



# 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 25. Juli 2023  
gemäss § 29 der Geschäftsordnung

in Sachen

1. **A.A.** \_\_\_\_\_ **und B.A.** \_\_\_\_\_  
2. **B.** \_\_\_\_\_  
Beschwerdeführer  
alle vertreten durch RA C. \_\_\_\_\_

gegen

1. **A.D.** \_\_\_\_\_  
vertreten durch RA E. \_\_\_\_\_  
2. **Gemeinderat Baar**, Rathausstrasse 2, Postfach, 6341 Baar  
3. **Amt für Umwelt des Kantons Zug**, Aabachstrasse 5, 6300 Zug  
Beschwerdegegner

betreffend

Baubewilligung

V 2022 27

A. Am 23. Juni 2020 erteilte der Gemeinderat Baar A.D. \_\_\_\_\_ und B.D. \_\_\_\_\_ die Bewilligung zum Abbruch des Gebäudes Assek.-Nr. F. \_\_\_\_\_ sowie zum Neubau eines Einfamilienhauses auf GS Nr. H. \_\_\_\_\_, Baar (Baugesuch Nr. G. \_\_\_\_\_). Das Grundstück befindet sich in der Zone W2a der Gemeinde Baar. Gleichzeitig wies der Gemeinderat Baar die Einsprachen von sechs Personen ab, u.a. diejenigen von A.A. \_\_\_\_\_ und B.A. \_\_\_\_\_ sowie von B. \_\_\_\_\_. Die gewässerschutzrechtliche Bewilligung des Amtes für Umwelt des Kantons Zug vom 27. März 2020 bildete mit den darin enthaltenen Auflagen und Bedingungen einen integrierenden Bestandteil der Baubewilligung.

B. Am 30. Juli 2020 liessen A.A. \_\_\_\_\_ und B.A. \_\_\_\_\_ sowie B. \_\_\_\_\_ Verwaltungsgerichtsbeschwerde erheben mit folgenden Rechtsbegehren:

- "1. Es seien der Beschluss über die Einsprache sowie die Baubewilligung des Gemeinderats Baar vom 23. Juni 2020 aufzuheben und es sei das Baugesuch Nr. G. \_\_\_\_\_ abzuweisen.
2. Eventualiter sei die Sache zur Neuurteilung im Sinne der Erwägungen an den Gemeinderat Baar zurückzuweisen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdegegner."

Sodann wurde folgender prozessuale Antrag gestellt:

- "4. Es sei ein Augenschein vor Ort in Anwesenheit eines Geometers durchzuführen."

Das Verfahren wurde unter der Dossiernummer V 2020 43 geführt.

C. Mit Urteil vom 14. Juni 2021 wies das Verwaltungsgericht die Beschwerde ab.

D. Die dagegen von B.A. \_\_\_\_\_ und A.A. \_\_\_\_\_ sowie B. \_\_\_\_\_ erhobene Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten hiess das Bundesgericht mit Urteil vom 15. März 2022 gut und hob das Urteil des Verwaltungsgerichts vom 14. Juni 2021 auf. Die Sache wurde zu neuer Beurteilung im Sinne der Erwägungen des Bundesgerichts an das Verwaltungsgericht zurückgewiesen. Das Bundesgericht stellte eine Verletzung des rechtlichen Gehörs der Beschwerdeführer fest, weil das Verwaltungsgericht in der Begründung seines Urteils auf den von ihm auf dem Nachbargrundstück GS Nr. I. \_\_\_\_\_ am 23. Januar 2019 durchgeführten Augenschein Bezug genommen hatte, ohne die Beschwerdeführer darüber zu informieren und ihnen die Gelegenheit zu geben, sich zum Augenscheinprotokoll zu äussern.

E. Das Verwaltungsgericht eröffnete daraufhin das vorliegende Verfahren V 2022 27, stellte den Parteien das Protokoll des Augenscheins vom 23. Januar 2019 zu und räumte ihnen Gelegenheit zu einer ergänzenden Stellungnahme in Berücksichtigung des ergangenen Bundesgerichtsentscheids ein.

F. Mit Schreiben vom 4. April 2022 beantragte auch die Bauherrschaft die Durchführung eines Augenscheins, welcher dann am 21. Juli 2022 stattfand.

G. Anschliessend beantragten die Parteien Berichtigungen des Augenscheinprotokolls. Die Beschwerdeführer reichten zudem am 26. August 2022 und am 10. Oktober 2022 weitere Stellungnahmen ein, die Bauherrschaft äusserte sich am 2. September 2022 noch einmal.

H. Inzwischen hat A.D. \_\_\_\_\_ das GS Nr. H. \_\_\_\_\_ zu Alleineigentum übernommen.

Das Verwaltungsgericht erwägt:

1. Das vorliegende Verfahren ist durch den Rückweisungsentscheid des Bundesgerichts bedingt. Die Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts ist ohne weiteres gegeben. Die Beurteilung erfolgt auf dem Zirkulationsweg gemäss § 29 der Geschäftsordnung des Verwaltungsgerichtes (GO VG; BGS 162.11).

2.

2.1 In seinem Urteil vom 14. Juni 2021 (V 2020 43) hatte das Gericht Rügen der Beschwerdeführer zu folgenden Themen zu beurteilen: Rechtliche Erschliessung, Höhenlage des Erdgeschosses, Ausnützung, Fassadenhöhe sowie Einordnung. Das Gericht erachtete keine der Rügen als berechtigt, weshalb es die Verwaltungsgerichtsbeschwerde vollumfänglich abwies. Vor Bundesgericht machten die Beschwerdeführer nur noch eine Verletzung des rechtlichen Gehörs sowie eine ungenügende Einordnung des Bauprojekts gemäss § 12 der Bauordnung der Gemeinde Baar (BO) geltend. Das Bundesgericht stellte eine Verletzung des rechtlichen Gehörs fest und wies die Sache zur neuen Beurteilung im

Sinne der Erwägungen an das Verwaltungsgericht zurück, worauf das vorliegende Verfahren eröffnet wurde. Zur Einordnung des Bauprojekts äusserte sich das Bundesgericht nicht.

Das Verwaltungsgericht gewährte daraufhin den Beschwerdeführern das rechtliche Gehör, indem es ihnen das Protokoll des am 23. Januar 2019 in den Verfahren V 2018 53, V 2018 54 und V 2018 57 betreffend das Nachbargrundstück GS Nr. I. \_\_\_\_\_ durchgeführten Augenscheins zustellte. Gleichzeitig räumte das Gericht allen Parteien die Gelegenheit ein, in Berücksichtigung des Augenscheinprotokolls sowie des Urteils BGer 1C\_465/2021 vom 15. März 2022 eine ergänzende Stellungnahme einzureichen.

2.2 Die Beschwerdeführer wiederholten die in ihrer Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 30. Juli 2020 erhobenen Rügen betreffend rechtliche Erschliessung, Höhenlage des Erdgeschosses, Ausnützung und Fassadenhöhe vor Bundesgericht nicht. Vor Bundesgericht machten sie – neben der Verletzung des rechtlichen Gehörs – einzig eine unbefriedigende Einordnung und Gestaltung des Neubaus geltend. Das Verwaltungsgericht sieht daher keine Veranlassung, sich erneut mit den erstgenannten Rügen zu befassen und verweist diesbezüglich auf die Erwägungen in seinem Urteil vom 14. Juni 2021, welche für das Gericht verbindlich sind. Zu beurteilen ist vorliegend daher nur noch die Frage der Einordnung des Bauprojekts auf dem Grundstück Nr. H. \_\_\_\_\_, Gemeinde Baar (nachfolgend: GS H. \_\_\_\_\_).

### 3.

3.1 Die Beschwerdeführer führten in ihrer Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 30. Juli 2020 bezüglich Einordnung Folgendes an: Es sei sicher nicht falsch, unter Einbezug des ganzen Gebiets "O. \_\_\_\_\_" als Umgebung auch die Fernwirkung eines Bauprojekts zu berücksichtigen, wie das der Gemeinderat Baar getan habe. Dann sei aber auch zu beachten, dass auf der Fläche von etwas über 120'000 m<sup>2</sup> heute 125 einzelne Parzellen bestünden; davon sei (soweit ersichtlich) noch eine unverbaut. Die Parzellengrößen schwankten zwischen 320 m<sup>2</sup> und 3'877 m<sup>2</sup>. Nur fünf Parzellen wiesen mehr als 2'000 m<sup>2</sup> auf (4 %). Rund 40 % der Parzellen im Gebiet "O. \_\_\_\_\_" würden weniger als 800 m<sup>2</sup> messen (49 Parzellen); der durchschnittliche Gartenanteil sei noch heute bei 63 %. Die Parzellen aus den 60er- und 70er-Jahren seien mithin nicht etwa unternutzt. So sei gerade die streitgegenständliche Parzelle in Bezug auf die anrechenbare Nutzfläche schon heute fast vollständig ausgenützt. Wichtiger als die Fernwirkung sei die Nahwirkung, die Einbettung oder eben Einordnung des Baukörpers in die unmittelbare landschaftliche und bauli-

che Nachbarschaft. Die nähere Auseinandersetzung mit den Erwägungen des Gemeinderats Baar im angefochtenen Beschluss zeige, dass dieser die Bestimmung von § 12 BO als reines Verunstaltungsverbot interpretiert habe. Dessen Erwägungen zur angeblich guten Einordnung seien jedenfalls derart nichtssagend, dass damit die Anforderungen an eine sorgfältige Begründung der verlangten guten Einordnung sicher nicht erfüllt seien. Das sei zwar unzulässig, aber letztlich nicht erstaunlich, denn vorliegend sei es tatsächlich unmöglich, dem Neubauprojekt irgendeinen guten Gestaltungs- und Einordnungsaspekt abzugewinnen. Die Parzelle liege an bester Lage auf dem Scheitelpunkt der Kuppe der Privatstrasse P.\_\_\_\_\_. Dieser Umstand führe dazu, dass ein ohnehin voluminöses Gebäude noch mächtiger auf die Umgebung einwirke, als es dies ohnehin tue. Das geplante Gebäude sei aufgrund des angeblich nicht anrechenbaren Untergeschosses ein ganzes Stockwerk (ca. 3,5 m) höher als die umliegenden Bestandesbauten. Damit verstelle es den nördlich und nordöstlich gelegenen Grundstücken die Aussicht. Der Blick ende neu auf einer 16 m langen und neun Metern hohen eintönig materialisierten Nordfassade mit vier schmalen Fensterbändern. Es sei nicht einzusehen, inwiefern eine solche Gestaltung gut wirken und sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einordnen könne. Insbesondere die gewählte Setzung des Attikageschosses und die abweisenden Nord- und Ostfassaden stünden in stossendem Gegensatz zur Nachbarschaft und zeugten von Respekt- und Rücksichtslosigkeit den nachbarlichen Liegenschaften und generell dem erstklassigen Quartier gegenüber. Dass die Umgebung unbestrittenermassen heterogen sei, ändere an diesen Tatsachen im Übrigen nichts: Wie der beantragte Augenschein zeigen werde, wirke der Neubau wegen seiner Überhöhe und seiner grobschlächtigen Körnigkeit gleichwohl wie ein Fremdkörper inmitten eines differenziert überbauten Gebiets. Im Bereich der Südfassade werde von der Vorinstanz geduldet, dass das Untergeschoss komplett ausgegraben und mit drei Türen mit Fensterbändern versehen werde, obwohl – wenn überhaupt – ein Gartenzugang in der Südost-Ecke zwecks Erschliessung des Velo-raums längstens ausreichend wäre. Das UG könne ansonsten ohne weiteres zumindest teilweise im Erdreich stehen bzw. belassen und das Terrain ansonsten begrünt werden. Damit würde der Neubau zumindest von Süden her betrachtet nicht mehr massiv übergeschossig wirken und sich einiges besser in das Fernbild einfügen. Der Neubau weise eklatante gestalterische Mängel auf, die unter dem Aspekt von § 12 BO nicht hätten bewilligt werden dürfen. Es sei absolut unverständlich, dass die Vorinstanz diese an ein Mehrfamilienhaus in Zentrumsnähe erinnerndes Projekt inmitten einer der besten Hanglagen im Kanton Zug bewilligt habe.

3.2 Der Gemeinderat Baar meinte dazu, im Gebiet O. \_\_\_\_\_ gebe es mehrere Ein- und Zweifamilienhäuser, welche ebenfalls dieselbe moderne mit Flachdach versehene kubische Architektur aufwiesen wie das geplante Bauprojekt. Insofern stelle das Bauvorhaben mit seinem Flachdach, der spärlich befensterten bergseitigen Gebädefassade sowie der Freilegung des Untergeschosses keinesfalls einen Fremdkörper dar. Ausserdem befänden sich bereits einige ähnlich gestaltete (Flachdach-)Gebäude mit teilweise ebenfalls spärlich befensterten bergseitigen Gebädefassaden in der massgeblichen Umgebung (z.B. die Flachdachgebäude auf GS Nrn. J. \_\_\_\_\_ oder das nun ebenfalls rechtskräftig bewilligte Gebäude auf dem Grundstück der Bauherrschaft GS Nr. I. \_\_\_\_\_). Auf diese Bauten nehme die zeitgenössische und in sich durchaus stimmige Gestaltung und Gliederung des Bauvorhabens Bezug. Das Bauvorhaben werde sich sehr gut zwischen die beiden Nachbarsgebäude im Osten (GS Nr. K. \_\_\_\_\_) und Westen (GS Nr. I. \_\_\_\_\_) einfügen. Insgesamt könne dem geplanten Bauprojekt die gute Einordnung im Sinne von § 12 BO jedenfalls nicht abgesprochen werden. Insbesondere sei das Gebiet O. \_\_\_\_\_ nicht derart homogen oder schützenswert, als dass ein Abweichen von den Bauvorschriften allein aus Einordnungsgründen verlangt werden könne. Die geplante Baute halte die massgebenden Bauvorschriften ein. Es dürfe dem Bauvorhaben daher nicht zum Nachteil gereichen, wenn es die Bauvorschriften weitgehend ausschöpfe, während Bauten in der Umgebung diese (noch) nicht voll in Anspruch nähmen. Auch wenn ausserdem die gemäss Bauordnung zulässigen Geschosse insbesondere das Strassenbild im Norden in einem gewissen Umfang beeinflussen würden, stelle dieser Umstand für sich allerdings noch keinen Einordnungsmangel dar.

3.3 Die Bauherrschaft (Beschwerdegegnerin 1) machte geltend, mit Blick auf das massgebliche Gebiet O. \_\_\_\_\_ werde ersichtlich, dass sich das Bauvorhaben im Sinne von § 12 BO gut in die heterogene Umgebung einfüge. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer biete die Ästhetikklausel keine Handhabe dafür, einem Bauherrn die Ausschöpfung der Begrenzungsnormen der Bauordnung zu versagen. Wenn die Bauordnung eine gewisse Gebäude- oder Firsthöhe zulasse, dürfe die Baubehörde eine Bewilligung nicht bloss mit der Begründung verweigern, dass eine gute Einordnung nur mit Verzicht auf eine oder mehrere dieser Bauvorschriften erzielt werden könne. Wenn andere Bauherren in der Umgebung, aus welchen Gründen auch immer, die Begrenzungsnormen nicht voll ausnützten, könne dies nicht zum Nachteil der Beschwerdegegnerin 1 sein. Insbesondere könne auch mit einem pauschalen Verweis auf § 12 BO nicht verlangt werden, dass die Firsthöhe des bestehenden Gebäudes oder umliegender Gebäude übernommen werde. Dies würde nämlich dazu führen, dass im Gebiet P. \_\_\_\_\_ die Zonenordnung be-

züglich der Höhen ausser Kraft gesetzt würde, was nach ständiger Rechtsprechung nicht zulässig sei. Der projektierte Neubau entspreche den Normen der Bauordnung und sei daher von den Stimmberechtigten der Gemeinde Baar bewusst in Kauf genommen worden. Des Weiteren sei bei Bauten im Quartier, die nach dem Jahr 2000 erstellt worden seien, ohnehin eine allgemeine Tendenz hin zu grösseren Bauten unter Inanspruchnahme der vollen zulässigen Ausnützung erkennbar. Das Einordnungsgebot in § 12 BO könne die Bauherrschaft im Übrigen nicht auf eine "traditionelle" Architektur oder die herkömmliche Quartiergestaltung verpflichten. Die rein subjektiv geprägte Architekturkritik der Beschwerdeführer sei von vornherein nicht geeignet, eine Verletzung von § 12 BO aufzuzeigen. Der Beschwerdegegnerin 1 stehe – genauso wie jedem anderen Bauherrn auch – hinsichtlich der Materialisierung einer Baute, der Anordnung von Fenstern und anderen Gestaltungselementen eine Wahlfreiheit zu, solange die Grundmasse eingehalten seien, was in casu der Fall sei. Zu Recht habe der Gemeinderat Baar deshalb im angefochtenen Entscheid die Einordnung nach § 12 BO als gut beurteilt und eine Verletzung von § 12 Abs. 1 BO verneint.

3.4 Das Gericht erwog in seinem Urteil vom 14. Juni 2021 diesbezüglich Folgendes:

"In seinen Urteilen V 2018 53, 54 und 57 vom 29. Oktober 2019 betreffend das Nachbargrundstück GS Nr. I. \_\_\_\_\_ der Beschwerdegegnerin 1 hat das Verwaltungsgericht bereits festgestellt, dass das ganze Gebiet O. \_\_\_\_\_, welches sich einheitlich in der Wohnzone W2a befindet, als Umgebung zu gelten hat, die bei der Frage der Einordnung des Bauprojekts zu berücksichtigen ist. Das Gleiche gilt auch für das vorliegende Bauprojekt, was von den Beschwerdeführern denn auch nicht bestritten wird. Das Gebiet wird östlich begrenzt durch den Geländeeinschnitt des Q. \_\_\_\_\_ bachs und westlich durch den R. \_\_\_\_\_ bach. Südlich kann die S. \_\_\_\_\_ als Grenze bezeichnet werden, im Norden das Ende des bebauten Gebiets bzw. die Landwirtschaftszone 'O. \_\_\_\_\_'. Es ist somit auch im vorliegenden Fall das ganze Gebiet T. \_\_\_\_\_ inklusive die P. \_\_\_\_\_ zu berücksichtigen.

Der geplante Neubau [auf GS Nr. H. \_\_\_\_\_] tritt gegen Norden, somit gegen die Strasse (P. \_\_\_\_\_) hin, dreigeschossig in Erscheinung (zwei Vollgeschosse und ein Attikageschoss). Die Firsthöhe beträgt dort 9,00 m, die Gebäudelänge 16,30 m. Die Nordfassade weist vier vertikal verlaufende Lichtband-Fenster mit einer Fläche von je 1,33 m<sup>2</sup> auf. Auf der Südseite kommt noch das Untergeschoss hinzu, mit den drei Türen mit Fensterbändern und der Terrasse. Der geplante Neubau tritt bezüglich Volumen grösser in Er-

scheinung als die bestehenden, meist aus den 60er- und 70er-Jahren stammenden Häuser in der unmittelbaren Umgebung, bei denen weniger als drei Vollgeschosse sichtbar sind. Die Kubatur des Bauprojekts auf dem Grundstück GS Nr. H. \_\_\_\_\_ entspricht ungefähr derjenigen des Bauprojekts auf dem benachbarten, ebenfalls der Beschwerdegegnerin 1 gehörenden Grundstück GS Nr. I. \_\_\_\_\_. Gleich wie dort ist zu sagen, dass insbesondere die Nordfassade des vorliegend strittigen Bauvorhabens – insbesondere wegen ihrer Höhe – zweifellos einen gewissen, spürbaren Einfluss auf die Nachbarschaft haben wird. Der geplante Neubau wird zudem breiter als das bisherige Gebäude auf dem Grundstück GS Nr. H. \_\_\_\_\_ und ein Geschoss höher ausfallen als die unmittelbaren Nachbargebäude. Das Bauvorhaben hält aber die masslichen Vorgaben der Bauordnung ein.

Am 23. Januar 2019 führte das Gericht in den Verfahren V 2018 53, 54 und 57, in denen es um das Bauprojekt der Beschwerdegegnerin 1 auf dem benachbarten Grundstück GS Nr. I. \_\_\_\_\_ ging, einen Augenschein durch. In den entsprechenden Urteilen führte es zu dem, was der Augenschein, die Baupläne (insbesondere die Ansichten/Schnitte) sowie die Informationen aus dem Internet ([www.zugMap.ch](http://www.zugMap.ch) und Google Maps) bezüglich der massgebenden Umgebung ergeben hat, Folgendes aus, was auch für den vorliegenden Fall zu gelten hat: Im Gebiet O. \_\_\_\_\_ befinden sich mehrere stattliche Ein- und Zweifamilienhäuser, die zum Teil recht grosszügig erscheinen betreffend Volumen und Ausdehnung, insbesondere im Quartier weiter westlich, bis und mit der Liegenschaft 'U. \_\_\_\_\_' (GS Nr. L. \_\_\_\_\_), mit einigen moderneren und grösseren Liegenschaften mit Flachdächern und höher erscheinenden Fassaden und grösserem Gebäudevolumen. Auch auf der Parzelle GS Nr. M. \_\_\_\_\_ steht ein relativ grosser (klassizistischer) Bau. Im Gebiet O. \_\_\_\_\_ hat längst auch moderne, kubische Architektur Einzug gehalten, so insbesondere auf der östlichen Nachbarparzelle der umstrittenen Bauparzelle, nämlich auf dem Grundstück GS Nr. K. \_\_\_\_\_. Die Gebäude, die nach dem Jahr 2000 erstellt wurden, zeigen allgemein eine Tendenz hin zu grösseren Bauten unter Inanspruchnahme der vollen zulässigen Ausnützung. Mehrere Gebäude wirken mehr als zweigeschossig. Es können viele unterschiedliche Dachformen, Grundrisse, Materialisierungen, Farbgebungen und Architekturstile erkannt werden. Das Gebiet O. \_\_\_\_\_ ist bereits heute heterogen gestaltet. Im Quartier sind die verschiedensten Baustile anzutreffen, und es kann von architektonischer Vielfalt gesprochen werden. Auch der obere Teil der P. \_\_\_\_\_ ist durch architektonisch vielfältige Bautypen geprägt. Auch die Beschwerdeführer im vorliegenden Fall räumen ein, dass die Umgebung heterogen ist. Als Erstes ist daher festzuhalten, dass sich das Projekt der Bauherrschaft an keine einheitliche Gestal-

tung des Quartiers zu halten hat, weil eine solche nicht vorhanden ist. Deshalb kann z.B. auch nicht verlangt werden, wie das die Beschwerdeführer offenbar tun, das Attikageschoss nicht auf die Fassaden der darunterliegenden Vollgeschosse zu setzen, auch wenn das möglicherweise im Quartier tatsächlich sonst nirgends der Fall ist.

Das neue Wohnhaus weist eine zeitgenössische, kubische Architektur auf, wie sie im Quartier bereits vorkommt. Im Gegensatz zu den Beschwerdeführern beurteilt das Gericht das geplante Gebäude als durchaus ansprechend, wie es das bereits bezüglich des Projekts auf dem Nachbargrundstück GS Nr. I. \_\_\_\_\_, das dem vorliegenden ähnelt und vom gleichen Architekturbüro entworfen wurde, getan hat. Die ästhetisch-architektonische Gestaltung des Gebäudes ist nicht zu bemängeln. Insbesondere ist für das Gericht nicht ersichtlich, dass eine andere Anordnung der Fenster oder grössere Fenster an der Nordfassade dem Einordnungsgebot besser entsprechen würden. Auch aus der Freilegung des Untergeschosses gegen Süden kann das Gericht nichts Negatives erkennen. Das vorliegende zu beurteilende Einfamilienhaus hält die Vorschriften der Zone W2a ein und übersteigt die maximal zulässige Geschosshöhe sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht. Das Gebiet befindet sich in keiner Ortsbildschutzzone, weshalb an die Einordnung keine besonders strengen Massstäbe zu setzen sind. Durch das Projekt der Bauherrschaft 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 Ausnutzung oder eine qualifizierte landschaftliche Empfindlichkeit) gegeben, dass von der Bauherrschaft verlangt werden könnte, dass sie z.B. auf die auf ihrem Grundstück maximal zulässige Gebäudehöhe verzichtet oder die Breite des Gebäudes reduziert. Die von der Bauherrschaft gewählte Höhe des Gebäudes ist Folge der Einzonung in die Wohnzone 2a, in der aktuell eine Höhe von 9 m zulässig ist. Das ist hinzunehmen, auch wenn damit zwangsläufig ein gewisses Spannungsverhältnis zur bestehenden baulichen Umgebung entsteht. Die Grösse des Bauvorhabens entspricht den Normen der Bauordnung und ist daher von den Stimmberechtigten der Gemeinde Baar bewusst in Kauf genommen worden. Es kann nicht gesagt werden, das Gebäude trete gegenüber den umliegenden Gebäuden derart massiv in Erscheinung bzw. habe eine so mächtige Einwirkung auf die Umgebung, dass die Voraussetzungen von § 12 BO nicht mehr erfüllt sind. Aus § 12 BO kann kein generelles Gebot abgeleitet werden, die in der Nachbarschaft bestehenden Baumaterialien, Kubaturen, Dachformen und Firstrichtungen zu übernehmen. Das Einordnungsgebot hat auch nicht den Zweck, die bisherige Aussicht weiterhin freizuhalten. Das Baurecht des Kantons und der Gemeinde Baar kennt keine Vorschrift, die es erlauben würde, ein Bauvorhaben allein

deshalb zu verweigern oder in seinem Umfang zu reduzieren, weil es einem Dritten Aussicht entzieht. Die Aussicht wird nur indirekt durch die Bestimmungen über die erlaubte Ausnützung, Geschosshöhe und Gebäudehöhen, Dachformen, Grenzabstände usw. geschützt. Das Einordnungsgebot bildet demgemäss für den Schutz von Aussicht keine Handhabe. Der Vorwurf der Beschwerdeführer, der Gemeinderat Baar habe § 12 BO als reines Verunstaltungsverbot interpretiert, ist im Übrigen unberechtigt. Der Gemeinderat Baar hat klar zum Ausdruck gebracht, dass sich der Neubau seiner Ansicht nach sehr gut zwischen die beiden Nachbarsgebäude im Osten (GS Nr. K. \_\_\_\_\_) und Westen (GS Nr. I. \_\_\_\_\_) und mit seinem Flachdach und der modernen kubischen Architektur gut in die massgebende, heterogene Umgebung einfügen werde. Er betonte zudem die zeitgenössische und durchaus stimmige Gestaltung und Gliederung des Bauvorhabens. Der Feststellung, dass das Bauvorhaben den Vorgaben von § 12 Abs. 1 BO entspricht, schliesst sich das Gericht an, weshalb sich die entsprechende Rüge der Beschwerdeführer als unbegründet erweist."

3.5 Diese Feststellungen wurden durch die Wahrnehmungen des Gerichts anlässlich des Augenscheins vom 21. Juli 2022 vertieft und durch die Äusserungen der Parteien, welche sie am Augenschein und in ihren anschliessenden Stellungnahmen machten, ergänzt. Es wird zu prüfen sein, welchen Einfluss dies auf die nachfolgend vorzunehmende erneute Beurteilung der Einordnungsfrage durch das Gericht hat.

4.

4.1 Am Augenschein vom 21. Juli 2022 und in ihren anschliessenden Stellungnahmen machten die Beschwerdeführer insbesondere Folgendes geltend: Die beiden Projekte auf den nebeneinander liegenden GS H. \_\_\_\_\_ und I. \_\_\_\_\_ liessen sich nicht vergleichen. Das strittige Bauprojekt auf dem GS H. \_\_\_\_\_ liege auf der Kuppe bzw. dem Scheitelpunkt der Quartierstrasse P. \_\_\_\_\_ und somit auf dem exponiertesten Grundstück der gesamten Strasse bzw. des gesamten Quartiers – eines Quartiers, in welchem durch eine Dienstbarkeit bewusst nur Einfamilienhäuser zulässig seien. Zudem decke sich die Stockwerkanzahl der beiden Projekte P. \_\_\_\_\_ 44 und 46 nicht. Damit werde eine andere architektonische Wirkung erzielt. Das geplante Gebäude an der P. \_\_\_\_\_ 46 sei gegenüber dem Wohnhaus an der P. \_\_\_\_\_ 48, GS K. \_\_\_\_\_ – ebenfalls neueren Datums und mit einem Flachdach – um ein Stockwerk höher. Das strittige Bauprojekt sei stark überproportioniert und würde hier, zusammen mit dem bewilligten Wohnhaus P. \_\_\_\_\_ 44, eine negative Dominanz ausspielen. Eine architektonische Aussage fehle. Von Norden her wirke die karge Fassade mit den wenigen Fensterschlitzen wie eine Burg

bzw. wie ein Turm und von Süden her wie ein Nullachtfünfzahn-Mehrfamilienhaus. Ein solches Projekt gehöre nicht in ein Villenquartier, in welchem aufgrund einer Dienstbarkeit nur Einfamilienhäuser erlaubt seien. Die Gestaltungsqualität des geplanten Gebäudes sei klar ungenügend, und man finde im Quartier auch keine andere Baute, die eine solch nichtssagende Architektur aufweise und gleichzeitig eine solch wuchtige Formensprache verkörpere. Neben der Fernwirkung müsse hier auch die Nahwirkung miteinbezogen werden, anders als dies das Verwaltungsgericht bereits in seiner Entscheid 2016 (V 2016 9) getan habe, in welchem es nur die Fernwirkung als Kriterium herangezogen habe. Die Nahwirkung und damit die Qualität des Quartiers sei mindestens so wichtig wie die Fernwirkung. Vorliegend betreffe dies auch die Aussicht resp. Fernsicht, welche den Anwohnern hinter der P. \_\_\_\_\_ 46 ohne Notwendigkeit entrissen werden solle. Wenn man Vergleiche mit anderen Bauten im Quartier anstelle, dann müsse neben der Fernwirkung auch die Nahwirkung beurteilt werden. Die Nahwirkung habe unmittelbar Auswirkungen auf das Quartier; hier gebe es eine natürliche Bestimmung und Qualität des Quartiers: die fantastische Fernsicht. Wenn man anfange, Bauten zu bewilligen, die ohne Not die Aussicht der Nachbarn entzögen, dann mache man diese Qualität kaputt. Eine Notwendigkeit hierzu könne nicht bejaht werden, da im vorliegenden Projekt ein ganzes Geschoss ohne einen anrechenbaren Raum geplant sei, mit dem einzigen Ziel, ein Stockwerk höher bauen zu können. Die Lebensqualität wäre für die zukünftige Familie in diesem Bau, mit einem Stockwerk weniger, nicht gemindert, aber man hätte den rückwärtigen Nachbarn die Aussicht gewahrt. Auch deshalb sei die Nahwirkung geradeso entscheidend wie die Fernwirkung; man müsse bei diesem Quartier die gegebene Bestimmung und Qualität aufrechterhalten und gleichzeitig die Aussicht bewahren. Auch dies sei Teil des Baurechts. In casu könne man nicht argumentieren, es liege eine gute Gesamtwirkung vor, wenn ohne Not den rückwärtigen Nachbarn die Aussicht entzogen werde. Das strittige Baubewilligungsgesuch zu bejahen, sei deshalb falsch gewesen.

Es handle sich auch deshalb um keine gute Einordnung und um keine gute Qualität, weil vorliegend ein Gebäude in einer Zone W2a wegen eines angeblichen Kellergeschosses derart ausgegraben werden müsse, damit drei Türen für einen Keller erstellt werden könnten und das Gebäude vierstöckig aussehe.

4.2 Die Bauherrschaft liess vorbringen, die beiden Projekte auf den benachbarten GS H. \_\_\_\_\_ und I. \_\_\_\_\_ glichen sich, und sie unterschieden sich hinsichtlich der gerügten Einordnung nicht. Für die Einordnung des Bauprojekts auf dem GS H. \_\_\_\_\_ gelte dasselbe wie für das rechtskräftig entschiedene Projekt auf dem GS I. \_\_\_\_\_. Das

aktuelle Projekt ordne sich in die heterogene Umgebung des Quartiers ein, wie man östlich der Liegenschaft P. \_\_\_\_\_ 46 mit dem durchaus modernen Bau auf dem GS K. \_\_\_\_\_ gut sehen könne. Die Beschwerdeführer könnten keinen Anspruch auf die derzeit bestehende Aussicht erheben. Allein gestützt auf den Einordnungsparagrafen 12 BO könne der Bauherrschaft nicht verboten werden, so hoch zu bauen.

4.3 Auch die Vertreter der Gemeinde Baar vertraten am Augenschein die Meinung, dass sich das Bauprojekt durchaus in das Quartier einordne. Das strittige Projekt unterscheide sich zu jenem auf dem Nachbargrundstück, P. \_\_\_\_\_ 44, lediglich aufgrund der Anzahl Untergeschosse. Und es sei nur unwesentlich höher. Es habe eine moderne, kubische Architektursprache, welche im Quartier "O. \_\_\_\_\_" bereits vorzufinden sei. Im Übrigen sei darauf hinzuweisen, dass in den letzten 50, 60 Jahren in diesem Quartier nicht sehr viel verändert worden sei. Es gebe einige Parzellen, die durch die heutige, neue Bauordnung unternutzt seien. Auch dies könne aber nicht die Begründung dafür sein, neuen Bauprojekten eine Einordnung gemäss § 12 BO abzusprechen.

5.

5.1 Gemäss § 12 Abs. 1 BO müssen sich Gebäude hinsichtlich Grösse, Lage, Gestaltung und Oberfläche des Baukörpers sowie dessen Aussenraumes so in die Umgebung einordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Bauten, Anlagen, Farbgebungen, Materialien, Antennen, Reklamen und Anschriften müssen sich insbesondere in Landschaften sowie Orts-, Quartier- und Strassenbilder gut einordnen und dürfen zudem die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen (§ 12 Abs. 2 BO). Bei § 12 BO handelt es sich um eine positive ästhetische Generalklausel, die sich nicht in einem Verunstaltungsverbot erschöpft, das lediglich verlangt, dass ein Bauvorhaben nicht einen stossenden Gegensatz zur Nachbarschaft bildet oder auffallend störend in Erscheinung treten darf. Die positive ästhetische Generalklausel verlangt eine architektonische 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. Es muss im Bestreitungsfall im Einzelnen dargelegt werden, weshalb mit einer bestimmten baulichen Gestaltung weder für das Bauvorhaben noch für die Umgebung eine gute Gestaltung erzielt werden kann. 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 (GVP 2002, S. 117 mit

Verweis auf Hans Hagmann, Kommentar zur Bauordnung der Stadt Zug, Zürich 1998, S. 70 f.). Das Einordnungsgebot kann nicht bedeuten, dass die Bauherrschaft bei einem Neu- oder Umbau auf die traditionelle Architektur oder die herkömmliche Quartiergestaltung verpflichtet werden kann. Die Ästhetikklausel bietet grundsätzlich auch keine Handhabe dafür, einem Bauherrn die Ausschöpfung der Begrenzungsnormen der Bauordnung zu untersagen, nur weil andere Bauten in der Umgebung diese nicht voll beanspruchen.

5.2 Die Vorschrift von § 12 Abs. 1 und 2 BO ist als unbestimmter Rechtsbegriff formuliert, denn sie umschreibt die Rechtsfolge (vorliegend die Erlaubnis, das vorgesehene Gebäude zu erstellen) in offener, unbestimmter Weise. Unbestimmte Rechtsbegriffe sind der Auslegung zugänglich. Die Auslegung durch die Verwaltungsbehörden kann von den Verwaltungsgerichten zwar grundsätzlich überprüft werden. Nach herrschender Lehre ist allerdings dann eine gewisse Zurückhaltung durch die Gerichtsinstanzen angezeigt, wenn die Verwaltungsbehörden zur Beurteilung der konkreten Umstände besser geeignet sind als die Gerichte. Dies ist besonders im Baurecht der Fall, wo die Verwaltungsbehörden über eine grössere Nähe und Vertrautheit mit den tatsächlichen Verhältnissen verfügen (Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl. 2020, Rz. 416 ff., insb. 417 und 419). Auch das Bundesgericht übt bei der Anwendung unbestimmter Rechtsbegriffe Zurückhaltung und billigt den Verwaltungsbehörden einen gewissen Beurteilungsspielraum zu, wenn der Entscheid besonderes Fachwissen oder Vertrautheit mit den tatsächlichen Verhältnissen voraussetzt (z.B. BGE 135 II 384 E. 2.2.2; hinsichtlich unbestimmter Rechtsbegriffe in kantonalen und kommunalen Gesetzen: BGer 1C\_476/2008 vom 6. Juli 2009 E. 6.5.1).

5.3 Bezüglich § 12 Abs. 1 und 2 BO steht dem Gemeinderat Baar ein auch von der Gemeindeautonomie geschützter Ermessensspielraum zu (vgl. BGer 1C\_5/2016, 1C\_9/2016 vom 18. Mai 2016 E. 3.3; 1C\_265/2014 vom 22. April 2015 E. 5.3; 2C\_558/2011 vom 11. Januar 2012 E. 3.2; je mit Hinweisen). Obwohl dem Verwaltungsgericht gegenüber dem Entscheid des Gemeinderats grundsätzlich volle Kognition zukommt (§ 63 Abs. 3 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes, VRG [BGS 162.1], i.V.m. § 61 Abs. 1 Ziff. 1 VRG), hat es sich im Hinblick auf dessen Überprüfung eine gewisse Zurückhaltung aufzuerlegen (BGE 137 I 235 E. 2.5; BGer 1C\_319/2016 vom 1. Februar 2017 E. 4.2 mit Hinweisen).

6.

6.1 Der geplante Neubau auf dem GS H. \_\_\_\_\_ tritt gegen Norden, somit gegen die Strasse (P. \_\_\_\_\_) hin, dreigeschossig in Erscheinung (zwei Vollgeschosse und ein Attikageschoss) und verfügt zudem über ein Untergeschoss, welches aus Richtung Süden sichtbar ist. Die Firsthöhe des Gebäudes beträgt 9,00 m, die gesamte Gebäudelänge 16,37 m. Das Gebäude soll 11,12 m breit werden. Das Attikageschoss hat im Norden eine Wandlänge von 14,05 m und lässt an seinem Westende von Norden und Süden her einen Durchblick von 2,32 m über dem darunter liegenden Geschoss frei. Das Attikageschoss ist 7,40 m breit. Die Nordfassade des Gebäudes weist vier senkrecht verlaufende Lichtband-Fenster mit einer Fläche von je 1,33 m<sup>2</sup> auf.

Auch das auf dem westlich gelegenen Nachbargrundstück (GS I. \_\_\_\_\_) der Beschwerdegegnerin 1 rechtskräftig bewilligte Bauprojekt tritt gegen die Strasse P. \_\_\_\_\_ hin dreigeschossig in Erscheinung (zwei Vollgeschosse und ein Attikageschoss). Aus Richtung Süden ist ein zusätzliches Untergeschoss sichtbar. Darunter, vollständig unter dem Boden, befindet sich die Garage. Die Firsthöhe des Gebäudes P. \_\_\_\_\_ 44 beträgt ebenfalls 9,00 m, die Gesamtlänge jedoch 18,72 m. Das Gebäude auf dem GS I. \_\_\_\_\_ wird 10,87 m breit. Das Attikageschoss dehnt sich im Norden auf 13,64 m aus und lässt an seinem Westende von Norden und von Süden her einen Durchblick von 5,08 m über dem darunter liegenden Geschoss frei. Das Attikageschoss ist auf der Ostseite 10,87 m breit, somit gleich breit wie die darunter liegenden Geschosse. Die Nordfassade des Gebäudes weist zwei horizontale Fenster mit einer Höhe von je 1,20 m und einer Länge von 2,20 m bzw. einer solchen von 3,40 m sowie ein senkrechtes Lichtband mit einer Höhe von 7,30 m und einer Breite von 1,20 m auf.

6.2 Die beiden vom gleichen Architekturbüro geplanten Flachdachgebäude P. \_\_\_\_\_ 44 und P. \_\_\_\_\_ 46 unterscheiden sich bezüglich Architektur, Kubatur, Positionierung, Farbgebung und Materialisierung nur geringfügig. Das Gericht hatte schon in seinen Urteilen V 2018 53, V 2018 54 und V 2018 57 vom 29. Oktober 2019 erwogen, dass sich das Bauvorhaben auf dem GS I. \_\_\_\_\_ im Sinne von § 12 BO gut in die massgebende Umgebung einfüge und dem Bauprojekt ein gestalterischer Wille bzw. Ausdruck nicht abgesprochen werden könne. Es führte aus, im Gebiet O. \_\_\_\_\_ befänden sich mehrere stattliche Ein- und Zweifamilienhäuser, die zum Teil recht grosszügig erscheinen würden betreffend Volumen und Ausdehnung, insbesondere im Quartier weiter westlich, bis und mit der Liegenschaft "U. \_\_\_\_\_" (GS L. \_\_\_\_\_), mit einigen moderneren und grösseren Liegenschaften mit Flachdächern und höher erscheinenden Fassaden und grösserem Gebäudevolumen. Auch auf der Parzelle GS M. \_\_\_\_\_ stehe ein

relativ grosser (klassizistischer) Bau. Im Gebiet O.\_\_\_\_\_ habe längst auch moderne, kubische Architektur Einzug gehalten, so insbesondere in unmittelbarer Nähe der umstrittenen Bauparzelle, nämlich auf dem Grundstück GS K.\_\_\_\_\_. Die Bauten, die nach dem Jahr 2000 erstellt worden seien, zeigten allgemein eine Tendenz hin zu grösseren Bauten unter Inanspruchnahme der vollen zulässigen Ausnützung. Mehrere Gebäude wirkten mehr als zweigeschossig. Es könnten viele unterschiedliche Dachformen, Grundrisse, Materialisierungen, Farbgebungen und Architekturstile erkannt werden. Das Gebiet O.\_\_\_\_\_ sei bereits heute heterogen gestaltet. Letzteres räumen die Beschwerdeführer denn auch ausdrücklich ein.

6.3 Das vorliegend zu prüfende Bauprojekt unterscheidet sich von dem auf dem Nachbargrundstück bereits rechtskräftig bewilligten Bauvorhaben grundsätzlich nur dadurch, dass es 0,50 m höher zu liegen kommt. Liegt die Erdgeschoss-Kote der P.\_\_\_\_\_ 44 bei 510,40 m.ü.M., befindet sich diejenige des gleich hohen Neubaus an der P.\_\_\_\_\_ 46 (9,00 m) bei 510,90 m.ü.M., auf dem Scheitelpunkt der Strasse P.\_\_\_\_\_. Das Gebäude an der P.\_\_\_\_\_ 44 hat zudem ein Untergeschoss mehr als dasjenige an der P.\_\_\_\_\_ 46. Dieses Untergeschoss (Garage) befindet sich jedoch vollständig unter dem Boden. Beide Bauprojekte sind optisch auf allen Seiten, insbesondere auch auf der Nordseite und auf der Südseite, praktisch gleich. Weder der geringfügige Unterschied betreffend die Höhenlage des Erdgeschossfussbodens bzw. der Höhenlage des Daches noch die anlässlich des Augenscheins gewonnenen Erkenntnisse führen das Gericht dazu, die Frage der Einordnung des Bauvorhabens auf dem GS H.\_\_\_\_\_ anders zu beurteilen als diejenige des Bauvorhabens auf dem GS I.\_\_\_\_\_. Entgegen der Einschätzung der Beschwerdeführer wirken die beiden Gebäude wegen der geringfügig unterschiedlichen Höhenlage architektonisch nicht unterschiedlich, und schon gar kein Unterschied ist erkennbar, was die Wahrnehmbarkeit der Gebäude von Süden her betrifft, wo in beiden Fällen nur ein Untergeschoss sichtbar ist. Dem Gericht erscheinen beide geplanten Gebäude, welche – ebenfalls entgegen der Meinung der Beschwerdeführer – durchaus über eine architektonische Aussage und eine gute Gestaltungsqualität verfügen, ansprechend. An dieser Einschätzung ändert auch die Tatsache nichts, dass inzwischen auch auf dem GS H.\_\_\_\_\_ ein Augenschein durchgeführt und den Beschwerdeführern das Protokoll des auf dem GS I.\_\_\_\_\_ durchgeführten Augenscheins zur Kenntnis gebracht wurde und sie sich noch zusätzlich äussern konnten. Es darf dem Bauvorhaben bezüglich Einordnung nicht zum Nachteil gereichen, dass es die Begrenzungsnormen der BO weitgehend ausschöpft. Lässt die Bauordnung eine gewisse Geschosshöhe, eine gewisse Gebäudebreite und eine gewisse Gebäudehöhe zu, so ist es nicht zulässig, von Sei-

ten der Baubehörde eine Bewilligung mit der Begründung zu verweigern, nur mit einem Geschoss weniger und mit einem weniger hohen und weniger breiten Gebäude könne eine gute Einordnung erreicht werden. Die Tatsache, dass die gemäss Bauordnung zulässigen Geschosse vor allem von Norden her deutlich sichtbar in Erscheinung treten und auch deutlich das Strassenbild der P. \_\_\_\_\_ beeinflussen werden, stellt für sich allein keinen Einordnungsmangel dar. Es ist zwar nicht zu verkennen, dass mit der im Kanton Zug zulässigen Möglichkeit, ein Attikageschoss auf drei Fassaden bündig zu setzen, je nach Situierung des Gebäudes bzw. Terrainverlauf (Hanglage) eine Riegelwirkung entstehen kann, welche allenfalls das Einordnungsgebot verletzt. Dies ist vorliegend jedoch nicht der Fall, da das geplante Attikageschoss in der an Hanglagen relevanten Blickrichtung (in casu gegen Süden) an seinem Westende um mehr als zwei Meter gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückversetzt ist. Die "Beeinträchtigung" der baulichen und landschaftlichen Umgebung besteht ausschliesslich in der Grösse des Bauvorhabens. Dieses entspricht aber den Normen der Bauordnung und ist daher von den Stimmberechtigten der Gemeinde Baar bewusst in Kauf genommen worden. Das Gericht kann keine derartige Dominanz des Bauprojekts erkennen, welche die verlangte gute Einordnung zunichtemachen würde – auch nicht im Zusammenspiel mit der allfälligen Erstellung des bereits bewilligten Wohnhauses P. \_\_\_\_\_ 44. Wie schon in dem den vorliegenden Fall betreffenden Urteil V 2020 43 vom 14. Juni 2021 ausgeführt, hat das Einordnungsgebot im Übrigen nicht den Zweck, die bisherige Aussicht weiterhin freizuhalten. Das Baurecht des Kantons und der Gemeinde Baar kennt keine Vorschrift, die es erlauben würde, ein Bauvorhaben allein deshalb zu verweigern oder in seinem Umfang zu reduzieren, weil es einem Dritten Aussicht entzieht. Die Aussicht wird nur indirekt durch die Bestimmungen über die erlaubte Ausnützung, Geschosshöhe und Gebäudehöhen, Dachformen, Grenzabstände usw. geschützt. Das Einordnungsgebot bildet demgemäss für den Schutz von Aussicht keine Handhabe.

Es trifft zwar zu, dass das neue Gebäude P. \_\_\_\_\_ 46 – gleich wie das neue Gebäude P. \_\_\_\_\_ 44 – von Süden her vierstöckig aussieht, was auch wiederum möglich ist, weil es die Bauordnung so zulässt. Beim Augenschein hat sich aber gezeigt, dass – entgegen der Annahme der Beschwerdeführer – die Südseite des Untergeschosses sichtbar wird, ohne dass dort Terrain abgegraben werden muss. Einzig an der Westfassade müssen ungefähr 20 cm bis zum bestehenden Gebäude abgetragen werden, weil dort ein Geländeversatz bzw. eine Absenkung geplant ist. Das Gericht kann jedenfalls auch nach der Durchführung des Augenscheins bezüglich der Einordnungsfrage nichts Negatives aus der Tatsache erkennen, dass die Bauherrschaft auf der Südseite des Untergeschosses drei

Türen plant. Wenn die Beschwerdeführer befürchten, dass das Untergeschoss später umfunktioniert bzw. umgenutzt werden könnte, hat dies nichts mit der Beurteilung des Objektes im Lichte der Ästhetikklausel zu tun, sondern solches müsste auf anderem Wege verhindert werden.

6.4 Die Beschwerdeführer brachten in ihrer Beschwerdeschrift vom 30. Juli 2020 vor, es werde mit Nichtwissen bestritten, dass der höchste Punkt des gewachsenen Terrains längs der südlichen Gebäudefassade auf einer Kote von 510,77 m.ü.M. liege, wie dies im Baueingabeplan "Schnitte\_Fassaden" ausgewiesen sei. Effektiv dürfte der höchste Punkt dort gerademal 508,25 m.ü.M. (gelbe Linie) liegen. Damit seien die beiden erlaubten Varianten der Bestimmung in § 14 Abs. 1 der (hier anzuwendenden alten) Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG) zur Festlegung der Höhenlage des Erdgeschosses verletzt.

Die Beschwerdeführer wurden beim Augenschein vom 21. Juli 2022 von zwei Geometern begleitet, welche auf dem GS H. \_\_\_\_\_ von den Beschwerdeführern als notwendig erachtete Messungen vornahmen. Dem Gericht wurden die Ergebnisse dieser Messungen nie mitgeteilt, weshalb davon auszugehen ist, dass sich die in den Bauplänen enthaltenen Höhenangaben als richtig herausgestellt bzw. die Beschwerdeführer auf ihre entsprechenden ursprünglichen Rügen verzichtet haben. Es bleibt daher dabei, dass, wie dies das Gericht in seinem Urteil vom 14. Juni 2021 (V 2020 43) bereits ausgeführt hat, dass die von der V. \_\_\_\_\_ AG im Auftrag der Bauherrschaft vermassen Punkte, welche für die Höhenlage des Erdgeschosses relevant sind, korrekt in die Pläne "Ostfassade" und "Westfassade" übernommen wurden. Jedenfalls haben die von den Beschwerdeführern selbst veranlassten Messungen keinen Einfluss auf die im vorliegenden Fall einzig relevante Frage der guten Einordnung des Bauprojekts in die Umgebung.

7. Zusammenfassend erweist sich somit die Beschwerde als unbegründet, weshalb sie abzuweisen ist.

8.

8.1 Bei diesem Ausgang des Verfahrens haben die Beschwerdeführer gemäss § 23 Abs. 1 Ziff. 3 VRG die Kosten zu tragen. Gemäss § 1 Abs. 1 und 2 der Verordnung über die Kosten im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht (BGS 162.12) erhebt das Verwaltungsgericht für die Deckung des Verfahrensaufwands und die Kosten des Entscheids eine pauschale Spruchgebühr; diese beträgt Fr. 400.– bis Fr. 15'000.–. Sie ist nach dem

Zeit- und Arbeitsaufwand des Gerichtes, der Wichtigkeit und Schwierigkeit der Sache sowie nach dem Streitwert oder den sonstigen Interessen der Parteien an der Beurteilung der Angelegenheit festzusetzen. Die Gebühr wird – gleich wie im Urteil des Verwaltungsgerichts vom 14. Juni 2021 (V 2020 43) – auf Fr. 3'500.– festgesetzt und mit dem im Verfahren V 2020 43 bereits geleisteten Kostenvorschuss verrechnet, womit den Beschwerdeführern durch die Zurückweisung der Sache durch das Bundesgericht an das Verwaltungsgericht keine zusätzlichen Kosten entstehen.

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 Fr. 4'200.– (inkl. MWST) als angemessene Entschädigung für das Honorar und die notwendigen Barauslagen des berufsmässigen Vertreters der obsiegenden Beschwerdegegnerin 1 im vorliegenden Fall. Sie ist von den Beschwerdeführern zu bezahlen. Als unterliegende Partei haben die Beschwerdeführer 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. Den Beschwerdeführern wird eine Spruchgebühr von Fr. 3'500.– auferlegt und mit dem im Verfahren V 2020 43 geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.
3. Die Beschwerdeführer haben der Beschwerdegegnerin 1 unter solidarischer Haftbarkeit eine Parteientschädigung von Fr. 4'200.– (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 die Rechtsvertreterin der Beschwerdeführer (dreifach), an den Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin 1 (zweifach), an den Gemeinderat Baar, an das Amt für Umwelt des Kantons Zug sowie zum Vollzug von Ziffer 2 des Dispositivs an die Finanzverwaltung des Kantons Zug (nur Dispositiv).

Zug, 25. Juli 2023

Im Namen der  
VERWALTUNGSRECHTLICHEN KAMMER  
Der Vorsitzende

Der Gerichtsschreiber

versandt am