



VERWALTUNGSGERICHT DES KANTONS ZUG

VERWALTUNGSRECHTLICHE KAMMER

Mitwirkende Richter: lic. iur. Adrian Willimann, Vorsitz
lic. iur. Judith Fischer und Ersatzrichter lic. iur. Jakob Senn
Gerichtsschreiberin: MLaw Jacqueline Kalt

U R T E I L vom 18. Juni 2026 *[rechtskräftig]*
gemäss § 29 der Geschäftsordnung

in Sachen

A. _____

Beschwerdeführer

vertreten durch RA lic. iur. Rainer Hager, SCHWEIGER Advokatur/Notariat,
Dammstrasse 19, 6300 Zug

gegen

1. B. _____

2. Gemeinderat Cham, Mandelhof, 6330 Cham

3. Regierungsrat des Kantons Zug, Regierungsgebäude, 6301 Zug

Beschwerdegegner

betreffend

Baubewilligung

(C. _____)

A. B._____, Zug, ist Alleineigentümerin des Grundstücks Nr. D._____. (nachfolgend GS Nr. D._____) in Cham. Das GS Nr. D._____ liegt in der Wohnzone 1a und ist Teil der Arealbebauung E._____. A._____ sind Gesamteigentümer des Nachbargrundstücks Nr. F._____ (nachfolgend GS Nr. F._____), welches ebenfalls Teil der Arealbebauung E._____ ist (BF-act. 2).

Am 29. Juni 2023 reichte B._____ (nachfolgend Bauherrin) ein Baugesuch für eine Gartenumgestaltung, das Erstellen eines Gartenpavillons und eines Aussenpools auf dem GS Nr. D._____ an der G._____, Cham, ein (BF-act. 2).

Am 25. Juli 2023 reichten A._____, Cham, innert der Auflagefrist Einsprache gegen das Baugesuch Nr. C._____ der Bauherrin ein. Mit Beschluss vom 23. Januar 2024 bewilligte der Gemeinderat Cham das Baugesuch. Gleichzeitig wies er die Einsprache von A._____ mit separatem Entscheid ab (RR-act. B25 / 1.1 und 1.2).

A._____ erhoben am 15. Februar 2024 gegen die Baubewilligung vom 23. Januar 2024 Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat des Kantons Zug, welcher die Beschwerde mit Beschluss vom 29. Oktober 2024 abwies (BF-act. 2).

B. Am 3. Dezember 2024 erhoben A._____ (nachfolgend Beschwerdeführer) gegen den Beschluss des Regierungsrats vom 29. Oktober 2024 Verwaltungsgerichtsbeschwerde (act. 1) und stellten folgende Rechtsbegehren:

1. *Es sei der Beschluss des Regierungsrates vom 29. Oktober 2024 betreffend Baubewilligung vom 23. Januar 2024 an B._____, Zug (BG Nr. C._____, Gartengestaltung, Erstellen Gartenpavillon und Pool, GS Nr. D._____, G._____) aufzuheben und die Baubewilligung zu verweigern.*
2. *Eventualiter sei der angefochtene Entscheid aufzuheben und die Angelegenheit zur Neuurteilung an die Vorinstanz 2 zurückzuweisen.*
3. *Subeventualiter sei der angefochtene Entscheid aufzuheben und das Baubewilligungsverfahren vor der Vorinstanz 1 bis zur Überführung der Arealbebauung in einen einfachen Bebauungsplan nach neuem Recht zu sistieren.*
4. *Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. 8.1% MWST) zu Lasten der Beschwerdegegnerin.*

C. Der von den Beschwerdeführern verlangte Kostenvorschuss von Fr. 3'500.– wurde fristgerecht geleistet (act. 2 und 3).

D. Im Auftrag des Regierungsrats nahm die Baudirektion mit Eingabe vom 18. Dezember 2024 Stellung (act. 5). Sie beantragte die vollumfängliche Abweisung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführer.

E. Mit Vernehmlassung vom 7. Januar 2025 beantragte B._____ (nachfolgend Beschwerdegegnerin) die vollumfängliche Abweisung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde (act. 6).

F. Die Beschwerdeführer reichten am 28. Februar 2025 eine Replik ein (act. 9), worauf die Baudirektion am 18. März 2025 eine Duplik einreichte (act. 12). Beide Parteien hielten an ihren Anträgen fest. Der Gemeinderat Cham verzichtete mit Eingabe vom 14. März 2025 auf das Einreichen einer Duplik und verwies auf die bereits eingereichten Akten (act. 11).

Das Verwaltungsgericht erwägt:

1.

1.1 Gemäss § 61 Abs. 1 Ziff. 2 des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen (Verwaltungsrechtspflegegesetz, 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 Beschwerde wurde fristgerecht eingereicht und entspricht den formellen Anforderungen von § 65 VRG. Die Beschwerdeführer haben sowohl am Einsprache- als auch am Verwaltungsbeschwerdeverfahren teilgenommen. Als unmittelbare Nachbarn des GS Nr. 2 sind sie vom Bauvorhaben besonders berührt und haben ein schutzwürdiges Interesse an der Änderung oder Aufhebung des Entscheids der Vorinstanz. Die Beschwerdelegitimation der Beschwerdeführer ist daher gestützt auf § 62 Abs. 1 VRG gegeben. Die Beschwerde ist deshalb zu prüfen.

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 Verfahrensvorschrift sowie die 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 die Gartenumgestaltung, das Erstellen eines Gartenpavillons und eines Aussenpools wurde am 23. Januar 2024 vom Gemeinderat Cham 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. Die Beschwerdeführer bringen in der Hauptsache vor, die Arealbebauung erfahre eine wesentliche Änderung gemäss § 71b Abs. 2 nPBG. Aus diesem Grund müsse die Arealbebauung E._____ in einen einfachen Bebauungsplan überführt werden, bevor das Bauvorhaben durch den Gemeinderat Cham geprüft werden könne. Der Beschwerdegegner 2 hätte in diesem Punkt den Sachverhalt ungenügend festgestellt, Tatsachen unrichtig rechtlich beurteilt sowie die Bestimmung von § 71b Abs. 2 nPBG unrichtig angewendet und sein Ermessen überschritten.

Zur Begründung führen die Beschwerdeführer aus, der Beschwerdegegner 3 sei in seinem Entscheid zum unzutreffenden Ergebnis gekommen, dass die geplante bauliche Umgestaltung zu keiner wesentlichen Veränderung der Arealbebauung führe. Zu den wesentlichen Elementen einer Arealbebauung würden auch die Gestaltung der Freiräume gehören. Die Arealbebauung E._____ bestehe aus sieben Einfamilienhäusern. Die

Setzung der Gebäude sei gut durchdacht und würde auf die gute Aussichtslage und die Privatsphäre entsprechend Rücksicht nehmen (vgl. Ziff. 4 der Arealbebauung). Die Häuser seien jeweils versetzt zueinander angeordnet, so dass kein Haus direkt vor dem anderen zu stehen komme. Damit werde in der Überbauung eine Situation geschaffen, in der den Hauptgebäuden jeweils der Freiraum des benachbarten Hauses gegenüberliege, so dass die Bewohner neben sich und – auf den jeweils benachbarten Grundstücken sowohl vorne wie auch hinten – eine freie Umgebung wahrnehmen könnten. In diesen Umgebungsflächen seien, diesem Konzept folgend, denn auch keine Bauten und Anlagen vorgesehen. Die Überbauung sei grundsätzlich ohne Gartenpavillons und Swimmingpools bewilligt und erstellt worden. Einzige Ausnahme bilde das Baufeld G: Auf diesem Baufeld sei im Arealbebauungsplan ein quadratischer Gartenpavillon mit einer Grundfläche von 19,2 m² (4m x 4,8m) zzgl. Dachvorsprüngen vorgesehen. Dass es sich beim Baufeld G um das südlichste – und damit letzte Baufeld – handle, sei kein Zufall, denn ab diesem Pavillon bestehe keine Sicht mehr auf das nächste Grundstück, sondern direkte Sicht auf den Zugersee, so dass durch eine solche Baute auch keine Privatsphäre verletzt würde. Die Arealbebauung äussere sich somit – entgegen der Ansicht der Vorinstanzen – durchaus zur Gestaltung der Umgebung, indem sie in ihrem Konzept lediglich im Baufeld G einen Gartenpavillon vorgesehen und bewilligt habe. Bei den restlichen Grundstücken der Arealbebauung seien solche Kleinbauten oder Poolanlagen im Umgebungsbereich eben nicht vorgesehen und daher auch nicht bewilligt worden. Dem Arealbebauungsplan könne entnommen werden, dass die Umgebungsflächen – mit Ausnahme des Gartenpavillons beim Baufeld G – freigehalten werden sollten. Die Freiräume würden eine zentrale Qualität der Arealbebauung darstellen. Da deren Freihaltung von Kleinbauten im Arealbebauungsplan entgegen der von der Vorinstanz vertretenen Auffassung durchaus geregelt worden sei, bestehe für solche Bauvorhaben kein Spielraum mehr. Die zum Arealbebauungskonzept gehörende grosszügige Freiflächengestaltung werde erheblich beeinträchtigt, indem die Freifläche auf dem Grundstück der Beschwerdegegnerin nunmehr mit einem Swimmingpool und einem geschlossenen Gartenpavillon verbaut werden sollte. Dies gelte umso mehr, als auch der einzige bewilligte Gartenpavillon auf dem Baufeld G bei der tatsächlichen Überbauung nicht verwirklicht worden sei. Die geplanten Bauten der Beschwerdegegnerin würden eine Änderung eines wesentlichen Gestaltungselements der Arealbebauung (Freihaltung der Umgebung) darstellen, wodurch gegen das Konzept der Arealbebauung wesentlich verstossen werde. Die Beschwerdeführer monieren diesbezüglich sodann weiter (act. 9), dass in diesem Zusammenhang sich die Frage stelle, was unter "Umgebungsgestaltung" zu verstehen sei. Im vorliegenden Fall gelte es zu beurteilen, ob die Realisierung einer Poolanlage und eines stattlichen Pavillons mit Fenster Richtung Grunds-

tück der Beschwerdeführer unter den Begriff einer "Umgebungsgestaltung" falle. Dies sei nicht der Fall. Bereits aus der begrifflichen Umschreibung der Arealbebauung in § 29 aPBG ergebe sich, dass zwischen der "architektonischen Gestaltung der Bauten und Anlagen" einerseits und den "Freiräumen" andererseits unterschieden werde. Mit der "Umgebung" sei stets derjenige Teil eines Grundstücks gemeint, welcher eben gerade nicht mit Bauten und Anlagen überbaut sei. Es sei derjenige Bereich gemeint, welcher um die Bauten und Anlagen herum, also der Raum, der frei sei (Freiraum), zu gestalten sei. Selbst wenn also die Auffassung des Regierungsrates, wonach in der Umgebungsgestaltung Spielraum bestehe, richtig wäre, könne daraus nicht geschlossen werden, dass zu dieser Umgebungsgestaltung auch die Realisierung von Bauten und Anlagen gehöre. Die erhöhten Anforderungen würden mithin einerseits für die architektonische Gestaltung der Bauten und Anlagen, andererseits aber auch für die Gestaltung der Freiräume gelten. Bei der Gestaltung der Freiräume, mithin der Umgebung, gehe es um Bepflanzungen, Wege, eventuell kleine gartengestalterische Baukörper und so weiter. Jedenfalls handle es sich bei der Umgebungsgestaltung um Eingriffe, welche typischerweise nicht bewilligungsfähig seien. Wenn aber, wie hier, ein grosser Gartenpavillon, also eine stattliche Hochbaute realisiert werde, könne dies nicht mehr als Gestaltung eines Freiraums gelten.

4.

4.1 Die am 9. Juni 1981 bewilligte Arealbebauung "E._____" in Cham (nachfolgend Arealbebauung) umfasst die damaligen GS Nrn. H._____, GB Cham. Aufgrund diverser Abparzellierungen umfasst der ursprüngliche Arealbebauungsperimeter heute die GS Nrn. I._____ (von Norden nach Süden). Der geplante Swimmingpool, die Gartenumgestaltung und der Gartenpavillon auf dem GS Nr. D._____ befinden sich demnach im Perimeter der Arealbebauung.

4.2 Ausgangslage für die Beurteilung des vorliegend strittigen Bauprojekts ist das bewilligte Konzept der Arealbebauung E._____ vom 9. Juni 1981 (vgl. Urteil VGer Zug V 2016 88 vom 21. Dezember 2017 E. 4c.). Zur Beurteilung der Vorbringen der Beschwerdeführer muss zunächst der rechtliche Rahmen für Veränderungen innerhalb von Arealbebauungen geklärt werden.

4.3 Sollen innerhalb einer Arealbebauung bauliche Veränderungen realisiert werden, ist sicherzustellen, dass die Arealbebauung als Ganzes auch danach noch den Anforderungen von § 15 Abs. 1 BO Cham und § 29 Abs. 3 aPBG entspricht. Einleitend ist deshalb

zu prüfen, ob sich die Arealbebauung mit den geplanten baulichen Veränderungen nach wie vor besonders gut in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild einordnet.

4.3.1 Innerhalb einer Arealbebauung muss ein Bauprojekt grundsätzlich den Anforderungen von § 15 Abs. 1 BO Cham und § 29 Abs. 3 aPBG genügen. Paragraph 29 Abs. 3 aPBG bestimmt Folgendes: Die Gemeinden bestimmen in den Bauordnungen die Anforderungen an die Arealbebauungen und regeln die zulässigen Abweichungen von der Einzelbauweise. Die gemeindlichen Vorschriften müssen insbesondere gewährleisten, dass Arealbebauungen: a) eine besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Freiräume aufweisen; und b) sich besonders gut in das Siedlungs- und Landschaftsbild einfügen. Paragraph 15 Abs. 1 BO Cham bestimmt u. a., dass Arealbebauungen gegenüber der Einzelbauweise erhöhten Anforderungen zu genügen haben. Diese werden folgendermassen konkretisiert: Besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume; besonders gute Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild; besonders gut gestaltete Grundrisse bezüglich Wohnkomfort und Wohnhygiene bzw. Arbeitsplatzqualität [...].

4.3.2 Arealbebauungen und Teile von solchen dürfen nachträglich geändert werden. Voraussetzung ist, dass die spezifischen Anforderungen, die eine Arealbebauung erfüllen muss, beachtet werden. Ist eine Arealbebauung einmal erstellt, so behält sie grundsätzlich ihren Charakter als Arealbebauung. Das gemäss den erhöhten Anforderungen und der grösseren Gestaltungsfreiheit verwirklichte Konzept hat in gewissem Sinne normativen Charakter, indem es Ausgangspunkt für weitere baurechtliche Entscheide bleibt (GVP 1987/1988 S. 69; sowie VGer ZG V 2011 134 vom 28. Februar 2012 E. 3e).

4.3.3 Die geplante Gartengestaltung, der Gartenpavillon sowie der Swimmingpool müssen sich folglich besonders gut in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild einordnen. Die betreffenden Bestimmungen beziehen sich auf die Einordnung im Verhältnis zwischen der Arealbebauung und der Umgebung als Ganzes und nicht auf die Einordnung im Verhältnis zwischen der neuen Anlage und der restlichen Arealbebauung. Dies ergibt sich bereits aus dem Wortlaut der beiden Normen. Demnach ist massgebend, ob die geplante Gartengestaltung, der Gartenpavillon sowie der Swimmingpool die Arealbebauung dermassen gravierend verändert, dass sich diese nicht mehr besonders gut in die Umgebung einfügt. Dies ist zu verneinen. Es wurde innerhalb der Arealbebauung bereits ein Swimmingpool realisiert. Überdies wird der Swimmingpool in den Boden eingelassen und ist entsprechend kaum wahrnehmbar. Der Gartenpavillon fällt als Kleinbaute umgeben von diversen

Einfamilienhäusern bereits begriffsgemäss nicht derart ins Gewicht, dass er die Arealbebauung, welche immerhin aus mehreren, stattlichen Einfamilienhäusern besteht, dermassen verändert, dass sie sich nicht mehr besonders gut in die Umgebung einfügt. Eine Gartengestaltung hat einen derart untergeordneten Charakter im Kontext einer Arealbebauung und ihrer Einordnung, dass sie zum Vornherein keinen Einfluss auf die Frage der Einordnung in die Umgebung hat. Der Swimmingpool und der Gartenpavillon sowie die Gartenumgestaltung sind somit gestützt auf § 15 Abs. 1 BO Cham und § 29 Abs. 3 PBG bewilligungsfähig.

4.4 Weiter ist zu prüfen, ob die geplanten baulichen Veränderungen zu einer Änderung der Arealbebauung führt. Sowohl beim Swimmingpool als auch beim Gartenpavillon handelt es sich um eine Baute i.S.v. § 4 aV PBG. Diese Bestimmung lautet: Bauten und Anlagen sind künstlich geschaffene und auf Dauer angelegte Einrichtungen, die den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen (Abs. 1). Namentlich sind es unter oder über dem Boden errichtete Gebäude und Anlagen aller Art, einschliesslich An-, Um- und Aufbauten, Keller, Strassen, Parkplätze, Mauern und Terrainveränderungen und dergleichen. Ferner sind es Fahrnisbauten und provisorische Bauten (Abs. 2). Der Swimmingpool und der Gartenpavillon sind künstlich geschaffene und auf Dauer angelegte Einrichtungen, die den Raum äusserlich erheblich verändert (was jedoch nicht i. S. einer Beeinträchtigung resp. wesentlichen Änderung zu verstehen ist) und die Umwelt beeinträchtigt. Die optischen Veränderungen des Raums bzw. der Arealbebauung lassen sich den eingereichten Plänen der Vorinstanz entnehmen. Die geplanten Bauten haben so wahrnehmbare Auswirkungen auf die Umgebung, dass von einer Änderung der Arealbebauung durch die Bauten und Anlagen ausgegangen werden muss.

4.5 Den vorstehenden Ausführungen ist zu entnehmen, dass die geplanten baulichen Veränderungen eine Änderung der Arealbebauung bedeuten. Zu prüfen gilt es im Folgenden, ob diese geplanten Bauten eine wesentliche oder eine unwesentliche Änderung der Arealbebauung darstellen. Arealbebauungen, welche nach Inkrafttreten des neuen Rechts (1. Januar 2019) gemäss § 29 Abs. 4 PBG (gültig in der Version bis 31. Dezember 2018) wesentlich geändert werden, sind gleichzeitig in einen einfachen (§ 32^{bis} nPBG) oder in einen ordentlichen (§ 32^{ter} nPBG) Bebauungsplan nach neuem Recht zu überführen (§ 71b Abs. 2 nPBG).

4.5.1 Ob eine Änderung gemäss bisheriger Rechtsprechung zu § 29 Abs. 4 aPBG wesentlich ist, beurteilt sich in einer einzelfallbezogenen Gesamtwürdigung nach Art, Umfang und Auswirkungen auf die prägenden Elemente des der Arealbewilligung zugrunde liegenden Gesamtkonzepts. So wurde beispielsweise die Änderung des Farbtons von Rollläden in einer Arealbebauung mit einheitlichen Rollläden als massgebliche Veränderung qualifiziert (VGer ZG V 2011 134 vom 28. Februar 2012). In einem anderen Verfahren wurden verschiedenste Änderungen an einem Garten mit Zäunen, einem Geräteschrank und Erdaufschüttungen hingegen als unwesentliche Änderung der Arealbebauung qualifiziert bzw. festgestellt, dass die dort vorgesehenen Veränderungen derart marginal seien, dass sie nicht einmal der Bewilligungspflicht unterständen (VGer ZG V 2016 88 vom 21. Dezember 2017).

4.5.2 Für die Beurteilung der Wesentlichkeit der Änderung ist auf die am 9. Juni 1981 bewilligte Arealbebauung abzustellen. Zentrales Element der Arealbebauung stellt die Situierung und Gestaltung der Häuser dar (RR-act. B25 / 4.1 Ziff. 4). Explizit erwähnt wird darin die Hauptwohnrichtung und die damit zusammenhängende Aussicht, die Gestaltung als ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser mit gut gegliederten Dachflächen als Pultdächer, die Dacheindeckung mit naturroten Ziegeln und das Fassadenmauerwerk mit Sichtbacksteinen. Ziffer 7 der Arealbebauung ist zu entnehmen, dass die zulässige Bruttogeschossfläche bei weitem nicht ausgeschöpft und der Ausnützungsbonus der Arealbebauung nicht beansprucht wurde. Überdies wurde eine Gemeinschaftsfläche im Süden von GS Nr. J. _____ mit Seeanstoss vorgesehen (Ziffer 8).

Betreffend die Umgebungsgestaltung enthält die Arealbebauung keine An- resp. Vorgaben. Vielmehr ist gemäss Ziffer 9 die definitive Gestaltung der Umgebung mit dem Bauge-such zur Genehmigung einzureichen. Gemäss Ziffer 14 müssen die einzelnen Bauten sowie die Gestaltung der Umgebung und Bepflanzung im ordentlichen Baubewilligungsverfahren gemäss BauG, VVO und BO genehmigt werden.

4.5.3 Aus den vorstehenden Erwägungen ergibt sich, dass die Qualitäten der Arealbebauung insbesondere in der Anordnung der Baukörper, der einheitlichen Materialisierung sowie der geringen Baudichte liegen. Ein eigenständiges Konzept zur Umgebungsgestaltung enthält die Arealbebauung hingegen nicht. Vielmehr verweist sie diesbezüglich auf das ordentliche Baubewilligungsverfahren, welches bauliche Massnahmen in der Umgebung im Rahmen der Bestimmungen der Bauordnung Cham grundsätzlich zulässt. Die be-

sonderen Vorzüge der Arealbebauung liegen somit gerade nicht in einer spezifischen Umgebungsgestaltung oder in dauerhaft freizuhaltenden Freiflächen.

Aus den Ziffern 9 und 14 der Arealbebauung ergibt sich sodann, dass keine verbindliche Umgebungsgestaltung festgelegt wurde. Vielmehr bleiben baubewilligungspflichtige Vorhaben im Bereich der Umgebungsgestaltung zulässig; diese sind nachgelagert im ordentlichen Baubewilligungsverfahren zu prüfen und zu beurteilen. Ebenfalls folgt aus den Ziffern 9 und 14, dass die Umgebungsgestaltung entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer nicht nur Bepflanzungen und sonstige Gestaltungselemente, sondern auch Bauten bzw. bauliche Anlagen umfasst. Die Beschwerdeführer verkennen insbesondere, dass Ziffer 14 der Arealbebauung ausdrücklich auch Bauten in den Umgebungsflächen zulässt, welche gemäss Ziffer 9 zusammen mit dem Baugesuch zur Genehmigung einzureichen sind.

Hinzu kommt, dass innerhalb der Arealbebauung sowohl auf GS Nr. K. _____ im Januar 2020 als auch auf GS Nr. L. _____ im November 2014 jeweils ein Aussenpool bewilligt wurde. Dies stellt ein weiteres Indiz dafür dar, dass derartige bauliche Veränderungen nicht als wesentliche Änderungen der Arealbebauung zu qualifizieren sind. Dabei ist unwesentlich, dass nur einer der bewilligten Aussenpools realisiert wurde. Diesbezüglich ist auch der Hinweis der Beschwerdeführer, der realisierte Pool trete nach aussen kaum in Erscheinung, was das beigefügte Luftbild von ZugMap.ch zeige, unbehelflich. Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass es sich um einen im Boden eingelassenen Pool handelt, welcher folglich in gleicher Weise wie der geplante Pool in Erscheinung tritt. Der Pool ist auf dem beigefügten Luftbild lediglich nicht gut ersichtlich, da er abgedeckt ist und die Abdeckung in grauer Farbe sich kaum vom sie umgebenden Boden abhebt.

Nichts anderes gilt in Bezug auf den Gartenpavillon, welchen die Vorinstanz zu Recht als Kleinbaute i.S.v. § 4a aV PBG qualifiziert hat. Zutreffend wies sie zudem darauf hin, dass im Arealbebauungsperimeter früher eine Gartenumgestaltung sowie Gebäude ohne Wohnnutzung bewilligt wurden (vgl. E. 3e des angefochtenen Beschlusses). Diese waren offensichtlich ebenfalls unwesentlich.

Damit steht fest, dass die geplanten baulichen Veränderungen zwar eine Änderung der Arealbebauung darstellen, diese jedoch als unwesentlich zu qualifizieren ist, mit den entsprechenden rechtlichen Folgen.

4.6 Stellen die geplanten baulichen Veränderungen keine wesentliche Änderung dar, liegt kein Anwendungsfall von § 71b Abs. 2 nPBG vor. Eine Überführung in einen Bebauungsplan ist deshalb nicht notwendig. Ferner ist die von den Beschwerdeführern geforderte Zustimmung von mindestens drei Vierteln der Eigentümerschaft gemäss § 29 Abs. 4 aPBG entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführer nicht notwendig: Paragraph 29 Abs. 4 aPBG ist nur auf wesentliche Änderungen anwendbar. Daher bedürfen nur wesentliche Änderungen an ganz oder teilweise erstellten Arealbebauungen der Zustimmung jener Eigentümerinnen und Eigentümer der Arealfläche, welche von den Änderungen wesentlich stärker belastet werden (VGer ZG V 2017 42 vom 17. Juli 2018 E. 4m). Für unwesentliche Änderungen wie vorliegend in Form des geplanten Aussenpools, der Gartengestaltung sowie des Gartenpavillons, ist somit keine Zustimmung der Eigentümerinnen und Eigentümer notwendig. Die Baubewilligung wurde somit zu Recht unabhängig von der Zustimmung von mindestens drei Vierteln der wesentlich stärker belasteten Eigentümerschaften erteilt.

5. Die Beschwerdeführenden machen letztlich geltend, die Realisierung des Pavillons und des Swimmingpools führe zu einer nicht zu tolerierenden Nutzungsintensivierung. Selbst ohne zusätzliche Ausnützung würde das geplante Bauvorhaben zu einer gesteigerten Nutzung des Gartenbereichs führen und dabei ihre Privatsphäre verletzen.

5.1 Hinsichtlich der Nutzung des Aussenraums ist festzuhalten, dass diese integraler Bestandteil der Wohnnutzung der Liegenschaft ist. Eine Nutzungsänderung wurde von den Beschwerdeführern zu Recht nicht geltend gemacht, da der betreffende Aussenraum sowohl vor als auch nach der Realisierung der geplanten Bauten der Wohnnutzung dient bzw. dienen würde, welche unbestrittenermassen zulässig ist.

Die Beschwerdeführer weisen zutreffend darauf hin, dass mit der Realisierung des geplanten Projekts keine zusätzliche Ausnützung beansprucht wird. Das Grundstück erfährt somit keine Intensivierung der Nutzung. Ebenso wird kein neuer Aussenraum geschaffen oder zusätzlich belebt, was unter Umständen dem Charakter einer Arealbebauung widersprechen könnte. Vielmehr wird ein bereits bestehender und für den Aufenthalt bestimmter Aussenraum lediglich umgestaltet. Die bisherige Nutzung dieses Bereichs bleibt damit im Wesentlichen unverändert.

Die gesamte Anlage wird weiterhin von derselben Anzahl Personen genutzt, da mit dem Vorhaben keine Erhöhung der Wohnkapazität verbunden ist. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die zur Überbauung vorgesehene Fläche bereits bisher von den Bewohnern mit einem mobilen Swimmingpool sowie mit Gartenmöbeln und Sonnenschirmen in vergleichbarer Weise genutzt werden konnte. Vor diesem Hintergrund kann auch nicht von der geltend gemachten "Verletzung der Privatsphäre" gesprochen werden.

Hinzu kommt, dass die Sicht auf das Grundstück der Beschwerdeführer durch eine Gartenhecke weitgehend abgeschirmt wird. Wie die Bauherrin in ihrer Eingabe zutreffend ausführt und sich zudem aus ZugMap.ch sowie dem Augenscheinprotokoll ergibt, ist vom geplanten Gartenpavillon aus lediglich die Rückseite des Hauses der Beschwerdeführer mit Garagen, Hauszugang und einem Büfenster einsehbar. Eine relevante Beeinträchtigung der Privatsphäre liegt daher nicht vor.

6. Zusammenfassend ergibt sich, dass der Beschluss des Regierungsrats vom 29. Oktober 2024 nicht zu beanstanden ist. Es sind keine ungenügende Feststellung des Sachverhalts, rechtlich unrichtig beurteilte Tatsachen und keine Verletzung von § 71b Abs. 2 nPBG sowie keine Überschreitung des Ermessens ersichtlich. Die dagegen eingereichte Beschwerde erweist sich als unbegründet, weshalb sie abzuweisen ist.

7.

7.1 Bei diesem Ausgang des Verfahrens werden die unterliegenden Beschwerdeführer gemäss § 23 Abs. 1 Ziff. 3 VRG kostenpflichtig. Die Spruchgebühr wird auf Fr. 3'500.– festgesetzt und mit dem in dieser Höhe geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.

7.2 Im Rechtsmittelverfahren ist der ganz oder teilweise obsiegenden Partei zulasten der unterliegenden Partei eine Parteientschädigung nach Massgabe ihres Obsiegens zuzusprechen (§ 28 Abs. 2 VRG). Da die obsiegende Beschwerdegegnerin 1 nicht anwaltlich vertreten ist, wird ihr keine Parteientschädigung zugesprochen, welche im Übrigen auch nicht beantragt wurde. Den ebenfalls obsiegenden Beschwerdegegnern 2 und 3 ist keine Parteientschädigung zuzusprechen, da sie in ihrem amtlichen Wirkungskreis tätig sind und keine Gründe für ein Abweichen von der in § 28 Abs. 2a VRG genannten Regel erkennbar sind.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Den Beschwerdeführern wird eine Spruchgebühr von Fr. 3'500.– auferlegt, welche mit dem in dieser Höhe geleisteten Kostenvorschuss verrechnet wird.
3. Eine Parteientschädigung wird nicht 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 den Rechtsvertreter der Beschwerdeführer (im Doppel), an die Beschwerdegegnerin 1, an den Gemeinderat Cham, an den Regierungsrat des Kantons Zug (dreifach) und zum Vollzug von Ziffer 2 im Dispositiv an die Finanzverwaltung des Kantons Zug (nur Dispositiv).

Zug, 18. Juni 2026

Im Namen der
VERWALTUNGSRECHTLICHEN KAMMER
Der Vorsitzende

Die Gerichtsschreiberin

versandt am