



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-2019-251/14760)

V 2023 68

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-2019-251/14760 vom 2. Juli 2021 (Neubau Mehrfamilienhaus, GS 1046, 1050, Zeughausgasse 9b / Haus F) ab, soweit er darauf eintrat (BF-Beil. 5). Gleichentags wies der Regierungsrat Verwaltungsbeschwerden gegen die Baubewilligungen für die Häuser A, C, D und E 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 F Verwaltungsgerichtsbeschwerde einreichen und folgende Rechtsbegehren stellen (act. 1):

- "1. Der angefochtene Entscheid des Regierungsrates vom 20. Juni 2023 betreffend Baubewilligung SZ-2019-251, Neubau Mehrfamilienhaus / Haus F, 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 betreffend 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 Stellungnahmen der kantonalen Denkmalpflege vom 7. November 2019 sowie vom 5. Mai 2020 betreffend Haus F seien aus dem Verfahren auszuschneiden 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 damit 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.– bezahlen die Beschwerdeführer fristgerecht (act. 4).

D. In ihrer im Auftrag des Regierungsrats eingereichten Stellungnahme vom 6. Oktober 2024 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 68 vom 24. Juli 2023 vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist und die Baubewilligung Nr. SZ-2019-251/14760 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 Stellungnahmen der kantonalen Denkmalpflege vom 7. November 2019 sowie vom 5. Mai 2020 seien als massgebend zu erklären.
7. Auf die Einholung eines Gutachtens durch die Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege (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 F 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 Umgebung 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 hätten, 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 Au-

genschein ist daher nicht durchzuführen, und es ist liegt auch keine Verletzung des rechtlichen Gehörs vor.

4.

4.1 Die Beschwerdeführer weisen darauf hin, dass mit der vorliegenden Beschwerde-sache 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 resp. Laufnummer 54177), D (SZ-2020-229 resp. Laufnummer 54184) und E (SZ-2019-250 resp. Laufnummer 54185 und 54176) seien beizuziehen. Ebenso seien die Akten für das Haus B, für welches am 30. Juni 2020 eine Baubewilligung erteilt wurde, beizuziehen (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. Zumindest die Bauvorhaben der Häuser E und F hätten gemeinsam behandelt werden müssen. 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 materiellen 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

beeinträchtigt sie auch als gestalterisches Ensemble das Stadtbild der Altstadt von Zug, mithin die Klosteranlage, die historisch gewachsene Freifläche Geissweid und 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 F 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 befinde. 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 E für die parallel laufenden Verwaltungsgerichtsverfahren V 2023 66 und V 2023 67 sowieso beigezogen werden).

Was die Einordnung in das Quartierbild anbelangt, so hat das Amt für Denkmalpflege und Archäologie jedes Gebäude separat beurteilt, aber auch unter Berücksichtigung aller geplanten Änderungen schlüssig dargelegt, dass es keinen Grund für Beanstandungen gebe. Vielmehr würden dadurch Verbesserungen erzielt. Insgesamt ist damit keine Verletzung des Koordinationsgebots ersichtlich.

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. In der Folge sei sie bei der Überarbeitung des Siegerprojekts bis zu dessen Baueingabe beteiligt gewesen. Anschliessend habe sie sich im Rahmen der notwendigen amtlichen Stellungnahme vom 7. November 2019 noch einmal und zu denselben Fragen geäussert, womit sie ihre eigene Tätigkeit als Expertin in ihrer Funktion als Mitglied der kantonalen Denkmalpflege beurteilt habe. Schliesslich habe sie sich am 5. Mai 2020 noch einmal im Rahmen der Stellungnahmen zu den Einsprachen der Beschwerdeführer mit dem Geschäft befasst. Der Regierungsrat halte diese Mehrfachbefassung für systembedingt, was, so der Regierungsrat, nicht zu beanstanden sei. Dem könne nicht gefolgt werden. Der Regierungsrat erkenne, 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 Ge-

fahr 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 historische Situation der Geissweid, auf die Bestimmungen des Altstadtreglements, dort insbesondere hinsichtlich der Bestimmungen über Neubauten, Freifläche, Balkone, Dachgestaltung und Einordnung 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 gebetsmühlenerartig 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 Stellungnahmen, nämlich vom 7. November 2019 sowie vom 5. Mai 2020 betreffend Haus F, seien aus dem Verfahren auszuschneiden 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 Bauherrschaft) zu beraten. Damit soll sichergestellt werden, dass die denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen und Grundlagen in die Planung miteinfließen. Genau diese im öffentli-

chen 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 Stellungnahmen der kantonalen Denkmalpflege vom 7. November 2019 und vom 5. Mai 2020 betreffend Haus F seien 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 Erstellung 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. 31/9) 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 fachkundlichen Beurteilungen 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 AltstadtR 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 7. 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 eine Aufwertung der Umgebung und eine besonders gute Einordnung des Hauses F gelegt worden sei. Es bestehe Gewähr, dass sich das Haus F bezüglich der benachbarten Gebäude A bis E 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 7. November 2019 nicht begründet, weshalb sich das Gebäude besonders gut in die Umgebung eingliedere. Die besonders gute Einordnung werde grundsätzlich einzig mit Bezug auf das Haus E begründet und im Weiteren auf die Häuser A und F beschränkt. Auf alle übrigen Bauten in und um die Geissweid resp. um den Hirschenplatz werde hingegen kein Bezug genommen und es werde mit keinem Wort begründet, wie sich das Haus F auf die bestehenden Bauten auswirke. 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 F auch mit Rücksicht auf die bestehenden Bauten zu begründen. Dies sei jedoch nicht erfolgt. Es werde einzig argumentiert, die städtebauliche Situation sei derzeit unbefriedigend, welche mit dem Haus F bereinigt werde, unter anderem indem das Haus F an die angrenzende Tiefgarage anschliesse und die bestehende Tiefgarageneinfahrt für die neu zu erstellende Garage unter dem Haus F nutze. Welchen Beitrag der Neubau des Mehrfamilienhauses für die Wahrung resp. Wiederherstellung der städtebaulichen und architektonischen Eigenart und Qualität der Altstadt leiste, werde nicht dargelegt. Das erstaune denn auch nicht, lasse der Neubau

des Mehrfamilienhauses diese Qualitäten mit dem altstadtuntypischen Flachdach und den Riviera-anmutenden Balkonen nämlich vermissen. Es werde ferner bestritten, dass die derzeitige Situation städtebaulich unbefriedigend sei. Die Situation der Gärten auf den Grundstücken Nrn. 1059, 1057 und 1056 sei alles andere als unbefriedigend. Vielmehr seien die Gärten geordnet und gepflegt. Sie wahrten die historische Freifläche der Geissweid. Sie seien zwar gestaltet, aber unverbaut geblieben. Die Einfahrt in die Einstellhalle sei diskret und werde durch die Bepflanzung der Gärten resp. der Pergola über der Einfahrt in die Einstellhalle Grundstück Nr. 1059 kaschiert.

7.3 Es ist den Beschwerdeführern zu widersprechen, dass die Vorinstanzen nicht nachvollziehbar begründen würden, wie sich das Haus F auf die bestehenden Bauten auswirke bzw. weshalb sich das Gebäude besonders gut in die Umgebung eingliedere. Vielmehr befasste sich der Regierungsrat ausführlich mit der Stellungnahme des Amts für Denkmalpflege und Archäologie vom 7. November 2019, wonach die Position und das Volumen des Neubaus das bestehende Ensemble nachvollziehbar und sinnvoll ergänzen würden. Dem in zwei Bauphasen entstandenen Gebäuderiegel Assek.-Nr. 179d/179e werde ein dritter, "gleichberechtigter" Baukörper hinzugefügt, ohne die Altbauten zu bedrängen. Mit der Bildung einer neuen zentralen Erschliessung im "Knotenpunkt" der drei Gebäude könne die historische Bausubstanz der schützenswerten Gebäude entlastet werden, was sehr überzeuge. Während das historistische Lagergebäude von 1895/1896 mit Satteldach schliesse, sei das 1931 östlich anschliessende Wohnhaus von Keiser & Bracher als Flachdachbau mit stilistischen Anklängen an das "Neue Bauen" ein typischer Bau der Epoche der Zwischenkriegszeit. Der Neubau nehme dessen Gliederung in Sockel (als Keller-/Geragengeschoss), drei Obergeschosse und Flachdach auf. In zeitgenössischer Architektursprache gestaltet, schliesse er durch seine Materialisierung in Holz wiederum an traditionelle Bauweisen an.

Es ist dem Regierungsrat zuzustimmen, dass diese Stellungnahme das Bauprojekt Haus F ausreichend 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 für die Beurteilung nicht nur der Frage, ob die angefochtene Bewilligung des Hauses F mit den Schutzziele 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 F auseinandergesetzt, und die Vorinstanzen haben sich zulässigerwei-

se auf die Einschätzung der Fachbehörde abgestützt. Das Neubauprojekt erweist sich als altstadtkonform und erfüllt auch aus denkmal- und ortsbildschützerischer Sicht die besonders hohen Ansprüche an das Einordnungsgebot, was wohl auch der qualifizierten Planung mittels Studienauftrag mit mehreren Planungsteams zu verdanken ist.

8.

8.1 Die Beschwerdeführer machen darauf aufmerksam, dass der Regierungsrat in E. 8b seines Beschlusses vom 20. Juni 2023 mit Verweis auf die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege vom 5. Mai 2020 festhalte, dass es sich beim Haus F nicht um einen Neubau, sondern um einen Anbau an das inventarisierte Haus E handle. Es würden, so der Regierungsrat, keine Anhaltspunkte bestehen, von der fachlich fundierten Stellungnahme abzuweichen. Ebenso werde in E. 9d des Regierungsratsbeschlusses darauf hingewiesen, dass es sich beim Haus F um einen Anbau handle. Werde Haus F nicht als Neubau, sondern als Anbau qualifiziert, sei für die Beurteilung des Bauvorhabens § 6 AltstadtR massgebend, welcher Regeln für Änderungen an bestehenden Bauten und Anlagen festhalte. Gemäss § 6 Abs. 3 AltstadtR seien Änderungen an bestehenden Bauten und Anlagen nur zulässig, soweit sie die Baumasse der bestehenden Baute nicht überschritten. Dies erfülle das Mehrfamilienhaus F nicht. Im Gegenteil werde die Baumasse erheblich erhöht, sollten doch knapp 250 m² an Wohnfläche allein im Haus F erstellt werden. Ferner seien Anbauten an bestehenden Bauten nur an Gebäuderückseiten bewilligungsfähig und nur soweit sie altstadttypisch seien. Ihre Anzahl und Grösse sei auf ein Minimum zu beschränken (§ 6 Abs. 6 AltstadtR). Das Haus F solle jedoch nicht an die Gebäuderückseite des Hauses E gebaut werden, sondern dieses gegen Osten ergänzen. Ebenso weise der Anbau Haus F altstadttypische Elemente auf, insbesondere solle ein Flachdach erstellt werden, und das Haus F solle über Riviera-ähnliche Balkone oder Dachterrassen verfügen. Daneben verletze das Haus F weitere Bestimmungen von § 6 AltstadtR, insbesondere Abs. 5, wonach Balkone an gassen- und platzseitigen Fronten unzulässig seien. Diese Rüge der Beschwerdeführer habe der Regierungsrat in E. 8d/cc mit dem Argument widerlegt, es handle sich vorliegend um einen Neubau, weshalb die Bestimmungen von § 6 AltstadtR nicht zur Anwendung gelangen würden.

8.2 Paragraf 6 AltstadtR hat unter dem Titel "Änderung bestehender Bauten und Anlagen" folgenden Wortlaut:

¹ Um- und Ausbauten werden bewilligt, wenn sie mit den Zielsetzungen dieses Reglements vereinbar sind.

² 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.

³ Die First- und die Traufhöhe sowie die Baumasse der bestehenden Baute dürfen nicht überschritten werden. Für energetische Sanierungen kann ausnahmsweise eine Überschreitung der Firsthöhe von bis zu 20 cm bewilligt werden.

⁴ An den gassen- und platzseitigen Fronten sowie an der Seefront sind die Bau- und Dachfluchten beizubehalten.

⁵ Balkone sind an den gassen- und platzseitigen Fronten unzulässig. An der Seefront und an den Gebäuderückseiten können sie ausnahmsweise unter folgenden Einschränkungen bewilligt werden: Die Balkone dürfen weder in der Höhe noch in der Breite die ganze Fassade einnehmen. Pro Balkon darf ein bestehendes Fenster zu einem Ausgang umgebaut werden, die übrigen bestehenden Fensteröffnungen sind zu belassen.

⁶ An den Gebäuderückseiten sind Anbauten und Dachaufbauten bewilligungsfähig, soweit sie altstadttypisch sind. Ihre Anzahl und Grösse ist auf ein Minimum zu beschränken."

8.3 Der Regierungsrat bezeichnet das Haus F in seinem Beschluss vom 20. Juni 2023 in E. 8b tatsächlich an drei Stellen und in E. 9d einmal als "Anbau". Ansonsten spricht der Regierungsrat jedoch durchwegs vom "Neubau" Haus F. Das Amt für Denkmalpflege und Archäologie führt in seiner Stellungnahme vom 7. November 2019 (RR-act. 31/54) u.a. aus, südlich werde das neue (!) Mehrfamilienhaus an das schützenswerte Gebäude Assek.-Nr. 179e angebaut und bilde hier eine neue Erschliessung mit Lift, die von beiden Gebäuden gemeinsam genutzt werden könne. Auch das Amt für Denkmalpflege und Archäologie bezeichnet das Haus F durchwegs als "Neubau", nie als Anbau, ebenfalls in seiner Stellungnahme vom 5. Mai 2020 (RR-act. 31/9), wo es z.B. in Ziffer 1 ausführt, der Neubau Haus F sei als Ergänzungsbau zum Wohnhaus Assek.-Nr. 179e konzipiert, und er werde an dieses angebunden und nehme künftig auch dessen Lift-Erschliessung auf. Auch die Beschwerdeführer gehen im Übrigen ausserhalb der hier interessierenden Argumentation beim Haus F immer von einem Neubau aus, wie auch das Baugesuch und die Baubewilligung in ihren jeweiligen Titeln u.a. den Begriff "Neubau Mehrfamilienhaus" enthalten.

Es liegt auf der Hand, dass es sich beim Haus F nicht um einen Anbau des Hauses E im Sinne von § 6 AltstadtR, sondern um einen Neubau handelt; das Haus F wird lediglich an

das Haus E angebunden. Paragraf 6 AltstadtR kommt daher nicht zur Anwendung bzw. wird durch die Erstellung des Hauses F nicht verletzt.

9.

9.1 Weiter bringen die Beschwerdeführer vor, selbst wenn das Haus F nicht als Anbau, sondern als Neubau zu qualifizieren sei, sei er zu Unrecht bewilligt worden. Mit dem Bauvorhaben werde der auf GS Nr. 1050 [recte: GS Nr. 1046] stehende Holzschopf (Asssek.-Nr. 179g) abgebrochen. Der 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.

Aber selbst wenn davon auszugehen wäre, dass die Substanz des Holzschopfs nicht erhaltenswürdig wäre, bedeute es nicht, dass der geplante Neubau Haus F als Ersatz für den Holzschopf gelte und damit bewilligt werden könne. Gemäss § 9 Abs. 2 [recte: Abs. 1] AltstadtR seien Neubauten erlaubt, wenn auf die Substanzerhaltung verzichtet werden könne. Mit anderen Worten werde bei Neubauten vorausgesetzt, dass sie bisher bestehende, aber abbruchreife historische Substanz ersetzen. Das geplante Haus F diene jedoch nicht dem Ersatz einer abbruchreifen Baute. Es solle vielmehr eine komplett andere Baute mit einer anderen Nutzung, nämlich ein Gebäude mit einer vollständigen Wohnnutzung, erstellt werden. Die neue Baute habe mit der derzeitigen Baute überhaupt keine

Gemeinsamkeit. Das neue Mehrfamilienhaus solle dreigeschossig auf einem Sockelgeschoss errichtet werden und über eine Grundfläche von 10,34 m auf 12,60 m (was ungefähr 130 m² entspreche) verfügen, wogegen der bestehende Holzschopf eingeschossig sei und eine Grundfläche von ungefähr 32 m² aufweise. Es sei mit anderen Worten und entgegen der Darlegung der kantonalen Denkmalpflege und der Vorinstanzen eine neue Baute, die auf einem Grund zu stehen kommen solle, der keine entsprechende Vorgängerbau- te aufweise.

9.2 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 des Altstadtreglements auf die Substanzerhaltung verzichtet werden darf (§ 9 Abs. 1 AltstadtR). Neubauten haben besonders hohen Ansprüchen an das Einordnungsgebot gemäss § 4 des Altstadtreglements zu genügen (§ 9 Abs. 2 AltstadtR). Abweichungen von der bisherigen Baute sind unter Wahrung des Altstadtbildes zulässig (§ 9 Abs. 1 AltstadtR).

9.3 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.

Im Übrigen interpretieren die Beschwerdeführer § 9 AltstadtR falsch. Wenn der Abbruch eines bestehenden Gebäudes in der Altstadt zulässig ist und auf dessen Gelände ein Neubau erstellt werden darf, wird nicht verlangt, dass der Neubau die bisher bestehende historische Substanz ersetzt. Die neue Baute muss auch nicht der derzeitigen Baute entsprechen, weder im Aussehen noch bezüglich der Nutzung, um bewilligt werden zu können. Sie muss nur, aber immerhin, die übrigen Vorschriften des Altstadtreglements – ins-

besondere § 4 – erfüllen, wobei darauf hinzuweisen ist, dass § 9 Abs. 1 AltstadtR keine Vorschriften zur Grösse einer Neubaute macht.

10.

10.1 Die Beschwerdeführer rügen, dass der Neubau des Mehrfamilienhauses Haus F auf dem Freiraum Geissweid errichtet werden solle. Sie argumentieren, dass die Freifläche zwischen dem bestehenden Haus "Luthiger" (Haus E) und der Gebäudezeile an der H. _____ eine historisch wichtige Bedeutung habe. In vielen mittelalterlichen Städten habe es innerhalb der Mauern gewisse unbebaute Weideflächen gegeben. Diese hätten besonders in kriegerischen Zeiten als Ort gedient, wo man Tiere habe weiden lassen können. So sei die Versorgung mit Milch auch bei geschlossenen Stadttoren möglich gewesen. Weil die Stadt Zug am Gotthardweg gelegen habe und die Waren von Horgen bis zur Sust am See mit Saumtieren transportiert worden seien, hätten sich die Tiere irgendwo erholen müssen und auch weiden können. Auch dazu habe die Freifläche Geissweid gedient. Später sei dieses Land in der Stadt für Gemüse und Obstgärten genutzt worden. Die Geissweid sei also eine historisch gewollte Freifläche, die sich von der Kapuzinertreppe im Süden bis zur Stadtmauer an der H. _____ im Norden hingezogen habe, was bereits im Landtwingplan von 1770 (Ausschnitt bei den Vorakten) ersichtlich sei. Erst anfangs des 20. Jahrhunderts sei ein Teil der Geissweid mit dem Haus "Luthiger" (Haus E) überbaut worden. Die heute noch vorhandenen Gärten seien die Restfläche der mittelalterlichen Ziegenweide ("Geissweid"). Die Fläche des heutigen Standorts des Holzschopfs (Assek.-Nr. 179g) sei nie überbaut gewesen und solle auch weiterhin nicht nur dem Namen nach, sondern real an diese "Weiden" erinnern. Die Geissweid sei also ein geschichtsträchtiger Ort, zu dem Sorge zu tragen sei. Die Aufhebung der historischen Geissweid 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 bisher 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). Im Gegensatz dazu solle nun die Fläche, welche an das Gebäude Haus E anschliesse, mit einer Tiefgarage und einem darauf stehenden 3-geschossigen Mehrfamilienhaus überbaut werden. Die Gartenfläche werde in diesem Bereich also verschwinden, was im krassen Widerspruch zu den Darlegungen in E. 8d/dd des Regierungsratsbeschlusses stehe, wonach, mit dem vorliegenden Bauge-such besonderer Wert auf die Wiederherstellung der ursprünglichen Situation gelegt worden sei. Mit der Erstellung des Mehrfamilienhauses werde die ursprüngliche Situation mit-nichten wiederhergestellt. Im Gegenteil. Dadurch werde der Rundumblick des Hofes auf die Häuserzeile in der H._____ und die Klostermauer und den Kapuzinerturm ver-sperrt, was sich anlässlich des Augenscheins eindrücklich gezeigt habe. Gemäss § 1 Abs. 2 AltstadtR bestehe der Zweck des Altstadtreglements jedoch u.a. gerade darin, beste-hende Freiräume zu erhalten. Eine solche Zerstörung der wenigen vorhandenen Freiräu-me in der Zuger Altstadt sei unzulässig und widerspreche dem Altstadtreglement.

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; Beilage Nr. 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. 7 der Verwaltungsbeschwerde von A._____ (RR-act. 28);
- Historische Aufnahme (BG1-act. 2);
- Historische Stadtpläne (RR-act. 31/16 im Verfahren V 2023 67), 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, welches sich bei den Akten des Verfahrens V 2023 67 befindet, 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 05 [RR-act. 31/6]). 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 rügen die Balkone des projektierten Mehrfamilienhauses. Den diesbezüglichen Ausführungen des Regierungsrats könne nicht gefolgt werden. Beim Haus F handle es sich nicht um einen Neubau, sondern um einen Anbau. Paragraf 6 AltstadtR komme deshalb zur Anwendung. Die projektierten Balkone erfüllten die Voraussetzungen von § 6 Abs. 5 AltstadtR für den Anbau nicht. Aber selbst wenn es sich bei Haus F entgegen der Darlegung des Regierungsrats und der kantonalen Denkmalpflege nicht um einen Anbau, sondern um einen Neubau handeln sollte, sei die Regelung von § 6 AltstadtR anzuwenden. An Neubauten seien besonders hohe Anforderungen an das Einord-

nungsgebot zu stellen (§ 9 Abs. 2 AltstadtR) und Balkone stellten einen wesentlichen Teil des Aussehens eines Gebäudes dar. Indem die Bestimmungen von § 6 AltstadtR bei diesem Bau nicht angewendet würden, vereitle man den Zweck des Altstadtreglements, nämlich die Erhaltung der Zuger Altstadt in ihrem Erscheinungsbild, ihrer Struktur und ihrer Massstäblichkeit. Selbst wenn die vom Regierungsrat und der kantonalen Denkmalpflege als "Lauben", welche im Übrigen in der Zuger Altstadt untypisch seien, definierten Balkone als altstadtypisch erachtet würden, sei es nach wie vor erforderlich, dass an sie besonders hohe Anforderungen an das Einordnungsgebot von § 4 AltstadtR zu stellen seien (§ 9 Abs. 2 AltstadtR). Diesen Anforderungen möchten die Balkone mitnichten zu genügen. Die Balkone seien platzseitig projektiert, an der Hauptfront zum Hirschenplatz hin. Sie gingen über die ganze Höhe und Länge der Front und verfügten über Staketengeländer, was als störend empfunden werde. Eine ästhetisch befriedigende Gesamtwirkung gemäss § 4 lit. e AltstadtR werde durch die Lauben jedenfalls nicht erzielt.

12.2 Gemäss § 6 Abs. 5 AltstadtR sind Balkone an den gassen- und platzseitigen Fronten unzulässig. An der Seefront und an den Gebäuderückseiten können sie ausnahmsweise unter folgenden Einschränkungen bewilligt werden: Die Balkone dürfen weder in der Höhe noch in der Breite die ganze Fassade einnehmen. Pro Balkon darf ein bestehendes Fenster zu einem Ausgang umgebaut werden, die übrigen bestehenden Fensteröffnungen sind zu belassen.

12.3 Es wurde schon in E. 8.3 hiavor dargelegt, dass § 6 AltstadtR für das Haus F nicht zur Anwendung gelangt. Der Bauherrin ist zudem zuzustimmen, dass der Raum vor dem Haus F keine Gasse und kein Platz im Sinne von § 6 Abs. 5 AltstadtR ist, sondern ein Hinterhof. Die fehlende ästhetisch befriedigende Gesamtwirkung begründen die Beschwerdeführer schliesslich lediglich mit Verstössen gegen § 6 Abs. 5 AltstadtR, was wie erwähnt nicht angeht. Darüber hinaus ist nicht ersichtlich und wird von den Beschwerdeführern auch nicht substantiiert, warum die vorgesehenen Staketengeländer dem Einordnungsgebot widersprechen sollten. In Übereinstimmung mit dem Regierungsrat und der kantonalen Denkmalpflege ist festzustellen, dass sich die Westfassade des Hauses mit den durchgehenden Lauben bzw. Balkonen gut in die Umgebung einfügt und unter dem Aspekt der Einordnung nicht zu beanstanden ist. Das Amt für Denkmalpflege und Archäologie hat im Übrigen verlangt, dass die Detailausführung der Lauben bzw. Balkone noch zu konkretisieren und vor Baubeginn mit dem Baudepartement der Stadt Zug und der Denkmalpflege zu bereinigen ist. Die entsprechenden Rügen der Beschwerdeführer erweisen sich somit als unbegründet.

13.

13.1 Die Beschwerdeführer rügen das Flachdach des neuen Mehrfamilienhauses F und verweisen diesbezüglich auf § 1 Abs. 2 AltstadtR, wonach neben der historischen Bausubstanz, der traditionellen Parzellenstruktur durch Brandmauern auch die Dachlandschaft erhalten werden soll, und auf § 7 Abs. 1 AltstadtR, wonach die bestehenden Dachformen zu erhalten sind. Der Regierungsrat folge auch diesbezüglich vollumfänglich – jedoch zu Unrecht – der kantonalen Denkmalpflege. Diese führe in ihrer Stellungnahme vom 5. Mai 2020 aus, dass in der Altstadt Flachdächer zwar eher selten seien, aber keineswegs vollkommen untypisch. In der Folge würden verschiedene Bauten aufgeführt, welche in der näheren Umgebung über ein Flachdach verfügten (Haus Zeughausgasse 20, ehemaliges Werkstattgebäude St.-Antons-Gasse, Wohn- und Geschäftshaus Schanzeck 2). Vor diesem Hintergrund sei, so der Regierungsrat, das Flachdach auf dem Neubau F nachvollziehbar und stelle jedenfalls für den Charakter der Altstadt an diesem Ort keine Beeinträchtigung dar. Dieser Darstellung könne nicht gefolgt werden. Selbst in der Annahme, dass Flachdächer nicht altstadttypisch seien, habe das Flachdach des Neubaus Haus F den erhöhten Anforderungen an das Einordnungsgebot von § 4 AltstadtR Genüge zu tun. Die von der kantonalen Denkmalpflege genannten Gebäude mit Flachdächern dienten denn auch nicht dazu, dem vorliegenden Flachdach eine genügende Einordnung zu bescheinigen. Wie in der Stellungnahme vom 5. Mai 2020 dargelegt, handle es sich beim Flachdach beim Gebäude Zeughausgasse 20 (Assek.-Nr. 182a) um einen von der Gasse abgewandten, flachgedeckten Anbau aus dem 19. Jahrhundert. Er sei kaum erkennbar. Ähnliches sei zum Flachdach des Hauses «Luthiger» (Assek.-Nr. 179e) zu sagen. Das Flachdach sei kaum sichtbar, denn auf der Nord- und auf der Südseite weise es je ein grosses Vordach auf. So werde es nur vom Guggi und vom Kloster her wahrgenommen und sei deshalb kaum störend. Das Wohn- und Geschäftshaus Schanzeck an der Schanz 2 (Assek.-Nr. 167a) vermöge auch nicht herangezogen zu werden, da das Flachdach auch hier nicht wahrgenommen werde und daher nicht störend wirke. Schliesslich sei hinsichtlich des ehemaligen Werkstattgebäudes am südlichen Ende der St.-Antons-Gasse zu erwähnen, dass die Denkmalpflege anlässlich der Anpassung des Bebauungsplans Geissweid und damit zusammenhängend des Gebäudes St.-Antons-Gasse im Jahr 2011 darauf hingewiesen habe, dass sie die neue Dachgestaltung begrüsse, da Flachdächer altstadttypisch seien. Das projektierte Flachdach des Neubaus befinde sich aber platzseitig und sei sogar von der Zeughausgasse aus sichtbar. Es werde daher als Fremdkörper wahrgenommen, ja erscheine nachgerade als Faust aufs Auge, denn es passe nicht

zu den umliegenden, bestehenden Dachformen. Das projektierte Flachdach verletze damit auch § 1 Abs. 2 i.V.m. § 7 Abs. 1 AltstadtR und insbesondere § 4 AltstadtR.

13.2 Gemäss § 7 Abs. 1 AltstadtR sind die bestehenden Dachformen zu erhalten. Dacheinschnitte sind unzulässig.

13.3 Die Vorinstanzen haben weder ihr Ermessen missbraucht noch den ihnen zustehenden Ermessensspielraum überschritten und somit kein Recht verletzt, indem sie festgestellt haben, dass das Flachdach auf dem Haus F für den Charakter der Altstadt an diesem Ort keine Beeinträchtigung darstellt und weder das Einordnungsgebot in § 4 AltstadtR noch die Bestimmung von § 7 Abs. 1 AltstadtR verletzt. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass in der Umgebung des Hauses F mehrere Gebäude mit Flachdächern versehen sind. Besonders deutlich wird das, wenn man sich vergegenwärtigt, dass sich die Form und Gliederung des Hauses F nach dem schützenswerten Wohngebäude der Architekten Keiser & Bracher (Assek.-Nr. 179e) ausrichtet. Dieses Gebäude, unmittelbar neben dem Haus F und mit diesem zukünftig mit einem Liftanbau verbunden, verfügt bereits heute über ein Flachdach.

14.

14.1 Die Beschwerdeführer rügen auch die Dachterrasse, welche auf dem Dach des Neubaus F erstellt werden soll. Gemäss § 7 Abs. 3 AltstadtR seien Dachaufbauten nur bewilligungsfähig, wenn sie in Gestalt, Grösse und Anzahl altstadttypisch seien. In der Altstadt von Zug seien Dachterrassen grundsätzlich nicht üblich, obwohl vereinzelt Dachterrassen bestehen würden. Diese seien jedoch vor dem Erlass des 1. Altstadtreglements im Jahr 1962 bewilligt und erstellt worden. Eine Dachterrasse könne daher nicht als altstadttypisch bezeichnet werden, weshalb sie nicht bewilligt werden könne. Aber selbst wenn eine Dachterrasse als altstadttypische Dachaufbaute erachtet würde, müsste sie nach wie vor das Einordnungsgebot von § 4 AltstadtR erfüllen. Demnach seien bauliche Massnahmen so auszuführen, dass sie sich hinsichtlich Lage, Grösse und Gestaltung (Form, Materialisierung und Farbgebung) gut in die Umgebung einordneten. Gemäss § 9 Abs. 2 AltstadtR hätten Neubauten zudem besonders hohen Ansprüchen an das Einordnungsgebot zu genügen. Diese Voraussetzungen erfülle die geplante Dachterrasse auf dem neuen Mehrfamilienhaus Haus F nicht. Wie in der Ansicht Gebäude E/F, Ansicht West, deutlich sichtbar sei, scheine die Dachterrasse nachgerade auf dem Dach des Gebäudes zu thronen. Vom Hof aus werde das Gebäude mit der Dachterrasse so noch höher und als viergeschossig wahrgenommen. Ebenso würden die über die ganze Fassade reichenden Bal-

kone mit den Staketengeländern als störend empfunden, was durch die Dachterrasse noch verstärkt werde. Die Dachterrasse verletze damit das Einordnungsgebot und sei also zu Unrecht bewilligt worden.

14.2 Auch hier ist festzustellen, dass es in der Zuger Altstadt vereinzelte Dachterrassen gibt, weshalb sie nicht als altstadttypisch bezeichnet werden können. Für das Gericht ist zudem die Aussage der Beschwerdeführer, wonach die Dachterrasse nachgerade auf dem Dach des Hauses F throne und das Gebäude wegen der Dachterrasse als viergeschossig wahrgenommen werde, nicht einleuchtend. Auch haben die Vorinstanzen unter Anwendung des ihnen zustehenden Ermessensspielraums zu Recht festgestellt, dass die Dachterrasse weder gegen § 4 AltstadtR noch gegen § 7 Abs. 3 AltstadtR verstösst.

15.

15.1 Die Beschwerdeführer rügen weiter, dass die Zimmer der Wohnungen im Erdgeschoss und 1. OG des Neubaus zu wenig Besonnung aufweisen würden. Der Neubau solle gegen Osten bis 1,20 m an die Stützmauer und damit an die Grenze zum Grundstück Nr. 1060 errichtet werden. Die Stützmauer solle über die ganze Länge des Hauses F führen und ab OK Boden des Erdgeschosses eine Höhe von 4,20 m aufweisen. Aus den Plänen sei ersichtlich, dass die Stützmauer fast bis zur Höhe des 2. Obergeschosses reichen solle. Aus den Plänen sei weiter ersichtlich, dass auf Grundstück Nr. 1060 eine Hecke resp. eine Kleinbaute errichtet werden solle. Ferner werde der Neubau südlich an das bestehende Gebäude «Luthiger» (Haus E) errichtet, welche sich 4-geschossig präsentiere und gegen Süden als Riegel diene. Der Regierungsrat erachte in E. 9 die wohnhygienischen Vorschriften als genügend eingehalten. Es handle sich, so der Regierungsrat, beim Neubau um einen Anbau an ein inventarisiertes Gebäude, weshalb die denkmalpflegerischen Vorgaben zwingend einzuhalten seien, was auch zu verminderten Fensterflächen führen könne. Beim Haus F sei die gesamte Westfassade mit vier grossflächigen bodenebenen Fenstern versehen. Auch die Ostfassade enthalte je zwei grossflächige Fenster und je ein kleines Lüftungsfenster für die Bäder. Die Fensterflächen beim Haus F seien mit rund 25 % der Bruttogeschossflächen somit weit grösser als die geforderten 10 %. Es liege somit keine Verletzung von § 3 BO Zug vor. Diese Ausführungen seien nicht schlüssig. Die Zimmer der Wohnungen gegen die Stützmauer hin verfügten je nur über ein Fenster, womit aufgrund der Nähe zur Stützmauer die wohnhygienischen Vorschriften hinsichtlich Belüftung und Lichteinfall nicht eingehalten werden könnten. Die fehlende Belüftung und Besonnung werde zusätzlich dadurch verschärft, dass sich gegen Süden der 4-geschossige Bau des Hauses F befinde, welcher wie ein Riegel wirke und weder Luft zirkulieren

noch die Sonne durchscheinen lasse. Seien die wohnhygienischen Anforderungen mit den denkmalpflegerischen Vorgaben nicht vereinbar, dann könne ein Bauvorhaben nicht errichtet werden. Es sei nicht ersichtlich, weshalb denkmalpflegerische Vorgaben zulasten der gesundheitlichen Vorschriften vorgehen sollten. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung sei vielmehr vertieft zu prüfen, inwiefern eine genügende Belichtung gewährleistet werde, wenn Gebäude nahe beieinander stünden (vgl. BGer 1C_26/2010 vom 17. Juni 2010 E. 2.3). Dies sei vorliegend nicht erfolgt.

15.2 Der Regierungsrat hat in E. 9 seines Beschlusses vom 20. Juni 2023 die Vorschriften des Altstadtreglements und der Bauordnung der Stadt Zug (BO Zug) betreffend Wohnhygiene korrekt dargestellt und eine ausführliche Beurteilung der diesbezüglichen Situation beim Haus F vorgenommen. Darauf kann verwiesen werden. Das Gericht schliesst sich diesen Ausführungen vollumfänglich an. Die wohnhygienischen Anforderungen werden nicht verletzt. Die Rüge der Beschwerdeführer erweist sich als unbegründet, und die Beschwerde ist auch diesbezüglich abzuweisen.

16.

16.1 Die Beschwerdeführer rügen, im Haus F würden Abstellräume für Velos, Kinderwagen und dergleichen fehlen. Der Regierungsrat halte dazu in E. 11 seines Beschlusses fest, dass es sich von selbst verstehe, dass die Räume in der Tiefgarage unter dem Haus F auch den Bewohnerinnen und Bewohnern des Hauses F zur Verfügung stehen würden, zumal die Bauherrin und Grundeigentümerin bei den Gebäuden E und F identisch seien. Dies sei von der Bauherrin im Übrigen auch bestätigt worden. Diese Argumentation sei nicht schlüssig. Die Bauherrschaft habe sich entschieden, sechs separate Baugesuche einzureichen. Jedes dieser sechs Baugesuche müsse demnach alle öffentlich-rechtlichen Vorgaben erfüllen, damit es baubewilligt werden könne. Während die Bauherrschaft hinsichtlich Parkplätze und Wohnanteile immerhin eine Gesamtübersicht eingereicht habe und damit einen Ausgleich aufzeige, fehle dies bei den Nebenräumen insgesamt und im Besonderen für das Haus F. Gemäss § 5 BO Zug hätten jedoch Gebäude mit drei oder mehr Wohnungen Abstellräume für Velos, Kinderwagen und dergleichen aufzuweisen. Die Veloabstellräume und Kellerräume in der Tiefgarage gehörten zum Bauvorhaben Haus E. Eine Auflage in der Baubewilligung, dass das Haus F Nebenräume für sich sicherstellen müsse, fehle. Entsprechend erfülle das Baugesuch Haus F die öffentlich-rechtliche Vorschrift von § 5 BO Zug nicht, weshalb die Baubewilligung zu Unrecht erteilt worden sei.

16.2 Nach § 5 BO Zug, auf welche § 3 AltstadtR als ergänzendes Recht verweist, haben Gebäude mit drei oder mehr Wohnungen Abstellräume für Velos, Kinderwagen und dergleichen aufzuweisen. Diese Abstellräume sind nahe einem Hauszugang, nach Möglichkeit hindernisfrei anzuordnen.

16.3 Der Vorwurf der Beschwerdeführer, für die Bewohnerinnen und Bewohner des Hauses F würden Abstellräume für Velos, Kinderwagen und dergleichen fehlen, ist unbegründet. Das UG unter dem Haus F gehört zwar zum Haus E. Die Baubewilligung Haus F wird jedoch nur dann wirksam, wenn die Baubewilligung Haus E rechtskräftig ist. Damit ist sichergestellt, dass Nebenräume (Kellerräume, Abstellräume usw.) im Haus E bestehen werden, die u.a. auch deshalb für das Haus F nutzbar sind, weil die beiden Bauten der gleichen Grundeigentümerin gehören. Es sind im Übrigen die Beschwerdeführer selbst, die mehrfach darauf aufmerksam machten, die sechs Bauvorhaben bildeten eine Einheit, die in einem gemeinsamen Verfahren zu beurteilen sei, weil sie u.a. hinsichtlich Parkierungsanlagen für motorisierte Fahrzeuge aber auch hinsichtlich Veloabstellplätze miteinander verbunden seien (vgl. z.B. E. 4.1 hiervor).

17.

17.1 Die Beschwerdeführer rügen, dass das Haus F 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.

17.2 Es ist durchaus möglich, dass im Haus A eine Gastwirtschaft entsteht. Beim Haus A sind nämlich neben Wohnnutzungen auch Gewerbenutzungen geplant. Der Regie-

rungsrat hat in E. 14 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.

18.

18.1 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 Parteientschädigung 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 widerspiegeln 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 Parteientschädigungen 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 Parteientschädigung im vorliegenden Verfahren angemessen herabzusetzen.

18.2 Gemäss § 2 Abs. 1 der Verordnung betreffend Gebühren, Kostenvorschüsse, Parteientschädigungen 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).

Parteientschädigungen 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 Parteientschädigungen 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).

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

18.4 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 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 Augenscheins, 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 Regierungs-

rat 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 Beschwerdeverfahren 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.

18.5 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 Liegenschaften 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. 16b 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.

19. Zusammenfassend ist die Beschwerde insoweit gutzuheissen und Dispositiv-Ziffer 4 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.

20.

20.1 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 4 des vorinstanzlichen Entscheids, wobei nur die Höhe der Parteientschädigung gerügt wurde und nicht deren generelle Rechtmässigkeit. 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. 18.4 hier vor Dargelegte analog auf das Verwaltungsgerichtsverfahren zu übertragen.

20.2 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. 18.5 Gesagte verwiesen werden kann.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird insoweit gutgeheissen, als Dispositiv-Ziffer 4 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