



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. _____
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 99

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 liessen A._____ am 6. November 2019 Verwaltungsgerichtsbeschwerde einreichen und folgende Rechtsbegehren stellen:

- "1. In Gutheissung der Beschwerde sei der angefochtene Beschluss aufzuheben.
2. Eventualiter sei der angefochtene Beschluss aufzuheben und die Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (inkl. MWST zu 7,7 %) zulasten der Beschwerdegegner bzw. der Vorinstanz."

Zur Begründung wird vorgebracht, die zwei Meter tiefen Auskragungen des Bauvorhabens im 1. und 2. Obergeschoss hielten den grossen Grenzabstand gegenüber dem westlichen Nachbargrundstück Nr. F._____ nicht ein. Das Kriterium der deutlichen Erkennbarkeit der Hauptfassade sei nicht erfüllt, weshalb die Abstandsunterschreitung im Sinne von § 16 Abs. 1 BO Zug nicht zulässig sei. Die 20,51 m breite Westfassade des projektierten Bauvorhabens sei in drei Teile gegliedert, wobei ein 6,83 m breiter Teil der Fassade vorspringe, ein 4,35 m breiter Teil zurückversetzt sei und die restliche Fassade von 9,33 m "neutral" gehalten sei. Angesichts dieser Dreiteilung werde vorliegend nicht deutlich, bei welchem Gebäudeteil es sich nun um die eigentliche Hauptfassade handle. Davon, dass die Hauptfassade, welche vorliegend zunächst zu definieren sei, deutlich erkennbar wäre, könne vor diesem Hintergrund erst recht keine Rede sein. Bei einem Fassadenteil, der weniger als die Hälfte der gesamten Fassadenbreite umfasse, könne es sich per se nicht

um eine (deutlich erkennbare) Hauptfassade handeln. Die Vorinstanzen hätten unterschiedliche Begründungen angeführt, was exemplarisch aufzeige, dass die Hauptfassade im vorliegenden Fall keineswegs deutlich erkennbar bleibe, wie dies von § 16 Abs. 1 BO Zug aber gefordert werde. Die deutliche Erkennbarkeit gehe durch diverse Vorsprünge, Rücksprünge sowie sonstige Fassadenelemente vorliegend verloren.

Das Untergeschoss rage auf der Hälfte der Westseite bis 1,32 m über das gewachsene Terrain hinaus. Die Schlussfolgerung der Vorinstanz, wonach im Sinne einer Gesamtbetrachtung das Terrain an keinem Punkt in erheblichem Masse überragt werde, sei damit nicht haltbar. Vielmehr werde das gewachsene Terrain vorliegend auf der Hälfte der Westseite und somit auf einer beträchtlichen Fläche überragt. Der Bauherrschaft sei daher die Grenzabstandsprivilegierung für Unterniveaubauten zu Unrecht gewährt worden.

Bezüglich Einordnung halte die Vorinstanz in Erwägung 8 des angefochtenen Beschlusses zu Recht fest, dass aufgrund der Zonengrenze W3/W2b als massgebende Umgebung das Gebiet talseitig des Bellevuewegs zu berücksichtigen sei. Ein Vergleich mit den Bauten der Zone W2b bergseitig des Bellevuewegs habe gemäss ebenfalls richtiger Feststellung der Vorinstanz nicht zu erfolgen, zumal die Quartierstruktur der W3-Zone vorliegend deutlich ablesbar sei. Zunächst sei darauf hinzuweisen, dass das projektierte Bauvorhaben das einzige Gebäude entlang des Bruibachwegs sein würde, welches zu diesem keinen Abstand einhalte, sondern ihn gar teilweise überrage. Bereits dies bedeute eine Verletzung der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur. Weiter ergebe sich bei der Prüfung der optischen Fernwirkung, dass das projektierte Bauvorhaben die massgebende Umgebung talseitig des Bellevuewegs deutlich überragen werde. Kein anderes Gebäude westlich bzw. talseitig des Baugrundstücks weise eine derartige Höhe auf und rage dermassen hervor wie der ausgesteckte Baukörper. Wenngleich die Baustile im fraglichen Gebiet teilweise unterschiedlich sein mögen, erwiesen sich die Höhen der Baukörper talseitig des Bellevuewegs als durchwegs homogen. Die Diskrepanz des projektierten Baukörpers zur Umgebung sei daher in der Höhenentwicklung beträchtlich und werde als störend wahrgenommen. Hinzu komme, dass dem Gebäude aufgrund des hellen Sichtbetons, der dadurch generierten markanten Helligkeit, des massiven Volumens sowie der Höhenentwicklung eine Bedeutung und städtebauliche Markanz zukomme, die für ein Einfamilienhaus unnötig und unerwünscht sei. Das projektierte Vorhaben hebe sich bereits aufgrund der weiss leuchtenden Farbgebung deutlich von den Nachbarsobjekten ab. Weil das projektierte Gebäude überdies auch mit vier unterschiedlich gestalteten Fassaden daherkomme bzw. auf jeder Seite einen anderen Stil verfolge, entstehe eine Unruhe im

gestalterischen Ausdruck und mittelbar auch im Quartierbild. Das umstrittene Bauvorhaben weise damit in mehrfacher Hinsicht keine genügende Einordnung auf. Wenngleich das Ermessen der Baubehörde bei der Prüfung der Einordnung gross sein möge, so könne es nicht angehen, bei derart vielen Unstimmigkeiten stets Entgegenkommen zu zeigen. Soweit die Vorinstanz im Übrigen das Gebiet talseitig des Bellevuewegs als massgebende Umgebung bezeichne, danach aber bei der Prüfung der genügenden Einordnung in keiner Art und Weise auf ebendiese Umgebung eingehe, habe sie ihre Begründungspflicht und damit das rechtliche Gehör der Beschwerdeführer verletzt.

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.

C. Den verlangten Kostenvorschuss von Fr. 1'500.– leisteten die Beschwerdeführer innert der ihnen 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 Beschwerdeführer.

Das Erdgeschoss weise mit Ausnahme des Atriums gegen Westen eine durchgehende Fassadenflucht auf. Der vorkragende Gebäudeteil im südlichen Bereich der Westfassade gehe über zwei Geschosse, Erd- und Attikageschoss seien in diesem Bereich auf die Flucht des nördlichen Teils zurückversetzt. Dieser vorkragende Fassadenteil dominiere das Fassadenbild der Westfassade nicht. Diese bleibe deutlich erkennbar. Der Blick auf die Darstellung der Nordfassade sowie der Südfassade lasse den auskragenden Bauteil als solchen klar in Erscheinung treten. Eine Umgehung der Abstandsvorschriften beinhalte die stadträtliche Auslegung von § 16 Abs. 1 BO damit nicht.

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. Mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde könne jede Rechtsverletzung gerügt werden. Die

korrekte Ausübung des Ermessens stelle keine Rechtsverletzung dar. Der mitangefochtene Baubewilligungsentscheid und der Beschwerdeentscheid des Regierungsrats setzten sich mit der Einordnung des Vorhabens auseinander. Talseitig betrachtet wiesen dreigeschossige Bauten in aller Regel eine beträchtliche Höhenentwicklung auf. Diese sei jedoch vom Gesetzgeber gewollt und schliesse eine gute Einordnung nicht aus. Das Fassadenbild sei im Rahmen von Projektüberarbeitungen beruhigt worden, ohne dass die eigene Architektursprache des Gebäudes verloren gegangen wäre. Das Farb- und Materialkonzept sei vor Baubeginn einzureichen. Nicht einsichtig sei, wieso dunkle Baukörper mehr Ruhe im Quartier bewirken sollten als helle.

Die Öffentlichkeit besitze auf dem Bruibachweg keine Fuss- und Fahrwegrechte. Sämtliche Fuss- und Fahrwegrechte seien zugunsten bzw. zulasten einzelner Grundstücke eingetragen. Die Abstandsvorschriften des Gesetzes über Strassen und Wege sowie des kommunalen Strassenreglements fänden keine Anwendung.

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 wird geltend gemacht, auch der 4,35 m breite Abschnitt der Fassade sei ohne Weiteres der Hauptfassade anzurechnen, und es sei der Auffassung der Vorinstanz zu folgen, wonach die Hauptfassade aus den beiden Abschnitten "9,33 m" und "4,35 m" bestehe. Somit sei die eigentliche Hauptfassade 13,68 m lang und die Auskrantung weise eine Länge von 6,83 m auf. Mit dieser Zurechnung sei § 16 Abs. 1 BO erfüllt und die Auskrantung betrage nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge.

Wie die beiden Vorinstanzen in ihren Erwägungen richtig festhielten, seien die Vorschriften des § 5 aV PBG eingehalten. Die Unterniveaubauten überragten an keinem Punkt das gewachsene Terrain bzw. das neue Terrain, so dass die Grenzabstandsprivilegierung gerechtfertigt sei.

Es werde daran festgehalten, dass es sich beim Gebiet Schönegg/Gimenen nicht um ein Gebiet handle, welches von Gebäuden mit klaren Linien und einheitlichen Fassaden geprägt sei. In unmittelbarer Nähe zur Liegenschaft der Beschwerdegegner befänden sich diverse, erst kürzlich realisierte Neubauten, welche ein sehr heterogenes Bild mit den

unterschiedlichsten Formensprachen und Materialien abgäben. Weiter werde bestritten, dass das Bauprojekt sowohl in Höhe und Volumen störend sei. Es sei ohne Weiteres und auch ohne separaten Augenschein ersichtlich, dass direkte Nachbarhäuser teilweise über mehr Stockwerke verfügten und auch die für diese Liegenschaft maximal zulässige Geschosshöhe gemäss Zonenplan eingehalten werde. Auch im Protokoll des Augenscheins vom 12. Februar 2016 sei nochmals beschrieben, dass verschiedene Dachformen in unmittelbarer Umgebung vorhanden seien, was ebenfalls gegen die Homogenität des Quartiers spreche.

Der Bruibachweg gelte nicht als Gemeindestrasse. Einerseits sei der Bruibachweg im Privateigentum und schon deshalb nicht als Gemeindestrasse zu taxieren. Auch das Fusswegrecht bringe den Bruibachweg nicht zur Gemeindestrasse. Komme hinzu, dass das Strassenreglement Zug im Anhang 1 die Gemeindestrassen abschliessend festhalte. Der Bruibachweg sei dort nicht enthalten und gelte damit definitiv nicht als Gemeindestrasse.

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

G. Die Beschwerdeführer liessen am 24. April 2020 eine Replik einreichen. Die Bauherrschaft duplizierte am 4. Mai 2020, die Baudirektion des Kantons Zug am 7. Mai 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. Die Beschwerdeführer haben sowohl am Einsprache- als auch am Verwaltungsbeschwerdeverfahren teilgenommen. Als Eigentümer einer Stockwerkeigentumseinheit in unmittelbarer Nachbarschaft des GS E. _____ sind die Beschwerdeführer 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 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 in der Mitte der Fassade. 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. Das ist es, was der Stadtrat Zug meint, wenn er darauf hinweist, dass der Fussabdruck der Wohnbaute durch das Erdgeschoss definiert werde und sich daran die Hauptfassade orientiere, welche mit dem linken Teil, dem zurückversetzten und offenen Eingangsbereich sowie dem Erdgeschoss erkennbar bleibe – was insbesondere auch für den Fassadenteil unter der Auskragung gilt. Die deutliche Erkennbarkeit der Hauptfassade geht weder durch den vorkragenden Gebäudeteil im 1. und 2. Obergeschoss noch durch das Atrium in der Mitte der Fassade verloren. 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.

4.1 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 Geländebeziehungen 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 Mass 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, 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 Mass in Erscheinung trete und daher von einer Unterniveaubauweise gesprochen werden könne.

4.2 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 gewachsene 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.

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

5. 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.).

5.1 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. Die Fassaden des geplanten Bauvorhabens sollten in Sichtbeton gehalten werden. Die Nachbarliegenschaften des Baugrundstücks (Bellevueweg 16 und 20) wiesen crème-respektive senffarbene Fassaden auf. Entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführer hebe sich das Bauprojekt folglich nicht deutlich von den übrigen Gebäuden in der Umgebung ab. Vielmehr füge es sich mit seinen hellen Fassaden ohne Weiteres in das Quartierbild ein. Das geplante Bauvorhaben werde sich so in die bereits heterogene Umgebung einzuordnen vermögen, dass eine gute Gesamtwirkung entstehe.

5.2 Im Zusammenhang mit der Einordnungsfrage machen die Beschwerdeführer zunächst geltend, der Regierungsrat habe seine Begründungspflicht und damit das rechtliche Gehör der Beschwerdeführer verletzt. Er habe nämlich das Gebiet talseitig des Bellevuewegs als massgebende Umgebung bezeichnet, sei danach aber bei der Prüfung der genügenden Einordnung in keiner Art und Weise auf ebendiese Umgebung eingegangen. Eine seriöse Auseinandersetzung mit der Begründung des angefochtenen Beschlusses sei in diesem Punkt nicht möglich, weswegen der angefochtene Beschluss bereits aus diesem Grunde aufzuheben sei bzw. eventualiter an die Vorinstanz zurückzuweisen sei.

5.2.1 Für die gemeindlichen und kantonalen Behörden ergibt sich die Pflicht, Verfügungen zu begründen, aus § 20 Abs. 1 VRG. Die Begründung einer Verfügung entspricht den Anforderungen von Art. 29 Abs. 2 BV (Anspruch auf rechtliches Gehör), wenn die Betroffenen dadurch in die Lage versetzt werden, die Tragweite der Entscheidung zu beurteilen und sie in voller Kenntnis der Umstände an eine höhere Instanz weiterzuziehen. Die Behörde ist aber nicht verpflichtet, sich zu allen Rechtsvorbringen der Parteien zu äussern. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken und es genügt, wenn ersichtlich ist, von welchen Überlegungen sich die Behörde leiten liess. Im streitigen Verwaltungsverfahren muss die Begründungspflicht sorgfältiger sein als im nichtstreitigen (Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Aufl. 2016, N. 1071 f.).

5.2.2 Der Vorwurf der Verletzung der Begründungspflicht ist unberechtigt: Der Regierungsrat definierte zuerst die massgebende Umgebung, wobei er sich auf den Standpunkt stellte, es sei das in der Zone W3 liegende Gebiet talseitig des Bellevuewegs zu berücksichtigen, weshalb das vorliegende Bauprojekt grundsätzlich nicht mit Bauten

der Zone W2b östlich des Bellevuewegs zu vergleichen sei. Anschliessend erklärte er, dass die Gebäude in der von ihm 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. Zudem wies er auf die Fassadenfarbe von zwei Nachbarliegenschaften, die sich ebenfalls in der Zone W3 befinden, hin. Somit hat der Regierungsrat in ausreichender Weise Ausführungen zur Situation in der von ihm als massgebend bezeichneten Umgebung gemacht, und es war den Beschwerdeführern ohne weiteres möglich, sich mit der Begründung des angefochtenen Beschlusses in diesem Punkt auseinanderzusetzen. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs ist nicht gegeben.

5.3 Die Beschwerdeführer bringen vor, die talseitig des Bellevuewegs gelegene Zone W3 sei homogen bebaut. Das Verdikt der Vorinstanzen, wonach dem Einordnungsgebot vorliegend Genüge getan sei, sei unhaltbar. Zunächst sei darauf hinzuweisen, dass das projektierte Bauvorhaben das einzige Gebäude entlang des Bruibachwegs sein würde, welches zu diesem keinen Abstand einhalte, sondern ihn gar teilweise überrage. Bereits dies bedeute eine Verletzung der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur. Das projektierte Bauvorhaben überrage die massgebende Umgebung talseitig des Bellevuewegs deutlich. Wenngleich die Baustile im fraglichen Gebiet möglicherweise teilweise unterschiedlich seien, erwiesen sich die Höhen der Baukörper talseitig des Bellevuewegs als durchwegs homogen. Hinzu komme, dass dem Gebäude aufgrund des hellen Sichtbetons, der dadurch generierten markanten Helligkeit, des massiven Volumens sowie der Höhenentwicklung eine Bedeutung und städtebauliche Markanz zu komme, die für ein Einfamilienhaus unnötig und unerwünscht sei. Die von der Vorinstanz erwähnten "crème- bzw. senffarbenen" Nachbarsliegenschaften seien von der optischen Wirkung in keiner Weise mit dem in grell weiss leuchtend gehaltenen Sichtbeton vergleichbar. Weil das projektierte Gebäude überdies auch mit vier unterschiedlich gestalteten Fassaden daherkomme bzw. auf jeder Seite einen anderen Stil verfolge, entstehe eine Unruhe im gestalterischen Ausdruck und unmittelbar auch im Quartierbild. Vor diesem Hintergrund werde die von § 20 Abs. 1 BO geforderte gute Einordnung bzw. die gute Gesamtwirkung nicht erfüllt.

5.4 Das vorliegend zu beurteilende Einfamilienhaus hält die Vorschriften der Zone W3 ein und übersteigt die maximal zulässige Geschoszahl 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 das massgebende Quartier, auch wenn man es – wie es der Regierungsrat tut und auch die Beschwerdeführer unterstützen – 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. Das räumen auch die Beschwerdeführer ein. Eine Homogenität können die Beschwerdeführer einzig in den Höhen der Baukörper talseitig des Bellevuewegs erkennen. 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 Ausnützung 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, die Diskrepanz des Baukörpers zur Umgebung sei in der Höhenentwicklung derart beträchtlich und störend, dass die Voraussetzungen von § 20 Abs. 1 BO Zug nicht mehr erfüllt sind. Weiter ist nicht ersichtlich, dass eine dunklere Farbgebung dem Einordnungsgebot besser entsprechen würde. Vielmehr ordnet sich das von der Bauherrschaft gewählte Weiss (mit grauem Mittelteil in der Ostfassade) durchaus gut in die Umgebung ein, auch wenn die Nachbarliegenschaften crème- resp. senffarbene Fassaden aufweisen. Gleiches gilt für die Fassadengestaltung. Entgegen der Meinung der Beschwerdeführer kann nicht gesagt werden, dass durch die von der Bauherrschaft gewählte Art ein Problem mit dem Einordnungsgebot entsteht. Was schliesslich den an der Nordseite des Gebäudes an einer Stelle fehlenden Abstand zum Bruibachweg betrifft, ist nicht ersichtlich, dass das zu einer Verletzung der Siedlungsstruktur im massgebenden Gebiet führt. 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.

6. 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).

6.1 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 Beschwerdeführer 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.

6.2 Dem Grundbuchauszug der Liegenschaft Zug / E. _____ kann die Anmerkung "Öffentliches Fusswegrecht" entnommen werden. Konsultiert man den entsprechenden Eintrag im Bereinigungsheft 1586, ist den Beschwerdeführern 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 Beschwerdeführer erweist sich als unbegründet.

7. 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.

8.

8.1 Bei diesem Ausgang des Verfahrens werden die unterliegenden Beschwerdeführer 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 den Beschwerdeführern in Rechnung gestellt.

8.2 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 Beschwerdeführer eine Parteientschädigung von Fr. 1'400.– (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. Den Beschwerdeführern 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 den Beschwerdeführern in Rechnung gestellt.
3. Die Beschwerdeführer haben der Bauherrschaft eine Parteientschädigung von Fr. 1'400.– (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 Beschwerdeführer (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