rechtskräftigen Festsetzung eines neuen Bebauungsplans eine Bausperre gemäss § 33 Abs. 1 PBG, subeventualiter eine Planungszone gemäss § 35 Abs. 1 PBG zu verfügen.
3. Es seien die Kosten der Beschwerdeverfahren vor dem Regierungsrat und dem Verwaltungsgericht der Beschwerdegegnerin 1, eventuell den Vorinstanzen, aufzuerlegen und es sei der Beschwerdeführerin zu Lasten der Beschwerdegegner eine angemessene Parteientschädigung (inkl. 7,7 % MWST) zuzusprechen.

Formell:

4. Es sei ein Augenschein durchzuführen."

C. Den von ihr verlangten Kostenvorschuss von Fr. 5'000.– bezahlte die Beschwerdeführerin fristgerecht.

D. Am 22. April 2021 reichte der Stadtrat von Zug seine Vernehmlassung ein und beantragte, die Beschwerde sei abzuweisen; unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführerin.

E. Mit Vernehmlassung vom 17. Mai 2021 beantragte die C._____ AG, die Beschwerde sei abzuweisen; unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Beschwerdeführerin.

F. Die Baudirektion des Kantons Zug reichte am 25. Mai 2021 eine Vernehmlassung ein und stellte namens des Regierungsrats den Antrag, die Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 8. März 2021 sei unter Kostenfolge zu Lasten der Beschwerdeführerin abzuweisen.

G. Die Beschwerdeführerin replizierte am 28. Juli 2021. Der Stadtrat von Zug teilte am 18. August 2021 mit, er verzichte auf das Einreichen einer Duplik. Die Beschwerdegegnerin 1 und die Baudirektion des Kantons Zug reichten am 25. bzw. 27. August 2021 je eine Duplik ein. Die Beschwerdeführerin nahm am 24. September 2021 abschliessend Stellung zur Angelegenheit. Auf die Ausführungen in den Rechtsschriften wird – soweit erforderlich – in den Erwägungen eingegangen.

Das Verwaltungsgericht erwägt:

1.

1.1 Gemäss § 61 Abs. 1 Ziff. 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG; BGS 162.1) ist gegen Verwaltungsentscheide des Regierungsrates die Beschwerde an das Verwaltungsgericht zulässig, soweit die Gesetzgebung den Weiterzug nicht ausschliesst. Ein solcher Ausschluss ist hier nicht vorgesehen. Mit der vorliegenden Beschwerde werden sowohl der Beschwerdeentscheid als auch der Genehmigungsentscheid des Regierungsrates des Kantons Zug, beide vom 2. Februar 2021, angefochten. Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde wurde fristgerecht eingereicht und entspricht den formellen Anforderungen. Die Beschwerdeführerin ist von den angefochtenen Entscheiden besonders berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an der Änderung oder Aufhebung der Entscheide der Vorinstanz. Die Beschwerdeführerin war bereits Beschwerdeführerin im Verfahren vor dem Regierungsrat. Ihre Beschwerdelegitimation ist somit gegeben, und auf die Beschwerde ist einzutreten.

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. In prozessualer Hinsicht beantragt die Beschwerdeführerin zunächst die Durchführung eines Augenscheins bzw. eine Begehung des Gevierts Alpenstrasse Ost. Damit

sollen gemäss der Beschwerdeführerin zum einen die Erschliessungssituation im Bebauungsplanperimeter und zum anderen die (fehlenden) Vorzüge des Gevierts Alpenstrasse Ost aufgezeigt werden.

2.1 Der Entscheid darüber, ob ein Augenschein angeordnet wird, steht im pflichtgemässen Ermessen der anordnenden Behörde. Die Durchführung eines Augenscheins ist dann geboten, wenn die tatsächlichen Verhältnisse unklar sind und anzunehmen ist, die Parteien vermöchten durch ihre Darlegungen vor Ort Wesentliches zur Erhellung der sachlichen Grundlagen des Rechtsstreits beizutragen. Der Verzicht auf die Durchführung eines Augenscheins ist zulässig, wenn die Akten eine hinreichende Entscheidungsgrundlage darstellen. Eine Pflicht zur Durchführung eines Augenscheins besteht jedenfalls nur dann, wenn die tatsächlichen Verhältnisse auf andere Weise nicht abgeklärt werden können (BGer 1C_129/2021 vom 9. Februar 2022 E. 3.3; 1C_578/2016 vom 28. Juni 2017 E. 2.2).

2.2 Vorliegend ist die Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts im Sinn von § 13 Abs. 1 VRG mittels der bei den Akten liegenden Pläne, Visualisierungen und Fotografien – namentlich anhand der anlässlich des vorinstanzlichen Augenscheins erstellten Fotografien – möglich, welche die tatsächlichen Verhältnisse anschaulich wiedergeben. Damit und zusammen mit den übrigen Akten ist der Sachverhalt rechtsgenügend erstellt; auf einen Augenschein ist zu verzichten.

3. Die Revision vom 22. Februar 2018 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 721.11) sowie die Totalrevision vom 20. November 2018 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG; BGS 721.111) sind per 1. Januar 2019 in Kraft getreten. Das vorliegende Baugesuch wurde beim Stadtrat von Zug am 28. April 2017 bzw. die Projektänderungen am 20. Juli 2017 und 31. Januar 2018 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 (1. Januar 2019) hängig sind, das bisherige Recht (aPBG und aV PBG [beide in Kraft bis 31. Dezember 2018]) Anwendung findet, es sei denn, für die Bauherrschaft sei die Beurteilung nach neuem Recht günstiger.

4. Akzessorische Überprüfung des Bebauungsplans

4.1 Nutzungspläne sind für jedermann verbindlich (Art. 21 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes [RPG; SR 700]). Haben sich die Verhältnisse erheblich verändert, so werden die

Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst (Art. 21 Abs. 2 RPG). Der Grundsatz von Art. 21 Abs. 2 RPG gilt für sämtliche Nutzungspläne, unabhängig von ihrer formellen Grundlage und der Frage, ob es sich um einen Rahmen- oder – wie vorliegend – um einen Sondernutzungsplan handelt (BGE 111 Ib 9 E. 3, in: Pra 1985 Nr. 214). Nach ständiger bundesgerichtlicher Rechtsprechung werden Nutzungspläne prozessual wie Verfügungen behandelt. Sie müssen bei ihrem Erlass angefochten werden, ansonsten sie grundsätzlich bestandskräftig werden und im Baubewilligungsverfahren nicht mehr vorfrageweise überprüft werden können. Die akzessorische Überprüfung eines Nutzungsplans ist ausnahmsweise zulässig, wenn sich die tatsächlichen Verhältnisse oder die gesetzlichen Voraussetzungen seit Planerlass so erheblich geändert haben, dass die Planung rechtswidrig geworden sein könnte und das Interesse an ihrer Überprüfung bzw. Anpassung die entgegenstehenden Interessen der Rechtssicherheit und der Planbeständigkeit (vgl. Art. 21 Abs. 2 RPG) überwiegt (vgl. BGE 145 II 83 E. 5.1; BGer 1C_25/2019 vom 5. März 2020 E. 6.1). Unter Berufung auf die Eigentumsgarantie kann ein Grundeigentümer eine solche Überprüfung und Anpassung des Nutzungsplans nicht nur in Bezug auf sein eigenes Grundstück, sondern auch auf benachbarte Grundstücke verlangen (BGE 127 I 103 E. 6b). Bei Sondernutzungsplänen, welche die baulichen Möglichkeiten in einem bestimmten Perimeter im Detail bestimmen, ist dem Bedürfnis nach Rechtssicherheit der betroffenen Grundeigentümer stärkere Bedeutung beizumessen als bei Rahmennutzungsplänen. Diesem Anliegen kann bei der erststufigen Interessenabwägung nach Art. 21 Abs. 2 RPG Rechnung getragen werden, indem die Schwelle für die Erheblichkeit der Veränderung höher angesetzt wird (Thierry Tanquerel, in: Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, 2016, Art. 21 N 36).

Es ist davon auszugehen, dass erheblich geänderte Verhältnisse gemäss Art. 21 Abs. 2 RPG dann vorliegen, wenn man vernünftigerweise annehmen kann, das Gemeinwesen hätte anders entschieden, wenn es im Zeitpunkt der Entscheidung mit den gegenwärtigen Verhältnissen konfrontiert gewesen wäre. Diese statische Sicht muss durch Überlegungen, die sich aus dem Zeitablauf und den Anforderungen an Schutz von Treu und Glauben ergeben, relativiert werden. Geänderte Verhältnisse, die im Einzelfall der Planbeständigkeit gegenüberzustellen und mit ihr abzuwägen sind, können rein faktischer Natur sein. Es kann sich beispielsweise um topografische Veränderungen, demografische Entwicklungen, Verhaltensveränderungen, wirtschaftliche Entwicklungen, veränderte Mobilitätsbedürfnisse und Lebensweisen, eine veränderte Situation des öffentlichen Finanzhaushalts, die Bedrohung von Landschaften und Ortsbildern oder um veränderte Erschliessungssituationen handeln. Solche Änderungen können neue Bedürfnisse des Gemeinwesens

auslösen, die bei der Erstellung des Nutzungsplans noch nicht erkennbar waren. Oder sie können frühere Bedürfnisse, die gewisse Planinhalte rechtfertigten, relativieren oder gänzlich hinterfragen. Bei der Änderung der Verhältnisse kann es sich aber auch um eine Änderung der rechtlichen Gegebenheiten handeln. In Betracht kommen Änderungen des Planungs- und Umweltrechts, ein revidierter Richtplan oder die in einer Sache ergangene Rechtsprechung (Tanquerel, a.a.O., Art. 21 N 43 ff. m.H.).

Aus Art. 21 Abs. 2 RPG ergibt sich umgekehrt auch der Grundsatz der Planbeständigkeit. Dieser besagt, dass, je neuer ein Zonenplan ist, umso mehr mit seiner Beständigkeit gerechnet werden darf, und je einschneidender sich die beabsichtigte Änderung auswirkt, umso gewichtiger die Gründe sein müssen, die für die Planänderung sprechen. Nach Ablauf des Planungshorizonts, der für Bauzonen 15 Jahre beträgt (Art. 15 Abs. 1 RPG), sind Zonenpläne grundsätzlich einer Prüfung zu unterziehen und nötigenfalls anzupassen (BGer 1C_384/2016 vom 16. Januar 2018 E. 3.2; zum Ganzen: BGer 1C_238/2016 vom 2. Dezember 2016 E. 6.3.1 m.H.).

4.2 Die Beschwerdeführerin macht geltend, die Verhältnisse hätten sich sowohl rechtlich als auch tatsächlich erheblich verändert, weshalb der im Jahr 1979 festgesetzte Bebauungsplan Alpenstrasse Ost (BD-Beil. B 38, BG-act. 55) gemäss Art. 21 Abs. 2 RPG in einem ersten Schritt überprüft und aufgrund der darauf zu erfolgenden Interessenabwägung aufzuheben oder in Revision zu ziehen sei. Diesbezüglich werde zunächst in Erinnerung gerufen, dass der Regierungsrat im Jahr 2009 die Frage betreffend erhebliche Veränderung der Verhältnisse im Gebiet Alpenstrasse schon einmal zu beurteilen gehabt habe, nämlich beim benachbarten Bebauungsplan Alpenstrasse West, Plan Nr. 4444. Zu Recht habe der Regierungsrat damals im Entschied vom 17. November 2009 dafürgehalten, dass sich die rechtlichen Verhältnisse seit dem Jahr 1982 erheblich geändert hätten. Die Festsetzung des Bebauungsplans Alpenstrasse Ost im Jahr 1979 sei im Übrigen ein regelrechter "Schnellschuss" gewesen. Es erstaune daher nicht, dass der strittige Bebauungsplan keinerlei wesentliche Vorzüge im Sinne von § 32 PBG aufzuweisen vermöge und er nach heutigen Standards nicht mehr auf diese Art und Weise festgesetzt werden könnte. Weiter sei darauf hinzuweisen, dass der Perimeter des Bebauungsplans Alpenstrasse Ost vorliegend nicht exakt definiert sei und sich dieser auch nicht aus den Materialien nachvollziehen lasse. Auf www.zugmap.ch sei der Perimeter zumindest betreffend Strassenflächen bereits reduziert worden. Infolge der Änderungen der Grundnutzungsordnung sei somit auch in dieser Hinsicht eine erhebliche Veränderung der rechtlichen Verhältnisse eingetreten. Auch die tatsächlichen Verhältnisse hätten sich seit 1979 zweifellos

erheblich verändert (Zunahme der Bevölkerungszahl um rund 50 %; aussergewöhnlich positive Entwicklung der wirtschaftlichen Situation der Stadt Zug; täglich rund 40'000 Pendler, die in die Stadt Zug strömten; neuer Bahnhof direkt neben dem Bebauungsplanperimeter; nach und nach Verdrängung des produzierenden Gewerbes bzw. der Industrie aus dem Zentrum von Zug; zunehmende Verlagerung zahlreicher oberirdischer Parkplätze in den Untergrund). Soweit der Regierungsrat auf § 75 Abs. 1 der Bauordnung der Stadt Zug (BO) verweise und geltend mache, der Bebauungsplan Alpenstrasse Ost sei mit dieser Bestimmung im Jahr 2009 bestätigt worden, weswegen der Planungshorizont neu zu laufen begonnen habe, sei dieser Argumentation dezidiert zu widersprechen. Dafür, dass sich die Stadt Zug mit dem Bebauungsplan Alpenstrasse Ost und allen weiteren, rund 40–50 Bebauungsplänen in der Stadt Zug eingehend auseinandergesetzt, die frühere Planung geprüft sowie für weiterhin gut befunden hätte, bestünden keinerlei Anhaltspunkte.

Die im Rahmen von Art. 21 Abs. 2 RPG vorzunehmende Interessenabwägung ergebe Folgendes: Nach Festsetzung des Bebauungsplans seien zwar drei im BBP-Perimeter situierte Gebäude in das Inventar der schützenswerten Denkmäler sowie das Ortsbild zusätzlich in das Bundesinventar ISOS aufgenommen worden. Es fänden sich aber weder im Bebauungsplan noch in der Bau- und Zonenordnung Hinweise dazu, wie mit den inventarisierten Objekten umzugehen und wie den Anliegen des ISOS Rechnung zu tragen sei. Es erhelle folglich, dass die Ortsplanungsrevision 2009 keineswegs "gemäss allen RPG-Vorgaben" durchgeführt worden sei, wie dies der Regierungsrat erwogen habe. Im Gegenteil sei zu konstatieren, dass der Bebauungsplan seit der Festsetzung im Jahr 1979 zu keinem Zeitpunkt detailliert geprüft worden und zu keinem Zeitpunkt die vom übergeordneten Bundesrecht geforderte Interessenabwägung im Zusammenhang mit den Schutzanliegen des ISOS erfolgt sei. Der Planungshorizont liege vorliegend nicht im Jahr 2009, sondern habe im Jahr 1979 seinen Anfang genommen. Im Jahr 2009 sei der altrechtliche Plan lediglich mit einem Satz als weiter gültig erklärt worden, er sei jedoch inhaltlich nicht überprüft worden. Auch aus denkmalpflegerischen und städtebaulichen Überlegungen hätte sich eine Revision deutlich aufgedrängt. Während die gegen die Alpenstrasse gerichtete Fassadenfront des Gevierts städtebaulich noch als akzeptabel bezeichnet werden könne, gingen dem Hinterhof (GS I. _____, teilweise GS G. _____ etc.) jegliche Qualitäten ab. Grün- und/oder Aufenthaltsflächen, attraktive Fusswegverbindungen oder zeitgemässe Verkehrslösungen suche man im Perimeter vergeblich. Auch das im Perimeter noch bestehende Produktionsgebäude (2-geschossiges Gebäude auf GS G. _____) sei heutzutage an dieser Zentrums-lage nicht mehr zeitgemäss bzw. sinnvoll. Ein weiteres gewichtiges öffentliches Interesse an der Revision des BBP sei in der Erschliessung des Perime-

ters und der Verkehrssicherheit zu sehen. Während moderne Stadtplanung sich durch die Verbannung des Verkehrs bzw. der Abstellplätze in den Untergrund auszeichne, sehe der strittige Bebauungsplan noch Abstellplätze auf Perronhöhe – und damit an der Oberfläche – vor; und dies wohlgernekt an bester Lage im Zentrum der Stadt Zug. Der Bebauungsplan Alpenstrasse Ost, welcher rudimentär ausgestaltet sei und auf 90 % des Perimeters nur den im Jahr 1979 vorliegenden Bestand abbilde, verfüge über keine städtebaulichen Vorzüge im Sinne von § 32 PBG. Eine eigentliche Planung habe damals nicht stattgefunden. Der altrechtliche Bebauungsplan Alpenstrasse Ost, Plan Nr. 4410, laufe dem öffentlichen Interesse, durch eine klare und kohärente Nutzungsplanung Rechtssicherheit zu schaffen, diametral zuwider. Die Rechtsunsicherheit habe auch direkte Auswirkungen auf die Grundeigentümer: Nehme ein Grundeigentümer im Perimeter neu mehr Ausnützung in Anspruch, gehe dies zulasten sämtlicher weiterer Grundeigentümer im Perimeter. Auch der Grundsatz von Treu und Glauben könne der privaten Bauherrschaft nicht ernsthaft zugutegehalten werden. Bei mehreren Besprechungen sei der Beschwerdeführerin und der Bauherrschaft stets mitgeteilt worden, der Bebauungsplan lasse nur eine Überbauung im Rahmen der bestehenden Kubatur zu, weswegen für erweiterte bauliche Möglichkeiten, insbesondere für eine Erhöhung der Gebäudehöhe auf +21 m, der Bebauungsplan anzupassen sei. Auch sei die Bauherrschaft davon ausgegangen, dass die Höhe von +18 m über Terrain nicht überschritten werden dürfe. Die nicht nachvollziehbare, spätere Kehrtwende der Baubehörde ändere daran nichts.

4.3 Der Regierungsrat hatte diesbezüglich in seinem Beschluss vom 2. Februar 2021 erwogen, der fragliche Bebauungsplan Nr. 4410, Alpenstrasse Ost, datiere wohl vom 3. Januar 1979. Entscheidend sei jedoch, dass seither mehrere Ortplanungsrevisionen erfolgt seien, in denen der Bebauungsplan überprüft worden sei, insbesondere die Ortsplanungsrevision im Jahr 2009. Der Grosse Gemeinderat der Stadt Zug habe dabei in einer eigenen Bestimmung in der Bauordnung explizit festgelegt, dass die bisherigen Bebauungspläne mit allen Bestimmungen rechtsgültig blieben (§ 75 Abs. 1 BO). Diese Bestimmung sei vom Regierungsrat am 22. Juni 2010 genehmigt worden und in Rechtskraft erwachsen (§ 42 aPBG). Paragraf 75 BO gelte auch für den vorliegenden Bebauungsplan. Bei der Ortsplanungsrevision im Jahr 2009 seien das RPG sowie das PBG seit langem in Kraft gewesen. Die tatsächlichen Verhältnisse und insbesondere der Gebäudebestand innerhalb des Bebauungsplanperimeters und in der näheren Umgebung hätten sich seit 2009 kaum geändert. Die rechtlichen Verhältnisse hätten sich ebenfalls kaum geändert. Zu beachten sei dabei, dass für die Teilrevision des PBG sowie für die Totalrevision der V PBG eine Übergangsfrist bis 2025 gelte. Innerhalb dieser Zeit bzw. im Rahmen der

kommenden Ortsplanungsrevision müssten alle Sondernutzungspläne an die neuen Bestimmungen angepasst werden (§ 71 Abs. 1 PBG). In der Zwischenzeit gelte noch das alte Recht (aPBG und aV PBG), welches so bereits 2009 in Kraft gewesen sei. Die Rechtsgültigkeit des vorliegenden Bebauungsplans sei 2009 explizit in der Bauordnung und damit in einem Gesetz im formellen Sinne verankert worden. Entsprechend hoch sei das Interesse der Rechtssicherheit und Planbeständigkeit. Die geforderte Anpassung des Bebauungsplans an geänderte Verhältnisse oder gar – wie die Beschwerdeführerin beantrage – die Aufhebung des Bebauungsplans würden gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstossen. Die Bauherrschaft könnte sich diesfalls auf den Vertrauensschutz berufen, zumal die Erarbeitung ihres Bauprojekts im Wissen um und im Vertrauen in die Bestimmung in § 75 Abs. 1 BO erfolgt sei. Im Weiteren gelte, dass die Anforderungen an die Änderung der Verhältnisse stiegen, je detaillierter der Plan ausgestaltet sei. Dies treffe vorab für Sondernutzungspläne wie im vorliegenden Fall zu. Auch die Frage, inwieweit ein Nutzungsplan bereits realisiert sei, könne ein Kriterium sein, das die Schwelle für die Zulässigkeit einer Überprüfung erhöhe (Tanquerel, a.a.O., Art. 21 N 41). Da der Bebauungsplan im vorliegenden Fall vollständig realisiert sei, sei entsprechend auch die Schwelle für die Zulässigkeit einer akzessorischen Überprüfung umso höher anzusetzen. Die Voraussetzungen für eine akzessorische Prüfung des Bebauungsplans seien zusammengefasst – mangels erheblicher Änderung der tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse seit 2009 – nicht gegeben.

Bei diesem Ergebnis sei keine weitergehende Interessenabwägung erforderlich. Der Vollständigkeit halber würden dennoch die Veränderungen zwischen 1979 und 2009 näher beleuchtet und anschliessend eine Interessenabwägung vorgenommen, um aufzuzeigen, dass die akzessorische Prüfung bzw. die damit verbundene Interessenabwägung nichts an der Gültigkeit des Bebauungsplans ändern würde. Die tatsächlichen Verhältnisse hätten sich in der Zeit zwischen 1979 und 2009 primär hinsichtlich des Baubestandes in der näheren Umgebung des Bebauungsplans verändert, insbesondere mit der Erstellung des neuen Bahnhofs. Auch innerhalb des Bebauungsplanperimeters hätten sich die tatsächlichen Verhältnisse geändert. So seien 1968 die Gebäude M. _____ strasse N. _____ und O. _____ bebauungsplankonform erstellt worden [recte: das Gebäude M. _____ strasse N. _____ wurde 1983 erstellt]. Zudem seien die Gebäude K. _____ strasse P. _____, K. _____ strasse N. _____ und M. _____ strasse Q. _____ ins Inventar der schützenswerten Denkmäler eingetragen worden. Hier bestehe somit die starke Vermutung, dass diese drei Gebäude mindestens von der äusseren Erscheinung her nicht verändert werden könnten – zumindest seien

wesentliche Veränderungen nicht ohne die Durchführung eines vorgängigen Unterschutzungsverfahrens möglich. Andere veränderte tatsächliche Verhältnisse, die für den Bebauungsplan relevant seien, seien nicht ersichtlich. Bei den rechtlichen Verhältnissen hätten sich seit 1979 insbesondere die Anforderungen an Bebauungspläne erhöht. So müssten heute für einen Bebauungsplan wesentliche Vorzüge nachgewiesen werden. Zudem sei auch das RPG eingeführt worden. Die dargelegten Verhältnisse zwischen 1979 und 2009 änderten am Ergebnis nichts. Selbst wenn vor diesem Hintergrund eine akzessorische Überprüfung des Bebauungsplans zuzulassen bzw. eine Interessenabwägung vorzunehmen wäre, in welcher ermittelt werde, ob das Interesse an der Rechtssicherheit und Planbeständigkeit überwiege, würde dies an der Gültigkeit des Bebauungsplans nichts ändern. Das private Interesse an der Gültigkeit des Bebauungsplans und das öffentliche Interesse der Rechtssicherheit und der Planbeständigkeit seien im vorliegenden Fall als sehr hoch zu bezeichnen. Zudem spreche auch der Grundsatz von Treu und Glauben gegen eine Änderung des Bebauungsplans. Öffentliche Interessen oder raumplanerische Grundsätze, die – neben den formellen Gründen (wesentliche Vorzüge) – eine Anpassung des Bebauungsplans erfordern würden, seien nicht ersichtlich. Im Gegenteil: Dem Verdichtungsgrundsatz komme seit der letzten RPG-Revision eine besondere Bedeutung zu. Was die wesentlichen Vorzüge des Bebauungsplans betreffe, treffe es zu, dass nur wenige Unterlagen vorlägen, die sich schriftlich dazu äusserten. Diese könnten jedoch durchaus aus dem Bebauungsplan selbst herausgelesen werden. Zentral sei, dass sich drei von insgesamt fünf Gebäuden im Bebauungsplanperimeter im Inventar der schützenswerten Denkmäler befänden, nämlich die beiden Gebäude K._____strasse P._____ und N._____ sowie das Gebäude M._____strasse Q._____. Die drei Gebäude bildeten zusammen mit dem gegenüberliegenden Nachbarhaus an der K._____strasse R._____, das ebenfalls inventarisiert sei, ein unverwechselbares Ensemble von architektur- und städtebaugeschichtlicher Bedeutung. Die benachbarten Gebäude müssten entsprechend grosse Rücksicht auf diese beiden Gebäude nehmen. Damit lägen aus städtebaulicher Sicht durchaus wesentliche Vorzüge vor, indem der Bebauungsplan eine einheitliche Bebauung vorschreibe, welche Rücksicht auf die drei inventarisierten Gebäude nehme und sich diesen anpasse. Der Bebauungsplan sehe bei diesen Gebäuden keine Veränderungen vor, was auch der denkmalpflegerischen Zielsetzung entspreche. Mit den vorgesehenen, mehrheitlich sechsstöckigen Gebäuden innerhalb des Bebauungsplans sei auch die heute mit der RPG-Revision umso mehr geforderte Verdichtung, welche gerade an dieser Zentrumslage wichtig und richtig sei, ebenfalls umgesetzt. Hinsichtlich der wesentlichen Vorzüge in städtebaulicher Sicht falle zudem auf, dass sich die Gebäude des Bebauungsplans bezüglich der Höhenabwicklung sehr gut in die nähere Umgebung ein-

passten. Zusammenfassend lägen damit die gemäss § 32 aPBG geforderten wesentlichen Vorzüge insbesondere hinsichtlich der städtebaulichen Eingliederung und der Verdichtung vor und ergäben sich aus dem Bebauungsplan selbst. Bereits aufgrund dieser Sachlage falle das Ergebnis der Interessenabwägung deutlich zugunsten der Gültigkeit des Bebauungsplans aus.

4.4 Vernehmlassend bringt die Stadt Zug vor, der Vorwurf, die Planungsbehörde habe den Bebauungsplan 1979 ohne weitere Überlegungen zu den wesentlichen Vorzügen allein aufgrund des pendenten Bauvorhabens von S. _____ festgesetzt, sei nicht zu hören. Bereits der gewählte Perimeter lasse eine funktional zusammenhängende Landfläche im Dreieck Bahngleise, Gotthardstrasse und Alpenstrasse erkennen. Die wesentlichen Vorzüge bzw. die öffentlichen Interessen seien mittels einzelner Festsetzungen gesichert worden. Dazu gehörten hinsichtlich der Setzung der Baukörper bzw. der Gebäudekuben die Baufelder sowie die maximal zulässige Geschosshöhe. Im Rahmen der Zonenplanung sei im Bereich Alpenstrasse eine Ortsbildschutzzone festgesetzt worden. Diese habe in der gestalterischen Beurteilung des streitgegenständlichen Vorhabens durch die Stadtbildkommission und das Amt für Denkmalpflege und Archäologie auch ohne entsprechenden Eintrag im Bebauungsplan eine Rolle gespielt. Der Bebauungsplan stelle stark auf die gewachsenen Strukturen ab, was auch im Hinblick auf die im Perimeter enthaltenen schützenswerten Objekte nach wie vor Sinn mache. Die Bebauung im Geviert um die Alpenstrasse und den Bahnhof sei in der Höhenentwicklung gegenseitig abgestimmt. Einige Gebäude seien in das Inventar der schützenswerten Denkmäler aufgenommen worden und seien für gestalterische Aspekte einer Weiterentwicklung des Gevierts prägend. Die sechsgeschossige Bauweise sei nach wie vor städtebaulich verträglich und widerspreche dem Credo der inneren Verdichtung nicht. Eine Auseinandersetzung mit den Schutzanliegen des ISOS habe im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2009 ausreichend stattgefunden. Das Festsetzen einer Ortsbildschutzzone und der Umfang des Perimeters verdeutlichen gerade die Auseinandersetzung mit den Anliegen des Ortsbildschutzes. Das streitgegenständliche Bauvorhaben entspreche einer qualitätsvollen Verdichtung an einer zentralen Lage in der Stadt Zug. Inwiefern dieses den übergeordneten Planungszielen widersprechen solle, sei nicht ersichtlich. Die geringe Regelungsdichte eines Bebauungsplans bedeute nicht per se fehlende Vorzüge im Sinne von § 32 PBG. Mit der Geschossigkeit und dem Baufeld würden wesentliche städtebauliche Aspekte definiert. Den Architekturstil im Detail zu regeln, wäre nicht stufengerecht. Entsprechende Bestimmungen würden sich an architektonischen Elementen orientieren, welche in der Umgebung bereits vorhanden seien. Bereits dicht bebaute Stadtteile lägen nicht im Fokus von Verdichtungs-

gebieten, da eine Verdichtung bereits stattgefunden habe. Weiter sei es keineswegs Pflicht, die bauliche Dichte im Rahmen von Bebauungsplänen mittels Ausnützungsziffer zu regeln. Der Bebauungsplan Nr. 4410 regle das Nutzungsmass mittels Baufeldern und Geschossigkeit. Insofern sei auch nicht ersichtlich, wieso das Bauvorhaben hinsichtlich der realisierten Geschossfläche zum Nachteil der Beschwerdeführerin gereichen sollte. Hinsichtlich der Rechtssicherheit könne u.a. festgehalten werden, dass der Bebauungsplan die inhaltliche Bestimmung der Geschosshöhe der Grundordnung überlasse. Der Bebauungsplan Nr. 4410 mache so die planerische Entwicklung diesbezüglich mit. Eine andere planerische Möglichkeit wäre die Fixierung der Gebäudehöhen mittels Höhenkoten. Entsprechendes habe der Gesetzgeber für das in Frage stehende Baufeld nicht gewollt. Soweit der Erhalt der bestehenden Gebäudekörper in Frage stehe, habe eine Inventarisierung der schützenswerten Bauten stattgefunden.

4.5 Die Bauherrschaft führt in ihrer Vernehmlassung aus, aus den Behauptungen der Beschwerdeführerin betreffend die Veränderungen der tatsächlichen Veränderungen in Zug seit der Festsetzung des Bebauungsplans Alpenstrasse Ost 1979 ergebe sich nicht der geringste Hinweis darauf, weswegen aus diesen Gründen eine akzessorische Überprüfung des Bebauungsplans erfolgen sollte. Es sei daran zu erinnern, dass bereits mit dem Bebauungsplan die städtebauliche Situation entlang der Alpenstrasse gesichert werden sollte. Die dargestellte bauliche Entwicklung, selbst der Neubau des Bahnhofs mit der Umgestaltung des Bahnhofplatzes, stellten keine erheblichen Veränderungen der tatsächlichen Verhältnisse dar, die eine akzessorische Überprüfung des Bebauungsplans erforderlich machten. Weder das Bevölkerungswachstum noch die Wirtschaftsentwicklung oder die Erschliessungsverhältnisse führten im konkreten Fall zu einem Revisionsbedarf des Bebauungsplans. Der Regierungsrat habe in seinem Entscheid nachvollziehbar begründet, weshalb auch gestützt auf § 75 Abs. 1 BO von einer akzessorischen Überprüfung mangels erheblicher Veränderung der rechtlichen und tatsächlichen Verhältnisse abzusehen sei. Hätte im Jahr 2009 ein erheblicher Revisionsbedarf hinsichtlich des Bebauungsplans bestanden, hätte für diesen zwingend die Anwendung von § 75 Abs. 1 BO ausgeschlossen werden müssen.

Den Schutzanliegen des ISOS und des Ortsbildschutzes sei bereits deshalb Rechnung getragen worden, indem der Perimeter bei Erlass des Bebauungsplans aus städtebaulichen Gründen die ganze Blockrandbebauung entlang der Alpenstrasse umfasst habe, damit diese erhalten bleibe. Die Beschwerdeführerin verkenne, dass der Regierungsrat die Denkmalschutzaspekte in die Interessenabwägung mit einbezogen habe und daher zum

Schluss gekommen sei, dass diese nicht zu einer akzessorischen Überprüfung des Bebauungsplans führten. Mögliche Lösungen bei einer inhaltlichen Revision des Bebauungsplans seien bereits durch die bestehende Bebauung und insbesondere die potenzielle Schutzwürdigkeit von drei von fünf Gebäuden weitgehend präjudiziert worden. Entsprechend klein sei der Handlungsspielraum, weshalb sich auch ein Interesse an einer Revision entsprechend relativiere. Die Beschwerdeführerin hege den Wunsch, eine erhöhte Ausnützung für ihr Grundstück zu erhalten. Darin seien aber weder erheblich veränderte Verhältnisse im Sinne von Art. 21 Abs. 2 RPG zu sehen, noch könnten darin überwiegende Interessen erblickt werden, welche eine Revision des Bebauungsplans rechtfertigten. Der angefochtene Entscheid halte klar und unmissverständlich fest, dass die gemäss § 32 aPBG geforderten wesentlichen Vorteile hinsichtlich der städtebaulichen Eingliederung sowie denkmalpflegerischen Aspekte und der geforderten Verdichtung nach innen vorlägen. Es handle sich beim Bebauungsplan Alpenstrasse Ost um eine konzise Lösung, die bei aller Knappheit die involvierten Interessen vorausschauend und robust geregelt habe.

4.6

4.6.1 Bezüglich der rechtlichen Verhältnisse bringt die Beschwerdeführerin zunächst vor, der Regierungsrat habe im Jahr 2009 die Frage betreffend erhebliche Veränderung der Verhältnisse im Gebiet Alpenstrasse schon einmal zu beurteilen gehabt, nämlich beim benachbarten Bebauungsplan Alpenstrasse West, Plan Nr. 4444. Zu Recht habe der Regierungsrat damals im Beschwerdeentscheid vom 17. November 2009 dafürgehalten, dass sich die rechtlichen Verhältnisse seit dem Jahr 1982 erheblich geändert hätten.

Diesbezüglich ist zu erwägen, dass der von der Beschwerdeführerin zitierte Regierungsratsbeschluss vom 17. November 2009 (auszugsweise veröffentlicht in: GVP 2009 364) die Änderung der rechtlichen Verhältnisse betreffend Mindestwohnanteile betraf. Der Mindestwohnanteil ist im vorliegenden Baubewilligungsverfahren jedoch nicht relevant. Der Regierungsratsbeschluss vom 17. November 2009 ist daher nicht einschlägig. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang auch der Vertrauensschutz, auf den sich die Bauherrschaft berufen könnte, zumal sie ihr Baugesuch am 28. April 2017 einreichte, nachdem die Bestimmung von § 75 Abs. 1 BO ("Bebauungspläne, welche vor Inkrafttreten dieser Bauordnung erlassen wurden, bleiben mit allen Bestimmungen rechtsgültig", genehmigt durch den Regierungsrat am 22. Juni 2010) schon längere Zeit in Kraft stand. Der von der Beschwerdeführerin ins Spiel gebrachte Beschluss vom 17. November 2009 erfolgte hingegen noch vor der Genehmigung der BO Stadt Zug durch den Regierungsrat. Die Bauherrschaft im vorliegenden Fall arbeitete daher die Planung ihres Bauprojekts im Vertrauen auf

die Gültigkeit des Bebauungsplans aus, wohingegen ein allfälliger Vertrauensschutz im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Alpenstrasse West, Plan Nr. 4444, kein Thema hätte sein können. Schliesslich ist darauf hinzuweisen, dass vorliegend die Aufhebung des Bebauungsplans verlangt wird, der andere Fall aber einzig die Anpassung der Mindestwohnanteile und damit klar eine untergeordnete Anpassung des Bebauungsplans betraf. Aus diesen Gründen ist er mit dem vorliegenden Fall in keiner Weise vergleichbar, und von einer erheblichen Änderung der rechtlichen Verhältnisse kann unter Berufung auf den regierungsrätlichen Entscheid vom 17. November 2009 nicht gesprochen werden.

4.6.2 Im Zusammenhang mit den rechtlichen Verhältnissen macht die Beschwerdeführerin weiter geltend, der Perimeter des Bebauungsplans Alpenstrasse Ost sei nicht exakt definiert, und dieser liesse sich auch nicht aus den Materialien nachvollziehen. Bei der Festsetzung des Bebauungsplans im Jahr 1979 seien einerseits erhebliche Teile des SBB-Hoheitsgebiets und andererseits ausgedehnte Strassenflächen der Alpen- und Gotthardstrasse in den BBP-Perimeter aufgenommen worden. Die Strassenflächen, welche früher noch zur Kernzone gezählt hätten, lägen heute in der Zone "Verkehrsflächen" und verfügten über keine Ausnützung. Das Bahnareal der SBB verfüge ebenfalls über keine Ausnützung und unterstehe dem Bundesrecht, weswegen der Einbezug in einen kommunalen Sondernutzungsplan bereits aus diesem Grund unzulässig sei. Auf www.zugmap.ch sei der Perimeter zumindest betreffend Strassenflächen bereits reduziert worden. Infolge der Änderungen der Grundnutzungsordnung sei somit auch in dieser Hinsicht eine erhebliche Veränderung der rechtlichen Verhältnisse eingetreten.

Dem ist zu entgegnen, dass der Perimeter des Bebauungsplans entgegen den Behauptungen der Beschwerdeführerin klar definiert ist. Ein Bebauungsplan kann durchaus öffentliche Verkehrsflächen zum Gegenstand haben, bilden diese doch oftmals Teil der Erschliessung. Die Abweichungen auf www.zugmap.ch sind nicht rechtsverbindlich und stellen keine erheblichen Veränderungen der Verhältnisse dar. Massgebend ist der genehmigte, rechtskräftige Bebauungsplan. Dieser regelt die Gebäudevolumina mittels Baufeldern und Geschossen, nicht aber mittels Ausnützung. In diesem Zusammenhang ist im Übrigen darauf hinzuweisen, dass öffentliche Strassen unabhängig von deren Zonierung keine anzurechnende Landfläche aufweisen und diese Flächen keine Ausnützung beziehungsweise Geschossflächen generieren (§ 18 Abs. 2 aV PBG i.V.m. § 4 Abs. 1 des Gesetzes über Strassen und Wege [GSW; BGS 751.14]). Selbst eine Reduktion des Perimeters im Strassenbereich ist daher nicht mit erheblichen Veränderungen verbunden. Soweit der Bebauungsplan Flächen des SBB-Hoheitsgebiets miteinbezieht, haben sich zudem die Verhält-

nisse seit 1979 nicht verändert. Auch bezüglich dieser Argumente der Beschwerdeführerin ist somit keine erhebliche Veränderung der rechtlichen Verhältnisse festzustellen.

4.7

4.7.1 Anschliessend macht die Beschwerdeführerin eine erhebliche Veränderung der tatsächlichen Verhältnisse geltend. Zunächst bringt sie vor, die Festsetzung des Bebauungsplans Alpenstrasse Ost im Jahr 1979 sei ein regelrechter "Schnellschuss" gewesen. Um dem damaligen Eigentümer von GS G._____ sein Bauvorhaben (M._____strasse N._____) zu ermöglichen, habe man sich entschieden, das bereits bestehende Areal Alpenstrasse Ost kurzerhand in einen Bebauungsplan zu überführen. Gemäss der damals in Kraft stehenden Ersatz-Bauordnung vom 1. Juli 1975 habe nämlich in der City-Zone nur gestützt auf einen Bebauungsplan gebaut werden dürfen. Die bestehenden Bauten auf den Parzellen Nrn. T._____, U._____, H._____ und J._____ seien dabei entsprechend der damaligen Situation als "bestehend" in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Das neue Gebäude M._____strasse N._____ sei durch eine Vorschrift im Bebauungsplan höhenmässig beschränkt worden, sodass es die gleiche Höhe wie das Nachbarhaus (M._____strasse Q._____) aufgewiesen habe. Eine vorangehende Planung oder gar Überlegungen, inwiefern mit diesem Bebauungsplan wesentliche Vorzüge für das Stadtbild erzielt werden könnten (§ 32 PBG), habe es nicht gegeben. Nach heutigen Standards könnte der Bebauungsplan nicht mehr auf diese Art und Weise festgesetzt werden. Städtebauliche Überlegungen erforderten eine Revision, insbesondere auch weil dem Hinterhof jegliche Qualität abgehe und zudem der strittige Bebauungsplan noch Abstellplätze auf Perronhöhe – und damit an der Oberfläche – vorsehe.

Bereits dem Bericht und Antrag des Stadtrats vom 3. Januar 1979 zum "Bebauungsplan östlich der Alpenstrasse zwischen Gotthardstrasse, Bahnhofplatz und Bahnlinie" (GGR-Vorlage Nr. 499; BD-Beil. B 38, BG-act. 1a) können aber durchaus städtebauliche Überlegungen entnommen werden. Dort wurde ausgeführt, die bestehenden Bauten auf den Parzellen GBP Nrn. T._____, U._____, H._____ und J._____ würden entsprechend der heutigen Situation in den Bebauungsplan aufgenommen, weil sie eine städtebaulich gute und geschlossene Einheit bildeten (Ziff. II). Auch aus der Festsetzung des Perimeters über die funktional zusammenhängende Landfläche im Dreieck Bahngelände, Gotthardstrasse und Alpenstrasse ergibt sich die städtebauliche Motivation. Die wesentlichen Vorzüge beziehungsweise die öffentlichen Interessen wurden mittels einzelner Festsetzungen gesichert. Dazu gehören hinsichtlich der Setzung der Baukörper beziehungs-

weise der Gebäudekuben die Baufelder sowie die maximal zulässige Geschosshöhe. Der Bebauungsplan schreibt eine einheitliche Bebauung vor, welche Rücksicht nimmt auf die drei inventarisierten Gebäude und sich diesen anpasst. Den Bauplänen (BD-Beil. B 38, BG-act. 2) – insbesondere dem Plan "Schnitte, Fassaden" –, dem Protokoll des von der Baudirektion am 17. September 2019 durchgeführten Augenscheins (BD-Beil. B 9), den von den Parteien eingereichten Fotos der bestehenden Gebäude in der Umgebung sowie den Aufnahmen in Google Earth können denn auch die wesentlichen Vorzüge des Bebauungsplans entnommen werden, indem sich zeigt, dass sich sowohl die inventarisierten Gebäude als auch der Neubau städtebaulich besonders gut in die Umgebung eingliedern. So übernimmt der Neubau z.B. auch gut die Höhe des Bahnhofs sowie des gegenüberliegenden Gebäudes K. _____ strasse V. _____, aber auch die Geschosshöhe der benachbarten Gebäude (sechsstöckig). Der Charakter der bestehenden Überbauung entlang der Alpenstrasse kann durch den Bebauungsplan auch mit dem Neubau auf dem GS H. _____ gesichert werden. Das anerkennen denn auch die Stadtbildkommission und die kantonale Denkmalpflege (vgl. BD-Beil. B 38, BG-act. 20, 36, 48, 52 und 53). Es ist dem Regierungsrat zuzustimmen, dass, müsste heute ein neuer Bebauungsplan erstellt werden, dieser – auch unter Berücksichtigung der mit der letzten RPG-Revision verlangten Verdichtung – in den wesentlichen Grundzügen gleich aussehen würde wie der heutige. Dies nicht zuletzt auch deshalb, weil sich drei von insgesamt fünf Gebäuden im Bebauungsplanperimeter im Inventar der schützenswerten Denkmäler befinden. Entsprechend ist es nachvollziehbar, dass weder der Stadtrat von Zug noch der Regierungsrat des Kantons Zug einen Revisionsbedarf bei diesem Bebauungsplan sehen.

4.7.2 Weiter bringt die Beschwerdeführerin vor, die tatsächlichen Verhältnisse hätten sich seit 1979 auch aus folgenden Gründen zweifellos erheblich verändert: Die Stadt Zug habe in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten eine enorme Entwicklung durchlaufen. Die Bevölkerungszahl habe seit 1979 um rund 50 % zugenommen. Nebst der Bevölkerungszahl habe sich auch die wirtschaftliche Situation der Stadt Zug in aussergewöhnlich positivem Masse entwickelt, weswegen heute zusätzlich zur hier ansässigen Wohnbevölkerung täglich rund 40'000 Pendler in die Stadt Zug strömten. Gemäss Stadtmagazin liege das Areal Alpenstrasse zudem im Gebiet mit der höchsten Passantenfrequenz von bis zu über 50'000 Personen pro Tag. Notorisch sei ferner, dass sich mit dem technologischen Fortschritt und dem Ausbau des öffentlichen Verkehrs auch die Mobilitätsbedürfnisse in erheblicher Art und Weise verändert hätten. Dies zeige sich nicht zuletzt am direkt neben dem Bebauungsplanperimeter gelegenen Bahnhof, welcher seit der Festsetzung des Bebauungsplans im Jahr 1979 neu erbaut und erschlossen worden sei. Dessen Vorplatz sei

umfassend umgebaut und auf die heutigen Bedürfnisse ausgerichtet worden. Überdies sei das produzierende Gewerbe bzw. die Industrie nach und nach aus dem Zentrum der Stadt verdrängt und durch andere Nutzungen ersetzt worden. Ebenfalls seien zahlreiche oberirdische Parkplätze zunehmend in den Untergrund verlagert worden.

Zu erwägen ist diesbezüglich insbesondere, dass sich der Gebäudebestand innerhalb des Bebauungsplanperimeters und in der näheren Umgebung in den letzten Jahrzehnten kaum verändert hat. Am bedeutendsten war wohl einzig die Eröffnung des neuen Bahnhofs im Jahr 2003, inkl. Umgestaltung des Bahnhofplatzes. Es ist aber dem Regierungsrat zuzustimmen, dass weder daraus noch aus der Bevölkerungs- oder Wirtschaftsentwicklung oder der Tendenz, oberirdische Parkplätze in den Untergrund zu verlegen, eine derart erhebliche Veränderung der tatsächlichen Verhältnisse erblickt werden könnte, dass für den strittigen Bebauungsplan ein Revisionsbedarf bestehen würde. Im Gegenteil: Der Bebauungsplan führt dazu, dass sich Neubauten heute städtebaulich besonders gut in das Siedlungsgebiet einordnen. In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass ein Sondernutzungsplan – wie vorliegend – auf einen deutlich längeren Planungshorizont ausgelegt ist als ein Rahmennutzungsplan (für Bauzonen beträgt der Planungshorizont 15 Jahre [Art. 15 Abs. 1 RPG]). Zudem steigen die Anforderungen an die Änderung der Verhältnisse, was in der Praxis vorab für Sondernutzungspläne zutrifft. Auch die Frage, inwieweit ein Nutzungsplan bereits realisiert ist, kann ein Kriterium sein, das die Schwelle für die Zulässigkeit einer Überprüfung erhöht (Tanquerel, a.a.O., Art. 21 N 41). Der Bebauungsplan Alpenstrasse Ost ist denn auch vollständig realisiert.

4.7.3 Der Regierungsrat hat zudem zu Recht darauf hingewiesen, dass der Grosse Gemeinderat der Stadt Zug im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2009 mit einer eigenen Bestimmung festgelegt hat, dass die bisherigen Bebauungspläne mit allen Bestimmungen rechtsgültig bleiben (§ 75 Abs. 1 BO). Der Regierungsrat hat diese Bestimmung am 22. Juni 2010 genehmigt, und die Beschwerdeführerin hat es unterlassen, die Anwendung von § 75 Abs. 1 BO auf den streitbetroffenen Bebauungsplan anzufechten. Die Rechtsgültigkeit wurde somit explizit in der Bauordnung und damit in einem Gesetz im formellen Sinne verankert. Seither hat es noch weniger Änderungen in den tatsächlichen Verhältnissen und im Gebäudebestand innerhalb des Bebauungsplanperimeters und in der näheren Umgebung gegeben als zwischen 1979 und 2009. Zudem könnte sich wie erwähnt die Bauherrschaft auf den Vertrauensschutz berufen, zumal die Erarbeitung ihres Bauprojekts im Wissen um und im Vertrauen in die rechtskräftige und seit Jahren gelebte Bestimmung in § 75 Abs. 1 BO erfolgte.

4.7.4 Der Regierungsrat hat somit zu Recht festgestellt, dass sich weder die rechtlichen noch die tatsächlichen Verhältnisse im Sinne von Art. 21 Abs. 2 RPG erheblich verändert haben, damit eine akzessorische Überprüfung des Bebauungsplans gerechtfertigt wäre.

4.8

4.8.1 Selbst wenn sich die Verhältnisse entgegen den vorangehenden Ausführungen seit der letzten Planfestsetzung erheblich geändert hätten, hat eine Plananpassung nicht zwingend, sondern gemäss dem Wortlaut von Art. 21 Abs. 2 RPG nur "nötigenfalls" zu erfolgen. Mit anderen Worten verlangt Art. 21 Abs. 2 RPG eine Abwägung mit dem Gebot der Rechtssicherheit und dem darin liegenden Grundsatz der Planbeständigkeit. Im Rahmen dieser Interessenabwägung muss geprüft werden, ob das durch die wesentliche Änderung der Verhältnisse begründete öffentliche Interesse an einer Änderung des Plans die gegenläufigen (privaten oder öffentlichen) Erhaltungsinteressen überwiegt (Waldmann/Hänni, Handkommentar RPG, 2006, Art. 21 N 18).

4.8.2 Der Regierungsrat nahm eine solche Interessenabwägung vor, obwohl er wie erwähnt in E. 6.1 seines Beschlusses zum korrekten Ergebnis gelangte, die Voraussetzungen für eine akzessorische Prüfung des Bebauungsplans seien mangels erheblicher Änderung der tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse nicht gegeben. Dabei erwog er, das private Interesse an der Gültigkeit des Bebauungsplans und das öffentliche Interesse der Rechtssicherheit und der Planbeständigkeit seien im vorliegenden Fall als sehr hoch zu bezeichnen. Zudem spreche auch der Grundsatz von Treu und Glauben gegen eine Änderung des Bebauungsplans. Öffentliche Interessen oder raumplanerische Grundsätze, die – neben den formellen Gründen (wesentliche Vorzüge) – eine Anpassung des Bebauungsplans erfordern würden, seien nicht ersichtlich. Im Gegenteil: Dem Verdichtungsgrundsatz komme seit der letzten RPG-Revision eine besondere Bedeutung zu. Was die wesentlichen Vorzüge des Bebauungsplans betreffe, treffe es zu, dass nur wenige Unterlagen vorlägen, die sich schriftlich dazu äusserten. Diese könnten jedoch durchaus aus dem Bebauungsplan selbst herausgelesen werden. Zentral sei, dass sich drei von insgesamt fünf Gebäuden im Bebauungsplanperimeter im Inventar der schützenswerten Denkmäler befänden, nämlich die beiden Gebäude K._____strasse P._____ und N._____ sowie das Gebäude M._____strasse Q._____. Die drei Gebäude bildeten zusammen mit dem gegenüberliegenden Nachbarhaus an der K._____strasse R._____, das ebenfalls inventarisiert sei, ein unverwechselbares Ensemble von architektur- und städtebaugeschichtlicher Bedeutung. Die benachbarten Gebäude müssten

entsprechend grosse Rücksicht auf diese beiden Gebäude nehmen. Damit lägen aus städtebaulicher Sicht durchaus wesentliche Vorzüge vor, indem der Bebauungsplan eine einheitliche Bebauung vorschreibe, welche Rücksicht auf die drei inventarisierten Gebäude nehme und sich diesen anpasse. Der Bebauungsplan sehe bei diesen Gebäuden keine Veränderungen vor, was auch der denkmalpflegerischen Zielsetzung entspreche. Mit den vorgesehenen, mehrheitlich sechsstöckigen Gebäuden innerhalb des Bebauungsplans sei auch die heute mit der RPG-Revision umso mehr geforderte Verdichtung, welche gerade an dieser Zentrums- lage wichtig und richtig sei, ebenfalls umgesetzt. Hinsichtlich der wesentlichen Vorzüge in städtebaulicher Sicht falle zudem auf, dass sich die Gebäude des Bebauungsplans bezüglich der Höhenabwicklung sehr gut in die nähere Umgebung einpassten. Zusammenfassend lägen damit die gemäss § 32 aPBG geforderten wesentlichen Vorzüge insbesondere hinsichtlich der städtebaulichen Eingliederung und der Verdichtung vor und ergäben sich aus dem Bebauungsplan selbst. Bereits aufgrund dieser Sachlage falle das Ergebnis der Interessenabwägung deutlich zugunsten der Gültigkeit des Bebauungsplans aus.

4.8.3 Die Beschwerdeführerin bringt dagegen vor, nach Festsetzung des Bebauungsplans seien zwar drei im BBP-Perimeter situierte Gebäude in das Inventar der schützenswerten Denkmäler sowie das Ortsbild zusätzlich in das Bundesinventar ISOS aufgenommen worden. Es fänden sich aber weder im Bebauungsplan noch in der Bau- und Zonenordnung Hinweise dazu, wie mit den inventarisierten Objekten umzugehen und wie den Anliegen des ISOS Rechnung zu tragen sei. Es erhelle folglich, dass die Ortsplanungsrevision 2009 keineswegs "gemäss allen RPG-Vorgaben" durchgeführt worden sei, wie dies der Regierungsrat erwogen habe. Im Gegenteil sei zu konstatieren, dass der Bebauungsplan seit der Festsetzung im Jahr 1979 zu keinem Zeitpunkt detailliert geprüft worden und zu keinem Zeitpunkt die vom übergeordneten Bundesrecht geforderte Interessenabwägung im Zusammenhang mit den Schutzanliegen des ISOS erfolgt sei.

Dem ist zu entgegnen, dass bereits mit der Festlegung einer Ortsbildschutzzone (Fassaden der Gebäude an der Alpenstrasse) den Schutzanliegen des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) und des Ortsbildschutzes Rechnung getragen und das ISOS umgesetzt wurde. Auch der Umfang des Perimeters verdeutlicht die Auseinandersetzung mit den Anliegen des Ortsbildschutzes. Zudem wurden drei Gebäude im Bebauungsplanperimeter in das Verzeichnis der schützenswerten Denkmäler aufgenommen. Dies vor dem Hintergrund, dass das Gebiet im ISOS zum Bahnhofquartier (Gebiet Nr. 9) gehört, mit dem relativ tiefen Erhaltungsziel C, d.h. "Erhaltung des Charakters"

(vgl. dazu ISOS Kanton Zug, 2002, S. 248 und 251). Das Erhaltungsziel C wird mit der Massnahme "besondere Vorschriften zur Eingliederung von Neubauten" umgesetzt (vgl. ISOS Kanton Zug, a.a.O., S. 280). Durch die Inventarisierung dieser drei Gebäude wurden die Regelungsmöglichkeiten im Bebauungsplanperimeter stark eingeschränkt. Ein überarbeiteter Bebauungsplan würde auch heute kaum anders aussehen. Zudem wurde die kantonale Denkmalpflege in die Interessenabwägung einbezogen, und diese kam zum Ergebnis, dass der vorliegende Entwurf eines Neubaus an der K._____strasse L._____ aus denkmalpflegerischer Sicht grundsätzlich möglich ist, ohne dass der Bebauungsplan akzessorisch überprüft werden müsste. Das Amt für Denkmalpflege und Archäologie des Kantons Zug führte aus, die vorliegenden Pläne seien präzise und sorgfältig ausgestaltet. Der geplante Baukörper gliedere sich grundsätzlich angemessen in den Strassenraum ein und respektiere die bestehende Situation (vgl. BD-Beil. B 38, BG-act. 36 und 48). Somit haben die Behörden den Anliegen des ISOS Rechnung getragen und sich auch ausreichend damit auseinandergesetzt, wie mit den inventarisierten Objekten umzugehen ist.

4.8.4 Im Zusammenhang mit der Interessenabwägung bringt die Beschwerdeführerin weiter vor, das Geviert, das sich gemäss Richtplan nicht in einem Verdichtungsgebiet befinde, sei deutlich übernutzt (realisierte AZ: mind. 3,15; zulässige AZ: 2,1 in Kernzone C). Die dadurch entstehende Rechtsunsicherheit sei als erheblich zu bezeichnen und habe auch direkte Auswirkungen auf die Grundeigentümer: Nehme ein Grundeigentümer im Perimeter neu mehr Ausnützung in Anspruch, gehe dies zulasten sämtlicher weiterer Grundeigentümer im Perimeter und tangiere bzw. verletze deren Eigentumsgarantie.

Diesbezüglich ist darauf hinzuweisen, dass der kantonale Richtplan mit Verdichtungsgebieten Gebiete bezeichnet, in denen verdichtet werden soll. Bereits dicht bebaute Stadtteile – wie der vorliegende – liegen nicht im Fokus von Verdichtungsgebieten, da eine Verdichtung bereits stattgefunden hat. Der Bebauungsplan Nr. 4410 regelt im Übrigen das Nutzungsmass mittels Baufeldern und Geschossigkeit und überlässt die inhaltliche Bestimmung der Geschosshöhe der Grundnutzung, was durchaus der Rechtssicherheit dient, weil der Bebauungsplan so die planerische Entwicklung diesbezüglich mitmacht. Eine Fixierung der Gebäudehöhen mittels Höhenkoten hat der Gesetzgeber für das infrage stehende Baufeld zudem bewusst unterlassen. Und schliesslich besteht keine Ausnützungsziffer über den ganzen Perimeter des Bebauungsplans. Gleichzeitig ergibt sich daraus, dass das Vorhaben der Bauherrschaft hinsichtlich der Geschossfläche der Beschwerdeführerin keinen Nachteil bringt, wie das von ihr behauptet wird.

4.9 Es ergibt sich somit, dass der Regierungsrat kein Recht verletzt hat, indem er festgestellt hat, dass sich weder die rechtlichen noch die tatsächlichen Verhältnisse im Sinne von Art. 21 Abs. 2 RPG erheblich verändert haben. Damit sind die Voraussetzungen für eine akzessorische Überprüfung des Bebauungsplans nicht gegeben. Auch die vom Regierungsrat der Vollständigkeit halber vorgenommene Interessenabwägung, welche grundsätzlich nur vorgenommen werden müsste, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert hätten – was nicht der Fall ist –, ist nicht zu bemängeln.

5. Festsetzung Niveaulinienplan im BBP-Perimeter

5.1 Die Beschwerdeführerin macht geltend, der Regierungsrat habe zu Unrecht mit dem vorliegend angefochtenen Entscheid auch die Festsetzung des Niveaulinienplans, Plan Nr. 8019, innerhalb des BBP-Perimeters durch die Stadt Zug geschützt und unter Vorbehalt genehmigt. Bereits aus dem Gesetzeswortlaut und der Gesetzessystematik gehe hervor, dass die Argumentation des Regierungsrats nicht verfange, wonach Niveaulinienpläne nicht Bestandteil eines Bebauungsplans seien und die Festsetzung derartiger Niveaulinienpläne im Planungsermessen der Stadt Zug stehe. Gemäss der nicht abschliessenden Aufzählung von § 32 Abs. 3 aPBG seien in der Regel Baulinienpläne und Vorschriften über die Art und das Mass der Ausnützung der Grundstücke, die Verkehrerschliessung, die Anordnung der Baukörper, die Geschosshöhe, die Gebäudehöhe, die Dachform, die Abstände und insbesondere die Umgebung Bestandteile eines Bebauungsplans. Niveaulinienpläne würden von § 31 Abs. 1 aPBG zusammen mit Baulinien- und Strassenplänen genannt und seien geeignet, die Nutzungsdichte eines Bebauungsplans massgeblich zu beeinträchtigen (im konkreten Fall: Geschosshöhe und Ausnützung auf GS H. _____). Niveaulinienpläne führten daher zu einer – mitunter erheblichen – Änderung des Bebauungsplans. Derartige Änderungen könnten jedoch nicht losgelöst vom gesetzlich vorgesehenen Verfahren (§ 7 Abs. 1 oder § 7 Abs. 2 lit. c aPBG i.V.m. § 3a aV PBG) beschlossen werden. Bei der vom Regierungsrat gewählten Begründung könnten Bebauungspläne künftig mittels separater, nachgelagerter Festsetzung von Bau- und Niveaulinien erheblich modifiziert werden, ohne das für die Änderung von Bebauungsplänen zu durchlaufende Verfahren anzuwenden. Dieses Vorgehen stelle eine Umgehung der gesetzlich vorgesehenen Verfahren dar, führe dies doch unter anderem dazu, dass die Exekutive und nicht der Souverän über die Änderung von Bebauungsplänen entscheiden könnte.

5.2 Baulinien-, Niveaulinien- sowie Strassenpläne sichern Strassen, Trassen, Wege und Plätze und halten Räume frei, insbesondere für bestehende oder künftige Verkehrsanlagen. Sie dienen der Gestaltung des Verkehrsraums und des Siedlungsbildes (§ 31 Abs. 1 aPBG). Niveaulinien bestimmen die Höhe der Strassen- oder Wegachse (§ 22 Abs. 1 aV PBG). Sie sind für die zulässige Erdgeschosskote von Gebäuden massgebend. Bei Strassen und Wegen mit Gefälle gilt die Höhe der Niveaulinie in der Mitte der Strassenfassade des Gebäudes. Bei Bauten und Anlagen von über 25 m Länge gelten je die Höhen der Niveaulinien im ersten und letzten Drittel der Strassenfassade des Gebäudes. Bei zusammengesetzten Gebäuden ist die Niveaulinie für jeden Gebäudeteil gesondert zu ermitteln (§ 22 Abs. 2 aV PBG).

5.3 Der Stadtrat von Zug setzte den Niveaulinienplan GS H._____, Plan Nr. 8019, am gleichen Tag fest, an dem er das Baugesuch der Beschwerdegegnerin 1 bewilligte, nämlich am 11. Juni 2019 (BD-Beil. 38, NLP-act. 1), und wies die diesbezügliche Einsprache der Beschwerdeführerin ab, soweit er darauf eintrat. Die Niveaulinie erlaubt eine Anhebung des Erdgeschossfussbodens um 0,37 m, ohne dass dadurch aufgrund von § 14 aV PBG auf das sechste Geschoss verzichtet werden müsste.

5.4 Die Argumentation des Regierungsrats in seiner Entscheidung vom 2. Februar 2021 bezüglich Niveaulinienplan überzeugt auf der ganzen Linie, weshalb das Gericht sich ihr vollumfänglich anschliessen kann. Sie lautet wie folgt: "Bei der Festsetzung des Niveaulinienplans handelt es sich um ein Planverfahren, welches gegenüber dem ordentlichen Bebauungsplan einen geringeren Regelungsgehalt aufweist und deshalb ein vereinfachtes Verfahren durchläuft (§ 38 i.V.m. § 39a [recte wohl: § 39] aPBG). Der Niveaulinienplan ergänzt vorliegend den Bebauungsplan, was nicht zu beanstanden ist. Aus dem Umstand, dass die Niveaulinienpläne in § 31 aPBG unter dem Titel Baulinien- und Strassenpläne aufgeführt werden, kann nicht geschlossen werden, dass ein Niveaulinienplan eine Unterkategorie einer Baulinie sei. Vor allem ergibt sich aber aus § 32 Abs. 3 aPBG keine Pflicht, einen Niveaulinienplan zwingend in einem Bebauungsplan zu regeln, zumal dort keine Niveaulinien erwähnt werden. Auch wenn § 32 Abs. 3 aPBG Baulinienpläne als Bestandteile von Bebauungsplänen normiert, geht es dabei primär um die Baufelder, welche im Bebauungsplan definiert werden. Zudem besagt § 32 Abs. 3 aPBG, dass Baulinien **in der Regel** Bestandteil des Bebauungsplans sind. Daraus kann keine Verpflichtung abgeleitet werden, Baulinien- bzw. Niveaulinienpläne direkt mit dem Bebauungsplan zu verknüpfen. Dass die Vorinstanz den Niveaulinienplan als Sondernutzungsplan in Ergänzung zum Bebauungs-

plan erlassen hat, verstösst damit gegen keine Bauvorschriften und bewegt sich jedenfalls innerhalb des Planermessens der Gemeinde." (E. 8.1.a des RRB).

Zudem ist darauf hinzuweisen, dass der Niveaulinienplan GS H. _____, Plan Nr. 8019, selbst nicht zu einer Erhöhung der Ausnutzungsmöglichkeiten führt. Er ist daher nicht geeignet, die Nutzungsdichte des vorliegenden Bebauungsplans massgeblich zu beeinträchtigen, wie dies die Beschwerdeführerin geltend macht. Die Niveaulinie erlaubt einzig die Anhebung des Erdgeschossfussbodens um 0,37 m, ohne dass deswegen auf das sechste Geschoss verzichtet werden müsste.

5.5 Im Übrigen weist der Regierungsrat zu Recht darauf hin, dass öffentliche Interessen bestehen, welche die Festsetzung des Niveaulinienplans im vorliegenden Fall erfordern. Insbesondere die Stadtbildkommission (SBK) drängte darauf, dass die Geschosshöhen (Sockel, Mezzanin, Obergeschosse, Dachtraufe) dem Nachbarhaus (K. _____ strasse N. _____) entsprechen. Die SBK begrüsst in ihrer Stellungnahme vom 2. März 2017 die Ausbildung eines klar definierten Gebäudesockels. Dies gelte auch für die Ausgestaltung und Lesbarkeit der Traufkante als markantes ortstypisches Element. Durch die Übernahme der Traufhöhe des angrenzenden Gebäudes werde die Ensemblewirkung der Häuserzeile entlang der Alpenstrasse verstärkt. Die Fassadengliederung und Befensterung hätten sich an der bestehenden Häuserzeile zu orientieren (BD-Beil. B 38, BG-act. 52). Ohne Zulassung der Anhebung des Erdgeschossfussbodens durch die Niveaulinie um 0,37 m hätte diesen städtebaulichen und architektonischen Anforderungen angesichts des besonderen Geländeverlaufs (der höchste Punkt der Alpenstrasse befindet sich beim Gebäude Alpenstrasse L. _____) kaum entsprochen werden können. Erst die Niveaulinie ermöglicht eine städtebaulich sinnvolle Bebauung, welche im Übrigen zur Folge hat, dass das publikumsattraktive Erdgeschoss ohne Rampen behindertengerecht zugänglich ist. Und schliesslich hätte eine Tiefersetzung des Erdgeschosses weitreichende Anpassungsmassnahmen im Bereich der Tiefgarage zur Folge, ohne dass es damit wohl möglich würde, die VSS-Norm 640 291a ("Parkieren: Anordnung und Geometrie der Parkieranlagen") betreffend lichte Höhe in Tiefgaragen vollständig einzuhalten.

5.6 Der Regierungsrat hat somit keine Rechtsverletzung begangen, indem er festgestellt hat, dass sich die Verwaltungsbeschwerde der Beschwerdeführerin hinsichtlich des Niveaulinienplans als unbegründet erweist und abzuweisen ist. Bei diesem Ergebnis erübrigt es sich, auf die in Ziff. 16 der Verwaltungsgerichtsbeschwerde vorgebrachte Rüge der Beschwerdeführerin, der Regierungsrat habe im Sinne einer Eventualbegründung zu Un-

recht ausgeführt, das Bauvorhaben sei aufgrund des günstigeren neuen Rechts auch dann bewilligungsfähig, wenn die Niveaulinie aufgehoben werden müsse, näher einzugehen. (Die Beschwerdeführerin macht in diesem Zusammenhang geltend, vorliegend sei das neue Recht gar nicht anwendbar.)

6. Bewilligungsfähigkeit des Baugesuchs

Die Beschwerdeführerin weist in ihrer Beschwerde weiter darauf hin, dass nach ihrer Ansicht der Regierungsrat aus mehreren Gründen zu Unrecht festgestellt habe, der Stadtrat von Zug habe der Bauherrschaft zu Recht die Baubewilligung erteilt. Auf die entsprechenden Rügen ist nachfolgend einzugehen.

6.1 Auslegung des Bebauungsplans / zulässige Ausnützung

6.1.1 Gemäss der Beschwerdeführerin irre sich der Regierungsrat, wenn er ausführe, der Bebauungsplan habe die zulässige Baudichte durch die Definition von Baufeldern und Geschosshöhen definiert. Vielmehr hätten sich die damaligen Behörden an die – vom Regierungsrat festgelegte – Ersatz-Bauordnung zu halten gehabt, welche die maximale Ausnützung in der Cityzone beschränkt habe. Eine Rechtsgrundlage, um von dieser Vorschrift abzuweichen, habe es nicht gegeben. Auch Anhaltspunkte für ein entsprechendes Ansinnen liessen sich vorliegend nicht finden und seien insbesondere nicht im Bebauungsplan selbst enthalten. Dies im Gegensatz zu anderen Bebauungsplänen aus der damaligen Zeit, welche explizite Einträge enthielten, wonach sich das AZ-Mass durch die dargestellten Bauvolumen bestimme (BBP Alpenstrasse West, Nr. 4444; BBP Herti I, Nr. 4465; BBP Stadthof, Nr. 4466). Hätte man mit dem Bebauungsplan Alpenstrasse Ost ebenfalls auf eine Berechnung der Ausnützungsziffer verzichten wollen, hätte man dies mithin – wie in den vorstehend genannten Bebauungsplänen – durch einen entsprechenden Zusatz explizit festgehalten. Mangels einer solchen Angabe gelangten die Bestimmungen der geltenden Zonen- und Bauordnung zur Anwendung. Die maximal zulässige Ausnützungsziffer im BBP-Perimeter betrage mithin 2,1 (Kernzone C). Infolge der bereits heute bestehenden Übernutzung bestehe für das Bauvorhaben im Perimeter keine zusätzliche Ausnützungreserve mehr. Im strittigen Bebauungsplan sei das Baugrundstück Nr. H. _____ im Jahre 1979 als "bestehende Baute mit Geschosshöhe" aufgenommen worden. Dieser Verweis auf den Bestand sei umfassend zu verstehen, weshalb er auch die Kubatur des bestehenden Gebäudes umfasse. Ein Neubau auf GS Nr. H. _____ sei folglich nur innerhalb des Bestandes zulässig und nur dann vom Bebauungsplan abgedeckt. Es komme hinzu, dass

die Ausnützungsziffer für den ganzen Perimeter gesamthaft zu betrachten sei. Allfällige Reserven – welche vorliegend notabene nicht vorhanden seien – wären auf die verschiedenen Parzellen zu verteilen und könnten nicht von einzelnen Parzellen für sich beansprucht werden. Die Erhöhung der Dichte auf GS H. _____ führe mithin zu einer zusätzlichen Übernutzung des BBP-Perimeters, weswegen die baulichen Möglichkeiten aller weiteren Grundeigentümer im Areal dadurch zu Unrecht beschränkt würden. Der Bebauungsplan lasse daher – wenn überhaupt – nur die Neuerstellung einer Baute im bisherigen Umfang und Volumen (6-geschossig) mit bisheriger Ausnützung und bisherigen Geschosshöhen zu.

6.1.2 Im Bebauungsplan vom 3. Januar 1979 wurden die damals bereits vorhandenen Gebäude als "Bestehende Bauten mit Geschossezahlen" bezeichnet. Die einzelnen Gebäude sind mit Zahlen versehen, welche die jeweilige Geschossezahl angeben, darunter beim Gebäude K. _____ strasse L. _____ die Zahl 6. Zudem ist im Bebauungsplan das damals geplante und anschliessend erstellte Gebäude M. _____ strasse N. _____ als "Neue Baute, 6 Vollgeschosse, darüber nur technisch bedingte Aufbauten gestattet, OK Dachfläche ca. +18 m ab Trottoir" festgelegt. Dem Genehmigungsbeschluss des Regierungsrats vom 14. August 1979 (BD-Beil. B 38, BG-act. 54) kann entnommen werden, dass eine Berechnung der Ausnützungsziffer nicht möglich sei, da die GBP Nr. 532 das gesamte SBB-Areal umfasse. Die vorgesehenen Baukuben und die Geschossezahl entsprächen aber der bestehenden umliegenden Bauweise und seien zweckmässig. Es ist daher dem Regierungsrat zuzustimmen, wenn er festhält, dass damit klar ist, dass der Bebauungsplan nicht nur den Bestand festhalten wollte, sondern er auch beabsichtigt, die gute städtebauliche Struktur bei Um- und Neubauten zu erhalten und Um- und Neubauten zu regeln. Dazu werden das Baufeld sowie die Geschosshöhe und damit die Dichte festgelegt. Die maximalen Gebäudehöhen sind im Bebauungsplan mit Ausnahme beim Gebäude M. _____ strasse N. _____ nicht definiert, weshalb sich die im vorliegenden Fall bei sechs Geschossen zulässige maximale Gebäudehöhe von 22 m aus der Anwendung von § 12 Abs. 1 lit. b BO ergibt, wo die anrechenbaren Geschosshöhen in der Kernzone mit 4,5 m im Erdgeschoss und 3,5 m in den Obergeschossen festgelegt sind (§ 75 Abs. 4 BO Zug vom 7. April 2009 ["Für Rechtsfragen, die im Bebauungsplan nicht geregelt sind, gelten die Vorschriften der neuen Bauordnung."]). Solange sich ein Gebäude an das Baufeld gemäss Bebauungsplan und die im Bebauungsplan festgeschriebenen maximal erlaubten Geschosse hält, ist zudem ein Bauprojekt hinsichtlich der Dichte bzw. der Ausnützung bewilligungsfähig. Dass dabei aus städtebaulicher Sicht auf dem Baufeld K. _____ strasse L. _____ nur ein sechsgeschossiger Ersatzbau – und nicht z.B. ein

nur fünfgeschossiges Gebäude – in Frage kommt, ist offensichtlich. Eine Vorschrift, dass ein Umbau/Neubau nur innerhalb der bestehenden Kubatur möglich ist, gibt es zudem weder im vorliegenden Bebauungsplan noch in der Bauordnung, woran auch allfällige frühere Auskünfte der Standortgemeinde nichts ändern, falls sie denn überhaupt in dem von der Beschwerdeführerin behaupteten Sinn gegeben wurden. Und aus Vorschriften in anderen Bebauungsplänen lassen sich keine Rückschlüsse auf den Bebauungsplan Alpenstrasse Ost, Plan Nr. 4410, ziehen. Schliesslich ist auch darauf hinzuweisen, dass das streitgegenständliche Bauvorhaben die anderen Grundeigentümer in der gemäss Bebauungsplan zulässigen Bauweise in keiner Weise limitiert. Aus diesen Gründen erweist sich die Rüge der Beschwerdeführerin als unbegründet.

6.2 Auslegung des Bebauungsplans / zulässige Gebäudehöhe

6.2.1 In Ziff. 18 ihrer Beschwerde führt die Beschwerdeführerin noch einmal aus, im BBP-Perimeter Alpenstrasse Ost seien Neubauten – falls diese überhaupt zulässig seien – lediglich innerhalb des Bestandes bzw. innerhalb der bestehenden Kubatur zulässig. Soweit die Vorinstanzen dies anders beurteilten, halte diese Beurteilung den anwendbaren Vorschriften nicht stand. Das Baugesuch dürfe zudem nicht nach neuem Recht beurteilt werden. Soweit der Regierungsrat die Gebäudehöhe dennoch nach neuem Recht berechnet habe, sei dies zu Unrecht erfolgt. Auch eine Auslegung nach dem Sinn und Zweck des Bebauungsplans und seiner Vorschriften führe dazu, dass die bestehenden Bauten – wenn überhaupt – nur innerhalb der Kubatur erstellt werden dürften: Im Jahre 1979 habe man mit dem Bebauungsplan Alpenstrasse Ost die Überbauung bzw. Aufstockung des Gebäudes M._____strasse N._____ ermöglichen wollen. Man habe hierfür das vorbestehende, relativ gleichmässig überbaute Geviert Alpenstrasse Ost in einen gemeinsamen Perimeter eingeschlossen und diese Gebäude lediglich als bestehend festgehalten. Um die städtebauliche Einheit aufrechtzuerhalten, habe man das Baufeld M._____strasse N._____ mit einer Höhenbeschränkung von ca. 18 m ab Trottoir versehen. Dem Bericht und Antrag des Stadtrats vom 3. Januar 1979 sei zu entnehmen, dass das neue Gebäude an der M._____strasse dadurch gleich hoch sei wie das Nachbarhaus. Bei einem späteren Zusammenbau könne das geschlossene Strassenbild fortgesetzt werden. Sinn und Zweck der Höhenbeschränkung für die Liegenschaft M._____strasse N._____ sei es somit gewesen, die einheitliche Überbauung fortzuführen und auch für die Zukunft gleichmässige Gebäudehöhen sicherzustellen. Die diesbezügliche Auslegung des Regierungsrats, wonach die Gebäudehöhe jeweils nach der geltenden Bauordnung bzw. gar nach neuem Recht zu beurteilen sei, widerspreche

dem erwähnten, damaligen Sinn und Zweck des Bebauungsplans diametral. Das würde nämlich dazu führen, dass nur das Gebäude M._____strasse N._____ an die Höhenbeschränkung von 18 m ab Trottoir gebunden bliebe. Bauliche Aktivitäten innerhalb des Perimeters würden deshalb unweigerlich dazu führen, dass die geschlossene Einheit des Gevierts durch erhöhte Bauten erheblich beeinträchtigt würde. Das projektierte Bauvorhaben der Bauherrschaft, welches mit seinem Dachrand rund 2,38 m höher werden solle als die bestehende Kubatur, zeige dieses Problem exemplarisch auf. Mithin überschreite das Bauvorhaben die gemäss Bebauungsplan zulässige Gebäudehöhe, weswegen das Baugesuch auch vor diesem Hintergrund nicht bewilligungsfähig und zu Unrecht vom Regierungsrat bestätigt worden sei.

6.2.2 Dem ist zu widersprechen. Es fällt auf, dass im BBP-Perimeter nur für das Gebäude M._____strasse N._____ eine Höhenbeschränkung geregelt ist. Aus den gleichen Gründen, wie sie bereits in E. 6.1.2 dargelegt wurden, kommt für die übrigen Gebäude gestützt auf § 75 Abs. 4 BO die Regelbauweise zur Anwendung, wobei in § 36 BO für die Kernzone C keine spezifische Gebäudehöhe definiert ist. Das Bauvorhaben der Bauherrschaft hält sowohl die Vorgaben von § 12 Abs. 1 lit. b BO (zulässige Höhe 22 m) als auch von § 33 Abs. 2 nV PBG (zulässige Höhe ohne Attikageschoss 20,5 m) ein, womit es sich auch erübrigt darüber zu befinden, ob der Regierungsrat zu Recht oder zu Unrecht darauf hingewiesen hat, dass die vorliegende Gebäudehöhe von 19,32 m auch die Bestimmung nach neuem Recht, somit eben § 33 Abs. 2 nV PBG, einhält. Und schliesslich ist den Beschwerdegegnern zuzustimmen, wenn sie darauf hinweisen, dass eine Höhenbeschränkung auf 18 m gerade bei der Liegenschaft K._____strasse L._____ aus Gründen des Ortsbildschutzes zu einem unerwünschten Resultat führen würde. Ein Anstieg der Gebäudehöhe zum Bahnhof hin macht im Gegenteil aus städtebaulicher Sicht durchaus Sinn, und das von der Stadtbildkommission begrüsst Bauvorhaben gliedert sich insbesondere mit seiner Höhe und der Lage der Traufe harmonisch in die geschlossene Einheit der Alpenstrasse ein.

6.3 Erschliessung

6.3.1 Die Beschwerdeführerin bringt vor, der Regierungsrat habe sich bei seiner Beurteilung bezüglich der Erschliessung des Grundstücks auf ein Verkehrsgutachten gestützt, in welchem verkannt worden sei, dass die Bauherrschaft lediglich über ein Wegrecht auf GS I._____, nicht jedoch über ein solches auf GS G._____ verfüge. Für eine sichere Erschliessung müssten Begegnungsfälle folglich ohne Inanspruchnahme des GS

G. _____ bewältigt werden können. Gerade dies sei indes vorliegend nicht möglich, weil Fahrzeuge beim massgeblichen Begegnungsfall die Strassenfläche bis an die Grundstücksgrenze GS I. _____ /G. _____ ausreizen müssten. Dies habe zur Folge, dass überhängende Teile des Fahrzeugs (z.B. Fahrzeugverkleidung) die Grenze unzulässigerweise überragten. Mangels Vorliegens eines Wegrechts auf GS G. _____ sei dies nicht zulässig. Die Verkehrssicherheit sei bei der Befahrung der Zufahrtsstrasse GS I. _____ nicht gewährleistet. Nicht korrekt sei ferner die Behauptung des Regierungsrates, wonach grössere Fahrzeuge nur ein- bis zweimal wöchentlich auf GS I. _____ verkehren würden. Der Regierungsrat verkenne, dass sich auf GS G. _____ ein Produktionsgebäude befinde, welches regelmässig von Liefer- und Lastwagen angefahren werde. Auch die W. _____ (GS J. _____) und weiteres Gewerbe müssten mit Waren beliefert werden. Die gefährlichen Verkehrsmanöver (Einfahrt vorwärts, Ausfahrt rückwärts) fänden daher täglich mehrmals statt. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen werde diese Situation verschärfen. Auch die Ein- und Ausfahrten in die seitlich gelegenen Garagen und die neue Tiefgarage der Bauherrschaft seien nicht verkehrssicher zu bewältigen. Die Erschliessung des BBP-Perimeters sei aber aus heutiger Sicht auch deshalb als unzulässig zu bezeichnen, weil für die Zufahrt das Trottoir an der Gotthardstrasse überfahren werden müsse. Bei diesem Trottoir handle es sich um eine stark frequentierte Fussgänger Verbindung, welche kürzlich durch die baulichen Anpassungen bei der Bahnunterführung noch zusätzlich aufgewertet worden sei. Einer Erschliessung des BBP-Perimeters über eine stark frequentierte Fussgängerpassage stünden erhebliche öffentliche Interessen entgegen. Die Sichtwinkel bei der Ausfahrt in die Gotthardstrasse seien aufgrund der dort bestehenden Parkplätze und Verbauungen im Übrigen ebenfalls ungenügend.

6.3.2 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 RPG). 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 Bau-

grundstück 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 m.H.).

6.3.3 Die X. _____ AG hat eine verkehrstechnische Überprüfung der Erschliessung des GS H. _____ vorgenommen (Stellungnahmen vom 25. Januar 2018 [BD-Beil. B 37, act. 8] und vom 13. März 2018 [BD-Beil. B 37, act. 9]). Dabei gelangte die Gutachterin zum Ergebnis, dass die Grundlagen aus den verschiedenen Normen eingehalten würden und die Anlage den Anforderungen bezüglich Geometrie und Verkehrssicherheit entspreche. Aufgrund des Ausbaustandards mit Gegenverkehr könne die Zufahrt, welche das GS H. _____ von der Gotthardstrasse her zur Tiefgarageneinfahrt des GS H. _____ erschliesse, als Zufahrtsstrasse typisiert werden. Neben dem GS H. _____ würden rund 16, leicht zurückversetzte Einzelparkgaragen direkt vom GS I. _____ (Privatstrasse) aus erschlossen. Der Ausbaustandard der Privatstrasse entspreche den Anforderungen gemäss VSS-Norm (SN 640 045). Die Überprüfung mittels Schleppkurven habe ergeben, dass sich auf der Privatstrasse zwei Personenwagen bei einer stark reduzierten Geschwindigkeit von 20 km/h begegnen könnten (Minimalbreite gemäss Norm: 4,10 m). Dabei müssten die Parzellen, auf denen kein Wegrecht vorhanden sei (GS G. _____), nicht überfahren werden. Die Sichtverhältnisse für die Begegnungsfälle mit anderen Motorfahrzeugen seien entlang der gesamten Privatstrasse gegeben und ausreichend.

6.3.4 Der Regierungsrat und die Verkehrsgutachterin haben zu Recht auf die VSS-Norm 640 045 verwiesen. Danach ist für Zufahrten wie die vorliegende, mit denen maximal 150 Wohneinheiten erschlossen werden bzw. auf der maximal 100 Fahrzeuge pro Stunde verkehren – Kapazitäten, welche vorliegend bei weitem nicht erreicht werden –, für den Grundbegegnungsfall Personenwagen/Personenwagen bei stark reduzierter Geschwindigkeit eine Breite von 4,1 m festgelegt. Aufgrund der örtlichen Verhältnisse wird auf dem GS I. _____ in der Regel Schritttempo gefahren, jedenfalls allerhöchstens 20 km/h. Es weist eine Breite von rund 4,4 m auf. Das GS G. _____ der Beschwerdeführerin muss also gar nicht in Anspruch genommen werden. Zwar ist der Beschwerdefüh-

rerin zuzustimmen, dass neben den Manövern der Grüncontainerfahrzeuge, welche offenbar ein- bis maximal zweimal pro Woche stattfinden, auch weitere Liefer- und Lastwagen die Zufahrtsstrasse ab der Gotthardstrasse befahren. Angesichts dessen, dass die geplante Tiefgarage für das GS H. _____ nur neun Parkplätze hat und damit im Übrigen eine dort bereits vorhandene Garage ersetzt wird, kann aber ohne Weiteres davon ausgegangen werden, dass die schon lange bestehende, funktionierende Erschliessung über den Knoten Gotthardstrasse durch die maximal neun zusätzlichen Autoabstellplätze nur einen äusserst geringen Einfluss auf die Verkehrssicherheit haben dürfte, zumal darauf hinzuweisen ist, dass es u.a. auch der im Gebäude der Beschwerdeführerin bis vor Kurzem angesiedelte Produktionsbetrieb selbst war, der zum Lieferwagen- und Lastwagenverkehr auf dem GS I. _____ beitrug. Was die Einmündung von der Gotthardstrasse in die Zufahrtsstrasse betrifft, ist der Baudirektion zuzustimmen, wenn sie in ihrer Vernehmlassung ausführt, ein Sicherheitsdefizit könne durch den mit den maximal neun zusätzlichen Parkplätzen entstehenden vernachlässigbaren Mehrverkehr in Bezug auf die erforderlichen Knotensichtweiten auf dem schon lange bestehenden Knoten Gotthardstrasse, welcher den BBP-Perimeter erschliesst, ausgeschlossen werden, zumal mit der Baudirektion davon auszugehen ist, dass die durchschnittliche Zufahrtsgeschwindigkeit auf der Gotthardstrasse im Bereich von 20 bis 30 km/h liegen dürfte, und nicht wie von der Beschwerdeführerin behauptet bei 40 bis 50 km/h. Im Übrigen hat die Baudirektion in ihrer Vernehmlassung ausgeführt, dass die Stadt Zug an einer Planung zur Umgestaltung bzw. Aufwertung des Zentrums im Bereich Alpenstrasse/Gotthardstrasse ist, welche u.a. die Verkehrsbelastung durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) reduzieren soll. Damit verbunden sei eine Temporeduktion im ganzen Gebiet, um die Verkehrssicherheit und die Aufenthaltsqualität zu erhöhen. Aus all diesen Gründen kann mit den Vorinstanzen geschlossen werden, dass die Erschliessung des GS H. _____ auch weiterhin den Anforderungen genügt.

6.4 Baustellenerschliessung

6.4.1 Die Beschwerdeführerin macht geltend, die Baubewilligung erweise sich auch betreffend Baustellenerschliessung bzw. Bauinstallationsplatz als unrechtmässig. Das GS H. _____ sei im Rahmen des Bauvorhabens fast vollständig ausgeschöpft, und die Bauherrschaft verfüge über keinerlei Flächen zur Erstellung eines Bauinstallationsplatzes. Auch die Zufahrt zur Baustelle könne notgedrungen nur über GS I. _____ oder den nordöstlichen Teil des BBP-Perimeters erfolgen. Diese spezielle Ausgangslage erfordere

es, dass die Baustelleninstallation bzw. Baustellenerschliessung einer öffentlich-rechtlichen Prüfung zu unterziehen sei.

6.4.2 Sicherheitsvorkehrungen, einschliesslich derjenigen für die Baugrube, gehören zur Bauausführung und werden deshalb von der präventiven Baubewilligung nicht erfasst. Der Bauherr hat die aufgrund der Umstände sich aufdrängenden Sicherheitsvorkehrungen als unmittelbar anwendbare Verhaltensvorschrift ohne Weiteres zu beachten. Es besteht daher in der Regel kein Anlass, diese in das baurechtliche Verfahren einzubeziehen. Vielmehr darf einem Bauherrn zugestimmt werden, dass er bei der Bauausführung mit der gebotenen Sorgfalt zu Werke geht. Anders ist die Situation jedoch zu beurteilen, wenn sich bereits aus den Baueingabeplänen ergibt, dass die geplante Baute nicht den anerkannten Regeln der Baukunde entspricht oder die geplanten Bauarbeiten die Umgebung des Baugrundstücks zu gefährden drohen. In diesem Fall hat die Baubewilligungsbehörde bereits im Bewilligungsverfahren die notwendigen Anordnungen zu treffen, um zu verhindern, dass durch Erstellung oder Bestand der Baute Personen oder Sachen gefährdet werden (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. Aufl. 2019, S. 508 f.).

6.4.3 Gleich wie die Vorinstanzen sieht das Gericht keinen Grund, die Baustellenerschliessung und die Baustelleninstallation einer öffentlich-rechtlichen Prüfung zu unterziehen. Auch wenn die Platzverhältnisse durchaus eng sind, sind keine Umstände erkennbar, aus denen hervorgeht, dass die geplanten Bauarbeiten und/oder die Zu- und Wegfahrten die Umgebung des Baugrundstücks besonders zu gefährden drohen. Die Bauherrschaft trägt in jedem Fall die Verantwortung für die Sicherung der Baustelle und des Umgeländes der Baustelle, ohne dass dies ausdrücklicher Teil der Prüfung des Baugesuchs sein muss. Der Stadtrat von Zug hat daher zu Recht darauf verzichtet, entsprechende Pläne zur Bewilligung einzufordern. Immerhin hat er in Ziff. 13, S. 18 f., seiner Baubewilligung betreffend die Bauarbeiten zahlreiche Auflagen gemacht. Unter anderem wurde verfügt, dass die Zufahrt zu den bestehenden Parkplätzen der M._____strasse N._____– O._____, gleichfalls der Betrieb des Busbahnhofs Alpenstrasse und des Bahnbetriebs, zu gewährleisten seien. Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft seien zu minimieren. Diese Auflagen dienen dazu sicherzustellen, dass die Nachbarschaft während der Bauphase nicht mehr als notwendig eingeschränkt wird. Sollte sich im Rahmen der Bauausführung zeigen, dass von der Baustelle Immissionen auf die benachbarten Grundstücke ausgehen, stehen den betroffenen Nachbarn die zivilrechtlichen Mittel zur Verfügung. Sollte die Bauherrschaft gegen die Auflagen in Ziff. 13 der Baubewilligung verstossen, haben

die betroffenen Grundeigentümer zudem die Möglichkeit, bei der Baubewilligungsbehörde eine Anzeige zu erstatten und so den auflagewidrigen Zustand zu beseitigen.

6.5 Stellungnahme der Denkmalpflege

6.5.1 Die Beschwerdeführerin bringt vor, gemäss dem Regierungsrat habe sich die Denkmalpflege mit dem Bauvorhaben auseinandergesetzt und dieses befürwortet. Den Vorakten sei jedoch einzig zu entnehmen, dass sich die Stadtbildkommission mit dem Bauvorhaben befasst habe. Eine separate Stellungnahme der Denkmalpflege sei nicht ergangen und sei der Beschwerdeführerin nicht zugestellt worden. Die Denkmalpflege hätte sich jedoch aufgrund der angrenzenden Ortsbildschutzzone und den inventarisierten Objekten zwingend zum Bauvorhaben auf GS H. _____ äussern müssen. Dass dies nicht erfolgt sei, stelle einen weiteren Mangel des Bewilligungsverfahrens dar und habe zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids und zur Rückweisung der Sache an die Baubehörde zu führen.

6.5.2 Entgegen der Darstellung der Beschwerdeführerin hat sich das Amt für Denkmalpflege und Archäologie im Baubewilligungsverfahren mit Stellungnahmen vom 12. Mai 2017 und 26. Juli 2017 (BD-Beil. B 38, BG-act. 36 und 48) geäussert. Diese Dokumente lagen im Verwaltungsbeschwerdeverfahren auf und waren Teil der Baubewilligungsakten. Auch am 5. Februar 2018 nahm das Amt für Denkmalpflege und Archäologie zum Bauvorhaben noch einmal Stellung, diesmal im Zusammenhang mit den abgeänderten Plänen bezüglich der Tiefgarage (BD-Beil. B 1). Wie schon in E. 4.8.3 dargelegt, hat die kantonale Denkmalpflege das Bauvorhaben durchgehend positiv gewürdigt. Ein Mangel des Bewilligungsverfahrens liegt nicht vor.

6.6 Spiel- und Freiflächen

6.6.1 Die Beschwerdeführerin rügt, eine eigentliche Prüfung der Realisierbarkeit von Spielflächen sei nicht erfolgt. Es sei aber im Rahmen einer BBP-Revision entgegen der Ansicht des Regierungsrats ohne Weiteres möglich, für gehörige Spiel- und Grünflächen zu sorgen. Diesbezüglich könne auf das damals angefertigte Vorprojekt bzw. die beiliegende Visualisierung (Bf-Beil. 22) verwiesen werden. Auch und gerade in Bahnhofsnähe würden Spiel- und Aufenthaltsflächen benötigt. Das Areal Alpenstrasse enthalte diverse Wohnungen und sei mithin auch Wohnort vieler Kinder, die im Hinterhof des Gevierts spie-

len würden. Die Erstellung von entsprechenden Spiel- und Freiflächen sei daher sinnvoll und im Rahmen des Bewilligungsverfahrens vorschriftsgemäss zu prüfen.

6.6.2 Gemäss § 6 Abs. 4 BO haben Arealbebauungen und Überbauungen mit Bebauungsplan zusammenhängende und gut gestaltete Spiel- und Freiflächen im Umfang von mindestens 15 % der anzurechnenden Landfläche gemäss Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG) auszuweisen. Verunmöglichen die örtlichen Verhältnisse die Erstellung der erforderlichen Spiel- und Freiflächen gemäss § 6, hat die Bauherrschaft eine Ersatzabgabe von CHF 5'000.– pro 100 m² der für das Wohnen anzurechnenden Geschossfläche gemäss Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG) zu entrichten. Der Erlös der Ersatzabgaben ist zur Erstellung und zum Unterhalt von öffentlichen Spiel- und Freiflächen zu verwenden (§ 7 BO).

6.6.3 Es wurde bereits einmal darauf hingewiesen, dass die Platzverhältnisse an dieser Zentrumslage knapp sind (s. E. 6.4.3). Es gibt fast keine Freiflächen. Zudem sind Spielflächen in unmittelbarer Nähe zu den Bahngeleisen, wenn sie im nordöstlichen Bereich des Grundstücks angeordnet würden, nicht sinnvoll. Vor diesem Hintergrund hat der Regierungsrat kein Recht verletzt, wenn er den Entscheid der Baubewilligungsbehörde gestützt hat, aufgrund der örtlichen Verhältnisse auf die gemäss § 6 Abs. 4 BO grundsätzlich erforderlichen Spielflächen zu verzichten. Immerhin hat die Bauherrschaft gemäss der Baubewilligung eine Ersatzabgabe von Fr. 53'850.– zu entrichten (Ziff. 16). Zudem ist die Fläche südöstlich der Liegenschaft K. _____ strasse L. _____ bereits heute mit einem hochstämmigen Baum begrünt.

7. Zusammenfassend erweist sich, dass die Rügen der Beschwerdeführerin unbegründet sind. Dem Regierungsrat ist in keinem Punkt eine Rechtsverletzung vorzuwerfen. Da kein Revisionsbedarf des Bebauungsplans besteht, erübrigt sich der Erlass sowohl einer von der Beschwerdeführerin eventualiter beantragten Bausperre gemäss § 33 Abs. 1 PBG als auch einer subeventualiter beantragten Planungszone gemäss § 35 Abs. 1 PBG. Die Beschwerde ist abzuweisen, und sowohl der Beschwerdeentscheid als auch der Genehmigungsentscheid sind zu bestätigen.

8.

8.1 Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat die Beschwerdeführerin gemäss § 23 Abs. 1 Ziff. 3 VRG die Kosten des Verfahrens zu tragen. Diese betragen Fr. 5'000.– und werden mit dem in gleicher 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). Das Gericht erachtet im vorliegenden Fall Fr. 5'500.– (inkl. MWST) als angemessene Entschädigung für das Honorar und die notwendigen Barauslagen des berufsmässigen Vertreters der obsiegenden Beschwerdegegnerin 1. Sie ist von der Beschwerdeführerin zu bezahlen. Als unterliegende Partei hat die Beschwerdeführerin keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung. Den Beschwerdegegnern 2 und 3 ist keine Parteientschädigung zuzusprechen, weil sie in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegen (§ 28 Abs. 2a VRG).

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Der Beschwerdeführerin wird eine Spruchgebühr von Fr. 5'000.– auferlegt und mit dem in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.
3. Die Beschwerdeführerin hat der Beschwerdegegnerin 1 eine Parteientschädigung von Fr. 5'500.– (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 Beschwerdeführerin (im Doppel), an den Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin 1 (im Doppel), an den Stadtrat von Zug, an den Regierungsrat des Kantons Zug (dreifach) sowie zum Vollzug von Ziffer 2 des Dispositivs an die Finanzverwaltung des Kantons Zug.

Zug, 13. Juli 2022

Im Namen der
VERWALTUNGSRECHTLICHEN KAMMER
Der Vorsitzende

Der Gerichtsschreiber

versandt am