



VERWALTUNGSGERICHT DES KANTONS ZUG

VERWALTUNGSRECHTLICHE KAMMER

Mitwirkende Richter: MLaw Patrick Trütsch, Vorsitz
Dr. iur. Matthias Suter, lic. iur. Adrian Willimann
lic. iur. Judith Fischer und MLaw Stefan Bernbeck
Gerichtsschreiber: lic. iur. Peter Kottmann

URTEIL vom 11. April 2025
gemäss § 29 der Geschäftsordnung

in Sachen

1. **A.A.** _____ und **B.A.** _____

2. **B.** _____

3. **A.C.** _____ und **B.C.** _____

Nrn. 1–3 vertreten durch RA Dr. Konrad Willi, Wolfer & Frey Rechtsanwälte,
Nüscherstrasse 35, Postfach, 8021 Zürich

4. **D.** _____,

vertreten durch E. _____
Beschwerdeführer

gegen

1. **Hochbauamt des Kantons Zug**, Aabachstrasse 5, 6300 Zug

2. **Stadtrat von Zug**, Stadthaus, Gubelstrasse 22, 6301 Zug

3. **Amt für Raum und Verkehr des Kantons Zug**, Aabachstrasse 5, 6300 Zug
Beschwerdegegner

betreffend

Teilabbruch Verwaltungsgebäude / Neu-/Anbau Staatsarchiv (SZ-2022-274)

V 2023 119 / V 2023 120

A. Das Hochbauamt des Kantons Zug beabsichtigt, auf dem ehemaligen "Landis & Gyr-Fabrikareal", auch "Theiler-Areal" genannt, an der Hofstrasse in Zug (Grundstücke Nrn. 1419, 4436 und 4448) einen Teil des Verwaltungsgebäudes abzubauen, um einen Neu- bzw. Anbau für das Staatsarchiv des Kantons Zug zu ermöglichen. Folgende bauliche Veränderungen wurden geplant:

- Teilabbruch der östlich an die Shedhalle angefügten Halle;
- Neubau des Staatsarchivs anstelle des bestehenden Ostflügels sowie Anbau an den bestehenden Hochbau;
- Umbau der Verwaltungsgebäude Nord (Shedhalle) und Süd (Hochbau);
- Umgestaltung des Parkplatzes zwischen dem Neubau des Staatsarchivs und dem Theilerhaus zu einem teilweise begrünten Platz (Theilerhofplatz & Industriegarten);
- Erstellung einer Aussenterrasse mit 74 Sitzplätzen;
- Erstellung gedeckter und ungedeckter Veloabstellplätze nördlich des Theilerhauses;
- Neubau eines Veloraums nördlich des Neubaus des Staatsarchivs;
- Erstellung von Unterflurcontainern neben den ungedeckten Veloabstellplätzen;
- Einrichtung von zwei Anlieferungszonen neben den ungedeckten Veloabstellplätzen und in der "Theilergasse";
- Installation einer Indach-Photovoltaikanlage auf dem Dach der Shedhalle und des Neubaus des Staatsarchivs;
- Erstellung eines Kunstobjekts (virtueller Stromzähler) auf dem Vorplatz des Theilerhauses.

Das Verwaltungsgebäude, Assek.-Nrn. 3330a und 740a, war mit Beschluss des Regierungsrats vom 21. August 2007 unter Schutz gestellt worden und ist im Verzeichnis der geschützten Denkmäler enthalten. Der Schutzzumfang betrifft den sogenannten Hochbau, also das heutige Verwaltungsgebäude im Süden des Areals (Teil Assek.-Nr. 740a) und die nördlich anschliessende Shedhalle (Teile von Assek.-Nr. 740a und Assek.-Nr. 3330a). Nicht zum Schutzzumfang gehört der heutige Ostflügel der Anlage (Teile von Assek.-Nr. 740a und Assek.-Nr. 3330a). Auch das Theilerhaus, Assek.-Nr. 1538a, steht seit dem 12. Dezember 2006 unter Denkmalschutz.

Im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung der Schweiz (ISOS) gehört das Gebiet zum Ortsbild von nationaler Bedeutung. Für die Baugruppe 0.6 (Gründungsbetrieb der ehem. "Landis & Gyr" und Erweiterungen, 1997 im Zusammenhang mit der Neunutzung teilweise saniert) ist das Erhaltungsziel "A" (Erhalten der Substanz) deklariert, wobei das Theilerhaus als "Erstes Fabrikgebäude von 1896" (0.6.1) und

die "Shedhalle und Hochbau im Süden des Areals" (0.6.2) je mit einem "Hinweis" versehen sind.

Mit Beschluss vom 21. November 2023 erteilte der Stadtrat von Zug dem Bauvorhaben die Baubewilligung und wies zwei Einsprachen ab (Gde-act. 1). Gleichzeitig eröffnete er den kantonalen Gesamtentscheid des Amts für Raum und Verkehr des Kantons Zug vom 8. September 2023 (Gde-act. 40).

B. Gegen diese Entscheide erhoben A.A._____, B.A._____, B._____ sowie A.C._____ und B.C._____, alle vertreten durch RA Dr. Konrad Willi, Zürich, am 21. Dezember 2023 Verwaltungsgerichtsbeschwerde mit folgenden Anträgen (V 2023 119 act. 1):

- "1. Es seien die angefochtenen Bauentscheide aufzuheben und die nachgesuchten Baubewilligungen zu verweigern.
2. Eventuell sei die Angelegenheit zur weiteren Untersuchung und zu neuer Entscheidung an die Beschwerdegegnerinnen zurückzuweisen.
3. Es sei ein Augenschein an Ort und Stelle durchzuführen.
4. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdegegnerinnen."

C. Am 22. Dezember 2023 erhob D._____, vertreten durch E._____, Verwaltungsgerichtsbeschwerde und stellte folgende Anträge (V 2023 120 act. 1):

- "1. Die angefochtenen Entscheide seien aufzuheben und die nachgesuchten Baubewilligungen zu verweigern, zumindest in Bezug auf den geplanten Neubau für das Staatsarchiv.
 2. Eventualiter sei das Hochbauamt des Kantons Zug anzuweisen, den geplanten Neubau für das Staatsarchiv angemessen zu redimensionieren, insbesondere durch Verzicht auf das 6. Obergeschoss.
 3. Ein Augenschein mit Teilnahme der Parteien wird beantragt für den Fall, dass sich das Gericht ausserstande sehen sollte, diese Beschwerde bereits aufgrund der Akten gutzuheissen;
- alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdegegnerinnen."

D. Die von ihnen verlangten Kostenvorschüsse bezahlten die Beschwerdeführer fristgerecht.

E. Am 29. Februar 2024 teilte das Baudepartement der Stadt Zug namens des Stadtrats von Zug mit, dass auf das Einreichen einer Stellungnahme verzichtet werde (je act. 9).

F. Ebenfalls am 29. Februar 2024 reichte das Hochbauamt des Kantons Zug in beiden Verfahren eine Stellungnahme ein mit dem Antrag, die Verwaltungsgerichtsbeschwerden seien unter Kostenfolge zu Lasten der Beschwerdeführenden vollumfänglich abzuweisen, sowie mit dem Verfahrensantrag, die beiden Beschwerdeverfahren zu vereinigen (je act. 10).

G. Auch das Amt für Raum und Verkehr des Kantons Zug unterbreitete dem Gericht am 29. Februar 2024 Stellungnahmen mit dem Antrag, die Verwaltungsbeschwerden seien unter Kostenfolge zu Lasten der Beschwerdeführenden abzuweisen (je act. 11).

H. Am 8. April 2024 führte das Gericht unter Anwesenheit von Vertretungen der Parteien einen Augenschein durch. Es wurde ein Protokoll erstellt (act. 15).

I. Ihre abschliessende Stellungnahme reichten die Beschwerdeführerin 4 am 14. Mai 2024 (V 2023 120 act. 17) und die Beschwerdeführer 1–3 am 21. Mai 2024 (V 2023 119 act. 19) ein. Das Hochbauamt des Kantons Zug äusserte sich am 13. Juni 2024 (je act. 20).

J. Am 18. Juli 2024 reichte das Hochbauamt des Kantons Zug eine freiwillige Stellungnahme ein (je act. 23). Darin stellte das Hochbauamt unter anderem den Antrag, es sei festzustellen, dass die Bauherrschaft den Verzicht auf die Erstellung der PV-Anlage auf der Shedhalle erklärt hat und die Beschwerde in diesem Umfang gegenstandslos geworden ist resp. es sei sofern notwendig der Verzicht als untergeordnete Projektänderung zu genehmigen.

Das Verwaltungsgericht erwägt:

1.

1.1 Gemäss § 61 Abs. 1 Ziff. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG, BGS 162.1) ist gegen Verwaltungsentscheide unterer kantonaler Verwaltungsbehörden

die Beschwerde an das Verwaltungsgericht zulässig, soweit sich ihre Entscheide auf Bundesrecht stützen und die Gesetzgebung keinen Weiterzug an den Regierungsrat oder an das Bundesverwaltungsgericht vorsieht. Beschwerden gegen Baubewilligungsentscheide des Gemeinderats sind gemäss § 40 Abs. 2 VRG und § 67 Abs. 2 lit. a des Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 721.11) im Normalfall beim Regierungsrat einzureichen. Beschwerden gegen Entscheide des Gemeinderats über Baugesuche und Baueinsprachen sind aber dann als Verwaltungsgerichtsbeschwerden zu behandeln, wenn in derselben Sache ein kantonaler Entscheid vom Verwaltungsgericht zu behandeln ist (§ 67 Abs. 2 lit. b PBG). Nachdem hier der kantonale Entscheid des Amts für Raum und Verkehr des Kantons Zug (ARV) vom 8. September 2023, der sich in Teilen auf Bundesrecht stützt, mitangefochten ist, liegt ein Anwendungsfall von § 67 Abs. 2 lit. b PBG vor, weshalb das Verwaltungsgericht sachlich zuständig ist. Da die Beschwerdeführer als unmittelbare Nachbarn der Grundstücke, auf denen das Bauvorhaben realisiert werden soll, von der Baubewilligung besonders berührt sind, am Einspracheverfahren teilgenommen haben und ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung der Baubewilligung haben, ist ihre Beschwerdelegitimation gegeben (§ 62 Abs. 1 VRG). Die Beschwerden wurden frist- und formgerecht eingereicht (§§ 64 und 65 VRG), weshalb sie zu prüfen sind. Nebst Rechtsverletzungen unterliegt auch die unrichtige Handhabung des Ermessens der gerichtlichen Beurteilung (§ 63 Abs. 3 VRG).

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

1.2 Kommt der Rechtsmittelinstanz wie hier volle Kognition zu, ist sie verpflichtet, diese voll auszuschöpfen. Beschränkt sie ihre Überprüfung auf eine reine Rechtskontrolle oder gar eine blosser Willkür, so begeht sie eine formelle Rechtsverweigerung (BGE 130 II 449 E. 4.1). Nach der Rechtsprechung hat sie aber in Ermessensfragen einen Entscheidungsspielraum der Vorinstanz zu respektieren. Sie hat eine unangemessene Entscheidung zu korrigieren, kann aber der Vorinstanz die Wahl unter mehreren angemessenen Lösungen überlassen (BGE 133 II 35 E. 3). Unangemessen ist eine Anordnung dann, wenn sie zwar innerhalb des Ermessensspielraumes liegt und die allgemeinen Verfassungsprinzipien sowie den Sinn und Zweck der gesetzlichen Ordnung beachtet, das Ermessen aber unzweckmässig ausgeübt wird (Marco Donatsch, in: Kommentar zum VRG des Kantons Zürich, 3. Aufl. 2014, § 20 N 50).

1.3 Aus Gründen der Prozessökonomie ist die Vereinigung der Verfahren V 2023 119 und V 2023 120 sinnvoll, da in beiden Verfahren die gleichen Entscheide angefochten sind und die Begehren in den beiden Beschwerden praktisch identisch sind. Zudem wurde ein gemeinsamer Augenschein durchgeführt.

2.

2.1 In ihrer freiwilligen Stellungnahme vom 18. Juli 2024 teilte die Bauherrschaft mit, sie habe sich entschlossen auf die Erstellung der Solaranlage auf der Shedhalle zu verzichten.

2.2 Grundlage für das Baubewilligungsverfahren bilden die Baueingabe sowie die zugehörigen Pläne (§§ 45 ff. der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz, V PBG; BGS 721.111). Diese werden aber häufig im Laufe des Verfahrens geändert, sei es aufgrund von Einwänden der Baubewilligungsbehörde und/oder der Einsprecher oder auf Wunsch des Gesuchstellers selbst. Nicht selten werden sogar Änderungen nach erteilter Baubewilligung vor oder während der Bauausführung vorgenommen. Das Zuger Baurecht regelt die Folgen von Projektänderungen nicht ausdrücklich. Paragraph 45 Abs. 4 PBG bestimmt allerdings, dass der Gemeinderat in einfachen Fällen, insbesondere wenn keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen berührt sind, von der Auflage und Publikation eines Baugesuchs absehen kann. Aus dieser Bestimmung kann ohne Willkür gefolgert werden, dass ein abgeändertes Bauprojekt nicht neu publiziert und aufgelegt werden muss, sofern das Bauvorhaben in den Grundzügen gewahrt bleibt und keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen berührt werden. Ein Bauvorhaben gilt als in den Grundzügen gewahrt, wenn seine Hauptmerkmale wie die Erschliessung, der Standort, die äusseren Masse, die Geschosszahl, die Geschosseinteilung oder die Zweckbestimmung nicht wesentlich geändert werden. So bedeutet eine blosser Reduktion der Abmessungen, auch wenn sie beträchtlich ist, in der Regel noch keine grundlegende Änderung (Zaugg/Ludwig, Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Auflage 2020, Art. 32–32d N 12a). Das Ausmass der Projektänderungen kann sehr unterschiedlich sein und es fragt sich, unter welchen Voraussetzungen ein neues Baubewilligungsverfahren angehoben werden muss. Nach herrschender Praxis bedarf – wie erwähnt – eine Projektänderung, bei welcher das Bauvorhaben in seinen Grundzügen gleich bleibt, keines neuen Gesuches. Verzichtet die Baubewilligungsbehörde auf eine erneute Publikation, so sind die Dritten, die sich bereits mittels Einsprache oder Beschwerde am Verfahren beteiligt haben, über die Änderungen in Kenntnis zu setzen und es ist ihnen die Möglichkeit zur weiteren Stellungnahme zu erteilen. Gestützt auf den Anspruch auf rechtliches Gehör müssen die am Verfahren beteilig-

ten Dritten auch orientiert werden, wenn die Projektänderungen für sie (nach Ansicht der Behörden) eine Verbesserung bedeuten (VGer ZG V 2014 16 vom 27. August 2014 E. 2a).

2.3 Trotz des Verzichts auf die PV-Anlage, welche als Indach-Lösung geplant war, bleibt das Bauvorhaben in den Grundzügen gewahrt. Öffentliche oder nachbarliche Interessen werden nicht berührt, und die Verfahrensparteien wurden über die Änderungen in Kenntnis gesetzt. Von einer Auflage und Publikation der Projektanpassung kann abgesehen werden. Stattdessen kann festgestellt werden, dass die Beschwerden in diesem Umfang gegenstandslos geworden sind.

3.

3.1 Das Theiler-Areal, umfassend die Grundstücke Nrn. 1419, 4436 und 4448, befindet sich in der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeIB). Südostseitig wird es durch die Wohnzone 2A begrenzt. Das Hochbauamt des Kantons Zug (nachfolgend: Bauherrschaft) beabsichtigt, von der Stadt Zug einen 5,95 m breiten und etwas mehr als 90 m langen Streifen des angrenzenden, der Wohnzone 2A zugewiesenen Grundstücks Nr. I. _____ zu erwerben und diesen mit den Bauparzellen zu vereinigen. Eine Verschiebung der Zonengrenze ist nicht vorgesehen. Die Bauparzellen werden damit künftig zum Grossteil in der Zone OeIB und teilweise in der Wohnzone 2A liegen.

3.2 Die Beschwerdeführer 1–3 leiten daraus ab, es ergebe sich zum einen eine Verletzung der Abstandsvorschriften, weil der Grenzabstand gegenüber der Zonengrenze, welche neu baugrundstücksintern verlaufe, unterschritten werde. Das Projekt sei damit so abzuändern, dass die neuen Gebäudeteile den vorgeschriebenen Abstand von 5 m gegenüber der Zonengrenze einhalten würden.

Zum anderen habe der Stadtrat übersehen, dass die Landabtretung einen Konflikt mit dem Zonenzweck bewirke. Wohnzonen seien für Wohnzwecke, dem Wohnen vergleichbare Zwecke sowie familienergänzende Betreuung bestimmt (§ 19 Abs. 1 PBG). Mit der Vereinigung der Abtretungsfläche mit den Bauparzellen würden Teile der Wohnzone W2A künftig einen untrennbaren Bestandteil des Theiler-Areals, das in seiner Gesamtheit öffentlichen Zwecken diene, bilden. Wie der betreffende Landstreifen seine zonenplanerisch vorbestimmte Wohnzonenfunktion künftig noch erfüllen könnte, sei unerfindlich. Das bewilligte Bauvorhaben, das sich auf das ganze Areal erstreckt und diese Landabtretung voraussetzt, verletze damit den Grundsatz der Zonenkonformität.

3.3 Gemäss § 55 der Bauordnung der Stadt Zug (BO Zug) sind zu den Grundstücken in [an die Zone OelB] angrenzenden Zonen die Grenz- und Gebäudeabstände dieser Zonen einzuhalten. In der Wohnzone 2A gilt gemäss § 36 BO Zug ein kleiner Grenzabstand von 5 m. Nach der Landabtretung durch die Stadt werden diese 5 m Abstand, welche innerhalb der Wohnzone 2A gelten, eingehalten. Paragraf 14 Abs. 1 BO Zug, auf welchen sich die Beschwerdeführer 1–3 in ihrer Argumentation stützen, spricht von Grenzabständen, welche gegenüber den Zonengrenzen der Zonen OelB, OeIF und der Landwirtschaftszone einzuhalten sind. Gebäude in der Wohnzone 2A haben folglich u.a. gegenüber der Zone OelB den kleinen Grenzabstand von 5 m einzuhalten, nicht aber Gebäude in der Zone OelB gegenüber der Wohnzone 2A. Damit ist der Forderung der Beschwerdeführer 1–3, das Bauprojekt habe den vorgeschriebenen Abstand von 5 m gegenüber der (unveränderten) Zonengrenze einzuhalten, nicht nachzukommen.

3.4 Das geplante Bauvorhaben liegt vollständig in der Zone OelB und entspricht auch diesem Zweck; ein Verstoss gegen den Grundsatz der Zonenkonformität ist nicht erkennbar. Auch die diesbezügliche Rüge der Beschwerdeführer 1–3 ist folglich unbegründet.

4.

4.1 Die Beschwerdeführer 1–3 verweisen auf Art. 6 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451), wonach durch die Aufnahme eines Objektes von nationaler Bedeutung in ein Inventar des Bundes dargetan werde, dass es in besonderem Masse die ungeschmälerte Erhaltung, jedenfalls aber unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung verdiene. Ein Abweichen von der ungeschmälerten Erhaltung im Sinne der Inventare dürfe bei Erfüllung einer Bundesaufgabe nur in Erwägung gezogen werden, wenn ihr bestimmte gleich- oder höherwertige Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung entgegenstünden (Art. 6 Abs. 2 NHG). Nach Art. 2 Abs. 1 lit. b NHG sei unter Erfüllung einer Bundesaufgabe insbesondere zu verstehen: die Erteilung von Konzessionen und Bewilligungen, wie zum Bau und Betrieb von Verkehrsanlagen und Transportanstalten (mit Einschluss der Plangenehmigung), von Werken und Anlagen zur Beförderung von Energie, Flüssigkeiten oder Gasen oder zur Übermittlung von Nachrichten sowie Bewilligungen zur Vornahme von Rodungen. Abgesehen von diesen im Gesetz ausdrücklich erwähnten Fällen bejahe die Rechtsprechung eine Bundesaufgabe dann, wenn die angefochtene Verfügung eine Rechtsmaterie betreffe, die in die Zuständigkeit des Bundes falle, bundesrechtlich geregelt sei und einen Bezug zum Natur-, Landschafts- und Heimatschutz aufweise. Diese Voraus-

setzungen seien unter anderem bei der Erteilung von durch das Bundesrecht geregelten Spezialbewilligungen erfüllt, so namentlich bei Vorliegen von gewässerrechtlichen Ausnahmebewilligungen, wie dies aus BGer 1C_482/2012 vom 14. Mai 2014 E. 3.4–3.6 und 1C_118/2016 vom 21. März 2017 E. 4 hervorgehe. Die nutzungsplanerische Ausgangslage in gewässerschutzrechtlicher Hinsicht sei vorliegend klar: Das Bauareal sei unbestrittenermassen mehrheitlich dem Gewässerschutzbereich A_u und teilweise dem Zuströmbe-
reich Z_o zugeteilt. Beide stellten besonders gefährdete Gewässerschutzbereiche gemäss eidgenössischer Gewässerschutzgesetzgebung dar. Von dieser geltenden (und damit rechtsverbindlichen) nutzungsplanerischen Festlegung sei im Baubewilligungsverfahren auszugehen. Nach Art. 19 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG; SR 814.20) und Art. 32 der Gewässerschutzverordnung (GSchV; SR 814.201) bedürften die Erstellung oder Änderung von Anlagen sowie Grabungen, Erdbewegungen und ähnliche Arbeiten in besonders gefährdeten Gewässerschutzbereichen einer kantonalen Bewilligung, wenn sie Gewässer gefährden könnten. Das Bauvorhaben sei unbestrittenermassen auf eine solche gewässerschutzrechtliche Bewilligung angewiesen. Diese sei im Gesamtentscheid unter zahlreichen Auflagen zum Schutz des betroffenen Grundwasserbereichs erteilt worden, wobei die massgebenden Rechtsgrundlagen des Bundesrechts einzeln angeführt worden seien. Bei dieser gewässerschutzrechtlichen Bewilligung handle es sich klarerweise um eine durch das Bundesrecht geregelte Spezialbewilligung im Sinne der oben erwähnten Gerichtspraxis. Das Vorliegen einer Bundesaufgabe sei schon aus diesem Grund zu bejahen.

Das Projekt erfordere – richtig gesehen – allerdings nicht nur eine ordentliche gewässerschutzrechtliche Bewilligung, sondern eine spezifische Ausnahmebewilligung. Der gegenteilige Standpunkt des Amts für Umwelt sei rechtlich nicht haltbar: Im Gewässerschutzbereich A_u dürften keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel lägen. Die Behörde könne Ausnahmen bewilligen, soweit die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 Prozent vermindert werde (Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 GSchV). Dass das Bauvorhaben Einbauten unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels vorsehe, könne der gewässerschutzrechtlichen Beurteilung der F. _____ AG vom 16. Januar 2023 entnommen werden. Im Gesamtentscheid sei zu Recht nichts anderes behauptet worden. Der Gewässerschutzbereich A_u umfasse die nutzbaren unterirdischen Gewässer sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete (Anhang 4 Ziff. 111 Abs. 1 GSchV). Selbst wenn sich – wie im Gesamtentscheid behauptet werde – im Projektareal tatsächlich keine nutzbaren Grundwasservorkommen befinden sollten (was vorsorglich bestritten werde), läge das Areal immer noch in

einem Randgebiet, was nach dem Gesagten ebenfalls eine Ausnahmegewilligung erfordere. Die Feststellung des Amtes für Umwelt, dass vorliegend keine Beurteilung nach Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 GSchV vorzunehmen sei, weil sich das Vorhaben nicht innerhalb eines nutzbaren Grundwasservorkommens befinde, sei unzutreffend. Die gewässerschutzrechtliche Ausnahmegewilligung werde, wie oben ausgeführt, in der Gerichtspraxis als ausdrückliches Beispiel einer bundesrechtlichen Spezialbewilligung erwähnt. Auch deshalb sei vorliegend von einer Bundesaufgabe auszugehen.

Wenn bei der Erfüllung einer Bundesaufgabe ein in einem Bundesinventar aufgeführtes Objekt erheblich beeinträchtigt werden könnte, habe die zuständige Behörde zwingend ein Gutachten durch eine Kommission nach Art. 25 Abs. 1 NHG einzuholen, worin darzulegen sei, ob das Objekt ungeschmälert zu erhalten oder wie es zu schonen sei (Art. 7 Abs. 2 NHG). Gemäss Bundesrecht seien an das Kriterium der möglichen Beeinträchtigung geringe Anforderungen zu stellen, damit der durch die Art. 6 und 7 NHG angestrebte verstärkte Schutz nicht unterlaufen werde. Es sei immer dann erfüllt, wenn die zuständige Stelle eine Beeinträchtigung (im Sinne der Inventare) nicht mit Sicherheit ausschliessen könne. Im Zweifelsfall sei somit die Kommission beizuziehen. Ob tatsächlich eine unzulässige Beeinträchtigung vorliege, sei eine Frage der nachgelagerten materiellen Beurteilung und in dieser Phase nicht relevant. Die Möglichkeit einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzobjekts sei vorliegend schon deshalb zu bejahen, weil das Bauvorhaben zahlreiche Berührungspunkte und Konflikte mit den ISOS-Erhaltungszielen aufweise, die – wie erwähnt – die Erstellung von Neubauten sowie Abbrüche grundsätzlich verböten und einen integralen Erhalt der Substanz verlangten. Insbesondere der teilweise 6-geschossige, riegelartige Neubau sei ohne weiteres geeignet, den Wert des geschützten Ensembles nachteilig zu tangieren. Zudem seien teilweise bauliche Eingriffe in die Schutzobjekte selber vorgesehen. Das Risiko einer erheblichen Beeinträchtigung sei offensichtlich gegeben. In jedem Fall lasse sich eine solche Beeinträchtigung nicht mit Sicherheit ausschliessen, was nach dem Gesagten für eine Begutachtungspflicht genüge.

An der Pflicht zur Einholung eines Gutachtens ändere auch nichts, dass sich die Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege (EKD) vor etwas mehr als 18 Jahren bereits einmal mit dem Areal befasst habe.

Zusammenfassend sei festzuhalten, dass es vorliegend an der erforderlichen Begutachtung durch eine der in Art. 23 Abs. 4 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV; SR 451.1) genannten Kommissionen (ENHK oder EKD) fehle.

4.2 Die Bestimmungen von Art. 19 GSchG und Art. 32 GSchV bezwecken unter anderem den langfristigen und ungeschmälernten Erhalt der nutzbaren Grundwasservorkommen. Gemäss Art. 19 Abs. 2 GSchG bedürfen die Erstellung und die Änderung von Bauten und Anlagen sowie Grabungen, Erdbewegungen und ähnliche Arbeiten einer kantonalen Bewilligung, wenn diese in besonders gefährdeten Bereichen zu liegen kommen und sie die Gewässer gefährden können. Die "besonders gefährdeten Bereiche" werden in Art. 32 Abs. 2 i.V.m. Art. 29 GSchV näher definiert. Dazu gehört insbesondere der Gewässerschutzbereich A_u zum Schutz nutzbarer unterirdischer Gewässer (Art. 29 Abs. 1 lit. a GSchV).

Das Baugrundstück liegt zu einem Grossteil im Gewässerschutzbereich A_u und zu einem kleinen Teil im Zuströmbereich Z_o Zugersee. Das Baugebiet befindet sich folglich in einem "gefährdeten Bereich" i.S.v. Art. 19 GSchG. Es ist deshalb nachfolgend näher zu prüfen, ob im Bereich des Bauvorhabens ein nutzbares Grundwasservorkommen existiert und ob das Bauprojekt das Gewässer gefährden könnte.

4.3. Ein unterirdisches Gewässer ist nutzbar beziehungsweise für die Wassergewinnung geeignet, wenn das Wasser im natürlichen oder angereicherten Zustand: a. in einer Menge vorhanden ist, dass eine Nutzung in Betracht fallen kann; dabei wird der Bedarf nicht berücksichtigt; und b. die Anforderungen der Lebensmittelgesetzgebung an Trinkwasser, nötigenfalls nach Anwendung einfacher Aufbereitungsverfahren, einhält (Anhang 4 Ziff. 111 Abs. 2 GSchV). Das Baugebiet befindet sich im "Randgebiet mit unterirdischer Entwässerung zum Grundwassernutzungsgebiet" (vgl. Legende zur Grundwasserkarte unter Zugmap.ch). Bereits aus dieser Formulierung geht hervor, dass in diesem Bereich grundsätzlich kein nutzbares Grundwasser vorkommt. In Anwendung von Anhang 4 Ziff. 111 Abs. 2 GSchV hat das Amt für Umwelt folgende Kriterien für die Nutzbarkeit von Grundwasser definiert: Im Siedlungsgebiet, wo aufgrund der hohen Gefährdung der Wasserqualität keine Trinkwassernutzung mehr möglich ist, und wo die Nutzung der Wärmeenergie im Zentrum steht, gilt ein Grundwasservorkommen als nutzbar, wenn eine Wassermenge für die Wärmeenergieversorgung im Umfang eines Einfamilienhauses gefördert werden kann (ca. 30 l/min.). In Fällen, wo im Siedlungsgebiet die förderbare Grundwassermenge nicht bekannt ist, kann diese näherungsweise anhand der hydrogeologischen Kriterien Transmissivität und Durchlässigkeitsbeiwert abgeschätzt werden (Transmissivität mindestens $1 \times 10^{-3} \text{ m}^2/\text{s}$ und Durchlässigkeitsbeiwert $[k]$ mindestens $5 \times 10^{-4} \text{ m/s}$: vgl. dazu Konzept und Erläuterungen zu den besonders gefährdeten Gewässerschutzbereichen

A_u, A_o, Z_u und Z_o im Kanton Zug, Stand 16. Oktober 2020, Ziff. 3.1; HBA-act. J). In Anwendung dieser Kriterien kam das Amt für Umwelt zum Schluss, dass sich das Bauvorhaben nicht innerhalb eines nutzbaren Grundwasservorkommens befinde, weshalb auch keine Beurteilung gemäss Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 GSchV vorzunehmen sei (Kantonaler Gesamtentscheid vom 8. September 2023; BF 1–3-act. 2 S. 8 f.).

Nichtsdestotrotz hat das Amt für Umwelt das Bauvorhaben nach Art. 19 Abs. 2 GSchG der Bewilligungspflicht unterstellt. Das Gericht ist jedoch mit der Bauherrschaft einig, dass das Amt für Umwelt damit übervorsichtig vorgegangen ist. Vor dem Hintergrund des hiervor Ausgeführten und unter Berücksichtigung dessen, dass das Baugebiet lediglich vom beigen Bereich der Grundwasserkarte (Randgebiet mit unterirdischer Entwässerung zum Grundwassernutzungsgebiet) tangiert wird, ist vorliegend eine Gefährdung von Gewässern per se äusserst fraglich. Eine Bewilligung nach Art. 19 Abs. 2 GSchG wäre nicht nötig gewesen. Dass im Projektareal kein Grundwasser vorhanden ist und daher eine Gefährdung von vornherein ausgeschlossen werden kann, bestätigt im Übrigen auch der hydrogeologische Bericht der F. _____ AG vom 16. Januar 2023 (Gde-act. 64). Dies wurde mit Sondierungen belegt. Weil dieser hydrogeologische Bericht aufgrund gewisser Begrifflichkeiten Fragen aufgeworfen hatte, präziserte ihn die F. _____ AG am 4. Juni 2024 (HBA-act. 3). Darin hielt die Beraterin vorab fest, dass ein Vorkommen von Hang-, Schicht- oder Grundwasser nicht bedeute, dass ein zusammenhängender Grundwasserträger resp. nutzbares Grundwasservorkommen angetroffen worden sei. Die Aussage im Bericht vom 16. Januar 2023, dass das Vorhaben zumindest teilweise unter den mittleren Hang-/Grundwasserspiegel eingreife, bedeute somit nicht, dass damit nutzbares Grundwasser tangiert werde. Es wurde explizit festgehalten, dass im Projektareal kein nutzbares Grundwasser vorhanden ist (Mächtigkeit innerhalb des gut durchlässigen Bachschutts < 2 m und Durchlässigkeitsbeiwert in den randglazialen Ablagerungen $k < 5 \times 10^{-4}$ m/s).

Soweit die Beschwerdeführer 1–3 geltend machen, dass das Projekt nicht nur eine ordentliche gewässerschutzrechtliche Bewilligung, sondern eine spezifische Ausnahmegewilligung gemäss Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 GSchV ("Im Gewässerschutzbereich A_u dürfen keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Die Behörde kann Ausnahmen bewilligen, soweit die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 Prozent vermindert wird.") erfordere, kann auf die zutreffende Auslegung dieser Bestimmung durch die Bauherrschaft in ihrer Stellungnahme vom 29. Februar 2024 verwiesen werden (act. 10 S. 8–10). Daraus geht unzweifelhaft hervor, dass vorliegend, wo kein nutzbares Grundwasservorkommen

vorhanden bzw. keine Gefährdung von Gewässern gegeben ist, keine Beurteilung nach Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 GSchV vorzunehmen ist. Der mittlere Grundwasserspiegel i.S.v. Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 GSchV bezieht sich auf Grundwasservorkommen und somit auf ein räumlich begrenztes Auftreten von Grundwasser (Alexander Ruch, Kommentar zum Gewässerschutzgesetz und zum Wasserbaugesetz, 2016, Art. 43 GSchG N 9; vgl. auch Wegleitung Grundwasserschutz, herausgegeben vom Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft BUWAL, 2004, Grafik S. 58). Das an Hanglagen typischerweise vorkommende Hang- und Schichtwasser, welches ebenfalls einen Grundwasserspiegel bildet, ist klarerweise davon nicht erfasst. Ein generelles Verbot der Erstellung von Bauten, welche im Gewässerschutzbereich A_u unter dem mittleren Grundwasserspiegel zu liegen kommen, ergibt sich aus Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 GSchV nicht. Auch das Bundesgericht hielt für Situationen, in denen ein Bau das nutzbare Grundwasservorkommen nicht tangiert, explizit fest, dass keine gewässerschutzrechtliche Ausnahmegewilligung notwendig ist, folglich keine Bundesaufgabe erfüllt wird und deshalb das ISOS nicht direkt Anwendung findet (BGer 1C_53/2019 vom 3. Juni 2020 E. 6.2 betreffend Bebauungsplan Salesianum, Zug).

Zusammenfassend ergibt sich, dass vorliegend keine Ausnahmegewilligung gemäss Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 GSchV erforderlich ist und auch gar keine gewässerschutzrechtliche Bewilligung hätte erteilt werden müssen. Die von den Beschwerdeführern 1–3 angeführte Rechtsprechung aus BGer 1C_482/2012 vom 14. Mai 2014 E. 3.4–3.6 und 1C_118/2016 vom 21. März 2017 E. 4 findet hier keine Anwendung, und folglich wird keine Bundesaufgabe erfüllt, für welche gemäss Art. 7 Abs. 2 NHG allenfalls ein Gutachten durch eine Kommission nach Artikel 25 Absatz 1 NHG erforderlich ist. Selbst wenn eine Bundesaufgabe erfüllt sein sollte, hat das Amt für Denkmalpflege und Archäologie eine Beeinträchtigung ausgeschlossen. Ein entsprechendes Gutachten wäre daher auch dann nicht notwendig.

5.

5.1 Die Beschwerdeführer 1–3 stellen sich auf den Standpunkt, das Bauvorhaben werde den gesetzlichen Anforderungen bezüglich Einordnung sowie Ortsbild- und Denkmalschutz nicht gerecht. Der fünf- bzw. talseitig sechsgeschossige Neubau Ost lasse die geforderte Rücksichtnahme auf das Theilerhaus, die Shedhallen und das Verwaltungsgebäude Süd vermissen. Das heute stimmige Ensemble solle durch einen modernen Gebäuderiegel erweitert werden, der in dieser sensiblen Umgebung deplatziert wirke. Dies gelte umso mehr, als er im Vergleich zum Wettbewerb ein zusätzliches Vollgeschoss erhalten habe, was ihn noch dominanter erscheinen lasse. Der hohe Situationswert der

Schutzobjekte, der auch durch den Eintrag im ISOS zum Ausdruck komme, werde durch den Neubau mit diesen Ausmassen übermässig beeinträchtigt. Der Neubau wirke auch im Vergleich zur angrenzenden Wohnzone unsensibel und störend. Heute werde die nötige Rücksichtnahme auf die unterschiedliche Zonierung durch die angenehm tiefe Bebauung entlang der Ostgrenze des Areals gewährleistet. Neu solle den Nachbarn in der Wohnzone, darunter den besonders stark betroffenen Beschwerdeführern, ein neuer Hochbau gegenübergestellt werden, der hangseitig auf einer Länge von mehr als 35 m mit 4 bis 5 Vollgeschossen und einer Höhe von knapp 20 m in Erscheinung trete. Durchblicke in Richtung See würden dadurch, je nach Beobachtungsstandpunkt, vollends zunichte gemacht oder jedenfalls stark eingeschränkt. Der riegelartige Neubau schaffe zur angrenzenden Wohnzone eine geradezu brutale städtebauliche Zäsur und lasse die an Zonenübergängen gebotene Rücksichtnahme vermissen, was in einer Ortsbildschutzzone nicht angängig sei. Von einer "sinnvollen Ergänzung" der bestehenden Situation und einer "guten Einordnung" könne nicht ernsthaft die Rede sein. Mit der Bewilligung des Projekts habe der Stadtrat die gesetzliche Verpflichtung missachtet, dass bei der Festlegung der Bauvorschriften im Einzelfall auch die privaten Interessen angemessen berücksichtigt werden müssten (vgl. § 55 Abs. 2 BO Zug).

Aus denkmalschutzrechtlicher Sicht höchst fragwürdig sei ferner der Teilabbruch beim Verwaltungsgebäude Süd zugunsten einer neuen Vertikalerschliessung mit Warenlift. Die baulichen Eingriffe in das Schutzobjekt wögen schwer. Angesichts des Erhaltungsziels A (Substanzerhalt und Abbruchverbot) seien diese Eingriffe in jedem Fall vorgängig von einer eidgenössischen Kommission beurteilen zu lassen. Die Zustimmung des Amtes für Denkmalpflege und Archäologie für diese baulichen Veränderungen sei verfrüht erfolgt und missachte die gesetzlichen Vorgaben. Zu bemängeln sei weiter die weitgehende Beseitigung des Baum- und Pflanzenbestands beidseits der heutigen Grenze zwischen GS H._____ und GS I._____. Dieser begrünte Freiraum sei, auch wenn die einzelnen Pflanzen für sich gesehen nicht schützenswert sein mögen, für das Erscheinungsbild des Orts wichtig und dürfe nicht einfach beseitigt werden (§ 20 des Gesetzes über Denkmalpflege, Archäologie und Kulturgüterschutz [Denkmalschutzgesetz, DMSG; BGS 423.11]). Der Neubau Ost könnte problemlos um einige Meter von der heutigen Grenze zurückversetzt werden, was auch den Konflikt gegenüber der angrenzenden Wohnzone verringern würde. Eine Gebäudetiefe von über 17 m sei keineswegs zwingend. An den Regelverstössen ändere nichts, dass 2010/2011 ein Architekturwettbewerb durchgeführt worden sei, in dessen Rahmen den Teilnehmenden denkmalpflegerische Vorgaben gemacht worden seien. Das Bauprojekt sei bezüglich Grösse und optischen Auswirkungen

auf die Schutzobjekte und die Nachbarschaft mit dem damaligen Siegerprojekt nicht vergleichbar. Inwiefern die Weiterentwicklung des Siegerprojektes unter dem Aspekt der Einordnung und des Ortsbild- und Denkmalschutzes zu einer qualitativen Verbesserung geführt haben sollte, sei nicht nachvollziehbar. Mit dem zusätzlichen sechsten Geschoss und dem breiteren Volumen werde das Missverhältnis zwischen dem Kopfbau des Neubaus und dem Theilerhaus noch grösser. Von der Hofstrasse aus betrachtet überrage jener das Schutzobjekt deutlich und beeinträchtige dessen Situationswert stark. Im Übrigen habe der Stadtrat dem Projekt gar nicht die geforderte gute Einordnung attestiert, sondern festgestellt, dass es sich "ausreichend" einordne. Ausreichend meine gemäss Duden genügend. Eine genügende Einordnung sei nicht gut und erfülle keine erhöhten Anforderungen, wie sie hier vorgeschrieben seien. Die Beurteilung und die Bewilligung des Vorhabens seien damit unter einer falschen rechtlichen Prämisse erfolgt.

5.2 Ähnlich äussert sich die Beschwerdeführerin 4. Sie weist darauf hin, dass ein besonders markantes und bedeutendes Element der Anlage, auf welcher der Neubau erstellt werden solle, das 1897 erbaute Theilerhaus sei. Dieses sei das eigentliche Juwel der Anlage. Es sei ein verhältnismässig kleines Gebäude von 30 m Länge, 10 m Breite und rund 15 m Höhe mit einer Fassadenfläche von rund 450 m². Ganz anders der Neubau, der in einer Distanz von nur gerade 31 m östlich des Theilerhauses erstellt werden solle. Die von der Hofstrasse (Westseite) her ersichtliche Fassade des Neubaus solle eine Länge von 73 m und auf der aus Sicht des Theilerhauses nächstgelegenen Nordseite eine Höhe von gut 23 m aufweisen. Die westseitige Fassadenfläche würde gut 1'500 m² und somit mehr als das Dreifache derjenigen des Theilerhauses betragen. Das von aussen sichtbare Volumen des Neubaus würde sogar fast das Vierfache desjenigen des Theilerhauses betragen. Diese krassen Grössenunterschiede machten deutlich, in welchem drastischem Mass der denkmalgeschützte Solitär Theilerhaus vom Neubau optisch förmlich erdrückt würde. Das riesige Volumen des geplanten Neubaus belege auch ein Vergleich mit dem bestehenden Hochbau Süd, einem 5-geschossigen Gebäude. Dieses umfasse rund 20'800 m³, wogegen der geplante Neubau 34'600 m³ umfassen solle. Der geplante Neubau verstosse in geradezu exemplarischer Weise gegen die Anforderungen von § 61 Abs. 1 BO Zug. Der Neubau würde die bestehende räumliche Situation in keiner Weise sinnvoll ergänzen, sondern im Gegenteil durch einen "Riesenklotz" verunstalten; dieser wäre im Bereich der vorliegenden Ortsbildschutzzone ein stark störendes Element. Das Projekt nehme keine Rücksicht auf das benachbarte Theilerhaus, weder von der Dimensionierung noch vom Volumen her. Der Neubau füge sich nicht ein und sei daher nicht bewilligungsfähig. Der von § 61 Abs. 4 BO Zug verlangte Nachweis fehle in den Unterlagen zum vorliegenden

Baugesuch. Allein schon deshalb erfülle das Bauprojekt eine wesentliche Voraussetzung seiner Genehmigung nicht. Das Amt für Denkmalpflege habe nicht rechtskonform geprüft, nachgewiesen und dokumentiert, dass das Bauprojekt die bestehende Situation räumlich sinnvoll ergänze. Ein diesbezügliches Gutachten oder eine vergleichbare Analyse fehle in den vorliegenden Unterlagen. Das kantonale Amt für Denkmalpflege und die Stadtbildkommission begnügten sich mit dem mehrfachen Hinweis, das Bauprojekt entspreche weitestgehend dem Siegerprojekt 2010/2011 für die Wirtschafts- und Fachmittelschule Zug. Im Rahmen des damaligen Wettbewerbs sei die Erfüllung der Vorgaben zu Ortsbildschutz (§ 61 BO Zug) und Einordnung (§ 20 BO Zug) hinreichend geprüft und bestätigt worden. Bereits bei der Projektierung der Wirtschafts- und Fachmittelschule Zug sei davon abgesehen worden, die Wahrung der Schutzanliegen von Ortsbild- und Denkmalschutz angemessen zu prüfen. Schon damals hätten weder das Amt für Denkmalschutz noch die Stadtbildkommission ein Gutachten oder eine ähnliche Analyse erstellt, und schon damals sei nicht angemessen geprüft und dargestellt worden, ob der damalige Schulhaus-Neubau das benachbarte Denkmal Theilerhaus räumlich sinnvoll zu ergänzen vermöge und dessen Wert wesentlich beeinträchtige oder nicht. Weiter hätten es die Vorinstanzen versäumt, die sehr erheblichen Grössen- und Volumenunterschiede zwischen dem Siegerprojekt 2010/2011 und dem nunmehr vorliegenden Neubauprojekt klar offenzulegen. Stattdessen versuchten sie, diese Unterschiede hinunterzuspielen mit der wiederholten, jedoch faktenwidrigen Darstellung, es liege bloss eine Weiterentwicklung des Siegerprojekts aus dem Projektwettbewerb vor, verbunden mit einer leichten Erhöhung um ein zusätzliches Geschoss. Aufgrund der Überdimensionierung des geplanten Neubaus werde der Umgebungsschutz nach § 29 DMSG, wonach bauliche Veränderungen in der näheren Umgebung eines geschützten Denkmals dessen Wert nicht wesentlich beeinträchtigen dürfen, bei weitem verfehlt. Der Neubau wäre ein störendes Element in unmittelbarer Umgebung zum geschützten Denkmal Theilerhaus und sei deshalb nicht bewilligungsfähig.

5.3 Gemäss § 20 DMSG sind in den vom Zonenplan der Gemeinde bezeichneten Ortsbildschutzzonen die prägenden Bestandteile der Siedlungen und gestalteten Freiräume zu bewahren. Im Baubewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen innerhalb der Schutzzonen wirkt das Amt für Denkmalpflege und Archäologie beratend mit. Auf kommunaler Stufe bestimmt § 61 Abs. 1 BO Zug, dass Ortsbildschutzzonen den Erhalt und die Weiterentwicklung des jeweiligen Orts- oder Quartierbildes sowie der jeweiligen charakteristischen Baustruktur bezwecken. Gebäude dürfen verändert werden, wenn sie sich gut in das Orts- und Quartierbild eingliedern. Neubauten haben die bestehende Situation räum-

lich sinnvoll zu ergänzen. Im Rahmen des Baugesuchs hat die Bauherrschaft nachzuweisen, dass die Schutzanliegen gewahrt werden (§ 61 Abs. 4 BO Zug).

Nicht nur das Theiler-Areal, sondern auch die benachbarten Häuser der Beschwerdeführer befinden sich in einer Ortsbildschutzzone der Stadt Zug.

5.4 Gemäss § 29 Abs. 1 DMSG dürfen bauliche Veränderungen in der näheren Umgebung eines geschützten Denkmals dessen Wert nicht beeinträchtigen. Die Gemeinden melden bauliche Veränderungen in der näheren Umgebung schützenswerter oder geschützter Denkmäler vor Erteilung der Baubewilligung dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie zur Stellungnahme (§ 29 Abs. 2 DMSG). Gemäss § 30 DMSG bedürfen Veränderungen des Bauzustands eines unter Schutz gestellten Denkmals der Zustimmung der Direktion des Innern (Abs. 1), welche mit Ziff. 1 der Verfügung über die Delegation von Befugnissen der Direktion des Innern im Bereich des Denkmalschutzes und der Archäologie (BGS 153.716) an das Amt für Denkmalpflege und Archäologie delegiert wurde. Ist gleichzeitig eine Baubewilligung der Gemeindebehörde erforderlich, holt diese vorher die Zustimmung der Direktion des Innern ein (§ 30 Abs. 2 DMSG). Geschützte Baudenkmäler können nach den Bedürfnissen des heutigen Lebens und Wohnens für bisherige oder passende neue Zwecke genutzt und unter Berücksichtigung ihres Werts verändert werden (§ 30 Abs. 1a DMSG).

Im ISOS gehört das Gebiet zum Ortsbild von nationaler Bedeutung. Für die Baugruppe 0.6 (Gründungsbetrieb der ehem. "Landis & Gyr" und Erweiterungen, 1997 im Zusammenhang mit der Neunutzung teilweise saniert) ist das Erhaltungsziel "A" (Erhalten der Substanz) deklariert, wobei das Theilerhaus als "Erstes Fabrikgebäude von 1896" (0.6.1) und die "Shedhalle und Hochbau im Süden des Areals" (0.6.2) je mit einem "Hinweis" versehen sind.

5.5 Übereinstimmend und zu Recht gehen die Parteien davon aus, dass das Projekt keine die Abmessung von Gebäuden (primär) regelnden Bauvorschriften verletzt. Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, in der sich das Baugrundstück befindet, kennt einzig die Bauvorschrift, wonach zu den Grundstücken in an die Zone OeIB angrenzenden Zonen die Grenz- und Gebäudeabstände dieser Zonen einzuhalten sind (siehe dazu E. 3.3 hiavor). Im Übrigen werden die Bauvorschriften vom Stadtrat unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgelegt (§ 55 Abs. 2 BO Zug). Gebäudehöhe oder Geschoszahl sind in der OeIB kommunalrechtlich nicht be-

schränkt. Zwar grenzt die OelB, bei welcher es sich um eine Bauzone für grossvolumige Zweckbauten handelt, im fraglichen Gebiet direkt an eine zweigeschossige Wohnzone. Dieses Kontrastes war sich jedoch der Gesetzgeber bei der nutzungsplanerischen Festlegung bewusst. Vor diesem Hintergrund vermöchten nur ein klares, krasses Missverhältnis zur bestehenden Umgebung bzw. ganz besonders triftige Gründe (wie z.B. eine überdurchschnittliche Qualität der bestehenden Überbauung, eine weitherum zurückhaltend ausgeschöpfte Ausnützung oder eine qualifizierte landschaftliche Empfindlichkeit; siehe dazu VGer ZG V 2019 97 vom 10. August 2020 E. 4.3) bei einem Projekt, welches innerhalb der eigenen Zone grundsätzlich die Anforderungen von § 61 Abs. 1 BO Zug (siehe dazu hinten E. 5.11) erfüllt, eine Reduktion des Gebäudevolumens aus Einordnungsgründen zu rechtfertigen.

5.6 Im Hinblick auf den geplanten Umzug der Wirtschaftsmittelschule (WMS) vom Lüssiweg auf das Theiler-Areal wurde 2010/11 ein selektiver Architekturwettbewerb mit acht Büros durchgeführt. Ein fachlich breit zusammengestelltes Preisgericht prämierte schliesslich das Projekt der G. _____ AG, das ein höhengestaffeltes, langgestrecktes Gebäude entlang der östlichen Parzellengrenze und einen tiefen Turnhallenbau im nördlichen Bereich des Areals vorsah. Aufgrund der neuen Schulraumplanung wurde das Projekt 2011 letztlich aber gestoppt; man verzichtete auf eine schulische Nutzung an der Hofstrasse. Im Jahr 2017 entschied der Regierungsrat, dass das neue Staatsarchiv in die Planung des Projekts Hofstrasse einbezogen werden sollte. Daraufhin wurde das Siegerprojekt der G. _____ AG an das neue Belegungskonzept angepasst. Insbesondere wurde vorgesehen, ein Geschoss höher zu bauen. Das entsprechende Baugesuch SZ-2022-274 wurde am 20. Oktober 2022 der Stadt Zug eingereicht. Mit Beschluss vom 21. November 2023 erteilte der Stadtrat von Zug die Baubewilligung unter Auflagen und Bedingungen und wies gleichzeitig die beiden Einsprachen ab, soweit er darauf eintrat.

5.7 Zunächst ist festzustellen, dass das Amt für Denkmalpflege und Archäologie (ADA) richtigerweise nicht eine Stellungnahme nach § 29 DMSG, gemäss welchem die Beschwerdeführer argumentieren, abgegeben hat, sondern geprüft (und bejaht) hat, ob es die Zustimmung nach § 30 DMSG erteilen kann. Im vorliegenden Fall soll der Bauzustand des sogenannten Hochbaus, also des heutigen Verwaltungsgebäudes im Süden des Areals, mit einem Anbau verändert werden. Als der Hochbau mit der nördlich daran anschliessenden Shedhalle im Jahr 2007 unter Denkmalschutz gestellt wurde, wurde auch die Umgebung berücksichtigt und dabei insbesondere geprüft, ob die Unterschutzstellung des Hochbaus das am 12. Dezember 2006 unter Schutz gestellte Theilerhaus beeinträchtigt.

Wäre dies der Fall gewesen, hätte auf die Unterschützstellung des Hochbaus verzichtet werden müssen. Eine Beeinträchtigung des Theilerhauses konnte damals jedoch verneint werden. Eine Bewilligung nach § 30 DMSG bzw. die Bewilligung einer baulichen Veränderung an einem geschützten Denkmal (vorliegend Hochbau) darf nur erteilt werden, wenn dieses in seinem Charakter gewahrt bleibt. Im Rahmen seiner Prüfung nach § 30 DMSG hatte daher das ADA den Hochbau auch im Kontext seiner Umgebung zu beurteilen und zu berücksichtigen, welchen Einfluss die baulichen Veränderungen bzw. der Anbau am denkmalgeschützten Hochbau auf den Aussenraum hat. Es hat dabei keine negativen Auswirkungen auf das Theilerhaus festgestellt, ansonsten es seine Zustimmung nicht hätte erteilen dürfen. Damit steht aber ebenfalls fest, dass vorliegend eine wesentliche Beeinträchtigung nach § 29 DMSG ausser Betracht fällt. Eine separate Einschätzung nach § 29 DMSG war deshalb nicht notwendig.

Zu beachten ist zudem, dass eine Zustimmung nach § 30 DMSG eine Verfügung darstellt und nicht eine reine Stellungnahme, wie sie § 29 DMSG fordert. Entsprechend hat die Baubewilligungsbehörde keinen Spielraum bei der Umsetzung der Verfügung und hat diese Zustimmung in ihren Entscheid zu übernehmen.

5.8 Das ADA ist die kantonale Fachstelle für Denkmalpflege (§ 14 Abs. 1 DMSG). Wie hiervor dargelegt (E. 5.7), dürfen bauliche Veränderungen des Bauzustandes eines unter Schutz gestellten Denkmals nur mit Zustimmung des ADA erfolgen. Im Baubewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen innerhalb der Ortsbildschutzzonen, in welchen die prägenden Bestandteile der Siedlungen und gestalteten Freiräume zu bewahren sind, wirkt das ADA beratend mit (§ 20 DMSG). Die Begründung des ADA für die von ihm erteilte Zustimmung für die baulichen Veränderung sowie die Erwägungen des ADA, warum seiner Ansicht nach vorliegend der Ortsbildschutz gewährleistet ist, können dem kantonalen Gesamtentscheid des Amts für Raum und Verkehr des Kantons Zug vom 8. September 2023 (Gde-act. 40, S. 4–8) entnommen werden.

5.9 Gemäss der Rechtsprechung kommt behördlich angeordneten Gutachten in der Regel ein erhöhter Beweiswert zu. Die Behörde darf sich im Rahmen der Beweiswürdigung auf die Prüfung beschränken, ob die Expertise vollständig, klar, gehörig begründet und frei von Lücken und Widersprüchen ist, ob sie auf zutreffenden tatsächlichen Feststellungen beruht und ob der Gutachter über hinreichende Sachkenntnis sowie die erforderliche Unabhängigkeit verfügt. Amtsberichten, die auf besonderen Fachkenntnissen beruhen, kommt ein den Sachverständigengutachten vergleichbarer Beweiswert zu. In Fach-

fragen darf die Entscheidungsinstanz nur ausnahmsweise, aus triftigen Gründen, von einer von der Behörde in Auftrag gegebenen Expertise abweichen. Dies ist etwa der Fall, wenn ein Gutachten Irrtümer, Lücken oder Widersprüche enthält, wenn die Glaubwürdigkeit des Gutachtens durch die Umstände ernsthaft erschüttert ist, die Schlüssigkeit eines Gutachtens in wesentlichen Punkten zweifelhaft erscheint, wenn der Gutachter seine Erkenntnisse nicht begründet oder die ihm gestellten Fragen nicht beantwortet hat (Kaspar Plüss, in: Kommentar zum VRG des Kantons Zürich, 3. Aufl. 2014, § 7 N 146 f.).

5.10 Gemäss dem kantonalen Gesamtentscheid vom 8. September 2023 erwog das ADA – im Anschluss an die Darlegung der gesetzlichen Grundlagen und der Vorgeschichte –, das Neubauprojekt berücksichtige die Schutzziele des ISOS (Substanzerhalt für die Baugruppe 0.6 mit den Objekten 0.6.1 Theilerhaus und 0.6.2 Shedhalle und Hochbau), den vom Regierungsrat 2007 festgelegten Schutzzumfang (Shedhalle und Hochbau) sowie die von der EKD in ihrem Gutachten vom 20. Oktober 2005 abgegebenen Empfehlungen für die Weiterentwicklung. Das Areal sei, wie historische Abbildungen zeigten, seit der Fabrikgründung 1896 im Laufe der Zeit Stück für Stück bebaut worden, wobei auch immer wieder Bauten entfernt und durch neue ersetzt worden seien. Der Neubau des Staatsarchivs sei anstelle des Ostflügels vorgesehen, der ursprünglich als sechsgeschossiger Bau geplant und ab 1916 nur in zwei Geschossen erstellt worden sei (Ende der 1920er-Jahre sei die "Landis & Gyr" in den Norden der Stadt gezogen, weshalb die bereits bewilligte Aufstockung nicht mehr ausgeführt worden sei). Die Grösse des Neubaus nehme Bezug auf die Massstäblichkeit des Industrieareals, zu der der Gebäudeteil gehöre. Zwischen dem Neubau und dem Theilerhaus entstehe anstelle des heutigen Parkplatzes ein grosser, teilweise begrünter Platz, der zur neuen Erschliessungszone des Hofstrasse-Areals werde. Damit werde insbesondere auch der Empfehlung der EKD Rechnung getragen, die Solitärwirkung des Theilerhauses zu stärken. Abgesehen vom neuen Lift-/Treppenturm anstelle der heutigen Liftüberfahrt bleibe der historische Hochbau der höchste Baukörper des Areals. Durch den Abbruch der östlich an die Shedhalle angefügten Hallen und die Positionierung des Neubaus mit etwas Abstand dazu werde die auf historischen Fotos erkennbare Gasse zur Shedhalle wieder geöffnet, was die Wirkung der Fabrikhalle ebenfalls stärke. Der Neubau "Staatsarchiv" schliesse an den Hochbau an und bilde das neue Rückgrat des Komplexes. Das Gebäude mit Betonsockel und darüberliegender Fassade aus vorvergrautem Holz präsentiere sich mit einer eigenständigen Materialisierung und Fassadengestaltung in dem gewachsenen, heterogenen Industriekomplex. Die vorvergraute Holzfassade mit der Rasterstruktur weise den Neubau als zeitgenössische Architektur aus und setze einen eigenen Akzent, welcher der Bedeutung des Gebäudeteils

als Staatsarchiv angemessen sei. Wichtig sei eine sorgfältige Abstimmung des äusseren Farb- und Materialkonzepts des Neubaus auf den historischen Kontext.

Zu den einzelnen Gebäuden führte das ADA Folgendes aus:

Shedhalle

Die Shedhalle, erbaut 1906, erweitert 1908 und 1911, sei nach dem Theilerhaus das älteste Gebäude auf dem Areal. Der Erhalt der Konstruktion, an der man die Bauetappen ablesen könne, und der Gebäudehülle mit den Backsteinfassaden zur Strasse seien aus denkmalpflegerischer Sicht zentral. Die Fassade zur Strasse werde belassen. Die Denkmalpflege begrüesse, dass der später eingebaute Durchgang wieder dem Innenraum zugeschlagen werde. Die Ostfassade werde neu zur Aussenfassade wie zu Beginn. Die über die Jahrzehnte entstandenen Öffnungen würden weiterverwendet und wo notwendig ergänzt. Die Nordfassade werde neu erstellt. Die nicht mehr bauzeitliche Dachdeckung werde neu interpretiert und als Photovoltaikanlage ausgeführt [inzwischen wurde auf die PV-Anlage verzichtet]. Die Technik auf dem Dach sei zu minimieren. Der Umgang mit den bauzeitlichen Dachflächenfenstern sei noch zu klären. Im Inneren würden die Aussenwände verkleidet, neue Einbauten eingestellt. Dies sei aus denkmalpflegerischer Sicht möglich, wenn die Massnahmen weitestgehend reversibel vorgenommen würden. Die Bodenplatte könne ersetzt werden, um die notwendige Haustechnik darunter im UG zu platzieren, um in der geschützten Shedhalle weniger Raum für haustechnische Anlagen zu benötigen.

Hochbau

Der Hochbau sei 1911 erbaut und 1918 aufgestockt worden. Neben der Gebäudehülle und der Konstruktion sei das zentrale Treppenhaus mit seiner bauzeitlichen Fassung ein wichtiges Element. Ein Anbau sei aus denkmalpflegerischer Sicht möglich, dabei sei der Anschluss an den Altbau sorgsam zu detaillieren. Beim Altbau sei im Äusseren die bauzeitliche Gestaltung nach Möglichkeit wiederherzustellen. Die Denkmalpflege begrüesse, dass der bauzeitliche Putz mit Glimmer gemäss Fassadenschnitt freigelegt werde und auch sonst sorgfältig die bauzeitlichen Materialien erhalten bzw. ergänzt würden. Neue Holzfenster seien gemäss der bauzeitlichen Gliederung und Gestaltung auszuführen. Im Inneren sei besonderes Augenmerk auf das bauzeitliche Treppenhaus mit seiner Farbfassung sowie dem Zugang von der Hauseingangstür zu diesem und die Geschossabschlussüren zu legen, damit sie sich gut in den Bestand einfügten. Innerhalb der Geschosse würden die ursprünglichen grossen Hallen mit Stellwänden unterteilt; hier sei besonders auf die

Reversibilität der neuen Einbauten zu achten. Bei dieser Sachlage könne den geplanten Massnahmen unter den genannten Auflagen zugestimmt werden.

Neubau Staatsarchiv, Kunstobjekt und Umgebung

Das Kunstobjekt, das gemäss Projektbeschreibung einen virtuellen Stromzähler darstelle, sei am Eingang des Komplexes platziert, habe etwas Abstand zum geschützten Theilerhaus und sei diesem in der Höhe deutlich untergeordnet. Die Positionierung sei so grundsätzlich möglich. Damit eine sorgfältige Einpassung in die historische Umgebung sichergestellt werde, sei die genaue Detaillierung in Absprache mit der Denkmalpflege noch zu präzisieren. Die Umgebungsgestaltung arbeite mit Elementen, die zu einem Industrieareal passen, wie Chaussierung und Asphalt als Bodenbelag sowie Beton für Treppen, und nehme somit aus denkmalpflegerischer Sicht sinnvoll die Geschichte des Areals auf. Grundsätzlich passen sich der Neubau des Staatsarchivs und das Kunstobjekt angemessen in die Umgebung ein.

Der Ortsbildschutz und Umgebungsschutz seien somit unter Berücksichtigung der nachfolgenden Auflagen (Einreichen von Detailplänen des Farb- und Materialkonzepts, der Umgebungselemente sowie von Fassadenmustern und eines Musters für das Kunstobjekt) gewährleistet.

5.11 Die Aussagen der zuständigen Fachstelle zu den Aspekten des Denkmalschutzes und zur Einpassung des Bauvorhabens in das Ortsbild sind klar und eindeutig. Das ADA hat sich auf viereinhalb Seiten eingehend mit dem Bauprojekt auseinandergesetzt und eine ausführliche Beurteilung mit einer gehörigen Begründung vorgenommen, aufgrund derer die Fachbehörde zum Schluss gekommen ist, der Ortsbildschutz und der Umgebungsschutz seien gewährleistet. Lücken und/oder Widersprüche in der Expertise sind keine erkennbar. Auch die Stadtbildkommission hat sich positiv zum Projekt geäussert (HBA-act. F, S. 7 ff.; HBA-act. G, S. 7). Der Beschwerdeführerin 4 ist nicht zu folgen, wenn sie geltend macht, der von § 61 Abs. 4 BO Zug verlangte förmliche Nachweis fehle in den Unterlagen zum vorliegenden Baugesuch, weil es das ADA und die Baubewilligungsbehörde unterlassen hätten, zu prüfen, nachzuweisen und zu dokumentieren, dass das Bauprojekt die bestehende räumliche Situation sinnvoll ergänze, wie dies § 61 Abs. 1 BO Zug verlange. Zum einen ist darauf hinzuweisen, dass sich § 61 Abs. 4 BO Zug an die Bauherrschaft und nicht an das ADA, die Baubewilligungsbehörde oder die Stadtbildkommission richtet. Zum anderen wurde das Projekt im Sinne von § 20 DMSG von Anfang an in enger Zusammenarbeit mit dem ADA ausgearbeitet. Das ADA war derart in das Projekt involviert,

dass es ohne weiteres in der Lage war, seine im kantonalen Gesamtentscheid vom 8. September 2023 aufgeführte Stellungnahme zum aktuellen Projekt gemäss § 15 Abs. 2 DMSG abzugeben. Ein formelles Dokument dafür benötigte das ADA nicht, und § 61 Abs. 4 BO Zug sieht auch keinen formellen Nachweis der Wahrung der Schutzanliegen vor.

Das Neubauprojekt befindet sich in der Zone OelB – eine Zone, welche nicht nur das Theiler-Areal umfasst, sondern sich auf der Westseite der Hofstrasse auch auf das Areal der historischen "Athene" ausdehnt. Überlagert ist das Gebiet von einer Ortsbildschutzzone. Ortsbildschutzzonen bezwecken den Erhalt und die Weiterentwicklung des jeweiligen Orts- oder Quartierbildes (§ 61 Abs. 1 BO Zug). Das Theiler-Areal hat eine industrielle Vergangenheit. Prüft man dort nun Fragen im Zusammenhang mit dem Erhalt und der Weiterentwicklung des Orts- und Quartierbildes sowie der vorhandenen charakteristischen Baustruktur, hat man auf dieser industriellen Vergangenheit aufzubauen. Es geht darum, wie der geplante Neubau das Industrieareal, das im Wesentlichen ehemalige Fabrikbauten umfasst, sinnvoll ergänzt. Ergänzt man, wie vorliegend geplant, den Hochbau Süd, der zusammen mit der Liftüberfahrt bereits heute auf eine Höhe von 473,48 m.ü.M. reicht, mit einem Anbau, der auf einer Länge von 36 m auf eine Höhe von bis 465,45 m.ü.M. und auf der restlichen Länge (in der Mitte) auf eine Höhe von 457,76 m.ü.M. reicht (siehe Gdeact. 19), und ersetzt den bisher beim Hochbau Süd auf der Nordseite vorhandenen Turm mit einer etwas voluminöseren, aber gleich hohen Vertikalerschliessung mit Warenlift, gliedert sich das auch nach Ansicht des Gerichts gut in das Gebiet mit seiner industriellen Vergangenheit ein und ergänzt die bestehende Situation räumlich sinnvoll. Ein klares, krasses Missverhältnis des Neubauprojekts zu den Gebäuden der Beschwerdeführer, welche sich in der angrenzenden Zone W2A befinden, bzw. ganz besonders triftige Gründe (wie z.B. eine überdurchschnittliche Qualität der bestehenden Überbauung, eine weitherum zurückhaltend ausgeschöpfte Ausnützung oder eine qualifizierte landschaftliche Empfindlichkeit), welche eine Reduktion des Gebäudevolumens in der Zone OelB, in welcher weder Gebäudehöhe noch Geschoszahl beschränkt sind, aus Einordnungsgründen rechtfertigen würden, kann das Gericht zudem nicht erkennen.

Es bleibt somit dabei, dass das Bauvorhaben die gesetzlichen Anforderungen bezüglich Einordnung sowie Ortsbild- und Denkmalschutz erfüllt.

6. Daran ändert auch die weitgehende Beseitigung des Baum- und Pflanzenbestands entlang der Grenze zwischen dem GS H. _____ und dem GS I. _____, hinter

der Ostfassade des Neubaus "Staatsarchiv" nichts. Die Bauherrschaft hat nachvollziehbar und schlüssig aufgezeigt, dass dort ein grosser Wurzeldruck herrscht und deshalb mehrere Bäume, welche zum Teil von anderen Pflanzen befallen oder bereits am Absterben sind, entfernt werden müssen, weil sonst ein Hangrutsch drohen würde. Als Kompensation dafür wird im geplanten Industriegarten auf dem Theiler-Areal eine grosse Anzahl neuer Bäume gepflanzt.

7. Zusammengefasst erweisen sich die Beschwerden als unbegründet, weshalb sie abzuweisen sind.

8.

8.1 Bei diesem Ausgang des Verfahrens werden die Beschwerdeführer kostenpflichtig (§ 23 Abs. 1 Ziff. 3 VRG). Die Verfahrenskosten von Fr. 4'000.– werden ihnen auferlegt, wobei die Beschwerdeführer 1–3 Fr. 2'000.– und die Beschwerdeführerin 4 ebenfalls Fr. 2'000.– zu übernehmen haben. Diese Beträge werden je mit den beiden geleisteten Kostenvorschüssen verrechnet. Franken 1'500.– werden den Beschwerdeführern 1–3 zurückerstattet, der Beschwerdeführerin 2 ebenfalls Fr. 1'500.–.

8.2 Anspruch auf eine Parteientschädigung haben die unterliegenden Beschwerdeführer nicht (§ 28 Abs. 2 VRG).

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Verfahren V 2023 119 und V 2023 120 werden vereinigt.
2. Die Beschwerden werden abgewiesen, soweit sie nicht gegenstandslos geworden sind.
3. Die Verfahrenskosten von Fr. 4'000.– werden den Beschwerdeführern auferlegt, wobei die Beschwerdeführer 1–3 Fr. 2'000.– und die Beschwerdeführerin 4 ebenfalls Fr. 2'000.– zu übernehmen haben. Diese Beträge werden je mit den beiden geleisteten Kostenvorschüssen verrechnet. Franken 1'500.– werden den Beschwerdeführern 1–3 zurückerstattet, der Beschwerdeführerin 4 ebenfalls Fr. 1'500.–.
4. Parteientschädigungen werden keine zugesprochen.
5. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der schriftlichen Eröffnung beim Schweizerischen Bundesgericht in Lausanne Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten eingereicht werden.
6. Mitteilung an den Rechtsvertreter der Beschwerdeführer 1–3 (vierfach), an den Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin 4 (im Doppel), an das Hochbauamt des Kantons Zug, an den Stadtrat von Zug, an das Amt für Raum und Verkehr des Kantons Zug sowie im Dispositiv zum Vollzug von dessen Ziffer 3 an die Finanzverwaltung des Kantons.

Zug, 11. April 2025

Im Namen der
VERWALTUNGSRECHTLICHEN KAMMER
Der Vorsitzende

Der Gerichtsschreiber

versandt am