



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
gemäss § 29 der Geschäftsordnung

in Sachen

A. _____
Beschwerdeführer
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 98

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 Anträge stellen:

- "1. Es sei der Beschluss des Regierungsrats vom 1. Oktober 2019 im Baubewilligungsverfahren SZ-2017-098/13457 aufzuheben und es sei die Baubewilligung nicht zu erteilen.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Beschwerdegegner."

Zur Begründung wird vorgebracht, die Terrassenfläche grenze im westlichen Teil der Bauparzelle bis zu einem Meter an die Grenze zum Grundstück des Beschwerdeführers heran. Auf der Hälfte der Westseite rage das Untergeschoss zudem rund 1,32 m über das gewachsene Terrain hinaus. Und auch auf der Ostseite rage das Untergeschoss um 75 cm über das gewachsene Terrain hinaus. Somit überrage das Projekt auf mehreren Seiten das gewachsene Terrain und überschreite zu einem beträchtlichen Teil die von der Rechtsprechung vorgegebene Richtgrösse. Entsprechend erfülle das projektierte Untergeschoss die Anforderungen von § 5 V PBG (alt) nicht. Werde das Untergeschoss jedoch nicht als Unterniveaubaute qualifiziert, so sei das Bauvorhaben unzulässig, mithin die Baubewilligung aufzuheben.

Das Bauvorhaben erfülle zudem die Anforderungen an die Einordnung in die Umgebung nicht. Es stelle vielmehr einen Fremdkörper im massgeblichen Quartier dar. Denn das Gebiet sei geprägt von Gebäuden mit klaren Linien und einheitlichen Fassadengestaltungen.

Demgegenüber führe das Bauvorhaben der Beschwerdegegner einen neuen architektonischen Typus ein. Davon zeuge bereits die verwinkelte Fassade, welche es an Stringenz missen lasse. Ähnlich verhalte es sich mit Blick auf die Anordnung der Fenster. Denn diese lasse sich mit den bestehenden, umliegenden Gebäuden nicht in Einklang bringen. Wie vorstehend bereits erläutert, überrage das Erdgeschoss das gewachsene Terrain über weite Strecken erheblich. Die Höhenlage des Untergeschosses habe deshalb auch zur Folge, dass das ganze Gebäude gegenüber den umliegenden Gebäuden massiv in Erscheinung trete. Denn durch die Verbindung von Stützmauer und Untergeschoss entstehe letztlich ein zusammenhängendes Volumen, womit das Untergeschoss zusätzlich auch optisch massiv in Erscheinung trete. Dies gelte des Weiteren auch bei Betrachtung der Anordnung und Dimensionierung der Terrassenfläche. Dementsprechend liege auch keine gute Einordnung ins Quartier- und Siedlungsbild vor.

C. Den verlangten Kostenvorschuss von Fr. 1'500.– leistete der Beschwerdeführer innert der ihm 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 des Beschwerdeführers.

Der Garagenteil im Abstand von 1 m an der westlichen Grenze liege bis zur Fassade des Erdgeschosses unter Terrain. Mehr als 1 m (gemäss der Rechtsprechung Richtgrösse, bis zu der noch von einer Unterniveaubaute gesprochen werden könne) überrage das Untergeschoss das gewachsene Terrain lediglich auf einem kleinen Streifen ab der Erdgeschossfassade in östlicher Richtung. Dieser Bereich sei im Vergleich zu den Teilen unterhalb des gewachsenen Terrains relativ klein. Das Untergeschoss sei gemäss der zitierten Rechtsprechung als Unterniveaubaute zu qualifizieren. Aus der Rechtsprechung gehe hervor, dass das Mass von 1 m nicht an jedem Punkt der Unterniveaubaute eingehalten werden müsse, soweit die Unterniveaubaute den einen Meter auch unterschreite.

Wie der Regierungsrat bereits in seinem Entscheid vom 31. Januar 2017 [dabei ging es um eine Nachbarliegenschaft der Bauherrschaft im vorliegenden Verfahren] festgehalten habe, lasse sich die massgebende Umgebung als jenes Gebiet definieren, welches nördlich durch den angrenzenden Wald, östlich durch den Bellevueweg, südlich durch die Grenze zur Wohnzone W3 und westlich durch den Hasenbuelweg begrenzt werde. Mit den östlich in der Wohnzone W2b gelegenen Bauten dürfe das Bauprojekt nicht verglichen

werden. Die Gebietsabgrenzung des Regierungsrats im erwähnten Beschwerdeentscheid komme auch für die Beurteilung des vorliegenden Baugesuchs zur Anwendung. Auch betreffend die Gestaltung der bestehenden Fassaden sei mit dem Regierungsrat festzustellen, dass im massgebenden Gebiet kein einheitliches Fassadenbild erkennbar sei. Das Bauvorhaben sei an den Bellevueweg adressiert, die grosszügigen Fensterfronten zeigten westwärts gegen den Zugersee. Die Fensteraufteilung sei überarbeitet worden. Gemäss Dispositivziffer II.12 des mitangefochtenen Baubewilligungsentscheids sollten die Mauern gegen die Grenzen mit Kletterpflanzen begrünt werden. Die Umgebung des Bauvorhabens solle grosszügig bepflanzt und die Beläge hochwertig ausgeführt werden. 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 Ermessensausübung der Baubewilligungsbehörde geschützt.

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 des Beschwerdeführers. Sie bringen vor, die Erweiterung der Terrasse sei im Rahmen des Zulässigen erfolgt und sei nicht zu beanstanden. Auch seien die Vorschriften des § 5 V PBG (alt) eingehalten. Die Unterniveaubauten überragten an keinem Punkt das gewachsene Terrain bzw. das neue Terrain, so dass die Grenzabstandsprivilegierung gerechtfertigt sei. Es erstaune, wenn der Beschwerdeführer vorbringe, dass es sich beim Gebiet Schöneegg/Giminen um ein historisch gewachsenes Gebiet handeln würde, welches von Gebäuden mit klaren Linien und einheitlichen Fassadengestaltungen geprägt sei. In unmittelbarer Nähe zu ihrer Liegenschaft befänden sich diverse, erst kürzlich realisierte Neubauten, welche ein sehr heterogenes Bild mit den unterschiedlichsten Formensprachen und Materialien abgäben. Beispielhaft seien hier die Liegenschaften Bellevueweg 1 und Bellevueweg 24 genannt, welche auf eindrückliche Weise belegten, dass es sich hier um ein heterogenes Quartier handle. Auch habe der Regierungsrat im Übrigen schon in seiner Entscheidung vom 31. Januar 2017 festgehalten, dass das Gebiet Schöneegg/Giminen kein heterogenes Gebiet sei. Seither seien aber noch zusätzliche Bauten hinzugekommen, welche in keiner Art und Weise ein homogenes Gefüge bildeten.

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

G. Der Beschwerdeführer liess am 7. Mai 2020 eine Replik einreichen. Die Baudirektion des Kantons Zug duplizierte am 20. Mai 2020, die Bauherrschaft am 2. Juni 2020 und das Baudepartement der Stadt Zug am 10. Juni 2020. Auf die Ausführungen in diesen Rechtsschriften ist – soweit erforderlich – in den Erwägungen einzugehen.

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. Der Beschwerdeführer bzw. dessen Rechtsvorgänger haben sowohl am Einsprache- als auch am Verwaltungsbeschwerdeverfahren teilgenommen. Als unmittelbarer Nachbar des GS E. _____ ist der Beschwerdeführer vom Bauvorhaben besonders berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an der Änderung oder Aufhebung des Entscheids der Vorinstanz. Die Beschwerdelegitimation des Beschwerdeführers 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 (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.

3.1 Gemäss § 14 Abs. 3 der Bauordnung der Stadt Zug (BO Zug) beträgt der Grenzabstand für Unterniveaubauten 1,00 m. Der Stadtrat kann im Interesse der Bepflanzung und zur Verhinderung der Bodenversiegelung einen grösseren Abstand verlangen. Unterniveaubauten enthalten unterirdisch angelegte Räume und überragen das gewachsene, in besonderen Fällen das neue Terrain an keinem Punkt in erheblichem Masse (§ 5 aV PBG). Beim Ausdruck "in erheblichem Masse" handelt es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff, der von der Baubewilligungsbehörde im Einzelfall ausgelegt werden muss. Das gewachsene Terrain wird nur dann "unerheblich" überragt, wenn der oberirdische Teil von so geringer Bedeutung ist, dass die Baute ihren Charakter als unterirdische Baute behält. Zur Beantwortung dieser Frage können verschiedene Kriterien herangezogen werden, wie der Umstand, ob eine Baute auf allen Seiten aus dem Boden herausragt oder nicht, ob ein bestimmtes Höhenmass nicht überschritten wird und wie sich die Baute im Verhältnis zum Nachbargrundstück präsentiert. Die Geländeverhältnisse spielen ebenfalls eine Rolle. Als Richtgrösse für den Entscheid, ob eine Unterniveaubaute in erheblichem Masse aus dem Terrain herausragt, ging der Regierungsrat in ständiger Praxis von einem Masse von 1 Meter aus. Das Verwaltungsgericht qualifizierte eine Baute, die auf einer Fläche von 200 m² das gewachsene Terrain auf allen Seiten um 80 cm überragte, nicht mehr als Unterniveaubaute (publiziert in GVP 1987/88 72 ff.). Im Urteil V 2009 1 vom 29. Mai 2009 entschied das Verwaltungsgericht, dass ein Anbau, der an der Nordostecke das gewachsene Terrain 30–40 cm, an der Südostecke 20–70 cm und auf der Seite gegen das Grundstück der Beschwerdeführer 20–30 cm überrage, gegenüber dem Grundstück der Beschwerdeführer nur in geringfügigem Masse in Erscheinung trete und daher von einer Unterniveaubaute gesprochen werden könne.

3.2 Der Regierungsrat erwog in seinem Beschluss vom 1. Oktober 2019, auf der Westseite des umstrittenen Bauvorhabens rage das Untergeschoss bis 1,32 m über das gewachsene Terrain hinaus. Auf der Ostseite überrage das Untergeschoss das gewach-

sene Terrain nur am nordöstlichen Punkt um 75 cm und liege sonst unter dem gewachsenen Terrain. Auf der Südseite liege das Untergeschoss gesamtheitlich betrachtet im östlichen Teil vollständig unter dem gewachsenen Terrain. Damit überrage das Untergeschoss gesamtheitlich betrachtet das gewachsene Terrain bzw. das neue Terrain an keinem Punkt in erheblichem Mass und die Grenzabstandsprivilegierung nach § 5 aV PBG sei vorliegend anwendbar.

3.3 Das Untergeschoss des umstrittenen Projekts besteht aus einer Auto-/Velo-Einstellhalle mit 7 (Auto-)Parkplätzen, zwei Kellerräumen, zwei Technikräumen, einem Raum für Waschen/Trocknen und einem Korridor. Der Garagenteil im südwestlichen Teil des GS E. _____, wo das Untergeschoss am nächsten zum Grundstück des Beschwerdeführers reicht (Abstand 1 m), liegt bis zur Fassade des Erdgeschosses des umstrittenen Bauprojekts unter dem Terrain. Ab der Erdgeschossfassade überragt das Untergeschoss auf der Südseite des Gebäudes das gewachsene Terrain auf einer Länge von ca. 50 cm über 1 m in östlicher Richtung. Anschliessend überragt es das gewachsene Terrain auf einer Länge von 5 m zwischen 1,00 und 0,00 m, worauf es bis zur Südostecke des Gebäudes wieder vollständig unter dem Terrain liegt. Auf rund der Hälfte der Westseite ragt das Untergeschoss zwischen 1,15 und 1,32 m über das gewachsene Terrain hinaus. Auf der übrigen Hälfte der Westseite liegt das Untergeschoss unter dem Terrain. Auf der Nordseite verhält es sich so, dass das Untergeschoss in der nordwestlichen Ecke des Gebäudes das gewachsene Terrain um 1,32 m überragt und sich dieses Mass bis zur Nordostecke des Gebäudes auf 0,75 m reduziert. Auf etwa 2/3 der Nordseite bleibt das Mass über 1 m. Ab der Nordostecke des Gebäudes bleibt die Offenlegung des Untergeschosses auf der Ostseite auf einer Länge von 1,30 m bei 0,75 m und reduziert sich auf einer weiteren Länge von 4,40 m auf 0. Auf der restlichen Länge der Ostseite, somit auf 14,50 m, befindet sich das Untergeschoss wieder unter dem Terrain.

Damit lässt sich festhalten, dass das Untergeschoss zu rund seiner Hälfte tatsächlich unterirdisch ist. Zu einem weiteren Teil überragt es das gewachsene Terrain um weniger als 1 m, und zu nur knapp 30 % wird das Mass von 1 m überschritten. Berücksichtigt man die bisherige Praxis, dass das Mass von 1 m nicht an jedem Punkt der Unterniveaubaute eingehalten werden muss, soweit die Unterniveaubaute den einen Meter auch unterschreitet, ist im vorliegenden Fall festzustellen, dass der oberirdische Teil von so geringer Bedeutung ist, dass das Untergeschoss seinen Charakter als unterirdische Baute behält. Sie überragt das gewachsene Terrain nur in unerheblichem Mass. Der Regierungsrat hat so-

mit kein Recht verletzt, indem er das Untergeschoss in Übereinstimmung mit der Baubewilligungsbehörde als Unterniveaubaute qualifiziert hat.

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 das Baugrundstück in der Zone W3 liege. Das Bauvorhaben halte die in dieser Zone geltenden Massvorschriften sowie die Abstandsvorschriften ein. Die Grundstücke östlich des Bellevuewegs hangaufwärts lägen in der Zone W2b. Als massgebende Umgebung sei somit das Gebiet talseitig des Bellevuewegs zu berücksichtigen, weshalb das vorliegende Bauprojekt nicht mit Bauten östlich des Bellevuewegs zu vergleichen sei. Der Augenschein habe gezeigt, dass die Gebäude in der definierten Umgebung sehr unterschiedlich gestaltet seien und kein einheitlicher Baustil auszumachen sei. Auch hinsichtlich der Gebäudeformen und deren Volumen, Dachgestaltung, Farbgebung und Materialisierung gebe es keine typisch vorherrschende Bauweise. Das geplante Bauvorhaben werde sich so in die bereits heterogene Umgebung einzuordnen vermögen, dass eine gute Gesamtwirkung entstehe.

4.2 Für den Beschwerdeführer hingegen stellt das Bauvorhaben einen Fremdkörper im massgeblichen Quartier dar. Das Gebiet sei geprägt von Gebäuden mit klaren Linien

und einheitlichen Fassadengestaltungen. Demgegenüber führe das Bauvorhaben einen neuen architektonischen Typus ein. Davon zeuge bereits die verwinkelte Fassade, welche es an Stringenz missen lasse. Ähnlich verhalte es sich mit der Anordnung der Fenster. Denn diese lasse sich mit den bestehenden, umliegenden Gebäuden nicht in Einklang bringen. Das Erdgeschoss überrage das gewachsene Terrain über weite Strecken erheblich. Die Höhenlage des Untergeschosses habe deshalb auch zur Folge, dass das ganze Gebäude gegenüber den umliegenden Gebäuden massiv in Erscheinung trete. Denn durch die Verbindung von Stützmauer und Untergeschoss entstehe letztlich ein zusammenhängendes Volumen, womit das Untergeschoss zusätzlich optisch massiv in Erscheinung trete. Dies gelte des Weiteren auch bei Betrachtung der Anordnung und Dimensionierung der Terrassenfläche. Dementsprechend liege auch keine gute Einordnung ins Quartier- und Siedlungsbild vor.

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 Ortsbilschutzzone, weshalb an die Einordnung keine besonders strengen Massstäbe zu setzen sind. Es ist der Bauherrschaft zuzustimmen, dass das massgebende Quartier, auch wenn man es – wie es der Regierungsrat tut – auf das in der Zone W3 liegende Gebiet talseitig des Bellevuewegs beschränkt, kein homogenes Gefüge bildet. Ein einheitliches Ortsbild oder ein einheitlicher Baustil sind dort nicht erkennbar. In der Umgebung des Bauprojekts gibt es verschiedene Gebäudeformen, Volumen und Dachgestaltungen, und die Bauten weisen eine unterschiedliche Farbgebung und Materialisierung auf. Diverse mehrgeschossige Gebäude mit unterschiedlichen Fassaden sind vorhanden. 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 Ausnutzung oder eine qualifizierte landschaftliche Empfindlichkeit) gegeben, dass von der Bauherrschaft verlangt werden könnte, dass sie z.B. auf die auf ihrem Grundstück maximal zulässige Gebäudehöhe verzichtet. 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. Die Grösse des Bauvorhabens entspricht den Normen der Bauordnung und ist daher von den Stimmberechtigten der Stadt Zug bewusst in Kauf genommen worden. Es kann nicht gesagt werden, das Gebäude trete gegenüber den umliegenden Gebäuden derart massiv

in Erscheinung, dass die Voraussetzungen von § 20 Abs. 1 BO Zug nicht mehr erfüllt sind. Weiter ist nicht ersichtlich, dass eine andere Anordnung der Fenster dem Einordnungsgebot besser entsprechen würde. Gleiches gilt für die Fassadengestaltung; es kann nicht verlangt werden, dass bei der Fassade auf jede Verwinkelung verzichtet wird. Was schliesslich die Terrassenfläche betrifft, ist darauf hinzuweisen, dass sie ebenfalls den geltenden Vorschriften entspricht und weder in ihrer Anordnung noch in ihrer Dimensionierung einer guten Einordnung entgegensteht. Indem der Regierungsrat zum Schluss gekommen ist, dass das vorliegende Bauvorhaben nicht gegen die Bestimmung von § 20 Abs. 1 der Bauordnung des Stadt Zug verstösst, hat er somit kein Recht verletzt.

5. 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.

6.

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

6.2 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 des Beschwerdeführers 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. Dem Beschwerdeführer wird eine Spruchgebühr von Fr. 1'500.– auferlegt, welche mit dem in dieser Höhe geleisteten Kostenvorschuss verrechnet wird.
3. Der Beschwerdeführer 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 des Beschwerdeführers (im Doppel), 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