



VERWALTUNGSGERICHT DES KANTONS ZUG

VERWALTUNGSRECHTLICHE KAMMER

Mitwirkende Richter: MLaw Patrick Trütsch, Vorsitz
lic. iur. Jacqueline Iten-Staub, Dr. iur. Matthias Suter
lic. iur. Adrian Willimann und Ersatzrichterin lic. iur. Judith Fischer
Gerichtsschreiber: lic. iur. Peter Kottmann

URTEIL vom 27. Dezember 2024 *[rechtskräftig]*
gemäss § 29 der Geschäftsordnung

in Sachen

1. A. _____
2. B. _____
3. **Erbengemeinschaft C.** _____, bestehend aus
 - 3.1. D. _____
 - 3.2. E. _____
 - 3.3. F. _____

Beschwerdeführer

alle vertreten durch RA Marie-Anne Dähler, Zwicky & Partner Rechtsanwälte
und Notare, Gartenstrasse 4, Postfach, 6302 Zug

gegen

1. **Korporation Zug**, Poststrasse 16, 6300 Zug
vertreten durch RA lic. iur. Christoph Schweiger und/oder RA MLaw Milva In-
derbitzin, SCHWEIGER Advokatur/Notariat, Dammstrasse 19, 6300 Zug

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

3. Regierungsrat des Kantons Zug, Regierungsgebäude, 6301 Zug

Beschwerdegegner

betreffend

Baubewilligung (SZ-2019-250/14759)

V 2023 67

A. Die Korporation Zug (nachfolgend: Bauherrin) ist Eigentümerin der Grundstücke Nrn. 1046, 1049 und 1050 an der Zeughausgasse in Zug. Die drei Grundstücke befinden sich in der gemeindlichen Kernzone A (Altstadtzone), in welcher das Altstadtreglement gilt, sowie im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS). Für das Gebiet der äusseren Altstadt gilt gemäss ISOS das Erhaltungsziel A (Erhalten der Substanz). Auf den drei Grundstücken befinden sich zudem mehrere Gebäude, welche zum Teil im Inventar der schützenswerten Denkmäler und zum Teil im Verzeichnis der geschützten Denkmäler enthalten sind:

Grundstück Nr. 1046:

- Zeughausgasse 9a (Assek.-Nr. 179d/e): Lagergebäude und Wohnhaus mit Magazin, beide im Inventar der schützenswerten Denkmäler (nachfolgend: Haus E);
- Zeughausgasse 9c (Assek.-Nr. 179c): Magazin, Inventar der schützenswerten Denkmäler (nachfolgend: Haus C);
- Zeughausgasse 9d (Assek.-Nr. 179f): Holzschopf, nicht geschützt (nachfolgend: Haus D);

Grundstück Nr. 1049:

- Zeughausgasse 11 (Assek.-Nr. 174a): Wohn- und Geschäftshaus, Verzeichnis der geschützten Denkmäler (nachfolgend: Haus B);

Grundstück Nr. 1050:

- Zeughausgasse 9 (Assek.-Nr. 172a): Bürohaus mit Laden, nicht geschützt (nachfolgend: Haus A);
- Zeughausgasse 9c (Assek.-Nr. 179g): Holzschopf, nicht geschützt (nachfolgend: Haus F).

Nördlich des Grundstücks Nr. 1050 befindet sich angrenzend der Bebauungsplan Geissweid, wobei die drei Grundstücke der Bauherrin von diesem Bebauungsplan nicht erfasst werden. Zudem befinden sich in der weiteren Nachbarschaft der drei Grundstücke zahlreiche geschützte und schützenswerte Denkmäler. In unmittelbarer Nachbarschaft der drei Grundstücke der Bauherrin befinden sich die folgenden geschützten Denkmäler: Im Norden die St.-Antons-Gasse 5 auf Grundstück Nr. 1051, im Osten die Klosterkirche des Kapuzinerklosters auf Grundstück Nr. 1042 sowie westlich die Zeughausgasse 12 (Glorietli) auf Grundstück Nr. 4079, die Zeughausgasse 14 (Untere Münz) auf Grundstück Nr. 1011,

die Zeughausgasse 16 (Obere Münz) auf Grundstück Nr. 4080 und der Kronenbrunnen auf dem Hirschenplatz auf Grundstück Nr. 1036.

Die Bauherrin hatte für die bauliche Weiterentwicklung der Gebäude A bis F auf diesen drei Grundstücken einen Studienauftrag lanciert. In diesem Rahmen wurde ein Siegerprojekt bestimmt und dieses dann weiterentwickelt. Diese Planung führte schliesslich zu sechs Baugesuchen. Dabei reichte die Bauherrin für den Umbau jedes Gebäudes (A bis F) zwischen Oktober 2019 und August 2020 je ein separates Baugesuch ein. Während der öffentlichen Auflage gingen gegen die Baugesuche mehrere Einsprachen ein. Gegen das Baugesuch betreffend das Haus B wurde keine Einsprache erhoben. Der Stadtrat von Zug erteilte für das Haus B am 30. Juni 2020 die Baubewilligung. Diese erwuchs unangefochten in Rechtskraft. Für die übrigen Baugesuche (Häuser A, C, D, E und F) erteilte der Stadtrat von Zug am 2. Juli 2021 mit fünf separaten Beschlüssen je eine Baubewilligung und wies die dagegen erhobenen Einsprachen ab, soweit darauf eingetreten wurde.

Mit Beschluss vom 20. Juni 2023 wies der Regierungsrat des Kantons Zug zwei u.a. von den Beschwerdeführern des vorliegenden Verfahrens am 2. August 2021 eingereichte Verwaltungsbeschwerden gegen die Baubewilligung SZ-2019-250/14759 vom 2. Juli 2021 (Abbruch Holzschopf, Assek.-Nr. 179g, GS 1046; Nutzungsänderung Lagergebäude zu Wohnhaus mit Laden, Umbauten, Lukarneneinbauten auf Nord- und Südseite, Assek.-Nr. 179d, GS 1046, 1050, Zeughausgasse 9a / Haus E; Nutzungsänderung Wohnhaus mit Magazin zu Wohnhaus mit Garagen, Anbau, Erschliessungsturm Nordseite, Umbauten, Wintergarten, Terrasse, Assek.-Nr. 179e, GS 1046, Zeughausgasse 9a / Haus E; Neubau Einstellhalle und fünf Autoabstellplätze, GS 1050, Umgebungsgestaltung, GS 1046 und 1050) ab, soweit er darauf eintrat (BF-Beil. 5). Gleichentags wies der Regierungsrat Verwaltungsbeschwerden gegen die Baubewilligungen für die Häuser A, C, D und F ab.

Am 3. März 2022 hatte die Baudirektion des Kantons Zug mit den Beschwerdeführern der fünf Verfahren, der Bauherrin, der Vorinstanz und der Direktion des Innern des Kantons Zug einen Augenschein durchgeführt. Verschiedene Parteien brachten am daraufhin erstellten Augenscheinprotokoll mehrere Berichtigungen an.

B. Am 24. Juli 2023 liessen A. _____, B. _____ und die C. _____ (nachfolgend: Beschwerdeführer) gegen den Beschwerdeentscheid des Regierungsrats vom 20. Juni 2023 betreffend das Haus E Verwaltungsgerichtsbeschwerde einreichen und folgende Rechtsbegehren stellen (act. 1):

- "1. Der angefochtene Entscheid des Regierungsrates vom 20. Juni 2023 betreffend Baubewilligung SZ-2019-250/14759, Abbruch Holzschopf, Assek-Nr. 179g, GS 1046; Nutzungsänderung Lagergebäude zu Wohnhaus mit Laden, Umbauten, Lukarneneinbauten auf Nord- und Südseite, Assek-Nr. 179d, GS 1046, 1050, Zeughausgasse 9a, Haus E; Nutzungsänderung Wohnhaus mit Magazin zu Wohnhaus mit Garagen, Anbau, Erschliessungsturm Nordseite, Umbauten, Wintergarten und Terrasse, Assek-Nr. 179e, GS 1046, Zeughausgasse 9a / Haus E; Neubau Einstellhalle und fünf Autoabstellplätze, GS 1050, Umgebungsgestaltung, GS 1046 und 1050, sei aufzuheben und die Baubewilligung sei zu verweigern.
 2. Eventuell sei der angefochtene Entscheid aufzuheben und die Angelegenheit zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
 3. Die 6 Bauvorhaben Zeughausgasse / Geissweid (Verfahren SZ-2019-248, SZ-2019-249, SZ-2019-250, SZ-2019-251, SZ-2019-252 und SZ-2020-229) seien zu vereinigen und in einem gemeinsamen Verfahren zu beurteilen.
 4. Eventuell sei das Bauvorhaben betreffend Haus F (Verfahren SZ-2019-251) mit dem Bauvorhaben Haus E (Verfahren SZ-2019-250) zu vereinigen und in einem Verfahren zu beurteilen.
 5. Es sei festzustellen, dass G. _____, Abteilungsleiterin und stellvertretende Amtsleiterin des Amtes für Denkmalpflege und Architektur [recte: Archäologie] befangen gewesen ist und für die Beurteilung der Bauvorhaben im Baubewilligungsverfahren in den Ausstand hätte treten sollen.
 6. Die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege vom 5. Mai 2020 betreffend Haus E sei aus dem Verfahren auszuscheiden und für unbeachtlich zu erklären.
 7. Es sei ein Gutachten erstellen zu lassen betreffend die Vereinbarkeit der Überbauung Zeughausgasse / Geissweid mit den denkmalpflegerischen Anliegen sowie der gesetzlichen Grundlagen, insbesondere des Altstadtreglements der Stadt Zug, und es sei die Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege EKD mit der Erstellung zu beauftragen.
 8. Es sei ein Augenschein durchzuführen.
 9. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich Auslagen und MWST zu Lasten der Vorinstanz resp. der Beschwerdegegnerin."
- C. Den von ihnen verlangten Kostenvorschuss von Fr. 6'000.– bezahlten die Beschwerdeführer fristgerecht (act. 4).
- D. In ihrer im Auftrag des Regierungsrats eingereichten Stellungnahme vom 6. Oktober 2023 beantragte die Baudirektion des Kantons Zug, die Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 24. Juni 2023 sei unter Kostenfolge zu Lasten der Beschwerdeführenden abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei (act. 9).

E. Am 31. Oktober 2023 liess die Korporation Zug die Rechtsbegehren stellen, die Beschwerde sei vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (inkl. MWST) zu Lasten der Beschwerdeführer (act. 11).

F. Am 27. November 2023 nahm das Baudepartement der Stadt Zug namens und im Auftrag des Stadtrats von Zug zur Verwaltungsgerichtsbeschwerde Stellung und stellte folgende Anträge (act. 13):

- "1. Es sei die Verwaltungsgerichtsbeschwerde V 2023 67 vom 24. Juli 2023 vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist und die Baubewilligung Nr. SZ-2019-250/14759 vom 2. Juli 2021 zu bestätigen.
2. Es sei der Eventualantrag um Aufhebung des Entscheides und Rückweisung an die Vorinstanz zur Neuurteilung abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.
3. Das Gesuch um Verfahrensvereinigung der sechs Bauvorhaben sei abzuweisen.
4. Das Gesuch um Verfahrensvereinigung der Häuser F (Baugesuch Nr. SZ-2019-251) und E (Baugesuch Nr. SZ-2019-250) sei abzuweisen.
5. Es sei der Antrag um Ausstand von G. _____ abzuweisen.
6. Die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege vom 5. Mai 2020 sei massgebend zu erklären.
7. Auf die Einholung eines Gutachtens durch die Eidgenössische Kommission für Denkmalspflege (EKD) sei zu verzichten.
8. Auf die Durchführung eines erneuten Augenscheins sei im Sinne der Verfahrensökonomie zu verzichten.
9. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge (zzgl. MWST) zulasten der Beschwerdeführenden."

G. Am 14. März 2024 liessen die Beschwerdeführer eine Replik einreichen (act. 18). Die Baudirektion und das Baudepartement der Stadt Zug teilten am 27. März 2024 bzw. 15. April 2024 mit, sie verzichteten auf die Einreichung einer Duplik (act. 20 und 22).

H. Die Bauherrin liess am 15. Mai 2024 eine Duplik einreichen (act. 23).

Das Verwaltungsgericht erwägt:

1.

1.1 Gemäss § 61 Abs. 1 Ziff. 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG; BGS 162.1) ist gegen Verwaltungsentscheide des Regierungsrats die Beschwerde an das Verwaltungsgericht zulässig, soweit die Gesetzgebung den Weiterzug nicht ausnahmsweise ausschliesst. Ein solcher Ausschluss liegt hier nicht vor. Die Beschwerdeführer sind vom Regierungsratsbeschluss direkt betroffen und haben ein schutzwürdiges Interesse an dessen Änderung oder Aufhebung, womit die Beschwerdelegitimation gegeben ist (§ 62 Abs. 1 VRG). Die Beschwerde wurde im Übrigen frist- und formgerecht eingereicht (§§ 64 und 65 VRG), weshalb sie zu prüfen ist.

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

1.2 Mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde kann jede Rechtsverletzung gerügt werden. Als solche gelten die Nichtanwendung und die unrichtige Anwendung eines Rechtsatzes, die unrichtige rechtliche Beurteilung einer Tatsache, der Missbrauch oder die Überschreitung des Ermessens, die Verletzung einer wesentlichen Form- oder Verfahrensvorschrift sowie Rechtsverweigerung und -verzögerung. Nicht gerügt werden kann die unrichtige Handhabung des Ermessens (§ 63 VRG).

2. Die Revision vom 22. Februar 2018 des Planungs- und Baugesetzes vom 26. November 1998 (nPBG; BGS 721.11) sowie die Totalrevision der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz vom 20. November 2018 (nV PBG; BGS 721.111) sind per 1. Januar 2019 in Kraft getreten. Die vorliegend zu beurteilende Baubewilligung für das Haus E wurde am 2. Juli 2021 vom Stadtrat von Zug erteilt und somit nach Inkrafttreten der Gesetzesrevision. Übergangsrechtlich gelangt daher die Bestimmung von § 71a Abs. 1 lit. b nPBG zur Anwendung, wonach auf Baugesuche in denjenigen Gemeinden, welche ihre Zonenpläne und Bauvorschriften noch nicht an die sich an der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) orientierenden Baubegriffe und Messweisen angepasst haben, das bisherige Recht Anwendung findet (aPBG und aV PBG [beide in Kraft bis 31. Dezember 2018]).

3.

3.1 Die Beschwerdeführer bringen vor, das Protokoll des am 3. März 2022 durchgeführten Augenscheins (BD-act. 12) sei mangelhaft gewesen, weshalb es dem Verwaltungsgericht keine genügende Grundlage biete, um sich ein genügendes Bild von der Um-

gebung und den entscheiderelevanten Tatsachen zu machen und die Situation im erforderlichen Masse zu würdigen. Es sei erforderlich, dass sich das Verwaltungsgericht selber ein Bild der Neugestaltung Zeughausgasse/Geissweid mache, weshalb ein zweiter Augenschein durchzuführen sei.

Ihrer Meinung nach weise das Augenscheinprotokoll folgende Mängel auf: Im Protokoll werde in verschiedenen Passagen von "vorne" und "hinten" gesprochen, jedoch sei nicht ersichtlich, wo sich die Bereiche befänden und was damit gemeint sei (bspw. auf S. 3 des Protokolls beim Beschrieb des Standorts 1). Das Protokoll hätte deshalb berichtigt und "vorne" und "hinten" mit den Himmelsrichtungen sowie gegebenenfalls einer Hausnummer ergänzt werden müssen. Verschiedentlich würden ungenaue Feststellungen aufgeführt, so werde zum Gebäude Zeughausgasse 7a im Protokoll auf S. 4 festgehalten, diese Liegenschaft werde als Gewerbe genutzt. Diese Feststellung sei ungenau, gegebenenfalls gar falsch, da von aussen die gewerbliche Nutzung nur im Erdgeschoss sicher ersichtlich sei. Ferner werde auf S. 5 des Protokolls zu den Bauprofilen festgehalten, dass sich das Profil in der Mitte des Gebäudes, welches die Firsthöhe des Projektes anzeige, auf der Rückseite des Hauses befände. Auch diese Aussage sei unklar, insbesondere der Hinweis "in der Mitte des Gebäudes" mache den Satz unverständlich. Ebenso ungenau sei die Beschreibung der H. _____ (S. 8 des Protokolls). Man erhalte dadurch den Eindruck, als handle es sich um einen in die Umgebung nicht eingepassten Riesenbau, was schlicht nicht zutrefte. Es sei nicht korrekt, dass das Gebäude über zwei sehr grosse Lukarnen verfüge. Es sei nur eine Lukarne mit Satteldach, welche bis zur Höhe des Dachfirstes reiche. Im Verhältnis zum Gebäude seien die beiden bodentiefen Fenster als klein und zurückhaltend zu beurteilen, zumal sie im Farbton des Daches gehalten seien. Die Terrasse sei nicht markant, sondern trete dank dem filigranen Geländer kaum hervor. Ebenso werde zu wenig hervorgehoben, dass das Gebäude ein Geschoss weniger aufweise als die übrigen an der H. _____ liegenden Gebäude. Weitere Feststellungen seien falsch. So werde bei Standort 2 zum Gebäude Assek.-Nr. 179e auf S. 7 des Protokolls festgehalten, es komme auf leicht erhöhtem Terrain zu stehen. Von Standort 2 her sei diese Feststellung jedoch falsch. Wie sich aus den Fotos ergebe, erscheine das Gebäude Assek.-Nr. 179e um ein Geschoss höher zu stehen als das Gebäude Assek.-Nr. 179d, welches westlich an das Gebäude Assek.-Nr. 179e angebaut sei. Es könne also nicht von "leicht erhöhtem Terrain" gesprochen werden. Bei der Beschreibung des Holzschopfes (Assek.-Nr. 179g) werde fälschlicherweise angegeben, dieser sei ungefähr 5 m hoch. Diese Aussage sei irreführend. Der Holzschopf selber sei nicht fünf Meter hoch, jedoch wirke er vom Standort 2 aus gesehen wie fünf Meter, da er auf erhöhtem Terrain stehe. Der Holzschopf (Assek.-Nr. 179g)

werde zudem weiter hinten bei der Beschreibung Bauprofile als "Schür" betitelt. Dies verwirre. Zudem suggeriere das Wort "Schür", dass es sich um ein grosses Gebäude handle, was auf den Holzschopf gerade nicht zutrefte. Weitere Beschreibungen seien lückenhaft. So fehle beispielsweise auf S. 7 letzte Zeile des Protokolls sowie fortführend auf S. 8 der Hinweis, dass die Stadtmauer vom Standort 2 zwischen dem Gebäude H. _____ und dem Gebäude Assek.-Nr. 179e erkennbar sei. Ohne diese Feststellung suggeriere das Protokoll mit der Aussage, dass entlang der ehemaligen Stadtmauer heute die Gebäude an der H. _____ stünden, es bestehe keine Stadtmauer mehr resp. diese sei nicht erkennbar. Ebenso lückenhaft sei die Beschreibung der Bepflanzung der Gärten, welche sich bei Standort 2 befänden. Auf S. 8 des Protokolls werde festgehalten, dass auf den im Hang weiter östlich folgenden Grundstücken Nrn. 1060, 1061 und 1042 grössere Wiesenflächen wie auch Bepflanzungen erkennbar seien. Nicht erwähnt werde hingegen, dass auch die Grundstücke Nrn. 1057 bis 1059 über eine üppige Gartengestaltung verfügen würden. Bei Standort 3 fehle bei der Beschreibung der Gebäude auf S. 11 f. des Protokolls ein Hinweis, dass die Klostermauer zwischen dem Gebäude Assek.-Nr. 179e und 179f deutlich erkennbar sei. Daneben sehe man auch den Kapuzinerturm mit dem "Friedensglöggli" sowie die Klosterkirche. Anlässlich des Augenscheins habe der Beschwerdeführer 1 darauf hingewiesen, dass mit dem Bau des zweigeschossigen Wintergartens an die Klostermauer sowie dem Neubau der I. _____ weder die Klostermauer noch der Kapuzinerturm oder das Friedensglöggli vom Standort 3 aus sichtbar sein würden. Dies sei zu ergänzen. Anlässlich des Augenscheins seien zudem die historischen Freiräume zu wenig gewürdigt worden. Ebenso werde im Protokoll das Haus Zentrum mit Verweis auf das ISOS als Bausünde beurteilt, was so schlicht falsch sei.

3.2 Das 14-seitige Augenscheinprotokoll mit 33 Fotos im Anhang ist keineswegs derart unklar und unverständlich, wie es die Beschwerdeführer bezüglich einzelner Passagen darzustellen versuchen. So ist es – insbesondere auch unter Beizug der Fotos – stets möglich, die Örtlichkeiten zu lokalisieren und herauszufinden, was wie beschrieben wurde, ohne dass z.B. jedes Mal die dazugehörige Himmelsrichtung erwähnt wurde. Und wenn das Protokoll den Hinweis eines Teilnehmers am Augenschein enthält, dass das Haus Zentrum im ISOS als Bausünde beschrieben werde, ist das entgegen der Behauptung der Beschwerdeführer absolut zutreffend, wie weiter unten noch auszuführen sein wird. Es darf zudem ohne Weiteres davon ausgegangen werden, dass das Protokoll nur Aussagen enthält, welche von den entsprechenden Personen auch so gemacht wurden. Wären diese Aussagen tatsächlich falsch gewesen, hätte von den Zuhörern erwartet werden dürfen, dass sie umgehend vor Ort interveniert bzw. widersprochen oder zumindest präzisiert hät-

ten, was sie jedoch offenbar nicht getan haben. Falls tatsächlich Äusserungen von Beteiligten nicht in das Protokoll aufgenommen worden sein sollten, hatten die Parteien Gelegenheit, diese nachzuliefern, was sie denn auch gemacht haben. Dabei wurden zudem weitere Bilder eingereicht. Dem Regierungsrat und den übrigen Verfahrensparteien war es daher möglich, von diesen Ergänzungen Kenntnis zu nehmen, und der Regierungsrat konnte sie in seinen Erwägungen berücksichtigen. Das Gleiche gilt für das Verwaltungsgericht. Das Augenscheinprotokoll mit seinen zahlreichen Fotos ermöglicht es dem Gericht, sich ein ausreichendes Bild von der Umgebung und von den entscheiderelevanten Tatsachen zu machen und die Situation im erforderlichen Mass zu würdigen. Ein zweiter Augenschein ist daher nicht durchzuführen, und es liegt auch keine Verletzung des rechtlichen Gehörs vor.

4.

4.1 Die Beschwerdeführer weisen darauf hin, dass mit der vorliegenden Beschwerdesache der Regierungsrat vier weitere Verwaltungsbeschwerden für Bauvorhaben, welche sich im Geviert Zeughausgasse/Geissweid befinden, entschieden habe. Die Akten in diesen Parallelverfahren für die Häuser A (SZ-2019-248 resp. Laufnummer 54182 und 54178), C (SZ 2019-252), D (SZ-2020-229 resp. Laufnummer 54184) und F (SZ-2019-251 resp. Laufnummer 54183 und 54175) seien beizuziehen. Ebenso seien die Akten für das Haus B, für welches am 30. Juni 2020 eine Baubewilligung erteilt wurde, heranzuziehen (SZ-2019-249).

Die Beschwerdeführer beantragen zudem, die 6 Bauvorhaben Zeughausgasse/Geissweid (Verfahren SZ-2019-248, SZ-2019-249, SZ-2019-250, SZ-2019-251, SZ-2019-252 und SZ-2020-229) seien zu vereinigen und in einem gemeinsamen Verfahren zu beurteilen. Sie machen diesbezüglich geltend, die Vorinstanzen legten das Koordinationsgebot zu eng aus. Artikel 25a des Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700) beschränke sich nicht darauf, dass die Leitbehörde die erforderlichen Stellungnahmen einhole und die Baubewilligungen keine Widersprüche aufwiesen. Das Koordinationsgebot von Art. 25a RPG verlange, dass die für die Errichtung einer Baute erforderlichen Verfügungen materiell und soweit möglich formell koordiniert ergingen. Der Grundsatz der Einheit des Bauentscheids lasse die teilweise Bewilligung einer Baute oder Überbauung nur zu, wenn der bewilligte Teil unabhängig von nicht bewilligten Teilen beurteilt werden könne. Auch bei einer Aufteilung eines Bauvorhabens in verschiedene Teilschritte und Bewilligungsverfahren seien die Gesamtauswirkungen des Vorhabens zu prüfen. Demnach könne die Aufteilung einer Baubewilligung in mehrere Zwischen- oder Teilverfügungen gegen das Gebot der materi-

ellen Koordination gemäss Art. 25a RPG und der umfassenden Interessenabwägung verstossen, wenn sich einzelne Aspekte oder Anlageteile nicht sinnvoll beurteilen liessen, sondern eine Gesamtschau verlangten (vgl. BGer 1C_658/2017 vom 18. September 2017 E. 3.3). Die vorliegenden Bauvorhaben bildeten neben einer planerischen Einheit – im Vorfeld der Einreichung der Baugesuche sei ein Studienauftrag durchgeführt worden, auf dessen Basis die Bauvorhaben ausgearbeitet und eingereicht worden seien, – auch eine gestalterische bzw. ästhetische Einheit. Die geplanten Bauten wiesen grosse architektonische Gemeinsamkeiten auf und seien gestalterisch aufeinander abgestimmt. Damit beeinträchtigten sie auch als gestalterisches Ensemble das Stadtbild der Altstadt von Zug, mit hin die Klosteranlage, die historisch gewachsene Freifläche Geissweid sowie insbesondere auch die Gebäude rund um den Hirschenplatz. Diese gestalterische Einheit führe nun dazu, dass sie auch gesamthaft zu beurteilen seien und unter Berücksichtigung ihrer Gesamtwirkung auf das Quartierbild (vgl. § 20 BO Zug). Es zeige sich, dass die Bauvorhaben sachlich und konstruktiv nicht teilbar seien. Die sechs Bauvorhaben bildeten eine Einheit, denn sie seien aufgrund der gemeinsamen Umgebungsgestaltung, der Ausnutzungsübertragung hinsichtlich Wohnanteil sowie hinsichtlich Parkieranlagen für motorisierte Fahrzeuge aber auch für Veloabstellplätze miteinander verbunden. Dies ergebe sich auch daraus, als dass der Regierungsrat und auch die Denkmalpflege in ihren Begründungen immer wieder auf das Geschäftshaus "Zentrum" verwiesen und ihre Ausführungen um dieses neue Gebäude, den neuen "Hirschen", herum aufbauten. Eine Bewilligung für das eine Bauvorhaben könne damit nicht unabhängig von der Beurteilung des anderen Bauvorhabens vorgenommen werden (vgl. BGer 1C_394/2012 vom 31. Januar 2013 E. 2; 1C_350/2014 vom 13. Oktober 2015 E. 2.5; VGer ZH VB.2020.00111 vom 3. September 2020 E. 4). Die Baubewilligung hinsichtlich Haus E sei daher aufzuheben und zur Vereinigung mit den übrigen fünf Bauvorhaben und zur Beurteilung als ein einziges Baugesuch an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Immerhin seien jedoch die beiden Baubewilligungsverfahren betreffend Haus E und F zu vereinigen. Dazu habe der Regierungsrat in E. 4c ausgeführt, es bestehe genügend Koordination, da die Baubewilligung für das Haus F unter dem Vorbehalt der Rechtskraft der Baubewilligung des Hauses E erteilt worden sei. Diese Argumentation halte der oben zitierten Rechtsprechung nicht stand. Es werde vielmehr deutlich, dass es sich bei den beiden Baueingaben der Häuser E und F materiell um eine Einheit handle. Die Baueingabe Haus E beinhalte den Umbau und die Umnutzung des Hauses "Luthiger" sowie die Erstellung einer Tiefgarage auf Grundstück Nr. 1050 und damit im Untergeschoss des Hauses F. Die beiden Gebäude verfügten über eine gemeinsame Tiefgarage (auf Grundstück

Nr. 1050), über gemeinsame Veloabstellplätze (in der Tiefgarage), über gemeinsame Kellerräumlichkeiten (im Tiefgaragengeschoss) und über einen gemeinsamen Zugang über den Lift, welcher sich in einem Anbau zwischen den beiden Gebäuden befindet. Der Zugang zu den Wohnungen des Hauses F sei lediglich über den Liftanbau gewährleistet, welcher jedoch dem Haus E und damit der Baueingabe Haus E angerechnet worden sei. Es sei entsprechend nicht möglich, die beiden Baugesuche isoliert zu beurteilen, weshalb sie in einem Verfahren und als ein Projekt zu behandeln seien. So argumentiere selbst die Baubewilligungsbehörde hinsichtlich der guten Gestaltung damit, dass der Neubau der Einstellhalle mit dem darüber geplanten dreigeschossigen Wohngebäude als Gebäudesockel des Wohngebäudes (Haus F) wahrgenommen werde und eine Einheit bilde (vgl. E. 6 der Baubewilligung zu Haus "Luthiger", Zeughausgasse 9a, Haus E, Punkt Neubau eingeschossige Einstellhalle mit Nebenräumen, S. 35 a.E.).

4.2 Erfordert die Errichtung oder Änderung einer Baute oder Anlage Verfügungen mehrerer Behörden, ist nach Art. 25a Abs. 1 RPG eine Behörde zu bezeichnen, die eine ausreichende Koordination sicherstellt. Diese Behörde hat für eine gemeinsame öffentliche Auflage aller Gesuchsunterlagen und für eine inhaltliche Abstimmung sowie möglichst für eine gemeinsame oder gleichzeitige Eröffnung der Verfügungen zu sorgen (Art. 25a Abs. 2 lit. b und d RPG). Die zu koordinierenden Entscheide dürfen keine Widersprüche enthalten (Art. 25a Abs. 3 RPG; vgl. auch Haller/Karlen, Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht Band 1, 3. Aufl. 1999, Rz. 792; Waldmann/Hänni, Handkommentar RPG, 2006, Art. 25a N 63 ff.).

4.3 Die Bauherrin hat vorliegend ihre Grundstücke mit einem freiwilligen Projektwettbewerb beplant. Verpflichtet war sie dazu nicht, denn es gibt für das Gebiet Geissweid keine Pflicht zur Sondernutzungsplanung. Die Bauherrin hat sich entschieden, für jedes der sechs Häuser ein einzelnes Baugesuch zu stellen statt einer Baueingabe für mehrere Gebäude, was zulässig ist. Die Projekte sind grundsätzlich losgelöst voneinander realisierbar und freistehend. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer sind die Bauvorhaben sachlich und konstruktiv teilbar und können grundsätzlich unabhängig voneinander beurteilt werden. Sie hängen nur geringfügig miteinander zusammen. Die Baubewilligungen für die Häuser B, C und D sind denn auch inzwischen in Rechtskraft erwachsen. Die Anforderungen an die Koordinationspflicht, die sich gemäss Art. 25a RPG auf ein einzelnes Bauvorhaben beziehen, das Verfügungen mehrerer Behörden bzw. mehrere Verfügungen einer einzigen Behörde benötigt, wurden erfüllt, insbesondere auch deshalb, weil die Baubewilligungsentscheide gemeinsam und gleichzeitig eröffnet wurden. In den noch

zu beurteilenden drei Beschwerdeverfahren (V 2023 66 / V 2023 67 / V 2023 68) kann es nur noch um die Gebäude A, E und F gehen. Daran ändert auch die Tatsache nichts, dass Wohnanteile einzelner Gebäude übertragen werden, was nach § 17 Abs. 2 aV PBG innerhalb eines Quartiers zulässig ist, sofern keine öffentlichen Interessen entgegenstehen. Das Gleiche gilt für die vorgesehene Verteilung der Fahrzeugplätze im Geviert Zeughausgasse/Geissweid. Der Antrag der Beschwerdeführer, die sechs Bauvorhaben Zeughausgasse/Geissweid zu vereinigen und unter Zurückweisung an die Baubewilligungsbehörde als einziges Baugesuch bzw. in einem gemeinsamen Verfahren zu beurteilen, ist daher abzuweisen. Aus den gleichen Gründen ist es nicht notwendig, im vorliegenden Verfahren die Akten für die Häuser B, C und D beizuziehen (wobei die Akten für die Häuser A und F für die parallel laufenden Verwaltungsgerichtsverfahren V 2023 66 und V 2023 68 sowieso beigezogen werden).

Auch für die Häuser E und F drängt sich keine Vereinigung der beiden Baubewilligungsverfahren auf. Zum einen unterscheiden sich die beiden Gebäude insbesondere bereits dadurch, dass beim Haus E ein Umbau mit einer Nutzungsänderung erfolgt und es sich beim Haus F um einen Neubau handelt, weshalb sich separate Entscheide aufdrängen. Zum anderen wurde bei der Baubewilligung für das Haus F der Vorbehalt der Rechtskraft der Baubewilligung des Hauses E eingefügt. Auch damit wird der Koordinationspflicht Genüge getan.

5.

5.1 Die Beschwerdeführer verlangen, es sei festzustellen, dass G. _____, Abteilungsleiterin und stellvertretende Amtsleiterin des Amtes für Denkmalpflege und Archäologie, befangen gewesen sei und für die Beurteilung der Bauvorhaben im Baubewilligungsverfahren in den Ausstand hätte treten sollen. G. _____ sei als Expertin beim Studienauftrag für die vorliegenden Um- und Neubauten beteiligt gewesen. Im Rahmen der notwendigen amtlichen Stellungnahmen habe sie diejenigen für die Häuser A, B, D und F verfasst und sich noch einmal und zu denselben Fragen geäußert. Damit habe sie anlässlich ihrer Stellungnahmen ihre eigene Tätigkeit als Expertin in ihrer Funktion als Mitglied der kantonalen Denkmalpflege beurteilt. Schliesslich habe sie im Einspracheverfahren sämtliche Stellungnahmen zu den Einsprachen verfasst, am 5. Mai 2020 für das vorliegende Verfahren Haus E. Der Regierungsrat halte diese Mehrfachbefassung für systembedingt, was, so der Regierungsrat, nicht zu beanstanden sei. Dem könne nicht gefolgt werden. Der Regierungsrat verkenne, dass gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung einzelfallweise zu entscheiden sei, ob eine systembedingt vorbefasste Amtsperson tatsächlich

voreingenommen erscheine (vgl. BGE 140 I 326 E. 5.2). Bei einem informell-kooperativen Verwaltungshandeln sei die Gefahr nämlich besonders gross, dass die Interessen unbeteiligter Dritter oder der Allgemeinheit nicht angemessen berücksichtigt würden. Habe sich ein Privater mit der Verwaltung vor Einleitung des förmlichen Verfahrens über die wesentlichen Inhalte des Vorhabens abgesprochen, werde sich die Behörde beim anschliessenden Entscheid – wenn auch nicht rechtlich, so doch faktisch – in der Regel an die Absprache gebunden fühlen. In einer solchen Situation hätten die unbeteiligten Dritten berechtigten Anlass zu befürchten, dass die vorbefasste Behörde nicht mehr imstande sei, die Einwände gegenüber dem Vorhaben mit hinreichender Offenheit und Unabhängigkeit zu prüfen (vgl. BGE 140 I 326 E. 6.2 mit Hinweisen auf Rechtsprechung und Literatur). Die Beschwerdeführer hätten in ihren Einsprachen ausführlich argumentiert, weshalb der vorgesehene Neubau nicht bewilligt werden könne. Sie hätten auf die Erforderlichkeit der Substanzerhaltung des Hauses Zentrum, auf die Bestimmungen des Altstadtreglements, insbesondere auf die Dimensionen und die Einordnung des geplanten, neuen Hirschen resp. die Einordnung der gesamten neuen Baugruppe, Bezug genommen. Dies habe Themen dargestellt, welche in den Themenbereich der Denkmalpflege hätten einfließen, berücksichtigt und beurteilt werden müssen. Die Argumente der Beschwerdeführer seien in der Stellungnahme von G. _____ vom 5. Mai 2020 nicht berücksichtigt worden; teilweise würden sie gar nicht abgehandelt, was in Anbetracht der Vorbefassung von G. _____ grundsätzlich nicht erstaune, müsste sie doch auf ihre vorangehende Beurteilung zurückkommen. Dies sei hier besonders stossend, da der Ermessensspielraum hinsichtlich der zu beurteilenden Punkte, nämlich der Einhaltung der Vorgaben des Altstadtreglements, gross sei. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung bestehe gerade bei grossem Ermessensspielraum umso mehr Anlass zu Besorgnis, die Amtsperson werde auf ihr in Abwägung verschiedener Gesichtspunkte getroffenes Urteil bei späterer Befassung nicht mehr zurückkommen (vgl. BGE 140 I 320 E. 7.3). G. _____ scheine ferner über ein persönliches Interesse zu verfügen. Im Jahr 2012 sei der Bebauungsplan Geissweid, Plan Nr. 7090, angepasst worden. Es sei ermöglicht worden, dass der Garten des Grundstücks Nr. 1059 habe unterkellert und eine Einstellhalle erstellt werden können. Das Amt für Denkmalpflege habe sich vehement gegen diese Unterkellerung gewehrt, da sie dem Altstadtreglement widersprechen würde und die Gärten zu erhalten seien. Die Vorbehalte des Amtes für Denkmalpflege seien damals hinsichtlich der Unterkellerung nicht berücksichtigt worden, und die Erstellung einer Einstellhalle unterhalb des Gartens auf Grundstück Nr. 1059 sei bewilligt worden. Es mache nun den Anschein, als ob G. _____ diese Niederlage nach wie vor mit sich herumtrage. Anders lasse sich nicht erklären, weshalb in den Stellungnahmen zu den vorliegenden Projekten gebetsmühlenartig von der heutigen

unbefriedigenden städtebaulichen Situation mit der Einstellhalle gesprochen werde, welche notabene durch die Erstellung einer weiteren Einstellhalle sowie der Vernichtung von Gartenfläche bereinigt werden solle. Der Regierungsrat habe damit verkannt, dass G._____ bei der Beurteilung der Bauvorhaben in unzulässiger Weise vorbefasst gewesen sei. Das Begehren um Ausstand von G._____ habe der Regierungsrat zu Unrecht abgewiesen. Vielmehr sei die Befürchtung der Beschwerdeführer berechtigt, G._____ habe sich über den Ausgang des Verfahrens bereits eine feste Meinung gebildet. Entsprechend sei festzustellen, dass G._____ in unzulässiger Weise vorbefasst gewesen sei und daher in den Ausstand hätte treten müssen. Die von ihr abgefassten Stellungnahme vom 5. Mai 2020 betreffend Haus E sei aus dem Verfahren auszuscheiden und für unbeachtlich zu erklären. Es wäre im Übrigen dem Amt für Denkmalpflege sehr wohl möglich gewesen, sich so zu organisieren, dass sich eine nicht vorbefasste Mitarbeiterin des Amtes mit den einzelnen Bauvorhaben in der Zeughausgasse/Geissweid auseinandergesetzt hätte.

5.2

5.2.1 Gemäss § 8 VRG gelten für die kantonalen Behörden die Ausstandsbestimmungen, wie sie in der Geschäftsordnung des Regierungsrats (GO RR; BGS 151.1) bestimmt sind. Nebst den allseits bekannten Ausstandsgründen wie unmittelbares persönliches Interesse, Verwandtschaft mit Personen, die ein unmittelbares persönliches Interesse haben, interessiert vorliegend zunächst die Bestimmung von § 7 Abs. 1 Ziff. 5 GO RR, wonach ein Ratsmitglied resp. ein Mitglied einer kantonalen Behörde in den Ausstand treten muss, wenn dieses bei objektiver Betrachtungsweise offensichtlich den Anschein der Befangenheit erweckt.

5.2.2 Artikel 29 Abs. 1 BV gewährleistet den Anspruch auf gleiche und gerechte Behandlung. Das Gebot der Unbefangenheit bildet Teilgehalt dieses Grundrechts. Im Kern der Garantie der Unbefangenheit steht für Richter wie für Verwaltungsangestellte, dass sie sich in Bezug auf die Beurteilung des Sachverhalts nicht bereits festgelegt haben. Der Einzelne hat Anspruch darauf, dass über seine Sache von einer unparteiischen Behörde entschieden wird (subjektive Unabhängigkeit). Daraus lässt sich eine Ausstandspflicht für jene Behördenmitglieder ableiten, die am Verfahrensgegenstand ein eigenes, persönliches Interesse haben und daher persönlich befangen sind. Artikel 29 BV verlangt für Verwaltungsbehörden keine organisatorische (objektive) Unabhängigkeit, zumal es gerade die systembedingten Mehrfachzuständigkeiten des verwaltungsinternen Verfahrens waren, die zur Schaffung von unabhängigen Gerichtsinstanzen in Verwaltungssachen geführt haben.

Systembedingte und damit unvermeidliche Vorbefassungen begründen grundsätzlich keine unzulässige Vorbefassung i.S. von Art. 29 Abs. 1 BV (vgl. Bernhard Waldmann, in: Basler Kommentar, Bundesverfassung, 2015, Art. 29 N 35 f.). Verwaltungsbehörden sind nicht nur zur neutralen Rechtsanwendung und Streitentscheidung berufen, sondern erfüllen auch öffentliche Aufgaben und nehmen ihre Interessen wahr (Steinmann/Schindler/Wyss, in: Die Schweizerische Bundesverfassung, St. Galler Kommentar, 4. Aufl. 2023, Art. 29 N 47). Bei Exekutivbehörden ist zu berücksichtigen, dass ihr Amt mit einer sachbedingten Kumulation verschiedener, auch politischer Aufgaben einhergeht. Sie tragen zugleich eine besondere Verantwortung zur Erfüllung bestimmter Aufgaben (vgl. BGE 140 I 326 E. 5.2 m.H.). Die für den Anschein der Befangenheit sprechenden Umstände müssen jeweils im Einzelfall unter Berücksichtigung der Funktion und der Organisation der betroffenen Verwaltungsbehörde gewichtet werden (BGE 137 II 431 E. 5.2). Ein Verwaltungsentscheid muss in einem Prozess erfolgen, der eine ungestörte und ausgewogene Abwägung der auf dem Spiel stehenden Interessen ermöglicht. Hat sich eine Behörde vorher mit einem Privaten informell abgesprochen, kann sie sich beim anschliessenden Entscheid – wenn auch nicht rechtlich, so doch faktisch – an die Absprache gebunden fühlen (BGE 140 I 326 E. 6.2).

5.2.3 Der Anspruch auf unparteiische Beurteilung ist formeller Natur, so dass eine Verletzung gemäss herrschender Lehre auch in einem Rechtsmittelverfahren grundsätzlich nicht geheilt werden kann. Die Praxis lässt allerdings Heilungsmöglichkeiten durch die Rechtsmittelinstanz zu, wenn ihr hinsichtlich des Streitgegenstands die gleiche Kognition zusteht wie der Vorinstanz (vgl. Regina Kiener, in: Kommentar zum VRG des Kantons Zürich, 3. Aufl. 2014, § 5a N 53 m.H.).

5.3 Liegt die amtliche Mehrfachbefassung im öffentlichen Interesse und ist sie in diesem Sinne systembedingt, so liegt nicht bereits darin eine unzulässige Vorbefassung. Ob eine systembedingt vorbefasste Amtsperson tatsächlich voreingenommen erscheint, entscheidet sich nach den konkreten Umständen des Einzelfalls (BGer 1C_914/2013 vom 26. Juni 2014 E. 5.2 m.H.). Nach § 14 Abs. 1 lit. h des Gesetzes über Denkmalpflege, Archäologie und Kulturgüterschutz (Denkmalschutzgesetz, DMSG; BGS 423.11) berät das Amt für Denkmalpflege und Archäologie Behörden und Privatpersonen in allen Fragen des Denkmal- und Kulturgüterschutzes. Ziel dieser Beratung ist es, Bauherrschaften und Behörden bereits bei der Vorbereitung von Bauvorhaben über die Vorgaben der Denkmalpflege zu informieren und sie bei der Suche nach Lösungen im Falle von Zielkonflikten zwischen Denkmalschutz und anderen Auflagen (und/oder den Wünschen der Bauherr-

schaft) zu beraten. Damit soll sichergestellt werden, dass die denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen und Grundlagen in die Planung miteinfließen. Genau diese im öffentlichen Interesse liegende, gesetzlich vorgesehene Pflicht hat G._____, heute Abteilungsleiterin und stellvertretende Amtsleiterin des Amtes für Denkmalpflege und Architektur, bei ihrer Tätigkeit im Zusammenhang mit den Bauvorhaben im Geviert Zeughausgasse/Geissweid wahrgenommen. Sie nahm am Studienverfahren als Expertin ohne Stimmrecht teil und war später im Ausschuss vertreten, der die Überarbeitung des Siegerprojekts bis zur Baueingabe begleitete. Auch die spätere Abgabe einer denkmalpflegerischen Stellungnahme in der Umgebung von geschützten und schützenswerten Denkmälern bzw. in einer Ortsbildschutzzone ist eine gesetzlich vorgesehene Aufgabe der kantonalen Denkmalpflege (§§ 15 Abs. 2 und 29 Abs. 2 DMSG). Exakt bei dieser gesetzlich vorgesehenen, systembedingten Mehrfachbefassung verneinte das Bundesgericht in seinem Urteil 1A.11/2007 vom 16. Mai 2007 E. 3.5 eine verfassungswidrige Vorbefassung eines Vertreters der kantonalen Denkmalpflege und des kommunalen Bauberaters aufgrund ihrer Preisrichtertätigkeit im Hinblick auf den anstehenden Baubewilligungsentscheid. Das Bundesgericht entschied dabei sogar, dass selbst dann keine Vorbefassung vorliegt, wenn die in Diskussion stehende Person im Vorfeld über ein Stimmrecht verfügte (a.a.O., E. 3.5.1 f.) – was bei G._____ eben nicht einmal der Fall war.

Auch ist nicht zu erkennen, dass G._____ ein persönliches Interesse an der vorliegenden Sache haben sollte. Bei der entsprechenden Annahme der Beschwerdeführer, G._____ trage nach wie vor eine Niederlage im Zusammenhang mit der Unterkellerung des Gartens des Grundstücks Nr. 1059 und der Erstellung einer Einstellhalle (Änderung Bebauungsplan Geissweid, Plan Nr. 7090, im Jahr 2012) mit sich herum, handelt es sich um eine unsubstantiierte Behauptung, für welche keinerlei Anzeichen vorhanden sind.

Die Rügen der Beschwerdeführer erweisen sich somit als unbegründet, und die Anträge, es sei festzustellen, dass G._____, Abteilungsleiterin und stellvertretende Amtsleiterin des Amtes für Denkmalpflege und Archäologie, befangen gewesen sei und für die Beurteilung der Bauvorhaben im Baubewilligungsverfahren in den Ausstand hätte treten sollen sowie die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege vom 5. Mai 2020 betreffend Haus E sei aus dem Verfahren auszuschneiden und für unbeachtlich zu erklären, sind abzuweisen.

6.

6.1 Die Beschwerdeführer beantragten in ihrer Verwaltungsbeschwerde, es sei ein Gutachten bei der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege EKD einzuholen. Der Regierungsrat lehnte dies ab, weil mit den ausführlichen Stellungnahmen der kantonalen Denkmalpflege genügend fachliche Grundlagen vorlägen, um über die Beschwerden befinden zu können. Die Beschwerdeführer wiederholen diesen Antrag im vorliegenden Verfahren. Es sei zu berücksichtigen, dass seit der Revision des DMSG kein externes Gremium mehr bestehe, welches bei wichtigen planerischen und baulichen Massnahmen im Bereich des Denkmal- und Kulturgüterschutzes mitwirke (a§ 12 und a§ 13 DMSG). Auch in den vorliegenden Verfahren habe keine Kommission die Bauvorhaben beurteilt. Dies sei jedoch in Anbetracht der Lage und der Grösse der geplanten Bauvorhaben unabdingbar. Der EKD komme neben der Beurteilung von Vorhaben, welche eine Erfüllung von Bundesaufgaben zum Gegenstand hätten (vgl. Art. 2 [recte wohl: Art. 7] des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz, NHG; SR 451) auch weitere Aufgaben zu. So erstatte sie besondere Gutachten, sofern ein Vorhaben, das keine Bundesaufgabe nach Art. 2 NHG darstelle, ein Objekt beeinträchtigen könnte, das in einem Inventar des Bundes nach Art. 5 NHG aufgeführt oder anderweitig von besonderer Bedeutung sei (vgl. Art. 25 Abs. 1 lit. e der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz, NHV; SR 451.1). Letzteres sei der Fall. In der nahen Umgebung des Quartiers Zeughausgasse/Geissweid seien zahlreiche Gebäude als Denkmäler geschützt und zudem verschiedene Gebäude im Inventar der schützenswerten Bauten verzeichnet. Es munde unglaubwürdig an, wenn der Regierungsrat die Ansicht vertrete, keine der geschützten oder schützenswerten Bauten würden durch die Bauvorhaben – insbesondere die Häuser A, E und F – wesentlich beeinträchtigt. (Die Beschwerdeführer erwähnen mehrere Gebäude, welche ihrer Ansicht nach eine massgebliche Beeinträchtigung erfahren.) Hinsichtlich des Hauses Zentrum verweise der Regierungsrat darauf, dass dieser im ISOS als Bausünde resp. als störend bezeichnet werde. Ohne weitere Begründung werde dies übernommen, obwohl seit der Erstellung des ISOS für den Kanton Zug über 20 Jahre vergangen seien und seither Zeitzeugen aus den 50er- und 60er-Jahren aus denkmalpflegerischer Sicht anders beurteilt würden. Zudem gelte es zu beachten, dass sich das Verwaltungsgericht im Verfahren V 2010 156 resp. V 2010 161 betreffend Unterschutzstellung des Gebäudes "H. _____" (Assek.-Nr. 609a auf GS 1059) veranlasst gesehen habe, die EKD mit der Erstellung eines Gutachtens zu beauftragen. Vom Volumen her gehe es bei den vorliegenden Bauvorhaben und der Eingliederung um einen wesentlich grösseren Eingriff in die Strukturen der Altstadt als bei dem kleinen "Handwerkshaus" H. _____, weshalb der Einbezug der EKD auch aus diesem Grund zu erfolgen habe. Der Regierungsrat habe damit zu Unrecht den Antrag auf Erstel-

lung eines Gutachtens durch die EKD abgewiesen, womit er den Sachverhalt nicht rechtsgenügend abgeklärt habe.

6.2 Ist für die Erfüllung einer Bundesaufgabe der Bund zuständig, so beurteilt je nach Zuständigkeit das Bundesamt für Umwelt (BAFU), das Bundesamt für Kultur oder das Bundesamt für Strassen, ob ein Gutachten durch eine Kommission nach Artikel 25 Absatz 1 NHG erforderlich ist. Ist der Kanton zuständig, so obliegt diese Beurteilung der kantonalen Fachstelle nach Artikel 25 Absatz 2 NHG (Art. 7 Abs. 1 NHG). Kann bei der Erfüllung der Bundesaufgabe ein Objekt, das in einem Inventar des Bundes nach Artikel 5 NHG aufgeführt ist, erheblich beeinträchtigt werden oder stellen sich in diesem Zusammenhang grundsätzliche Fragen, so verfasst die Kommission zuhanden der Entscheidungsbehörde ein Gutachten. Die Kommission gibt darin an, ob das Objekt ungeschmälert zu erhalten oder wie es zu schonen ist (Art. 7 Abs. 2 NHG).

6.3 Vorliegend ist unbestrittenermassen keine Bundesaufgabe betroffen, aber auch kein Objekt von nationaler Bedeutung. Demzufolge ist eine zwingende Begutachtung durch die EKD nicht angezeigt (vgl. dazu BGer 1C_482/2012 vom 14. Mai 2014 E. 3.6). Die Beurteilung, ob ein fakultatives Gutachten der EKD einzuholen ist, obliegt der kantonalen Fachstelle im Sinne von Art. 25 NHG (gemäss § 14 Abs. 1 DMSG das Amt für Denkmalpflege und Archäologie). Das Amt für Denkmalpflege und Archäologie des Kantons Zug verfügt über das notwendige Fachwissen und hat in seiner Stellungnahme vom 5. Mai 2020 (RR-act. 31/14) überzeugend dargelegt, dass keine erhebliche Beeinträchtigung eines inventarverzeichneten Objekts zu befürchten oder eine damit verbundene grundsätzliche Frage zu klären ist. Der Regierungsrat hat somit zu Recht den Antrag auf Erstellung eines Gutachtens durch die EKD abgewiesen, und auch im Verwaltungsgerichtsverfahren ist kein EKD-Gutachten einzuholen; vielmehr ist auf die fachkundliche Beurteilung des Amts für Denkmalpflege und Archäologie abzustützen.

7.

7.1 Das Altstadtreglement der Stadt Zug (AltstadtR) bezweckt den Erhalt der Zuger Altstadt in ihrem Erscheinungsbild, ihrer Struktur und ihrer Massstäblichkeit (§ 1 Abs. 1 AltstadtR). Erhalten werden sollen insbesondere die historische Bausubstanz, die traditionelle Parzellenstruktur durch Brandmauern, die Dachlandschaft und die bestehenden Freiräume (§ 1 Abs. 2 AltstadtR). Durch eine vielfältige und ausgewogene Nutzung von Wohnen und Arbeiten soll die Zuger Altstadt aufgewertet und belebt werden. Im Erdgeschoss werden publikumsattraktive Nutzungen angestrebt (§ 1 Abs. 3 AltstadtR). Gemäss § 4 Alt-

stadtR sind bauliche Massnahmen in der Altstadt so auszuführen, dass sie sich hinsichtlich Lage, Grösse und Gestaltung (Form, Materialisierung und Farbgebung) gut in die Umgebung einordnen. Zu berücksichtigen sind dabei insbesondere folgende Zielsetzungen: a) Wahrung bzw. Wiederherstellung der städtebaulichen und architektonischen Eigenart und Qualität der Altstadt; b) Wahrung der historischen Parzellenstruktur und der historischen Massstäblichkeit der Altstadt, c) Wahrung des historischen Erscheinungsbildes der Altstadt; d) Erhaltung der prägenden Bestandteile sowie der gestalteten Freiräume der Altstadt; e) Erzielen einer ästhetisch befriedigenden Gesamtwirkung. Neubauten haben besonders hohen Ansprüchen an das Einordnungsgebot gemäss § 4 des Reglements zu genügen (vgl. § 9 Abs. 2 AltstadtR). Abweichungen von der bisherigen Baute sind unter Wahrung des Altstadtbildes zulässig (§ 9 Abs. 3 AltstadtR).

7.2 Die Beschwerdeführer zitieren den Regierungsrat, wonach dieser gestützt auf die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege vom 8. November 2019 festgehalten habe, dass keine Anhaltspunkte bestehen würden, um von der fachlich fundierten und ausführlichen Stellungnahme des kantonalen Fachamtes abzuweichen. Vielmehr erhelle daraus, dass bei der Ausarbeitung des vorliegenden Bauprojekts besonderer Wert auf die Wiederherstellung der ursprünglichen Situation, auf eine besonders gute Einordnung des Hauses E gelegt worden sei. Es bestehe Gewähr, dass sich das Haus E bezüglich der benachbarten Gebäude A bis F besonders gut eingliedere.

Die Vorinstanzen, so die Beschwerdeführer, hätten zu Unrecht vollumfänglich auf Stellungnahmen der kantonalen Denkmalpflege abgestellt. Diese seien einseitig und lückenhaft. So werde in der Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege vom 8. November 2019 nicht begründet, weshalb sich die Umbauten des Hauses E besonders gut in die Umgebung eingliedern würden. Es würden einzig die Umgebungsgestaltung sowie die Umbauten in Bezug auf das Gebäude selber thematisiert. Auf alle übrigen Bauten in und um die Geissweid werde hingegen kein Bezug genommen und es werde mit keinem Wort begründet, wie sich die Umbauten des Hauses E – und insbesondere der vergrösserte Erschliessungsturm (Liftanbau), der Wintergarten und die Dachterrassen – auf die bestehenden Bauten auswirkten. Die sechs Baugesuche sollten jedoch nicht für sich allein auf einer grünen Wiese erstellt werden, sondern kämen in ein bestehendes Quartier zu stehen. Entsprechend sei die besonders gute Einordnung des Hauses E auch mit Rücksicht auf die bestehenden Bauten zu begründen.

7.3 Es ist den Beschwerdeführern zu widersprechen, dass die Vorinstanzen nicht nachvollziehbar begründen würden, weshalb sich die Umbauten des Hauses E besonders gut in die Umgebung eingliedern würden. Vielmehr befasste sich der Regierungsrat ausführlich mit der Stellungnahme des Amts für Denkmalpflege und Archäologie vom 8. November 2019 und stellte zu Recht fest, dass bei der Ausarbeitung des Bauprojekts besonderer Wert auf eine Aufwertung der Umgebung und eine auch aus denkmal- und ortsbildschützerischer Sicht besonders gute Einordnung des Hauses E gelegt worden sei, insbesondere unter Berücksichtigung einzelner noch erforderlicher Anpassungen. Es entstehe ein altstadtkonformes Bauprojekt.

Es ist dem Regierungsrat zuzustimmen, dass die Stellungnahme des Amts für Denkmalpflege und Archäologie das Bauprojekt Haus E würdigt und dieses in Bezug zum sensiblen Altstadtumfeld stellt. Und gleich wie der Regierungsrat ist das Gericht der Meinung, dass das Amt für Denkmalpflege und Archäologie die am besten geeignete Behörde ist für die Beurteilung nicht nur der Frage, ob die angefochtene Bewilligung des Hauses E mit den Schutzzielen des ISOS und des DMSG vereinbar ist, sondern auch für die Beantwortung der Frage, ob die Vorschriften des Altstadtreglements eingehalten sind. Das Amt für Denkmalpflege und Archäologie hat sich ausreichend mit Letzterem und dabei insbesondere mit der Frage der Einordnung des geplanten Hauses E auseinandergesetzt, und die Vorinstanzen haben sich zulässigerweise auf die Einschätzung der Fachbehörde abgestützt.

8.

8.1 Die Beschwerdeführer rügen, mit dem Bauvorhaben werde der auf GS Nr. 1050 [recte: GS Nr. 1046] stehende Holzschopf (Assek.-Nr. 179g) abgebrochen. Gemäss Regierungsrat, welcher wiederum vollständig auf die Ausführungen der kantonalen Denkmalpflege in der Stellungnahme vom 5. Mai 2020 verweise, halte dafür, dass der Holzschopf weder im Verzeichnis der geschützten noch im Inventar der schützenswerten Denkmäler erfasst sei, weshalb dem Abbruch nichts entgegenstehe. Es sei nicht ersichtlich und werde auch nicht weiter begründet, weshalb der Holzschopf nicht unter das Substanzerhaltungsgebot falle. Einzig aufgrund dessen, dass er anlässlich der Bereinigung des Inventars zwischen dem Jahr 2013 und 2016 nicht in das Verzeichnis aufgenommen worden sei, bedeute nicht, dass seine Substanz wertlos resp. nicht erhaltenswürdig sei. Der Regierungsrat verenge dadurch den Begriff der historischen Bausubstanz gemäss § 5 AltstadtR in unzulässiger Weise. Historische Bausubstanz sei weiter zu verstehen – dafür spreche bereits die Formulierung von § 5 AltstadtR, die gerade nicht von inventarisierten Bauten oder

dergleichen spreche. Es sei vielmehr von Fall zu Fall abzuklären, ob auch ungeachtet des kantonalen Verzeichnisses der geschützten bzw. des Inventars der schützenswerten Denkmäler eine schützenswerte Bausubstanz vorliege. Wann genau der Holzschopf erstellt worden sei, sei nicht klar. Gemäss Aussage des Vaters des Beschwerdeführers 1 habe der Holzschopf schon immer dort gestanden. Aber selbst wenn der Holzschopf erst in den 1960er-Jahren erstellt worden wäre, sei ihm eine historische und mittlerweile für die Altstadt typische Bausubstanz zuzusprechen, die sich überdies in gutem Zustand befinde. Ein Abbruch sei deshalb unzulässig.

8.2 Gemäss § 5 Abs. 1 AltstadtR sind die Bauten und Anlagen in der Altstadt so zu unterhalten, dass deren bauliche Substanz langfristig gesichert bleibt. Auf die Substanzerhaltung darf ausnahmsweise verzichtet werden, wenn die historische altstadttypische Bausubstanz fehlt oder in einem derart schlechten Zustand ist, dass sie nicht erhalten oder wiederhergestellt werden kann (§ 5 Abs. 2 AltstadtR). Neubauten können bewilligt werden, wenn gestützt auf § 5 Absatz 2 dieses Reglements auf die Substanzerhaltung verzichtet werden darf (§ 9 Abs. 1 AltstadtR).

8.3 Gemäss unwidersprochener Darstellung der Bauherrin handelt es sich beim Holzschopf Assek.-Nr. 179g um eine Baute aus Holzbrettern. In ihrer Verwaltungsbeschwerde hatten die Beschwerdeführer zudem ausgeführt, der Holzschopf sei 1938 bewilligt worden.

Es ist mit den Vorinstanzen und der Bauherrin einig zu gehen, dass dem Holzschopf insbesondere aufgrund seiner Machart, aber auch aufgrund seines Erscheinungsbilds die historische, altstadttypische Bausubstanz fehlt. Wäre eine solche vorhanden, wäre der Holzschopf im Übrigen vermutlich entweder im Verzeichnis der geschützten oder zumindest im Inventar der schützenswerten Denkmäler enthalten, was jedoch nicht der Fall ist. Die Vorinstanzen haben daher kein Recht verletzt, indem sie festgehalten haben, es liege mit dem Abbruch des Holzschopfs Assek.-Nr. 179g kein Verstoss gegen § 5 AltstadtR vor.

9.

9.1 Die Beschwerdeführer bringen vor, bei der Tiefgarage handle es sich um einen Neubau, welcher gemäss § 9 Abs. 2 AltstadtR besonders hohen Ansprüchen an das Einordnungsgebot gemäss § 4 AltstadtR zu genügen habe. Der Regierungsrat verweise auch diesbezüglich vollumfänglich auf die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege vom 5. Mai 2020. Diese halte zur Tiefgarage einzig fest, dass die Einfahrt im Bereich der bestehenden Einfahrt zur Einstellhalle des Grundstücks 1059 erstellt werde. Zudem erfolge

kein massiver Vorbau, sondern die Tiefgarage werde mit Lisenen optisch gegliedert und in den Kontext eingebunden. Diese Begründung reiche nicht aus, um eine besonders gute Einordnung von § 9 Abs. 2 i.V.m. § 4 AltstadtR zu gewährleisten. Die besonders gute Einordnung könne auch nicht damit begründet werden, dass die derzeitige Situation aus Sicht der Denkmalpflege unbefriedigend sei. Es gelinge dem Regierungsrat deshalb nicht, darzulegen, weshalb sich die Tiefgarage besonders gut einordne. Entsprechend verletze die Tiefgarage die Bestimmungen des Altstadtreglements und sei damit zu Unrecht bewilligt worden. Es werde im Übrigen bestritten, dass die derzeitige Situation unbefriedigend und daher zu bereinigen sei. Es erscheine, als ob die Denkmalpflege sich immer noch an der Angelegenheit aus dem Jahr 2012 störe, als entgegen ihrer Empfehlung die Möglichkeit zur Unterkellerung der Gärten auf dem Grundstück Nr. 1059 in den Bebauungsplan Geissweid integriert worden sei. Dabei sei die Situation auf den Grundstücken Nrn. 1059, 1057 und 1056 alles andere als unbefriedigend. Vielmehr seien die Gärten geordnet und gepflegt. Die Einfahrt in die Einstellhalle sei diskret und werde durch die Bepflanzung der Gärten resp. der Pergola über der Einfahrt Grundstück Nr. 1059 kaschiert. Abgesehen davon sei darauf hinzuweisen, dass entgegen der Darlegung des Regierungsrats die Tiefgarage gegen § 8 Abs. 3 AltstadtR ("Tiefgaragen unter bestehenden Bauten und ausserhalb der Gebäude sind unzulässig.") verstosse. Sie werde nämlich ausserhalb des Gebäudes erstellt, was nicht zulässig sei. Die neue Tiefgarage verletze damit sowohl den Einordnungsartikel des Altstadtreglements als auch das Unterkellerungsverbot.

9.2 Die Bauherrin hat die dem Haus E zugeordnete eingeschossige Tiefgarage unter dem Neubau Haus F geplant. Sie enthält Parkplätze für vier Autos und zehn Velos. Die Zufahrt zur Tiefgarage unter dem Haus F erfolgt über die gleiche Fläche wie diejenige zur bestehenden Tiefgarage unter dem Grundstück Nr. 1059, zurückversetzt, zum Teil unter dem Haus F. Die Einfahrt erfolgt unmittelbar neben der Einfahrt zur Tiefgarage unter dem Grundstück Nr. 1059, jedoch in Richtung Südost, während Fahrzeuge in die Tiefgarage unter dem Grundstück Nr. 1059 in Richtung Nordost einfahren (siehe Plan "Gebäude E Grundriss Untergeschoss"; RR-Beil. 31/4). Es ist somit zum Vorplatz hin keine weitere Öffnung nötig. Die Gestaltung der geplanten Tiefgarage, welche als Gebäudesockel des darüber geplanten dreigeschossigen Wohngebäudes Haus F wahrgenommen werden kann, ist dem Plan "Gebäude E: Schnitte, Ansichten"; RR-Beil. 31/10) zu entnehmen. Die Einstellhalle bildet funktional, baulich und gestalterisch mit dem Neubau des Wohnhauses eine Einheit. Zudem soll der nicht mit dem Wohngebäude überbaute Teil als nutzbare Aussenfläche für die Wohnung im Erdgeschoss dienen. Die Westfassade der Tiefgarage wird mit Lisenen optisch gegliedert und der Westfassade des geplanten Neubaus Haus F

angepasst (vgl. insbesondere Plan "Gebäude F: Schnitte, Ansichten"; RR-Beil. 31/5 im Verfahren V 2023 68).

Das Gericht geht mit den Vorinstanzen einig, dass die geplante Tiefgarage die Anforderungen von § 9 Abs. 2 i.V.m. § 4 AltstadtR erfüllt. Bei ihrer diesbezüglichen Beurteilung haben die Vorinstanzen jedenfalls den ihnen bei der Anwendung von Ästhetikvorschriften zustehenden Beurteilungs- und Ermessensspielraum nicht überschritten und somit kein Recht verletzt. Ihre Entscheide sind sachlich vertretbar und nicht willkürlich. Die von den Beschwerdeführern in diesem Zusammenhang erhobene Rüge ist unbegründet, weshalb die Beschwerde in diesem Umfang abzuweisen ist.

Auch kann keine Verletzung von § 8 Abs. 3 AltstadtR erkannt werden. Der Stadtrat von Zug hat die Baubewilligung für das Haus E unter dem Vorbehalt erteilt, dass die Baubewilligung für das Haus F rechtskräftig ist. Somit verhält es sich nicht so, dass die Tiefgarage ausserhalb eines Gebäudes zu stehen kommt, sondern damit ist sichergestellt, dass die Tiefgarage unterhalb des neuen Hauses F und auch nicht auf einem bisher freien Platz zu liegen kommt, was der Vorschrift von § 8 Abs. 3 AltstadtR entspricht.

10.

10.1 Die Beschwerdeführer rügen, dass neue Hofsituationen kreiert würden, welche nur als beengt beurteilt werden könnten, und zudem die historische Geissweid aufgehoben werde. Dies widerspreche § 1 Abs. 2 AltstadtR, wonach in der Zuger Altstadt insbesondere die historische Bausubstanz, die traditionelle Parzellenstruktur durch Brandmauern, die Dachlandschaft und die bestehenden Freiräume erhalten werden sollen. Der Regierungsrat halte diesbezüglich mit Verweis auf die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege vom 5. Mai 2020 fest, dass aufgrund der Tiefgarage auf Grundstück Nr. 1059 im Hofbereich südlich der H._____ der angebliche Charakter einer "Weide" längst nicht mehr vorhanden sei. Ferner sei mit der Stellungnahme vom 13. Oktober 2021 ein Auszug eines historischen Stadtplanes eingereicht worden, der zeige, dass im heutigen Freiraum östlich des Hauses A am Standort des Hauses F seit dem ausgehenden 19. Jahrhundert und bis Mitte des 20. Jahrhunderts Bauten gestanden hätten. Zudem seien mit dieser Stellungnahme auch Luftbilder aus dem Jahr 2015 eingereicht worden, die zeigten, dass in dieser Zeit das Terrain angepasst worden sei. Damit sei belegt, dass auf der Geissweid bereits früher Bauten gestanden hätten. Dieser Argumentation sei nicht zu folgen. Der Stellungnahme der Denkmalpflege vom 13. Oktober 2021 liege kein historischer Stadtplan bei. Vielmehr habe im Bereich des geplanten Hauses F mit Ausnahme des Holzschopfes bis-

her keine Baute gestanden. Diese Fläche sei stets frei gewesen, unüberbaut und begrünt und stelle nach wie vor eine Weide oder Wiese dar. Ein entsprechender Grundbuchplan aus dem Jahre 1963 belege diesen Umstand. Gleiches lasse sich auch aus der von der Bauherrschaft eingereichten historischen Aufnahme entnehmen. Die vom Amt für Denkmalpflege erwähnte Baute habe zwischen dem Haus Zentrum bestanden und praktisch bis an das Luthigerhaus (Haus E, Assek.-Nr. 179d) angeschlossen. Es habe sich um einen Anbau des alten Hirschen gehandelt. Die Fläche der Geissweid sei hingegen stets frei gewesen. Dem Vorwurf, das Terrain sei bereits 2015 angepasst worden, womit der angebliche Charakter der Weide schon lange nicht mehr vorhanden sei, sei entgegenzuhalten, dass bezüglich der besagten Flächen der Grundstücke Nrn. 1056, 1057 und 1059 sehr wohl noch von einer Freifläche oder gar "Weide" gesprochen werden könne. Wie sich aus dem BBP Geissweid sowie der tatsächlichen Situation ergebe, seien den Gebäuden entlang der H._____ Grün- und Gartenflächen vorgelagert. Diese Gartenflächen seien weiterhin freizuhalten (vgl. BBP Geissweid, ebenso wie die Baubewilligung SZ-2014-003 vom 11. März 2014 hinsichtlich Einstellhalle betreffend extensive Begrünung). Entsprechend geordnet und gepflegt zeige sich das Bild. Ferner treffe nicht zu, dass keine "Weide" mehr bestehe. Wie aus dem Foto 1 der Beilage 10 der Verwaltungsbeschwerde von A._____ deutlich ersichtlich sei, befinde sich auf der Fläche des vorgesehenen Hauses F nach wie vor eine Weide oder Wiese. Die Ausführungen des Regierungsrats sowie der kantonalen Denkmalpflege seien auch diesbezüglich nicht korrekt.

10.2 Zur Klärung der Frage, wie sich die Situation auf der Geissweid über die Jahre dargestellt hat, und zur Beurteilung, ob mit den Bauvorhaben der Beschwerdegegnerin 1 gegen § 1 Abs. 2 AltstadtR verstossen wird, stehen insbesondere folgende Dokumente zur Verfügung:

- Fotos Gärten Bebauungsplan Geissweid; Beilagen Nrn. 7 und 10 der Verwaltungsbeschwerde von A._____ (RR-act. 28);
- Grundbuchplan aus dem Jahr 1963; Beilage Nr. 8 der Verwaltungsbeschwerde von A._____ (RR-act. 28);
- Baubewilligung SZ-2014-003 vom 11. März 2014 betreffend Sanierung, Umbau und Anbau, Einstellhalle, MFH H._____; Beilage Nr. 5 der Verwaltungsbeschwerde von A._____ (RR-act. 28);
- Historische Aufnahme (BG1-act. 2);
- Historische Stadtpläne (RR-act. 31/16), auf welche in der Stellungnahme der Direktion des Innern vom 13. Oktober 2021 zur Verwaltungsbeschwerde (RR-act. 6) verwiesen wird.

Aus den dem Gericht vorliegenden Fotos, insbesondere demjenigen von 1949, und den historischen Stadtplänen geht hervor, dass auf der Geissweid und gerade auch dort, wo das Haus F hingestellt werden soll, immer wieder Gebäude standen. Die Erstellung der Tiefgarage auf dem Grundstück Nr. 1059 veränderte die Situation der Geissweid im Bereich, in welchem das Haus F zu stehen kommt, zudem noch einmal wesentlich, auch wenn das Dach der Einstellhalle wie in der Baubewilligung vom 11. März 2014 für die Sanierung, den Umbau sowie die Erstellung eines Anbaus und der Einstellhalle des Mehrfamilienhauses H. _____ vorgeschrieben weiterhin extensiv begrünt ist. Die Geissweid, wie sie heute besteht, ist daher nicht derart historisch, wie dies die Beschwerdeführer darzustellen versuchen, und ein Verstoss gegen § 1 Abs. 2 AltstadtR liegt nicht vor.

11.

11.1 Die Beschwerdeführer erkennen auch bezüglich der Freiräume nördlicher Hof einen Widerspruch zu § 1 Abs. 2 AltstadtR. Durch die Neupositionierung des "Hirschen" (Haus A) um 4 m nach Osten und des gleichzeitig vorgesehenen Sockels der Tiefgarage (Haus E), auf welchem das Mehrfamilienhaus F stehe, um mindestens 2,50 m gegen Westen werde die bestehende Hofsituation aufgehoben. Die Situation werde dadurch verschärft, dass vor der neuen Tiefgarage einerseits fünf Aussenparkplätze errichtet und andererseits ein Solitärbaum gepflanzt werden sollten. Vom Hof verbleibe damit lediglich ein Durchgang von 5 bis 6 m Breite, und dieser diene einzig der Erschliessung der dahinterliegenden Liegenschaften. Aus dem Plan "Umgebungsgestaltung Übersicht" werde deutlich, wie eng die Verhältnisse durch die Positionierung der Bauten in der Folge tatsächlich wären; selbst die Feuerwehr hätte bei einem Grossereignis für eine optimale Zufahrt Mühe. Allein der Umstand, dass sich unter dem Grundstück Nr. 1059 bereits heute eine Einstellhalle befinde, bedeute noch lange nicht, dass der Zugang zu den rückwärtigen Liegenschaften die einzige Nutzung des nördlichen Hofes darstelle, weshalb der Hof nun aufgehoben und die Freifläche überbaut werden könne. Ebenso wenig könne das Argument gelten, es würden bereits heute Aussenparkplätze sowie eine terrassierte Gartengestaltung mit Stützmauern bestehen, welche den Hof verbauen würden. Es wäre vielmehr sehr wohl möglich, die Grösse des Hofes zu erhalten und diese weiterzuentwickeln, sei die Verkleinerung doch auch massgeblich auf die Positionierung des Hauses A zurückzuführen. Würde der neue Hirschen nicht um 2,5 m nach Westen verschoben, würde zumindest der Anschein eines Hofes bestehen bleiben. Zudem würde keine Freifläche verlustig gehen.

11.2 Es ist der kantonalen Denkmalpflege zuzustimmen, dass der nördliche Hof heute nicht eigentlich als Aufenthaltsbereich dient, dies insbesondere auch deshalb, weil dort eine Tiefgarageneinfahrt zum Grundstück Nr. 1059 besteht, welche auf diesem Hof bereits heute Autoverkehr mit sich bringt. Es ist nur sinnvoll, wenn dieser Bereich u.a. diese Nutzung auch für die neu entstehenden Gebäude übernimmt. Im Gegensatz dazu wird mit der neuen Pflasterung, dem neu zu pflanzenden Baum und der Bepflanzung der Pergola vor dem Haus F insgesamt eine Aufwertung der Hofsituation erreicht (siehe Plan "Situationsplan Umgebung Baueingabe 04 [RR-act. 31/11]). Und nicht zuletzt entsteht durch den Abbruch des eingeschossigen Anbaus an das Haus Zentrum im Süden ein neuer Freiraum, welcher die durch die Neupositionierung des Hauses A entstehende Verkleinerung des nördlichen Hofes ausgleicht. Die Vorinstanzen haben weder ihr Ermessen missbraucht noch den ihnen zustehenden Ermessensspielraum überschritten und somit kein Recht verletzt, indem sie festgestellt haben, dass das Bauprojekt diesbezüglich nicht gegen § 1 Abs. 2 AltstadtR verstösst.

12.

12.1 Die Beschwerdeführer weisen darauf hin, dass zwischen dem Haus E und dem Neubau Mehrfamilienhaus Haus F ein gemeinsamer Lift errichtet werden soll. Hierzu sei ein Anbau mit zwei Fenstern geplant, welcher die Höhe des östlichen Teils des Hauses E erreichen soll. Die Beschwerdeführer rügen, dass dieser massive und hohe Erschliessungsturm einen optischen Fremdkörper darstelle. Etwas Vergleichbares gebe es in der Altstadt nicht. Der Regierungsrat verweise auch hier auf die kantonale Denkmalpflege, welche gemäss Stellungnahme vom 5. Mai 2020 zum Liftanbau ausführe, die Reduktion der Lifterweiterung am Turm um ein Geschoss würde keine bessere Einordnung bringen, sondern die Gesamtwirkung eher stören, weil dadurch eine treppenartige Abstufung zwischen historischem Treppenhaus, Liftanbau und Neubau Haus F entstehen würde. Es werde jedoch nicht bestritten, dass der Erschliessungsturm ein eher ungewöhnliches Element in der Altstadt darstelle. Gerade die Äussere Altstadt, so der Regierungsrat weiter, werde aber dadurch charakterisiert, dass sie eher heterogen bebaut sei und zwischen den klassischen Altstadthäusern auch einige jüngere Bauten aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts Akzente gesetzt hätten. Die Erweiterung des bestehenden Treppenhausturms um ca. einen Viertel der bestehenden Grundfläche sei aus denkmalpflegerischer Sicht massvoll und tolerierbar.

Die Beschwerdeführer stellen sich auf den Standpunkt, diese Argumentation verkenne, dass gemäss § 6 Abs. 3 AltstadtR bei der Änderung von bestehenden Bauten und Anla-

gen die bisherige First- und Traufhöhe sowie insbesondere die bisherigen Baumasse nicht überschritten werden dürften. Bei Neubauten gelte dasselbe, wobei die geschichtliche Massstäblichkeit dort ganz strikt einzuhalten sei (§ 9 Abs. 2 i.V.m. § 4 lit. d AltstadtR). Diese Voraussetzungen erfülle der neue Liftanbau gerade nicht. Zum einen überschreite er die bisherigen Baumasse, was nicht zulässig sei. Zum anderen wirke er mit einer Höhe von über 14 m massiv und überrage zudem die First- und Traufhöhe des Hauses E, was nicht zulässig sei. Schliesslich werde durch die Erschliessungsfunktion des Liftrakts die Eigenständigkeit der beiden Häuser E und F nicht bewahrt, was gemäss § 6 Abs. 2 AltstadtR ebenfalls zwingend bestehen müsse. Ein Ermessensspielraum bestehe hier für die Beurteilung nach § 6 Abs. 2 und 3 AltstadtR nicht. Die Baubewilligungsbehörde habe hier einen Ermessensentscheid getroffen, obwohl ihr kein Ermessen zustehe. Indem sie den Erschliessungsturm dennoch bewilligt habe, habe sie ihr Ermessen überschritten. Entsprechend sei der neue Erschliessungsturm zu Unrecht bewilligt worden. Die Baubewilligung sei daher aufzuheben und dem Erschliessungsturm sei die Bewilligung zu verweigern. Ferner verkenne der Regierungsrat, dass der Liftanbau hinsichtlich Einordnung zusammen mit den übrigen Anbauten von Haus E sowie dem Neubau Haus F zu lesen sei, d.h. neben dem Liftanbau seien auch die projektierten Dachterrassen – einerseits auf dem Dach von Haus E und andererseits auf dem Dach des Hauses F – zu beurteilen. Aufgrund der beiden Dachterrassen erscheine der Liftanbau in der Höhe viel wuchtiger und wirke daher wie ein Riegel. Dies führe dazu, dass das Ensemble wie ein zusätzliches Geschoss wirke. Der Liftanbau widerspreche damit sowohl hinsichtlich Grösse als auch Gestaltung dem Einordnungsartikel von § 4 AltstadtR. Es sei festzustellen, dass er auch aus diesem Grund zu Unrecht bewilligt worden sei.

12.3 Um- und Ausbauten werden bewilligt, wenn sie mit den Zielsetzungen des Altstadtreglements vereinbar sind (§ 6 Abs. 1 AltstadtR). Kleine Durchbrüche von Haustrennwänden können zur Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse bewilligt werden. Die Eigenständigkeit der Gebäude mit Hauseingang, Treppenhaus und Niveaudifferenz muss erhalten bleiben (§ 6 Abs. 2 AltstadtR). Die First- und die Traufhöhe sowie die Baumasse der bestehenden Baute dürfen nicht überschritten werden (§ 6 Abs. 3 Satz 1 AltstadtR).

12.4 Am Standort des vorgesehenen Erschliessungsturms tritt bereits heute das bestehende Treppenhaus als Turm in Erscheinung, und zwar sowohl an der Nord- als auch an der Südfassade des Gebäudes Assek.-Nr. 179e. Die Erweiterung dieses bestehenden Treppenhauses an der Nordfassade um ca. einen Viertel der bestehenden Grundfläche er-

laubt es, diese Erschliessung gleichzeitig für das Haus F zu nutzen. Der Erschliessungsturm überschreitet die Höhe des bereits vorhandenen Treppenhauses nicht. Zudem erlaubt er es, das historische Treppenhaus zu belassen und trotzdem eine Optimierung der Erschliessung zu erreichen, was insbesondere aufgrund der Umnutzung des Hauses von Lager zu Wohnen angezeigt ist. Die bisherige Erschliessung über das Treppenhaus und den Haupteingang, der auf den südlich gelegenen Platz gerichtet ist, bleibt nach wie vor erhalten, womit die Anforderung von § 6 Abs. 2 AltstadtR erfüllt ist. Der geplante Erschliessungsturm schont zudem die historisch wertvolle Bausubstanz des schützenswerten Gebäudes Assek.-Nr. 179e. Der Regierungsrat weist zu Recht darauf hin, dass es sich beim Liftanbau um einen rückwärtigen, kleinflächigen und vor allem um einen technischen Anbau handelt. Nach § 3 AltstadtR gilt für die Altstadtzone, soweit das Altstadtreglement keine abweichenden Vorschriften enthält und es dessen Zielsetzungen entspricht, die Bauordnung der Stadt Zug als ergänzendes Recht. Gemäss § 13 Abs. 1 lit. a der Bauordnung der Stadt Zug (BO Zug) sind technisch bedingte Aufbauten bei der Höhenbemessung des Dachgeschosses nicht zu berücksichtigen. Diese Bestimmung ist auch auf den vorliegenden Liftanbau anzuwenden, womit feststeht, dass auch keine Verletzung von § 6 Abs. 3 Satz 1 AltstadtR vorliegt. Und schliesslich teilt das Gericht auch nicht die Meinung der Beschwerdeführer, dass der projektierte Erschliessungsturm einen optischen Fremdkörper darstellt. Vielmehr ordnet er sich hinsichtlich Lage, Grösse und Gestaltung gut in die Umgebung ein. Daran ändern auch die zurückhaltenden Installationen, welche die Nutzung der Dächer der Häuser E und F als Terrassen ermöglichen, nichts. Vielmehr erachtet auch das Gericht die im Altstadtreglement enthaltenen Einordnungsbestimmungen als erfüllt. Die Vorinstanzen haben jedenfalls kein Recht verletzt, indem sie festgestellt haben, dass der Erschliessungsturm weder § 6 AltstadtR noch dem Einordnungsartikel von § 4 AltstadtR widerspricht.

13.

13.1 Die Beschwerdeführer rügen, dass das Haus E zu hohen Lärmimmissionen ausgesetzt werde, da es sich in unmittelbarer Nähe des neuen Hirschen (Haus A) befinde. Aus den Baugesuchsakten zu Haus A ergebe sich ohne Weiteres, dass im neuen Hirschen ein Restaurationsbetrieb geführt werden solle. Die Abklärungen hinsichtlich der absehbaren Emissionen seien damit aufgrund des Vorsorgeprinzips bereits mit dem vorliegenden Baugesuch zu klären und könnten nicht auf einen späteren Zeitpunkt verlegt werden. Um den Lärm zu begrenzen, sei vielmehr schon im Zuge des Baubewilligungsverfahrens abzuklären, inwiefern Planungswerte eingehalten und unnötige Lärmemissionen verhindert werden könnten. Werde der vorsorgliche Lärmschutz hingegen in ein späteres

Bewilligungsverfahren verschoben, könnten künftige Emissionsquellen nicht mehr ohne Weiteres beseitigt werden. Der Regierungsrat habe den rechtlichen Vorgaben nicht Rechnung getragen, wodurch weder Art. 25 des Umweltschutzgesetzes noch der vorsorgliche Lärmschutz gewahrt seien. Der Entscheid sei daher aufzuheben und die Angelegenheit an die Baubewilligungsbehörde zur Klärung der Emissionsfragen und deren Zulässigkeit zurückzuweisen.

13.2 Es ist durchaus möglich, dass im Haus A eine Gastwirtschaft entsteht. Beim Haus A sind nämlich neben Wohnnutzungen auch Gewerbenutzungen geplant. Der Regierungsrat hat in E. 12 seines Beschlusses aufgezeigt, was die Pläne für das UG, EG und 1. OG betreffend Restaurationsnutzung bzw. betreffend Gewerberäume enthalten. Darauf kann verwiesen werden. Ein Restaurationsbetrieb ist jedoch mit der angefochtenen Baubewilligung noch nicht bewilligt. Der Stadtrat von Zug hat denn auch auf Seite 24 seiner Baubewilligung darauf hingewiesen, dass die zu erwartenden Lärmemissionen anhand eines konkreten Bauprojektes zu ermitteln sind. Zu diesem Zweck wird für einen allfälligen Restaurationsbetrieb im Haus A nachgelagert ein separates Baugesuch einzureichen sein, gegen welches wiederum alle Rechtsmittel zur Verfügung stehen. Erst in diesem Rahmen wird zu prüfen sein, welche lärmrechtlichen Emissionen damit verbunden sind und ob dafür allenfalls unter Auflagen eine Bewilligung erteilt werden kann. Dies ist jedoch nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Mangels konkretem Restaurationsprojekt können dessen Emissionen im heutigen Zeitpunkt nicht ermittelt werden. Auf die Beschwerde ist daher in diesem Umfang nicht einzutreten.

14.

14.1 Die Beschwerdeführer weisen darauf hin, dass der Regierungsrat den Beschwerdeführern die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 4'500.– auferlegt habe. Zudem habe er der Bauherrschaft zulasten der Beschwerdeführer eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 6'750.– zugesprochen. In den gleichzeitig am 20. Juni 2023 ergangenen Entscheiden betreffend die Häuser A, C und F habe der Regierungsrat die Verfahrenskosten in der gleichen Höhe, d.h. auf Fr. 4'500.–, festgelegt, sie den Beschwerdeführern auferlegt und der Bauherrschaft zulasten der Beschwerdeführer eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 6'750.– zugesprochen. Bei Haus D sei die Beschwerde teilweise gutgeheissen worden. Die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 4'500.– seien daher nur im Umfang von Fr. 4'000.– dem Beschwerdeführer auferlegt worden. Die Parteientschädigung zugunsten der Bauherrschaft sei auf Fr. 6'250.– festgesetzt worden, der Beschwerdeführer selber erhalte von der Baubewilligungsbehörde eine Parteientschädigung über

Fr. 500.–. Für die fünf Verfahren seien den Beschwerdeführern insgesamt Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 22'000.– auferlegt worden, nämlich für die Verfahren betreffend Haus A, C, E und F je Fr. 4'500.–, für das Verfahren betreffend Haus D Fr. 4'000.–. Die Parteienschädigung betrage insgesamt Fr. 33'250.–, nämlich für die Verfahren betreffend Haus A, C, E und F je Fr. 6'750.– und für das Verfahren betreffend Haus D Fr. 6'250.–. Zu berücksichtigen sei nun Folgendes. Die Bauherrschaft habe das Vorgehen gewählt, ihre Bauvorhaben in sechs separate Verfahren aufzuteilen. Die Beschwerdeführer hätten sich aufgrund dieses Vorgehens veranlasst gesehen, gegen alle Baugesuche eine Einsprache und in der Folge gegen alle Baubewilligungen eine Beschwerde einzureichen. Ein Blick in die Rechtsschriften zeige, dass viele der Argumente und Rügen in den einzelnen Einsprachen resp. Beschwerden deckungsgleich seien. Dies widerspiegle sich auch in den Entscheiden des Regierungsrats. Bis und mit E. 7 seien die Erwägungen in allen Entscheiden praktisch deckungsgleich. Auch die weiteren Ausführungen, so zur Anwendbarkeit der Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege, zur Einhaltung des Altstadtreglements, zur Substanzerhaltung, zur Tiefgarage, zur Umgebungsgestaltung etc. seien weitestgehend in allen Entscheiden übereinstimmend und praktisch wortgleich. Ferner sei zu berücksichtigen, dass die fünf Verfahren parallel und gleichzeitig instruiert worden seien. So sei nur ein Augenschein für alle Parallelverfahren an einem einzigen Termin mit allen Beschwerdeführern zusammen durchgeführt worden. Es sei nur ein Protokoll erstellt worden, welches den gesamten Perimeter der Bauvorhaben in der Zeughausgasse/Geissweid und alle fünf Gebäude resp. alle Beschwerden umfasst habe. Der Aufwand mit den Parallelverfahren sei insbesondere auf das gewählte Vorgehen der Bauherrschaft zurückzuführen. Da jedoch zwei Drittel der Begründungen in den einzelnen Entscheiden identisch seien, liege keine Berechtigung vor, für jeden einzelnen Entscheid den Maximalbetrag von Fr. 4'500.– zu verlangen. Vielmehr sei aufgrund des engen Bezugs der Bauvorhaben dazu, dass stets die gleichen Sachverhalte zu prüfen gewesen seien und die Resultate hätten übernommen werden können (sic!). Der Aufwand für die Begründung der einzelnen Entscheide nehme damit von Entscheid zu Entscheid ab, da die Argumentation übernommen worden sei. Die Verfahrenskosten seien deshalb für den vorliegenden Entscheid auf anspruchsvolle Beschwerdeverfahren zu begrenzen und die Höhe der Verfahrenskosten zwischen Fr. 1'200.– bis maximal Fr. 3'000.– zu begrenzen. Entsprechend seien auch die Parteienschädigungen herabzusetzen. Eine Abweichung der Pauschale nach unten gemäss § 4 Abs. 3 der Kostenverordnung des Regierungsrats sei hier angezeigt. Als Begründung könne auf das oben Dargelegte betreffend Verfahrenskosten verwiesen werden. Wie der Regierungsrat in E. 1 ausführe, würden in den Beschwerden zum grossen Teil die gleichen Rügen vorgebracht. Es sei damit den Rechtsvertretern ebenso möglich, weite Teile

der Begründungen in den Rechtsschriften zu übernehmen. Es rechtfertige sich daher, die Parteienschädigung im vorliegenden Verfahren angemessen herabzusetzen.

14.2 Gemäss § 2 Abs. 1 der Verordnung betreffend Gebühren, Kostenvorschüsse, Parteienschädigungen und Umtriebsentschädigungen in Beschwerdeverfahren vor dem Regierungsrat (Kostenverordnung, KoV RR; BGS 162.41) wird bei den Gebühren in Beschwerdeverfahren vor dem Regierungsrat als Bemessungsgrundlage von einem Ansatz von 600 Franken pro Arbeitstag ausgegangen. Die Gebühren betragen in der Regel:

- a) in einfachen Beschwerdeverfahren (Arbeitsaufwand bis zwei Arbeitstage): 300 bis 1200 Franken;
- b) in anspruchsvollen Beschwerdeverfahren (Arbeitsaufwand von zwei bis fünf Arbeitstagen): 1200 bis 3000 Franken;
- c) in komplexen Beschwerdeverfahren (Arbeitsaufwand von mehr als fünf Arbeitstagen): 3000 bis 4500 Franken (§ 2 Abs. 2 KoV RR).

Parteienschädigungen bemessen sich nach dem notwendigen Zeitaufwand für die berufsmässige Vertretung, der Wichtigkeit und der Komplexität der Beschwerdeverfahren sowie den sonstigen Interessen der Parteien an der Beurteilung (§ 4 Abs. 1 KoV RR). Die Parteienschädigungen werden bei berufsmässiger Vertretung und vollständigem Obsiegen anhand einer Pauschale in der Höhe von 150 % der Gebühren gemäss § 2 festgelegt und verstehen sich inklusive Mehrwertsteuer. Barauslagen können separat entschädigt werden (§ 4 Abs. 2 KoV RR).

14.3 Der Regierungsrat hat alle Beschwerdeverfahren betreffend die Überbauung Geissweid/Zeughausgasse als komplexe Beschwerdeverfahren eingestuft und somit in allen fünf Verfahren Gebühren und Parteienschädigungen gemäss § 2 Abs. 2 lit. c i.V.m. § 4 Abs. 2 KoV RR festgelegt.

14.4 Dass es der Bauherrschaft überlassen war, ihre Bauvorhaben in sechs separate Verfahren aufzuteilen, wurde bereits ausgeführt (siehe E. 4). Die Baubewilligungen der Häuser B, C und D sind zudem unangefochten in Rechtskraft erwachsen. Dies gilt auch für die entsprechenden Kostensprüche. Über diese ist somit nicht mehr zu befinden.

Es trifft zu, dass einzelne Rügen und Argumente der Beschwerdeführer in allen drei Verwaltungsbeschwerdeverfahren praktisch deckungsgleich waren. Dabei handelt es sich jedoch nur, aber immerhin, um mehrheitlich formelle Aspekte wie die Durchführung des Au-

genscheins, die Vereinigung der Baugesuchsverfahren, den Ausstand von G. _____ sowie das Einholen eines Gutachtens der EKD. Im Übrigen unterscheiden sich die hier in Frage stehenden Beschwerdeverfahren nur schon dadurch, dass es sich beim Haus A um einen Ersatzbau, beim Haus E um einen Umbau mit Nutzungsänderung sowie beim Haus F um einen Neubau handelt. Zudem stellen sich die Situierung und das Erscheinungsbild aller drei Gebäude unterschiedlich dar. Wenn die Beschwerdeführer im Übrigen E. 1 des Regierungsratsbeschlusses zitieren, in welcher der Regierungsrat ausführt, es würden in den Beschwerden zum grossen Teil die gleichen Rügen vorgebracht, hat der Regierungsrat damit lediglich die beiden bei ihm eingereichten Verwaltungsbeschwerden gemeint, welche er richtigerweise vereinigte. Die Beschwerdeführer können daraus nichts zu ihren Gunsten ableiten. Zwar bezogen sich die Rügen der heutigen Beschwerdeführer in allen drei Verfahren vor dem Regierungsrat auf eine überschaubare Anzahl von Bestimmungen des Altstadtreglements (im Wesentlichen §§ 1, 4, 5, 6 und 9). Jede der zahlreichen Rügen der Beschwerdeführer in allen drei Beschwerdeverfahren betraf aber jeweils andere Ausprägungen des jeweiligen Bauvorhabens, weshalb sich die Beschwerdeinstanz damit immer wieder auf eine andere Art auseinandersetzen musste. Eine Übernahme von Erwägungen aus einem anderen Verfahren war diesbezüglich daher nur in äusserst beschränktem Ausmass möglich. Angesichts dessen sowie angesichts der vielen Anträge und Rügen der Beschwerdeführer, der sehr umfangreichen Vorakten und Unterlagen und der ebenfalls sehr umfangreichen Rechtsschriften in allen Verfahren ist ohne weiteres davon auszugehen, dass jedes der in diesem Zusammenhang zu beurteilenden Verwaltungsbeschwerdeverfahren für sich allein einen Arbeitsaufwand von mindestens fünf Arbeitstagen verursacht hat, weshalb der Regierungsrat zu Recht diese Beschwerdeverfahren als komplex qualifiziert und die dafür gemäss § 2 Abs. 1 lit. c KoV RR vorgesehenen Gebühren festgelegt hat.

14.5 Differenziert zu beurteilen ist die Parteientschädigung. Nach § 28 Abs. 2a VRG wird dem Bund, den Kantonen und den Gemeinden sowie den mit öffentlich-rechtlichen Aufgaben betrauten Organisationen in der Regel keine Parteientschädigung zugesprochen, wenn sie in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegen. Die Korporation Zug ist unbestrittenermassen eine Gemeinde kantonalen öffentlichen Rechts (vgl. auch die Statuten der Korporation Zug gemäss Gemeindeversammlung vom 1. Juli 2024), weshalb sie unter die vorerwähnte Norm fällt. Ferner handelte die Korporation Zug in ihrem amtlichen Wirkungskreis, was ein Blick auf den in § 1 der Statuten umschriebenen Zweck erhellt. Sie hat das unverteilte Stammgut, worunter u.a. auch Liegenschaften zählen, rationell zu verwalten und zu fördern. Der Abbruch und Neubau sowie die Erneuerung ihrer eigenen Liegen-

schaften fallen ohne weiteres unter diesen Zweck. Infolgedessen hat die Korporation Zug grundsätzlich keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung. Im Rahmen der Teilrevision des VRG, Änderung von § 28 VRG (Geschäft Nr. 2911) führte die erweiterte Justizprüfungskommission bei der Detailberatung von Abs. 2a aus, dass von dieser Regel, dass den Behörden keine Parteientschädigung zu zahlen ist, unter besonderen Umständen (wie z.B. bei leichtsinniger oder mutwilliger Provokation eines Rechtsmittels oder in für kleine Gemeinden besonders anspruchsvollen Verfahren) abgewichen werden kann (Bericht und Antrag der erweiterten Justizprüfungskommission vom 17. September 2018, S. 6, Vorlage Nr. 2911.1, Laufnummer 15914). Der Regierungsrat begründete die Zusprache einzig mit der anwaltlichen Vertretung (vgl. E. 19b des angefochtenen Entscheids). Dabei kann einzig und allein im Umstand einer anwaltlichen Vertretung kein ausreichender besonderer Grund im Sinne des Gesetzes für die Zusprache einer Parteientschädigung erblickt werden. Weitere Anhaltspunkte für das Vorliegen eines Ausnahmetatbestandes sind nicht erkennbar. Infolgedessen erfolgte die Zusprache einer Parteientschädigung zugunsten der Beschwerdegegnerin 1 und zulasten der Beschwerdeführer zu Unrecht. In dieser Hinsicht ist die Verwaltungsgerichtsbeschwerde gutzuheissen.

15. Zusammenfassend ist die Beschwerde insoweit gutzuheissen und Dispositiv-Ziffer 5 des vorinstanzlichen Entscheids aufzuheben, als der Beschwerdegegnerin 1 keine Parteientschädigung zulasten der Beschwerdeführer zuzusprechen ist. Im Übrigen ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

16.

16.1 Das Verwaltungsgericht erhebt eine Spruchgebühr für die Kosten und Barauslagen des Gerichtsverfahrens sowie eine Gebühr für Kosten von Dienstleistungen ausserhalb des Gerichtsverfahrens, sofern die Gesetzgebung nicht ausdrücklich Kostenfreiheit festlegt. Die Verfahrenskosten richten sich nach dem Zeitaufwand, nach der Schwierigkeit des Falls und nach dem Streitwert oder nach dem tatsächlichen Streitinteresse. Die Spruchgebühr beträgt in der Regel 400 bis 15'000 Franken. In ausserordentlichen Fällen besteht keine Bindung an die untere oder obere Bemessungsgrenze (§ 22a Abs. 1 und 2 VRG).

Beim hier vorliegenden Ausgang des Verfahrens sind die Kosten in dem Verhältnis zu teilen, in welchem die Parteien unterlegen sind (§ 23 Abs. 2 VRG). Die Beschwerdeführer obsiegen einzig in Bezug auf Dispositiv-Ziffer 5 des vorinstanzlichen Entscheids, wobei nur die Höhe der Parteientschädigung gerügt wurde und nicht deren generelle Rechtmäs-

sigkeit. Ferner handelt es sich gesamthaft gesehen um einen untergeordneten Punkt, der keinen grossen Aufwand verursacht hat. Deshalb rechtfertigt es sich, den Beschwerdeführern die Spruchgebühr von Fr. 6'000.– vollumfänglich aufzuerlegen und mit dem geleisteten Kostenvorschuss in nämlicher Höhe zu verrechnen. Im Übrigen ist das in E. 14.4 hier- vor Dargelegte analog auf das Verwaltungsgerichtsverfahren zu übertragen.

16.2 Die zwar hauptsächlich obsiegende und anwaltlich vertretene Beschwerdegegnerin 1 als öffentlich-rechtliche Körperschaft sowie die Vorinstanzen haben grundsätzlich keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung (§ 28 Abs. 2a VRG), wobei auf das in E. 14.5 Gesagte verwiesen werden kann.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird insoweit gutgeheissen, als Dispositiv-Ziffer 5 des vorinstanzlichen Entscheids aufgehoben wird. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Den Beschwerdeführern wird eine Spruchgebühr von Fr. 6'000.– auferlegt und mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
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 (vierfach), an die Rechtsvertretung der Beschwerdegegnerin 1 (im Doppel), an den Stadtrat von Zug, an den Regierungsrat des Kantons Zug (dreifach) sowie zum Vollzug von Ziffer 2 des Dispositivs an die Finanzverwaltung des Kantons Zug (nur Dispositiv).

Zug, 27. Dezember 2024

Im Namen der
VERWALTUNGSRECHTLICHEN KAMMER
Der Vorsitzende

Der Gerichtsschreiber

versandt am