



# VERWALTUNGSGERICHT DES KANTONS ZUG

---

## VERWALTUNGSRECHTLICHE KAMMER

Mitwirkende Richter: Dr. iur. Aldo Elsener, Vorsitz  
lic. iur. Jacqueline Iten-Staub, Dr. iur. Matthias Suter  
lic. iur. Ivo Klingler und lic. iur. Adrian Willimann  
Gerichtsschreiber: lic. iur. Peter Kottmann

URTEIL vom 10. August 2020 *[rechtskräftig]*  
gemäss § 29 der Geschäftsordnung

in Sachen

**A.** \_\_\_\_\_  
Beschwerdeführerin  
vertreten durch RA B. \_\_\_\_\_

gegen

**1. C. \_\_\_\_\_ und H. \_\_\_\_\_**  
vertreten durch RA D. \_\_\_\_\_

**2. Stadtrat von Zug**

**3. Regierungsrat des Kantons Zug**  
Beschwerdegegner

betreffend

Baubewilligung

V 2019 97

A. C.\_\_\_\_\_ und H.\_\_\_\_\_ beabsichtigen auf dem Grundstück Nr. E.\_\_\_\_\_ (GS E.\_\_\_\_\_), Zug, den Abbruch des bestehenden Einfamilienhauses und des Schwimmbads sowie den Neubau eines Einfamilienhauses inklusive Photovoltaikanlage auf dem Flachdach, Autoeinstellhalle, Gartengerätehaus und Whirlpool. Das Baugrundstück liegt in der Wohnzone 3 (W3). Mit Entscheid vom 30. Oktober 2018 erteilte der Stadtrat von Zug unter Auflagen und Bedingungen die baurechtliche Bewilligung für das Bauvorhaben und wies gleichzeitig sämtliche dagegen erhobenen Einsprachen ab, soweit er darauf eintrat. Gegen den Entscheid des Stadtrats von Zug gingen beim Regierungsrat fünf Verwaltungsbeschwerden ein. Der Regierungsrat legte die fünf Beschwerdeverfahren zusammen und behandelte die Beschwerden in einem Entscheid. Mit Beschluss vom 1. Oktober 2019 wies der Regierungsrat die Beschwerden ab, nachdem am 7. Februar 2019 ein Augenschein durchgeführt worden war.

B. Gegen den Regierungsratsbeschluss liess A.\_\_\_\_\_ am 6. November 2019 Verwaltungsgerichtsbeschwerde einreichen und folgende Rechtsbegehren stellen:

- "1. Der angefochtene Entscheid sowie derjenige des Stadtrats von Zug vom 30. Oktober 2018 betr. die Erteilung einer Baubewilligung an C.\_\_\_\_\_ und H.\_\_\_\_\_ sei aufzuheben.
2. In prozessualer Hinsicht wird beantragt, einen Augenschein durchzuführen am Ort des Bauprojektes sowie die vorinstanzlichen Akten von Amtes wegen beizuziehen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Beschwerdegegner."

Zur Begründung wird vorgebracht, die Hauptfassade des projektierten Gebäudes sei nicht deutlich erkennbar, weshalb die Bauherrschaft die Privilegierung nach § 16 Abs. 1 BO Zug nicht beanspruchen könne. Die Westfassade des Bauvorhabens sei nämlich derart in verschiedene Elemente gegliedert, dass eine eigentliche Hauptfassade gar nicht mehr erkennbar sei.

Weiter ordne sich der klotzartige Neubau in keiner Weise in die bestehende Umgebung ein. Der geplante Neubau rage wie ein steiler Turm aus dem sonst bezüglich der Höhe der Bauten in der Zone W3 einheitlich erscheinenden Quartierbild empor. Mit seiner markanten Höhe würde er im Vergleich zum schmalen Bellevueweg und dem noch kleineren Bruibachweg wie ein schluchtartiger Abhang das Umgebungsbild verändern.

Das Bauvorhaben erdrossle die hangabwärts und auf gleicher Höhe in der Zone W3 liegenden Gebäude geradezu.

Auf der gegenüberliegenden Seite des Bauprojektes grenze der Bruibachweg an Wald an. Die projektierte Baute halte den Abstand zum Wald bei weitem nicht ein. Sowohl der Regierungsrat als auch der Stadtrat von Zug hätten es unterlassen, die Waldproblematik zu berücksichtigen und die zuständigen Forstbehörden zu involvieren.

Und schliesslich sei mit Blick auf einen möglichen Baubeginn nicht ersichtlich, wie die Bauherrschaft die Baustellenerschliessung, zudem eine solche, welche die Sicherheit der Kinder auf dem Schulweg nicht gefährde, vornehmen wolle.

C. Den verlangten Kostenvorschuss von Fr. 1'500.– leistete die Beschwerdeführerin innert der ihr dafür gesetzten Frist.

D. In seiner Vernehmlassung vom 6. Januar 2020 beantragte das Baudepartement der Stadt Zug namens des Stadtrats von Zug, die Beschwerde sei abzuweisen; unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführerin.

Die Westfassade des Bauvorhabens beinhalte keine durchgehende Dreiteilung. Der grösste, in der Flucht einheitliche Teil der Westfassade weise eine Breite von 9,08 m auf und befinde sich im nördlichen Bereich der Westfassade. Der Rücksprung (Atrium) im mittleren Bereich gehe über das Erdgeschoss und das erste Obergeschoss. Im zweiten Obergeschoss übernehme die Terrasse die Fassadenflucht des nördlichen Bereichs. Die umstrittene Auskragung im südlichen Bereich der Westfassade betreffe lediglich das erste und zweite Obergeschoss. Das Erdgeschoss in diesem Bereich werde ebenfalls auf der Flucht des nördlichen Bereichs erstellt. Die Flucht des nördlichen Bereichs der Westfassade sei somit bestimmend für das murale Band bzw. die Terrasse des zweiten Obergeschosses im mittleren Bereich sowie für das Erdgeschoss des südlichen Bereichs. Damit ziehe sich die Flucht des Hauptteils von 9,08 m Breite über die beiden anderen Bereiche der Westfassade. Vor diesem Hintergrund sei der Fussabdruck des Gebäudes für die Erkennbarkeit der Hauptfassade ein wichtiger Faktor. Der Blick auf die Darstellung der Nordfassade sowie der Südfassade lasse den auskragenden Bauteil als solchen klar in Erscheinung treten. Auch sei das Attikageschoss nicht so situiert, dass es der Anwendung von § 16 Abs. 1 BO entgegenstehen würde. Anders zu beurteilen wäre der Fall allenfalls dann, wenn die Distanz zwischen Terrain und auskragendem Bauteil

lediglich geringfügig wäre oder das Attikageschoss die Flucht des auskragenden Bauteils im südlichen Bereich aufnehmen würde.

Bei der Anwendung ästhetischer Generalklauseln komme der Baubewilligungsbehörde ein Ermessen zu. Der Regierungsrat habe u.a. aufgrund der Heterogenität des Quartiers sowie der Zonengrenze die Ermessenausübung der Baubewilligungsbehörde geschützt. Im Quartier fänden sich vielerlei Bautypologien. Für Bauten am Hang sei typisch, dass sie – talseitig betrachtet – relativ hoch in Erscheinung träten. Um diese Wirkung zu begrenzen, werde in § 14 aV PBG die maximal zulässige Höhenlage des Erdgeschosses definiert. Gemäss § 63 Abs. 1 VRG könne mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde jede Rechtsverletzung gerügt werden. Die korrekte Ausübung des Ermessens stelle keine Rechtsverletzung dar.

Beim Erlass und bei der Revision von Nutzungsplänen nach dem RPG sei gemäss Art. 10 Abs. 2 des Waldgesetzes (WaG) eine Waldfestsetzung anzuordnen in Gebieten: a. in denen Bauzonen an den Wald grenzen oder in Zukunft grenzen sollen; b. ausserhalb der Bauzonen, in denen der Kanton eine Zunahme des Waldes verhindern will. Gemäss Art. 13 Abs. 1 WaG würden Waldgrenzen, die gemäss Art. 10 Abs. 2 festgestellt worden seien, in den Nutzungsplänen eingetragen. Neue Bestockungen ausserhalb dieser Waldgrenzen gälten nicht als Wald. Entlang des Baugrundstücks sei kein Wald festgestellt worden. Das äussere Eck der Waldfeststellung liege ausserhalb des gesetzlichen Waldabstandes. Die ausserhalb der Waldgrenze befindliche Bestockung gelte nicht als Wald im Rechtssinne.

Sicherheitsvorkehrungen auf Baustellen gehörten zur Bauausführung und würden von der präventiven Beurteilung des Baugesuches nicht erfasst. Der Bauherr habe die sich aufgrund der Umstände aufdrängenden Sicherheitsvorkehrungen als unmittelbar anwendbare Verhaltensvorschrift ohne Weiteres zu beachten und es bestehe daher in der Regel kein Anlass, diese in das baurechtliche Verfahren einzubeziehen. Die baurechtliche Bewilligungsfähigkeit des Vorhabens bleibe unberührt.

E. C.\_\_\_\_\_ und H.\_\_\_\_\_ (nachfolgend: Bauherrschaft) liessen am 6. Januar 2020 beantragen, die Verwaltungsgerichtsbeschwerde sei abzuweisen und das Baugesuch sei zu bewilligen; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (inkl. 7,7 % MWST) zu Lasten der Beschwerdeführerin.

Zur Begründung wurde geltend gemacht, der Abschnitt "Terrasse/Luftraum" der Hauptfassade stelle ein rein gestalterisches Element dar und hätte aufgrund der Ausnutzungsreserve auch geschlossen werden können. So oder anders sei dieser Teil der Fassade aber ohne Weiteres der Hauptfassade anzurechnen. Damit bestehe die Hauptfassade aus den beiden Abschnitten "Terrasse/Luftraum" und "gewöhnliche Fassade". Somit sei die eigentliche Hauptfassade 13,68 m lang und die Auskragung (6,38 m) betrage nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge.

Bezüglich Einordnung sei darauf hinzuweisen, dass es sich beim Gebiet Schöneegg/Gimmen um ein heterogenes Quartier handle, welches Bauten mit den unterschiedlichsten Formensprachen und Materialien beinhalte. Komme hinzu, dass es sich beim vorliegenden Quartier nicht um eine Ortsbildschutzzone handle und schon aus diesem Grund keine strengen Massstäbe an die Einordnung der Bauten zu stellen seien.

Die beantragte Korrektur des Waldes sei nicht notwendig. Gemäss den bei Baueingabe geltenden Bestimmungen seien die Waldabstände von 12 m gemäss PBG eingehalten.

Die Erschliessung der Baustelle sei nicht Sache der Baubewilligung und deshalb nicht weiter zu thematisieren.

F. Am 13. Januar 2020 teilte die Baudirektion im Auftrag des Regierungsrats mit, sie beantrage, die Verwaltungsgerichtsbeschwerde sei unter Kostenfolge zu Lasten der Beschwerdeführerin abzuweisen. Zur Begründung des Antrags werde auf die Erwägungen im angefochtenen Entscheid vom 1. Oktober 2019 verwiesen.

G. Am 20. Mai 2020 liess die Beschwerdeführerin eine Replik einreichen. Darin liess sie gegenüber ihrer am 6. November 2019 eingereichten Beschwerde zusätzlich geltend machen, das Baugrundstück Nr. E. \_\_\_\_\_ sei gemäss seinem Grundbuchauszug mit einem öffentlichen Fussweg belastet. Aufgrund dessen handle es sich beim Bruibachweg gemäss § 4 Abs. 1 lit. b GSW um eine öffentliche Strasse, bei welcher die gesetzlichen Mindestabstände gemäss § 17 Abs. 1 lit. b GSW, § 11 Abs. 1 V GSW und § 17 Abs. 1 und 3 Strassenreglement Zug einzuhalten seien. Soweit der Stadtrat von Zug in Ziff. 1.5.4 seines Beschlusses vom 30. Oktober 2018 davon ausgegangen sei, es handle sich beim Bruibachweg um eine Privatstrasse, sei dies falsch gewesen. Das Bauvorhaben verletze die erwähnten Abstandsvorschriften.

H. In ihrer Duplik vom 27. Mai 2020 brachte die Baudirektion vor, beim Eintrag im Grundbuch bzw. dem Grundbuchblatt, auf das sich die Beschwerdeführerin beziehe, handle es sich um eine "Anmerkung". Eine "Anmerkung" mache eine Strasse nicht zu einer öffentlichen Strasse. Die Kriterien von § 4 Abs. 1 lit. a–c GSW seien nicht erfüllt.

I. Das Baudepartement der Stadt Zug führte in seiner Duplik vom 10. Juni 2020 aus, die Abstandsvorschriften des GSW und dessen Ausführungsvorschriften sowie die Abstandsvorschriften des kommunalen Strassenreglements regelten die Abstände zu öffentlichen Strassen. Ein öffentlicher Weg könne hingegen keine Abstandsvorschriften für sich in Anspruch nehmen. Beim Bruibachweg handle es sich nicht um eine öffentliche Strasse. Auch wenn die Anmerkung im Grundbuch ein gültiges öffentliches Fusswegrecht auf dem Bruibachweg zum Gegenstand haben würde, mache ein solches öffentliches Fusswegrecht den Bruibachweg nicht zu einer öffentlichen Strasse. Eine öffentliche Strasse setze vielmehr ein öffentliches Fahrwegrecht voraus. Dies erscheine einsichtig, zumal sich eine öffentliche Strasse gerade dadurch auszeichne, dass diese mit Fahrzeugen von jedermann befahren werden könne. Beständen keine Fahrwegrechte zugunsten der Öffentlichkeit, handle es sich demgegenüber um keine öffentliche Strasse.

J. Zum gleichen Thema brachte die Bauherrschaft in ihrer Duplik vom 17. Juni 2020 vor, der Bruibachweg habe nicht als Gemeindestrasse zu gelten. Einerseits sei der Bruibachweg im Privateigentum und schon deshalb nicht als Gemeindestrasse zu taxieren. Auch das Fusswegrecht bringe den Bruibachweg nicht zur Gemeindestrasse. Die Fuss- und Fahrwegrechte seien lediglich zugunsten oder zulasten einzelner Grundstücke eingetragen und keineswegs Wegrechte. Komme hinzu, dass das von der Beschwerdeführerin erwähnte Strassenreglement Zug im Anhang 1 die Gemeindestrassen abschliessend festhalte. Der Bruibachweg sei dort nicht enthalten und gelte damit definitiv nicht als Gemeindestrasse.

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 Beschwerde wurde fristgerecht eingereicht und entspricht den formellen Anforderungen gemäss § 65 VRG. Die Beschwerdeführerin bzw. deren Rechtsvorgänger hat sowohl am Einsprache- als auch am Verwaltungsbeschwerdeverfahren teilgenommen. Als Eigentümerin einer Stockwerkeigentumseinheit in unmittelbarer Nachbarschaft des GS E.\_\_\_\_\_ ist die Beschwerdeführerin vom Bauvorhaben besonders berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an der Änderung oder Aufhebung des Entscheids der Vorinstanz. Die Beschwerdelegitimation der Beschwerdeführerin 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 Rechtssatzes, 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 (PBG; BGS 721.11) ist per 1. Januar 2019 in Kraft getreten. Ebenfalls am 1. Januar 2019 trat die Verordnung zum Planungs- und Baugesetz vom 20. November 2018 in Kraft (V PBG; BGS 721.111). Sie löste die V PBG vom 16. November 1999 ab (aV PBG). Das vorliegende Baugesuch wurde der Stadt Zug am 6. April 2017 eingereicht. Die Projektänderungen datieren vom 28. September und 24. November 2017 sowie vom 4. Juli 2018. Übergangsrechtlich gelangt daher die Bestimmung § 71a Abs. 1 lit. a PBG zur Anwendung, wonach auf Baugesuche, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes hängig sind, das bisherige Recht Anwendung findet, es sei denn, für die Bauherrschaft ist die Beurteilung nach neuem Recht günstiger.

3. Gemäss § 16 Abs. 1 der Bauordnung der Stadt Zug (BO Zug) dürfen vorspringende und auskragende Bauteile wie Vortreppen, Balkone, Erker und Dachvorsprünge bis 2,00 m in den ordentlichen Grenz- oder Gebäudeabstand hineinragen, vorausgesetzt, sie beanspruchen nicht mehr als einen Drittel der

Gebäudelänge und die Hauptfassade bleibt deutlich erkennbar. Der Zweck dieser Bestimmung ist es, gewisse vorspringende Bauteile im Abstandsbereich zuzulassen und damit zu verhindern, dass Bauten insgesamt zurückversetzt werden müssen, weil sie einzelne über den Grenzabstand hinausragende Teile aufweisen (Hans Hagmann, Kommentar zur Bauordnung der Stadt Zug, 1998, S. 56).

3.1 Die Hauptwohnräume des geplanten Neubaus sind nach Westen ausgerichtet. Die Auskragungen (1. und 2. Obergeschoss) im südlichen Teil der Westfassade halten die Massvorschriften gemäss § 16 Abs. 1 BO Zug genau ein. Sie ragen jedoch 2 Meter in den grossen Grenzabstand hinein. Umstritten ist, ob die Hauptfassade des Gebäudes deutlich erkennbar bleibt und die Bauherrschaft die Privilegierung nach § 16 Abs. 1 BO Zug tatsächlich beanspruchen kann.

3.2 Der Regierungsrat erwog dazu in seinem Beschluss vom 1. Oktober 2019 Folgendes: Der Mittelteil der Westfassade werde im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss auf einer Länge von 4,35 m als Atrium ausgestaltet. Im 2. Obergeschoss sei für diesen Fassadenabschnitt eine Terrasse vorgesehen. Das Attikageschoss sei in diesem Bereich im Sinn eines Luftraums offen gestaltet. Der als Atrium bezeichnete Fassadenabschnitt werde gemäss den Bauplänen im Erdgeschoss begrünt und die Bestockung soll bis zum 1. Obergeschoss reichen. Damit stelle die Begrünung ein gestalterisches Fassadenelement dar, welches die sonst in Beton gehaltene Westfassade ergänze. Dass dieser Bereich offen gestaltet sei und über keine Fassade verfüge, schade der Erkennbarkeit als Hauptfassade nicht. Eine Verglasung des Atriums oder die horizontale Fortführung des 1. Obergeschosses, wie dies im 2. Obergeschoss durch die Absturzsicherung der Terrasse erfolge, würde die Hauptfassade zwar verdeutlichen. Die Erkennbarkeit der Hauptfassade könne jedoch nicht vom Vorliegen solcher baulichen Elemente abhängen, zumal die vorgesehene Bepflanzung im Atrium und die Terrasse im 2. Obergeschoss die Hauptfassade ohnehin klar erkennen liessen.

3.3 Das Gericht ist der Ansicht, dass beim vorliegenden Bauprojekt den Beschwerdegegnern zu folgen ist, wonach die Hauptfassade (Westfassade) deutlich erkennbar ist. Die Westfassade ist 20,51 m lang. Der grösste, in der Flucht einheitliche Teil der Westfassade weist eine Länge von 9,33 m auf und befindet sich im nördlichen Bereich der Westfassade. Das Erdgeschoss wird auf der Flucht des nördlichen Bereichs erstellt. Auch im 2. Obergeschoss wird die Fassadenflucht des nördlichen Bereichs übernommen, und zwar durch die Terrasse. Die Flucht des nördlichen Bereichs der

Westfassade ist somit bestimmend für das murale Band bzw. die Terrasse des 2. Obergeschosses im mittleren Bereich sowie für das Erdgeschoss des südlichen Bereichs. Damit zieht sich die Flucht des Hauptteils über die beiden anderen Bereiche der Westfassade. Auch durch das Attikageschoss, welches den ordentlichen Grenzabstand einhält und somit nicht Teil der Auskragung ist, wird die deutliche Erkennbarkeit der Hauptfassade nicht beeinträchtigt, sondern im Gegenteil verstärkt. Der Regierungsrat hat somit kein Recht verletzt, wenn er im Rahmen des ihm zustehenden Ermessens erwogen hat, dass die Voraussetzungen von § 16 Abs. 1 BO Zug zur Unterschreitung des ordentlichen Grenzabstands erfüllt sind.

4. Gemäss § 20 Abs. 1 BO Zug müssen sich Bauten, Anlagen und Umschwung hinsichtlich Lage, Grösse, Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung so in die Umgebung einordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Bei dieser Bestimmung handelt es sich um eine positive ästhetische Generalklausel. Die positive ästhetische Generalklausel verlangt eine architektonische Gestaltung, welche sich gut in die Umgebung einordnet. Bei der Beantwortung der Frage, welche architektonische Gestaltung sich gut in eine Umgebung einordnet, kann nicht auf ein beliebiges subjektives Empfinden abgestellt werden, sondern es muss im Einzelnen dargelegt werden, weshalb mit einer bestimmten baulichen Gestaltung weder für das Bauvorhaben noch für die Umgebung eine gute Gestaltung erzielt werden kann. Dieser Beurteilung unterliegen alle Bauten, auch wenn die übrigen Bau- und Zonenvorschriften eingehalten sind. Die Gestaltungsvorschriften dürfen aber nicht dazu führen, dass für ein bestimmtes Gebiet die Zonenvorschriften ausser Kraft gesetzt werden. Erweisen sich nämlich die Auswirkungen der Zonenvorschriften als gestalterisch unbefriedigend, so sind die Pläne und Vorschriften zu ändern. Das Einordnungsgebot kann nicht bedeuten, dass die Bauherrschaft bei einem Neu- oder Umbau auf die traditionelle Architektur oder die herkömmliche Quartiergestaltung verpflichtet werden kann (Urteil Verwaltungsgericht Zug V 2009 3 vom 27. März 2009, in: GVP 2009 144 f.).

4.1 Der Regierungsrat weist in seinem Beschluss vom 1. Oktober 2019 darauf hin, dass die Gebäude in der Umgebung des Bauvorhabens sehr unterschiedlich gestaltet seien und kein einheitlicher Baustil auszumachen sei. Auch hinsichtlich der Gebäudeformen und deren Volumen, Dachgestaltungen, Farbgebung und Materialisierung gebe es keine typisch vorherrschende Bauweise. Die Fassaden des geplanten Bauvorhabens würden in Sichtbeton gehalten. Es vermöge sich so in die bereits heterogene Umgebung einzuordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entstehe.

4.2 Für die Beschwerdeführerin ordnet sich hingegen der klotzartige Neubau in keiner Weise in die bestehende Umgebung ein. Der geplante Neubau rage wie ein steiler Turm aus dem sonst bezüglich der Höhe der Bauten in der Zone W3 einheitlich erscheinenden Quartierbild empor. Mit seiner markanten Höhe würde er im Vergleich zum schmalen Bellevueweg und dem noch kleineren Bruibachweg wie ein schluchtartiger Abhang das Umgebungsbild verändern. Das geplante Bauvorhaben setze sich vom natürlich gewachsenen Quartierbild deutlich ab, weil es mit seiner Höhe und seinen Massen die hangabwärts und auf gleicher Höhe in der Zone W3 liegenden Gebäude geradezu erdrossle.

4.3 Das vorliegend zu beurteilende Einfamilienhaus hält die Vorschriften der Zone W3 ein und übersteigt die maximal zulässige Geschosszahl sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht. Das neue Wohnhaus weist eine zeitgenössische Architektur auf. Das Gebiet befindet sich in keiner Ortsbildschutzzone, weshalb an die Einordnung keine besonders strengen Massstäbe zu setzen sind. Es ist der Bauherrschaft zuzustimmen, dass kein einheitliches Ortsbild zu erkennen ist. In der Umgebung des Bauprojekts gibt es verschiedene Gebäudeformen, Volumen und Dachgestaltungen, und die Bauten weisen eine unterschiedliche Farbgebung und Materialisierung auf. Es herrscht eine grosse Heterogenität; es ist daher keine besondere Rücksicht auf die bereits vorhandene Bausubstanz zu nehmen. Durch das Projekt der Bauherrschaft entsteht weder ein derartiger Widerspruch zur Umgebung noch sind qualifizierte bauliche oder landschaftliche Umstände (wie z.B. eine überdurchschnittliche Qualität der bestehenden Überbauung, eine weitherum zurückhaltend ausgeschöpfte Ausnützung oder eine qualifizierte landschaftliche Empfindlichkeit) gegeben, dass von der Bauherrschaft verlangt werden könnte, dass sie auf die auf ihrem Grundstück maximal zulässige Gebäudehöhe verzichtet. Von einer Erdrosselung der hangabwärts und auf gleicher Höhe in der Zone W3 liegenden Gebäude kann nicht gesprochen werden, wie das die Beschwerdeführerin tut. Die von der Bauherrschaft gewählte Höhe des Gebäudes ist Folge der Einzonung in die Wohnzone 3, in der eine Höhe von 9 m zulässig ist. Das Einordnungsgebot hat nicht den Zweck, die bisherige Aussicht weiterhin freizuhalten und auch in Zukunft das gleiche Strassenbild zu garantieren. Die Grösse des Bauvorhabens entspricht den Normen der Bauordnung und ist daher von den Stimmberechtigten der Stadt Zug bewusst in Kauf genommen worden. Indem der Regierungsrat zum Schluss gekommen ist, dass das vorliegende Bauvorhaben nicht gegen die Bestimmung von § 20 Abs. 1 BO Zug verstösst, hat er kein Recht verletzt.

4.4 Die Beschwerdeführerin beantragt die Durchführung eines Augenscheins, begründet jedoch nicht, zu welchem Zweck dieser erfolgen soll. Es ist jedoch wohl davon auszugehen, dass der Augenschein der Beurteilung der Einordnung des Bauprojekts in die Umgebung dienen soll.

Dem Gericht stehen jedoch genügend Unterlagen (Baupläne, insbesondere Fassadenpläne; Protokoll des Augenscheins vom 7. Februar 2019; mehrere von den Parteien eingereichte Fotos; Luftaufnahmen aus dem Geoportal des Kantons Zug und aus Google Maps) zur Verfügung, um diese Beurteilung vornehmen zu können. Auch konnte das Gericht das Protokoll eines ebenfalls von der Baudirektion durchgeführten Augenscheins vom 3. Februar 2016 beiziehen. (Im damaligen Verwaltungsbeschwerdeverfahren wehrte sich die Bauherrschaft des vorliegenden Verwaltungsgerichtsverfahrens gegen ein Bauprojekt auf einem Nachbargrundstück. Gleichzeitig war ein früheres Bauvorhaben der Bauherrschaft des vorliegenden Verfahrens auf ihrem Grundstück Nr. E. \_\_\_\_\_ Gegenstand eines Beschwerdeverfahrens vor dem Regierungsrat. Das von ihr im Anschluss an den regierungsrätlichen Entscheid beim Verwaltungsgericht unter der Dossiernummer V 2017 27 anhängig gemachte Verwaltungsgerichtsbeschwerdeverfahren konnte mit Verfügung vom 30. August 2017 wegen aussergerichtlicher Einigung bzw. Rückzugs der Beschwerde abgeschrieben werden.) Aus diesen Gründen kann im vorliegenden Verfahren auf die Durchführung eines weiteren Augenscheins verzichtet werden.

5.

5.1 Des Weiteren macht die Beschwerdeführerin geltend, auf der gegenüberliegenden Seite des Bauprojekts grenze der Bruibachweg an Wald an. Zwar bestehe die Waldfeststellung nur auf dem nördlichen und nordwestlichen Teil der Liegenschaft GS Nr. F. \_\_\_\_\_, doch handle es sich beim Waldbegriff um einen dynamischen Begriff, welcher unabhängig von einem allfälligen Eintrag im Zonenplan zu berücksichtigen sei. Das Grundstück GS F. \_\_\_\_\_ sei bis an den Bruibachweg mit Wald bestückt. Die bestehende, im Zonenplan eingetragene Waldgrenze sei diesbezüglich nicht zutreffend und sei es von Anfang an nicht gewesen, denn die Waldausdehnung mit hochstämmigen Bäumen auf dem GS F. \_\_\_\_\_ habe sich seit der letzten Waldfeststellung nicht durch neue Bestockungen gemäss Art. 13 Abs. 2 WaG verändert. Sehe man die aktuelle Waldfeststellung gemäss Parzellenplan, ergebe sich, dass sie nicht mit der tatsächlichen und damit auch rechtlichen Situation betr. die Waldausdehnung übereinstimme (Art. 2

WaG). Dies sei zu korrigieren. Der Abstand der projektierten Baute am Waldrand unmittelbar am Bruibachweg auf GS F. \_\_\_\_\_ werde bei weitem nicht eingehalten.

5.2 Das Baudepartement der Stadt Zug entgegnet, entlang des Baugrundstücks sei kein Wald festgesetzt worden. Das äussere Eck der Waldfeststellung liege ausserhalb des gesetzlichen Waldabstandes. Die ausserhalb der Waldgrenze befindliche Bestockung gelte nicht als Wald im Rechtssinne.

5.3 Gemäss Art. 2 des Bundesgesetzes über den Wald (Waldgesetz, WaG; SR 921.0) gilt als Wald jede Fläche, die mit Waldbäumen oder Waldsträuchern bestockt ist und Waldfunktionen erfüllen kann. Entstehung, Nutzungsart und Bezeichnung im Grundbuch sind nicht massgebend. Artikel 10 Abs. 2 WaG verlangt, dass beim Erlass und bei der Revision von Nutzungsplänen nach dem Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung eine Waldfestsetzung anzuordnen ist in Gebieten: a. in denen Bauzonen an den Wald grenzen oder in Zukunft grenzen sollen; b. ausserhalb der Bauzonen, in denen der Kanton eine Zunahme des Waldes verhindern will. Gemäss Art. 13 Abs. 1 WaG werden Waldgrenzen, die gemäss Artikel 10 Absatz 2 festgestellt worden sind, in den Nutzungsplänen eingetragen.

5.4 Das ist erfolgt, und im nördlichen Teil des GS F. \_\_\_\_\_ wurde Wald festgestellt. Die Beschwerdeführerin macht nun sinngemäss geltend, dies sei unkorrekt vorgenommen worden; die Waldgrenze hätte weiter südlich festgelegt werden müssen, womit der gemäss § 12 Abs. 1 PBG vorgeschriebene Waldabstand von mindestens 12 m nicht eingehalten werde.

Es gibt jedoch keine Hinweise, dass sich die zuständigen Behörden bei der Waldfeststellung geirrt hätten. Die Bestockung im südlichen Teil des GS F. \_\_\_\_\_ ist zwar stark, sie als Wald zu bezeichnen geht jedoch zu weit. Bereits am Augenschein vom 7. Februar 2019 wies der Vorsitzende des Augenscheins darauf hin, dass die Brücke des Bellevuewegs über den Bruibach beidseitig des Bachbetts im Nordosten und Südosten stark bestockt sei. Gleichzeitig erklärte er aber, dass es sich nur bei der südöstlichen Seite des Bachbetts um einen Wald im rechtlichen Sinn handle (BD-Beil. B 7, S. 2). Von den Anwesenden, zu denen auch der Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin gehörte, widersprach niemand diesen Ausführungen. Mit dem Wald im rechtlichen Sinn an diesem Ort meinte der Vorsitzende dabei eindeutig nicht denjenigen auf der südöstlichen Seite des Bruibachs, sondern denjenigen südöstlich der Bruibachbrücke, somit den Wald, der

sich nordnordöstlich des Bruibachs auf dem GS G. \_\_\_\_\_ befindet. Dorthin beträgt der Abstand der von der Bauherrschaft geplanten Baute mehr als 12 m. Die Beschwerdeführerin übersieht zudem, dass das GS E. \_\_\_\_\_ der Bauherrschaft nicht am Bruibachweg endet, sondern im Nordosten sich über diesen hinaus bis zum Bruibach erstreckt bzw. das GS F. \_\_\_\_\_ nicht bis zum Bruibachweg reicht. Eine Bestockung, die als Wald zu bezeichnen wäre, ist aber auch auf dem Grundstück der Bauherrschaft nicht erkennbar. Aus diesen Gründen verletzt das Bauvorhaben keine Waldabstandsvorschriften.

6.

6.1 Weiter bringt die Beschwerdeführerin vor, mit Blick auf einen möglichen Baubeginn sei es nicht ersichtlich, wie die Bauherrschaft die Baustelle erschliessen wolle. Beim Bruibachweg handle es sich nämlich um den einzigen Schulweg für die Kinder, welche aus dem Quartier in den Kindergarten und das Schulhaus Gimenen gelangen müssten. Wie unter diesen Umständen eine Baustellenerschliessung, zudem eine solche, welche die Sicherheit nicht gefährde, erfolgen solle, sei unklar.

6.2 Sicherheitsvorkehrungen, einschliesslich derjenigen für die Baugrube, gehören zur Bauausführung und werden deshalb von der präventiven Baubewilligung nicht erfasst. Der Bauherr hat die aufgrund der Umstände sich aufdrängenden Sicherheitsvorkehrungen als unmittelbar anwendbare Verhaltensvorschrift ohne Weiteres zu beachten. Es besteht daher in der Regel kein Anlass, diese in das baurechtliche Verfahren einzubeziehen. Vielmehr darf einem Bauherrn zugestimmt werden, dass er bei der Bauausführung mit der gebotenen Sorgfalt zu Werke geht. Anders ist die Situation jedoch zu beurteilen, wenn sich bereits aus den Baueingabeplänen ergibt, dass die geplante Baute nicht den anerkannten Regeln der Baukunde entspricht oder die geplanten Bauarbeiten die Umgebung des Baugrundstücks zu gefährden drohen. In diesem Fall hat die Baubewilligungsbehörde bereits im Bewilligungsverfahren die notwendigen Anordnungen zu treffen, um zu verhindern, dass durch Erstellung oder Bestand der Baute Personen oder Sachen gefährdet werden (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. Aufl. 2019, S. 508 f.).

6.3 Gleich wie der Stadtrat von Zug in seiner Entscheidung über die Einsprache des Rechtsvertreters der Beschwerdeführerin im vorliegenden Verfahren sieht das Gericht keinen Grund, die Baustellenerschliessung und die Baustelleninstallation einer öffentlich-rechtlichen Prüfung zu unterziehen. Es sind keine Umstände erkennbar, aus denen

hervorgeht, dass die geplanten Bauarbeiten und/oder die Zu- und Wegfahrten die Umgebung des Baugrundstücks besonders zu gefährden drohten. Es kann durchaus vorkommen, dass sich Baustellen, wie hier, an einem Schulweg befinden. Dort trägt die Bauherrschaft in jedem Fall die Verantwortung für die Sicherung der Baustelle und des Umgeländes der Baustelle, ohne dass dies ausdrücklicher Teil der Prüfung des Baugesuchs sein muss. Der Stadtrat hat daher zu Recht darauf verzichtet, entsprechende Pläne zur Bewilligung einzufordern. Immerhin hat der Stadtrat jedoch mit Ziff. II.2.4 seiner Baubewilligung im Sinne einer milderer Massnahme verlangt, dass für die Lage der Bauzufahrt und die Bauplatzinstallation ein Situationsplan einzureichen ist. Damit kann die Baubehörde die Baufreigabe – falls aus Sicherheitsgründen angezeigt – immer noch verweigern.

7. In ihrer Replik bringt die Beschwerdeführerin vor, das Baugrundstück Nr. E.\_\_\_\_\_ sei mit einem öffentlichen Fusswegrecht belastet, und zwar beziehe sich dieses auf den Bruibachweg. Daher handle es sich beim Bruibachweg gemäss § 4 Abs. 1 lit. b GSW um eine öffentliche Strasse, bei welcher die gesetzlichen Mindestabstände einzuhalten seien. Das projektierte Bauvorhaben halte weder den Strassenabstand von 4 m gemäss § 17 Abs. 1 lit. b GSW noch den Mindestabstand von 50 cm ab Strassen- bzw. Trottoirrand gemäss § 11 Abs. 1 V GSW ein.

7.1 Gemäss § 17 Abs. 1 des Gesetzes über Strassen und Wege (GSW; BGS 751.14) beträgt, soweit keine Baulinien bestehen, der Mindestabstand für Gebäude an Kantonsstrassen 6 m und an Gemeindestrassen 4 m. Gemäss § 17 Abs. 1 und 3 des Reglements über Strassen und Wege der Stadt Zug (Strassenreglement Zug) müssen Pflanzungen, Einfriedungen, Bauten und Anlagen einen Mindestabstand von 50 cm vom Strassen- bzw. Trottoirrand einhalten. Diese Abstandsvorschriften gelten jedoch nur für öffentliche Strassen (vgl. § 1 Abs. 1 GSW, § 1 Strassenreglement Stadt Zug). Strassen und Wege sind gemäss § 4 Abs. 1 GSW öffentlich, wenn sie: a) seit unvordenklicher Zeit im Gemeinbrauch stehen, oder b) das Gemeinwesen über die entsprechenden Wegrechte verfügt, oder c) im Verfahren der Öffentlicherklärung dem Gemeingebrauch gewidmet worden sind. Über die öffentlichen gemeindlichen Strassen und Wege geben die Verzeichnisse der Einwohnergemeinden Auskunft (§ 5 GSW).

7.2 Das geplante Gebäude grenzt auf der Nordseite direkt an den Bruibachweg. Dieser befindet sich im Privateigentum, und zwar in seinem südöstlichen Streckenteil in demjenigen der Bauherrschaft. Im Verzeichnis öffentlicher Strassen der Stadt Zug ist der

Bruibachweg nicht aufgeführt. Der Stadtrat von Zug stellt sich auf den Standpunkt, dass es sich beim Bruibachweg um keine öffentliche Strasse handelt. Für die Beschwerdeführerin hingegen handelt es sich beim Bruibachweg gemäss § 4 Abs. 1 lit. b GSW um eine öffentliche Strasse, bei welcher die gesetzlichen Mindestabstände einzuhalten seien. Wie sich aus dem Grundbuchauszug zum Baugrundstück Nr. E. \_\_\_\_\_ nämlich ergebe, sei dieses mit einem öffentlichen Fusswegrecht belastet. Dem entsprechenden Grundbuchbeleg sei zu entnehmen, dass sich das öffentliche Fusswegrecht auf den Bellevueweg und den "Weg gegen Gimenen" beziehe. Beim "Weg gegen Gimenen" handle es sich eindeutig um den Bruibachweg, welcher zwischen dem Bellevueweg und der Gimenenstrasse verlaufe.

7.3 Dem Grundbuchauszug der Liegenschaft Zug / E. \_\_\_\_\_ kann die Anmerkung "Öffentliches Fusswegrecht" entnommen werden. Konsultiert man den entsprechenden Eintrag im Bereinigungsheft 1586, ist der Beschwerdeführerin zuzustimmen, dass es sich bei diesem öffentlichen Fusswegrecht um ein solches auf dem Bruibachweg handelt. Nichts deutet zudem darauf hin, dass es nicht gültig wäre. Umstritten ist jedoch, ob dieses öffentliche Fusswegrecht dazu führt, dass es sich beim Bruibachweg gestützt auf § 4 Abs. 1 lit. b GSW um eine öffentliche Strasse handelt. Dazu ist Folgendes zu erwägen: Das GSW unterscheidet konsequent nach Strassen und Wegen, was bereits in dessen Titel zum Ausdruck kommt. Das geht aber auch aus dem hier interessierenden § 4, wo es um die Öffentlichkeit von Strassen und Wegen geht, hervor. Der erste Satz der Bestimmung lautet entsprechend "Strassen und Wege sind öffentlich, wenn sie:", worauf in den lit. a–c drei Fallgruppen folgen. Die Wendung "entsprechende Wegrechte" in lit. b meint aus gesetzssystematischen Gründen somit die Wegrechte des Gemeinwesens an Strassen und die Wegrechte des Gemeinwesens an Wegen. Beim Bruibachweg handelt es sich um einen Weg bzw. um eine Strasse, der/die begangen und befahren wird. Würden das Gemeinwesen bzw. die Öffentlichkeit über ein Fuss- und Fahrwegrecht verfügen, wäre er im Sinne von § 4 Abs. 1 lit. b GSW sowohl ein öffentlicher Weg als auch eine öffentliche Strasse. Die Öffentlichkeit verfügt aber auf dem Bruibachweg nur über ein Fusswegrecht und damit eben nicht über die "entsprechenden Wegrechte". Somit handelt es sich beim Bruibachweg zwar um einen öffentlichen Weg, er ist jedoch keine öffentliche Strasse, umso mehr als auch kein Tatbestand von § 4 Abs. 1 lit. a oder c GSW gegeben ist. Damit steht fest, dass am Bruibachweg die Abstandsvorschriften des GSW und des kommunalen Strassenreglements keine Anwendung finden. Die entsprechende Rüge der Beschwerdeführerin erweist sich als unbegründet.

8. Zusammenfassend ergibt sich, dass der Beschluss des Regierungsrats vom 1. Oktober 2019 nicht zu beanstanden ist. Die dagegen eingereichte Beschwerde erweist sich als unbegründet, weshalb sie abzuweisen ist.

9.

9.1 Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird die unterliegende Beschwerdeführerin gemäss § 23 Abs. 1 Ziff. 3 VRG kostenpflichtig. Die Spruchgebühr wird auf Fr. 2'000.– festgesetzt. Fr. 1'500.– werden mit dem in dieser Höhe geleisteten Kostenvorschuss verrechnet. Die restlichen Fr. 500.– werden der Beschwerdeführerin in Rechnung gestellt.

9.2 Im Rechtsmittelverfahren ist der ganz oder teilweise obsiegenden Partei zulasten der unterliegenden Partei eine Parteientschädigung nach Massgabe ihres Obsiegens zuzusprechen (§ 28 Abs. 2 VRG). Der anwaltlich vertretenen Bauherrschaft wird zulasten der Beschwerdeführerin eine Parteientschädigung von Fr. 1'200.– (inkl. MWST und Barauslagen) zugesprochen. 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. Der Beschwerdeführerin wird eine Spruchgebühr von Fr. 2'000.– auferlegt. Fr. 1'500.– werden mit dem in dieser Höhe geleisteten Kostenvorschuss verrechnet. Die restlichen Fr. 500.– werden der Beschwerdeführerin in Rechnung gestellt.
3. Die Beschwerdeführerin hat der Bauherrschaft eine Parteientschädigung von Fr. 1'200.– (inkl. MWST und Barauslagen) zu bezahlen.
4. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der schriftlichen Eröffnung beim Schweizerischen Bundesgericht in Lausanne Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten eingereicht werden.
5. Mitteilung an den Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin (im Doppel, Rechnung folgt nach Rechtskraft des Urteils), an den Rechtsvertreter der Bauherrschaft (im Doppel), an den Stadtrat von Zug, an den Regierungsrat des Kantons Zug (dreifach) und zum Vollzug von Ziffer 2 im Dispositiv an die Finanzverwaltung des Kantons Zug.

Zug, 10. August 2020

Im Namen der  
VERWALTUNGSRECHTLICHEN KAMMER  
Der Vorsitzende

Der Gerichtsschreiber

versandt am