Kanton Zug

Urteile und Entscheide in Sachen Planungs- und Baurecht

Kanton Zug

Urteile und Entscheide in Sachen Planungs- und Baurecht

Inhalt

22	**2008: Regierungsrat**	5
22.1	Entscheid vom 8. Januar 2008 i.S. H. K.	5
22.2	Entscheid vom 8. Januar 2008 i.S. E. F.-H. und R. und M. B.-A.	5
22.3	Entscheid vom 15. Januar 2008 i.S. P. E.-H.	5
22.4	Entscheid vom 22. Januar 2008 i.S. U. und M. S.-H.	5
22.5	Entscheid vom 19. Februar 2008 i.S. C. M.-S.	6
22.6	Entscheid vom 18. März 2008 i.S. S., E. V., U. B. und E. A. bzw. M. und M. H.	6
22.7	Entscheid vom 25. März 2008 i.S. A. GmbH	6
22.8	Entscheid vom 8. April 2008 i.S. A.	6
22.9	Entscheid vom 29. April 2008 i.S. E. M. und weitere	6
22.10	Entscheid vom 29. April 2008 i.S. H. S. und H. G.	7
22.11	Entscheid vom 29. April 2008 i.S. B. H.	7
22.12	Entscheid vom 29. April 2008 i.S. P.H.M. S. und Konsorten	8
22.13	Entscheid vom 20. Mai 2008 i.S. Konsortium O.	8
22.14	Entscheid vom 20. Mai 2008 i.S. A. und I. M.-G.	9
22.15	Entscheid vom 17. Juni 2008 i.S. U. G. und S. B.	9
22.16	Entscheid vom 17. Juni 2008 i.S. J. und M. S.-F.	9
22.17	Entscheid vom 24. Juni 2008 i.S. C. C.-W. und weitere	10
22.18	Entscheid vom 8. Juli 2008 i. S. E. A. W.-K.	10
22.19	Entscheid vom 8. Juli 2008 i.S. R. W.	10
22.20	Entscheid vom 12. August 2008 i.S. M. W. und A. W.	11
22.21	Entscheid vom 19. August 2008 i.S. K. M.	11
22.22	Entscheid vom 2. September 2008 i.S. Z. AG	12
22.23	Entscheid vom 16. September 2008 i.S. H.P. M. und K. M.	12
22.24	Entscheid vom 16. September 2008 i.S. R. AG	12
22.25	Entscheid vom 30. September 2008 i.S. P. K.	12
22.26	Entscheid vom 21. Oktober 2008 i.S. A. D.	13
22.27	Entscheid vom 21. Oktober 2008 i.S. B. H.-K.	13
22.28	Entscheid vom 25. November 2008 I.S. S. AG	13
22.29	Entscheid vom 2. Dezember 2008 i.S. C. B. M. und N. M.-B.	14
22.30	Entscheid vom 2. Dezember 2008 i.S. B. und J. S. und weitere Beteiligte	15
22.31	Entscheid vom 2. Dezember 2008 i.S. U. und M. S.-H.	16
22.32	Entscheid vom 9. Dezember 2008 i.S. H. G.	16
22.33	Entscheid vom 16. Dezember 2008 i.S. F. C. F.	16
22.34	Entscheid vom 23. Dezember 2008 i.S. F. Z. AG	17
22.35	Entscheid vom 23. Dezember 2008 i.S. I. S. H. und weitere Beteiligte	18

22 2008: Regierungsrat

22.1 Entscheid vom 8. Januar 2008 i.S. H. K.

Nachbar wehrt sich gegen die Bewilligung für den Bau einer Doppelgarage und machte verschiedene Mängel geltend. Im Entscheid setzte sich der Regierungsrat mit der Frage auseinander, wann ein Baugesuch mangelhaft ist und wie damit umzugehen sei. Dieses ist im Rahmen des Zumutbaren, falls erforderlich, von Amtes wegen von der Behörde zu korrigieren, da ansonsten der Behörde überspitzter Formalismus vorgeworfen werden könnte. In einem Punkt, nämlich der Bemängelung des Grenzabstandes bzw. der Fassadenlänge, hatte der Beschwerdeführer beim Regierungsrat Erfolg. Nach der Auslegung von Art. 45 BO Unterägeri ist die Fassadenlänge des als Wohnhaus dienenden Hauptgebäudes und jene der Kleinbaute zusammenzuzählen. Der Hauptbau mit Anbau und die damit einhergehende erweiterte Fassadenlänge verletzte in diesem Fall die Grenzabstandsvorschriften.

22.2 Entscheid vom 8. Januar 2008 i.S. E. F.-H. und R. und M. B.-A.

Nachbarn wehren sich gegen die Bewilligung einer Arealbebauung in einer Zone W2B, und machten verschiedene Mängel geltend. Die Beschwerdeführer warfen der Gemeindebehörde unter anderem vor, in einem Interessenkonflikt gestanden zu haben. Der Regierungsrat hielt fest, dass die Mitglieder von Gemeindebehörden und Kommissionen vor allen Instanzen in den Ausstand zu treten haben bei der Vorbereitung, Behandlung und Erledigung von Geschäften, die persönliche Rechte oder Interessen des in § 20 der Kantonsverfassung umschriebenen Personenkreises oder Rechte der Interessen juristischer Personen oder wirtschaftlicher Unternehmungen betreffen, an denen sie massgeblich beteiligt oder deren Organ sie sind. Ein unter Verletzung der Ausstandspflicht gefasster Beschluss ist vom Regierungsrat auf Beschwerde hin aufzuheben. Im vorliegenden Fall lag keine Ausstandspflicht vor, da der Gemeinderat seine amtliche Funktion wahrnahm und die öffentlichen Interessen vertrat. Behördenmitglieder haben nur dann in den Ausstand zu treten, wenn sie an der zu behandelnden Sache ein persönliches Interesse haben. Eine Mitgliedschaft in der Jury eines Projektes ist zulässig. Da die Gemeinde Verfahrensverletzungen begangen hatte, indem sie gegen den Koordinationsgrundsatz verstossen hat, musste sie einen Teil der Verfahrenskosten übernehmen. Ausserdem wurde sie auch entschädigungspflichtig. Sämtliche weiteren Punkte wurden vom Regierungsrat abgewiesen.

22.3 Entscheid vom 15. Januar 2008 i.S. P. E.-H.

Der Eigentümer einer in der Wohnzone 1 gelegenen Liegenschaft beabsichtigt, im Dachgeschoss einen Dachaufbau in Form einer Schleppgaube zu erstellen. Der Regierungsrat äusserte sich zur Frage, welche baulichen Veränderungen an einer heute baurechtswidrigen Baute vorgenommen werden dürften. Die Bestandesgarantie für vorschriftswidrige Bauten und Anlagen im Baugebiet richtet sich nach § 72 PBG. Nach dieser Bestimmung dürfen zonenkonforme Bauten und Anlagen, die den Bauvorschriften nicht mehr entsprechen, unterhalten, erneuert und, soweit dadurch nicht stärker vom geltenden Recht abgewichen wird, auch umgebaut oder erweitert werden. Die geplante Dachaufbaute ist grundsätzlich nicht zulässig, es kann jedoch gemäss § 14 PBG eine Ausnahme gewährt werden, falls sich sonst im Einzelfall eine offensichtlich unzweckmässige Lösung oder ein unbillige Härte ergäbe und wo das übergeordnete Recht es zulässt. Im vorliegenden Fall wurde diese Ausnahme erteilt, um die wohnhygienischen Verhältnisse im Dachgeschoss zu verbessern. Die Überschreitung der maximalen Dachhöhe um 20 cm wog schwächer.

22.4 Entscheid vom 22. Januar 2008 i.S. U. und M. S.-H.

Nachbarn wehren sich gegen die Baubewilligung eines Mehrfamilienhauses samt Autoeinstellhalle unter Abbruch der bisherigen Bauten. Das Grundstück lag in der Kernzone K sowie gleichzeitig in der Ortsbildschutzzone. Die Beschwerde wurde aus folgenden Gründen gutgeheissen: Zwar hielt das geplante Hauptgebäude sämtliche Vorschriften ein, beim geplanten Anbau konnte jedoch nicht mehr von einem Wiederaufbau gesprochen werden. Dieser stimmte hinsichtlich der Art, des Umfangs und der Lage im Wesentlichen nicht mehr mit dem bestehenden Anbau überein. Ausserdem wurden die Grenzabstandsvorschriften nicht eingehalten, da beim dritten Niveau des Anbaus zu Unrecht von einem Unterniveaubau ausgegangen worden war. Die geplanten Bauten widersprachen dem Charakter des Dorfbildes.

22.5 Entscheid vom 19. Februar 2008 i.S. C. M.-S.

Nachbarin wehrt sich gegen die Baubewilligung betreffend Umbau eines Flachdaches zu einer begehbaren Dachterrasse mit Absturzsicherung. Der Regierungsrat hat die Beschwerde in allen Punkten abgewiesen und hat sich insbesondere betreffend ästhetische Generalklausel geäussert. Demnach kann nicht einfach auf ein beliebiges, subjektives architektonisches Empfinden oder Gefühl abgestellt werden. Andererseits darf die Anwendung der Gestaltungsvorschrift nicht dazu führen, dass generell für ein bestimmtes Gebiet die Zonenvorschriften ausser Kraft gesetzt werden.

22.6 Entscheid vom 18. März 2008 i.S. S., E. V., U. B. und E. A. bzw. M. und M. H.

Nachbarn wehren sich gegen Arealbebauung in der Wohnzone 3. Der Regierungsrat hat entschieden, dass im vorliegenden Fall der Gemeinderat befangen war, da der Rechtsvertreter der Bauherrschaft die Gemeinde in zahlreichen Fällen beraten hat. Gemäss § 10 GG haben die Mitglieder von Gemeindebehörden und Kommissionen sowie Gemeindebeamte und -angestellt vor allen Instanzen in den Ausstand zu treten bei der Vorbereitung, Behandlung und Erledigung von Geschäften, die persönliche Rechte oder Interessen, Rechte oder Interessen juristischer Personen oder wirtschaftlicher Unternehmen betreffen, an denen sie massgeblich beteiligt oder deren Organ sie sind. Ein solcher unter Verletzung der Ausstandspflicht gefasster Beschluss wird vom Regierungsrat aufgehoben. Es genügt jedoch auch, dass Umstände die Besorgnis der Befangenheit begründen, ohne dass ein persönliches Interesse im Sinne von § 10 GG vorliegt. Im vorliegenden Fall hat der Rechtsvertreter der Beschwerdegegner zahlreiche bedeutende Mandate der Gemeinde bearbeitet. Aufgrund der gesamten Umstände musste die Befangenheit bejaht werden. Der Regierungsrat hatte deshalb die Funktion der Baubewilligungsbehörde in diesem Fall zu übernehmen. Die Beschwerdeführer hatten in einem materiellen Punkt Erfolg: Eine Ecke des Veloraumes, welcher nicht als Kleinbaute bezeichnet werden kann, ragte in einem Punkt um 2,93 m aus dem gewachsenen Terrain heraus. Damit wurde gegen die Grenzabstandsvorschriften verstossen.

22.7 Entscheid vom 25. März 2008 i.S. A. GmbH

Beschwerdeführer wehrten sich gegen die Ablehnung eines Gesuchs um Aufstellung einer Plakatstelle im Format F12. Die Vorinstanz hatte im vorliegenden Fall gegen den Anspruch auf rechtliches Gehör verstossen, da der angefochtene Entscheid nicht einmal eine summarische Begründung enthielt. Es wurde damit gegen die Begründungspflicht verstossen. Eine nachträgliche Begründung im Rahmen der Stellungnahme zur Beschwerdeschrift kann gemäss der Rechtsprechung den Mangel der Gehörsverweigerung heilen, wobei drei Voraussetzungen erfüllt sein müssen: Die Beschwerdeinstanz muss mit einer umfassenden und freien Überprüfungsbefugnis ausgestattet sein und davon Gebrauch machen; die Beschwerdeinstanz muss das Versäumte der Vorinstanz tatsächlich nachholen; stehen Ermessenspunkte zur Diskussion, muss Rückweisung zur Anhörung an die Vorinstanz erfolgen. Vorliegend konnte eine nachträgliche Stellungnahme die Verweigerung des rechtlichen Gehörs nicht heilen. Der Entscheid wurde an die Vorinstanz zur Neubeurteilung zurückgewiesen.

22.8 Entscheid vom 8. April 2008 i.S. A.

Beschwerde betreffend Ablehnung eines Reklamegesuchs. Die Beschwerde war begründet, da mit dem Umbau der Plakatstelle ihre gute Einordnung in die Landschaften sowie in die Orts-, Quartier- und Strassenbilder durchaus gegeben war. Die Vorinstanz hatte zusätzlich Verfahrensvorschriften und die Begründungspflicht verletzt. Sie wurde deshalb kosten- und entschädigungspflichtig.

22.9 Entscheid vom 29. April 2008 i.S. E. M. und weitere

Beschwerdeführende einer Stockwerkeigentümergemeinschaft wehrten sich gegen Baubewilligung betreffend Erweiterung und Überdachung von Balkonen samt Windschutzverglasung. Ein baulicher Eingriff mit Erweiterung und Überdachung der Balkone samt Windschutzverglasungen in gemeinschaftliche Teile, namentlich die Fassade und in den Sitzplatz des einen Beschwerdeführers ist unzulässig, sofern dafür nicht die Zustimmung sämtlicher Stockwerkeigentümer vorliegt. Vorliegend hat die Vorinstanz das Baugesuch zu Unrecht materiell beurteilt, bzw. dem Umstand, dass es sich um ein Mehrfamilienhaus handelt, wurde nicht genügende Beachtung geschenkt.

Ob die Zustimmung aller Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer einer Arealbebauung ein formelles Erfordernis ist, um überhaupt auf ein Baugesuch eintreten zu können, entschied sich an der Frage, ob es sich beim geplanten Bauvorhaben um die Änderung wesentlicher Gestaltungselemente handelte, von denen gegen den Willen einzelner Personen zu ihrem Nachteil nicht abgewichen werden darf. Sind lediglich untergeordnete Änderungen vorgesehen und liegen nicht sämtliche Zustimmungen der beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer vor, bedarf die rechtsgleiche Behandlung aller Parteien und die präjudizielle Wirkung für die Erledigung weiterer Gesuche besonderer Beachtung. Ein berechtigtes bauliches Anliegen darf dabei nicht an der fehlenden Zustimmung eines nicht rechtserheblich belasteten Eigentümers scheitern.

22.10 Entscheid vom 29. April 2008 i.S. H. S. und H. G.

Grundeigentümer und Nachbarn wehrten sich gegen Planung/Bau Strassenplan für eine Zufahrtsstrasse. Der Regierungsrat hat sich in seinem Entscheid damit auseinandergesetzt, ob die Verletzung des rechtlichen Gehörs durch die Vorinstanz im Beschwerdeverfahren vor dem Regierungsrat geheilt werden kann. Die Rechtsprechung geht davon aus, dass der Mangel der Gehörsverweigerung geheilt wird, wenn die Begründung in einem Rechtsmittelverfahren nachgeholt wird, Voraussetzung ist jedoch, dass eine Prüfung im gleichen Umfang wie durch die Vorinstanz erfolgt. Insbesondere die Lehre vertritt die Ansicht, dass die Heilung des rechtlichen Gehörs nur zugelassen werden soll, wenn sie im Interesse der Betroffenen liegt. Eine Heilung der Gehörsverletzung durch die Beschwerdeinstanz kann nur unter den folgenden drei Voraussetzungen in Frage kommen: Die Beschwerdeinstanz muss mit einer umfassenden und freien Überprüfungsbefugnis ausgestattet sein und davon auch tatsächlich Gebrauch machen; die Beschwerdeinstanz muss das das von der Vorinstanz Versäumte tatsächlich nachholen (der Betroffene muss tatsächlich zu Wort kommen); wenn Ermessenspunkte zur Diskussion stehen, so muss die Sache an die Vorinstanz zur Anhörung zurückgeschickt werden.

Vorliegend konnte ein etappiertes Erschliessungsregime negiert werden. Eine Erschliessungsplanung müsste eine schrittweise Erschliessung nach Massgabe der jeweiligen Überbauungsschritte vorsehen, ohne jedoch das Endziel aus den Augen zu verlieren. Die Erschliessungsplanung war vorliegend unzweckmässig und unverhältnismässig.

22.11 Entscheid vom 29. April 2008 i.S. B. H.

Nachbar wehrte sich gegen die Anpassung einer bestehenden Platzbeleuchtung. Der Regierungsrat hat sich im Entscheid eingehend über die Ausstandsnormen geäussert. Diese Verfahrensgarantie ist das verfahrensrechtliche Mittel, um Interessenkollisionen oder Fälle von unzulässiger Vorbefassung im konkreten Einzelfall vorzubeugen. Gemäss § 10 GG haben die Mitglieder von Gemeindebehörden und Kommissionen sowie Gemeindebeamte und -angestellte vor allen Instanzen in den Ausstand zu treten bei der Vorbereitung, Behandlung und Erledigung von Geschäften, die persönliche Rechte oder Interessen, Rechte oder Interessen des in § 20 der Kantonsverfassung umschriebenen Personenkreises oder Rechte oder Interessen juristischer Personen oder wirtschaftlicher Unternehmen betreffen, an denen sie massgeblich beteiligt oder deren Organ sie sind. Ein unter Verletzung der Ausstandspflicht gefasster Beschluss einer Gemeindebehörde ist vom Regierungsrat auf Beschwerde hin aufzuheben.

Ist ein Verein von einem Entscheid betroffen, wobei Kinder eines Mitglieds der Gemeindebehörde Vereinsmitglieder sind, so kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Behördenmitglied beim umstrittenen Vorhaben persönliche Interessen verfolgt. Eine solche Beziehung unter Familienangehörigen bewirkt eine Ausstandspflicht.

Der Anspruch auf Unabhängigkeit und Unbefangenheit der anordnenden Instanz ist formeller Natur. Dessen Verletzung kann daher im Rechtsmitteverfahren nicht geheilt werden.

Auch auf materieller Ebene war die Beschwerde begründet. Der Regierungsrat verpflichtete die zuständige Behörde, innert drei Monaten seit Rechtskraft des Entscheides zu prüfen, ob die umstrittene

Beleuchtungsanlage allenfalls im Sinne einer Ausnahme und befristet bewilligt werden kann.

22.12 Entscheid vom 29. April 2008 i.S. P.H.M. S. und Konsorten

Nachbarn wehrten sich gegen die Bewilligung einer Arealbebauung in der Zone W3. Die Arealbebauung erfüllte sämtliche Massvorschriften, und die vorgebrachte Rüge der ungenügenden Erschliessung erwies sich als unbegründet. Ausserdem hielt der Regierungsrat fest, dass das Projekt die wohnhygienischen Vorschriften der Nachbarn nicht verletzte.

Hauptstreitpunkt war die Frage, ob das umstrittene Vorhaben den erhöhten Anforderungen an eine Arealbebauung entspricht. Nach der massgebenden gemeindlichen Bauordnung hat eine Arealbebauung gegenüber der Einzelbauweise der jeweiligen Zone in der Regel folgenden erhöhten Anforderungen zu genügen:

a) Besonders gute städtebauliche und architektonische Lösung für eine städtebauliche Einheit mit Rücksicht auf das jeweilige Landschaftsbild und jeweilige Quartierstruktur;

b) sorgfältig gestaltete Grundrisse bezüglich Wohnkomfort und Wohnhygiene bzw. Arbeitsplatzqualität;

c) grössere, zusammenhängende Freiflächen mit standardgerechter, vielfältiger Bepflanzung und ansprechend gestalteten Spielplätzen, Pflanzarealen und Umgebungsgestaltung;

d) direkte Fussgängerverbindungen sowohl arealintern wie auch zum städtischen Fusswegnetz;

e) zweckmässige Erschliessung mit kleiner Landbeanspruchung;

f) zweckmässige Anordnung und betriebliche Organisation der Autoabstellplätze und deren Zufahrten, wobei mindestens drei Viertel der Parkplätze in Sammelgaragen anzuordnen sind;

g) ausreichend Abstellplätze für Velos, Mofas und Kinderwagen;

h) umweltfreundliche Energieverwendung und -verteilung;

i) sparsamer Energieverbrauch;

k) allen Bewohnern zugängliche Gemeinschaftsräume.

Diese Anforderungen waren vorliegend erfüllt und die Beschwerde wurde abgewiesen.

22.13 Entscheid vom 20. Mai 2008 i.S. Konsortium O.

Konsortium führt Beschwerde gegen Perimeterbeitrag. Der entsprechende Perimeter wurde am 21. Oktober 1986 festgelegt, wobei festgehalten worden ist, dass Perimeterbeiträge der beteiligten Grundeigentümer in der Höhe von 50 % zum Abzug kämen. Wegen Verzögerungen bei der Vertragsunterzeichnung im Zusammenhang mit Landabtretungen machte das Konsortium die Verjährungseinrede geltend.

Der Regierungsrat hat sich mit der Frage befasst, wann die Verjährungsfrist zu laufen begonnen hat. Nach herrschender Lehre und Rechtsprechung unterliegen alle öffentlich-rechtlichen Geldforderungen aus Gründen der Rechtssicherheit der Verjährung, auch wenn entsprechende Bestimmungen in den Verwaltungsgesetzen fehlen. Im vorliegenden Fall wurden die steuerrechtlichen Regeln über die Veranlagungs- und Bezugsverjährung als wegleitend betrachtet. Es wurde festgehalten, dass die Veranlagungsverjährung spätestens 1993 zu laufen begonnen hatte. Auch konnte im vorliegenden Fall kein Konsens über den Perimeterbeitrag und seine Fälligkeit erzielt werden. Dabei blieb es aber bei der

Bezugsverjährung für den Perimeterbeitrag, die zehn Jahre nach Fälligkeit eingetreten war, d.h. Ende 2003.

22.14 Entscheid vom 20. Mai 2008 i.S. A. und I. M.-G.

Die Beschwerdeführer wollten ein bestehendes dreihundertjähriges Wohnhaus sanieren und anheben. Die Liegenschaft stand inmitten der Zone des öffentlichen Interesses. Der Gemeinderat hatte die Baubewilligung nicht erteilt.

Die Beschwerdeführer beriefen sich auf die Bestandesgarantie. Diese bezieht sich auf bestehende Bauten und Anlagen, die nicht mehr zonenkonform sind. Seinerzeit wurde das Wohnhaus in Übereinstimmung mit dem materiellen Recht erstellt, durch eine nachträgliche Änderung von Plänen und Erlassen wurde es jedoch zonenwidrig. Als bauliche Veränderungen von zonenwidrigen Bauten und Anlagen sind die Erhaltung, die angemessene Erweiterung, der Umbau sowie die teilweise Änderung zulässig. Unter Erhaltungsmassnahmen bzw. Umbau versteht man bauliche Vorkehren, die das Bauwerk in seinem hergebrachten Bestand schützen, um es für seine normale Lebensdauer zu erhalten, ohne das Bauvolumen zu vergrössern.

Vorliegend wurde der geplante Umbau des bestehenden Wohnhauses samt Anbau als nicht neubauähnlich qualifiziert, sondern als angemessene Erweiterung bzw. teilweise Änderung unter dem Titel der Bestandesgarantie im Sinne von § 72 Abs. 1 PBG.

(Verwaltungsgerichtsentscheid ausstehend)

22.15 Entscheid vom 17. Juni 2008 i.S. U. G. und S. B.

Beschwerdeführer wollten auf ihrem in der Wohnzone 2 liegenden Grundstück ein Einfamilienhaus erstellen. Der Gemeinderat hatte die Baubewilligung nicht erteilt. Im Beschwerdeverfahren war umstritten, ob das Projekt der Gesamtplanung widerspricht.

Altrechtliche Gesamtüberbauungspläne sind von der Bedeutung her vergleichbar mit den Arealbebauungen bzw. den Arealbebauungsplänen gemäss § 29 PBG. Dabei richten sich neue Bauvorhaben nicht einfach nach der Einzelbauweise, sondern müssen die Gesamtplanung berücksichtigen. Diese kommt im bewilligten Gestaltungskonzept zum Ausdruck, wie es aus Plänen, Überbauungsvorschriften, Bewilligungen und Realisierung zum Ausdruck kommt. Die verbindliche Festlegung der Gesamtplanung ist für die spätere Wahrung der Rechte der einzelnen Eigentümer wegleitend. Das umstrittene Projekt wich bezüglich der Dachneigung und der Firsthöhe erheblich von der Gesamtplanung ab und konnte deshalb nicht bewilligt werden. Der Regierungsrat hat die Beschwerde abgewiesen.

22.16 Entscheid vom 17. Juni 2008 i.S. J. und M. S.-F.

Beschwerdeführer wehrten sich gegen einen Bebauungsplan. Der Regierungsrat führte in seinem Entscheid aus, dass er sich im Rahmen von Ermessensfragen in gewisser Zurückhaltung übt, damit der Ermessensspielraum der für die Ortsplanung primär zuständigen Gemeinde gewahrt wird (Art. 2 Abs. 3 RPG).

Bebauungspläne sind Sondernutzungspläne, deren Erlass der Genehmigung durch eine kantonale Behörde bedarf. Die Prüfung erstreckt sich auf Übereinstimmung der gemeindlichen Vorschriften mit dem eidgenössischen und kantonalen Recht (§ 42 Abs. 1 PBG). Erst mit der Genehmigung durch die kantonale Behörde werden die Nutzungspläne verbindlich. Einer kommunalen Planung darf die Genehmigung verweigert werden, wenn sie die Erfüllung der dem Kanton obliegenden öffentlichen Aufgaben in unzumutbarer Weise behindern würde, wenn sie sich aufgrund überkommunaler öffentlicher Interessen als nicht haltbar erweist oder wenn sie wegleitenden Grundsätzen und Zielen der Raumplanung nicht entspricht bzw. unzureichend Rechnung trägt.

Der Bebauungsplan hielt einer näheren Prüfung des Regierungsrates stand. Ausserdem stand der umstrittene Bebauungsplan im Einklang mit höherrangigem Recht, weshalb der Genehmigung des Sondernutzungsplanes durch den Regierungsrat nichts entgegen stand.

22.17 Entscheid vom 24. Juni 2008 i.S. C. C.-W. und weitere
Nachbarn wehren sich gegen die Baubewilligung betreffend Umbau eines historischen Gebäudes.

Der Regierungsrat hat die Beschwerde abgewiesen. Der Aufsichtsbeschwerde des Anzeigers wurde jedoch Folge gegeben. Begründung: Im Jahr 2004 hat der zuständige Vertreter der Behörde öffentlich erklärt, dass im Falle der Ablehnung des damaligen Projektes, ein neues Projekt wiederum durch die gemeindliche Legislative genehmigt werden müsste. Ein abgeändertes Projekt musste demnach in eine neue Vorlage einfliessen. Ein anderes Vorgehen hätte gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstossen. Die Behörden dürfen einen in einer bestimmten Angelegenheit einmal eingenommenen Standpunkt nicht ohne sachlichen Grund wechseln. Entgegen der Stellungnahme der Baubehörde war die Frage nach einer neuen Vorlage an die gemeindliche Legislative nicht offen, sondern die Behörde hatte eine solche gegenüber der gemeindlichen Legislative in Aussicht gestellt, wenn das erste Projekt scheitern sollte. Nachdem dieser Fall eingetreten war, kommt die Behörde nicht darum herum, mit einer neuen Vorlage an die gemeindliche Legislative zu gelangen. Die Aufsichtsbeschwerde war deshalb begründet und die Behörde wurde verpflichtet, mit einer neuen Vorlage an die gemeindliche Legislative zu gelangen.

22.18 Entscheid vom 8. Juli 2008 i. S. E. A. W.-K.
Beschwerde gegen Planungszone.

Die Beschwerdeführer machten u.a. geltend, dass in der Publikation eine Rechtsmittelbelehrung angegeben worden ist, wonach während der Auflagefrist Einsprache erhoben werden konnte. Auf diese Rechtsmittelbelehrung ist zu Unrecht hingewiesen worden, weil gemäss § 35 VRG das Rechtsmittel der Einsprache nur in den von der Rechtsordnung vorgesehenen Fällen zulässig ist.

Der Regierungsrat hält weiter fest, dass Planungszonen der einstweiligen Sicherung einer künftigen beabsichtigten Nutzungsplanung dienen. Sie bewahren der Behörde die Planungs- und Entscheidungsfreiheit. Diese Freiheit darf nicht durch Vorhaben beeinträchtigt werden, die den Planungsabsichten widersprechen. Der Erlass von Planungszonen bedarf einer gesetzlichen Grundlage. Zudem muss ein öffentliches Interesse gegeben sein. Schliesslich muss die Massnahme verhältnismässig sein. Unter diesen Aspekten ist der Erlass einer Planungszone zu prüfen.

Vorliegend hielt der Erlass einer Planungszone der näheren Prüfung stand.

22.19 Entscheid vom 8. Juli 2008 i.S. R. W.
Nachbar führt Beschwerde gegen die Baubewilligung einer Arealbebauung in der Wohnzone 2b in Zug.

Der Hauptstreitpunkt war die Frage, ob die umstrittene Arealbebauung den erhöhten Anforderungen an eine Arealbebauung entspricht. Die Beschwerdeführerin störte sich vor allem an der Höhe und Grösse der Gebäude.

Gemäss § 53 BO Zug hat eine Arealbebauung gegenüber der Einzelbauweise der jeweiligen Zone entsprechend, in der Regel folgenden erhöhten Anforderungen zu genügen:

a) Besonders gute städtebauliche und architektonische Lösung für eine städtebauliche Einheit mit Rücksicht auf das jeweilige Landschaftsbild und die jeweilige Quartierstruktur;

b) sorgfältig gestaltete Grundrisse bezüglich Wohnkomfort und Wohnhygiene bzw. Arbeitsplatzqualität;

c) grössere, zusammenhängende Freiflächen mit standortgerechter, vielfältiger Bepflanzung und ansprechend gestalteten Spielplätzen, Pflanzarealen und Umgebungsgestaltung;

d) direkte Fussgängerverbindungen sowohl arealintern wie auch zum städtischen Fusswegnetz;

e) zweckmässige Erschliessung mit kleiner Landbeanspruchung;

f) zweckmässige Anordnung und betriebliche Organisation der Autoabstellplätze und deren Zufahrten, wobei mindestens 3/4 der Parkplätze in Sammelgaragen anzuordnen sind;

g) ausreichende Abstellplätze für Velos, Mofas und Kinderwagen;

h) umweltfreundliche Energieversorgung und -verteilung;

i) sparsamer Energieverbrauch;

k) allen Bewohnern zugängliche Gemeinschaftsräume.

Sind alle diese Voraussetzungen erfüllt, besteht ein Anspruch auf einen Bonus der Ausnützungsziffer gemäss § 55 BO Zug. Sind diese Voraussetzungen nur teilweise erfüllt, so ist der Bonus entsprechend zu kürzen.

Vorliegend hielt die Arealbebauung den erhöhten Anforderungen stand.

22.20 Entscheid vom 12. August 2008 i.S. M. W. und A. W.

Beschwerdeführer wollen ein in der Wohnzone W2B gelegenes Wohnhaus mit einem zweigeschossigen Anbau erweitern und auf dem Grundstück Garagen bauen. Der Gemeinderat hat das Baugesuch nicht bewilligt.

Die Beschwerde wurde vom Regierungsrat abgewiesen. Im Entscheid wurde u.a. darauf hingewiesen, dass das Projekt der 1980 bewilligten Gesamtplanung nicht entspricht. Altrechtliche Gesamtüberbauungspläne sind von der Bedeutung her vergleichbar mit den Arealbebauungen bzw. den Arealbebauungsplänen. Neue Bauvorhaben müssen demnach die Gesamtplanung berücksichtigen. Eine Änderung des Konzeptes der Gesamtüberbauung ist nur im Einverständnis aller beteiligten Grundeigentümer zulässig, sofern die öffentlich-rechtlichen Vorschriften dies erlauben. Sind sich die Eigentümer nicht einig, so sind die rechtlich relevanten nachbarlichen Interessen zu ermitteln und gegeneinander abzuwägen.

Beim vorliegenden Projekt handelte es sich um eine erhebliche bauliche Veränderung, wobei sämtliche betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ihre Zustimmungen hätten geben sollen.

22.21 Entscheid vom 19. August 2008 i.S. K. M.

Grundeigentümer wehrte sich gegen die Öffentlicherklärung einer Strasse, welche über sein Grundstück verlief. Er argumentiert u.a., dass kein öffentliches Interesse bestand, da das (Ziel-) Gebiet auch über eine andere Strasse erreichbar sei.

Diesem Entscheid ging ein langer Rechtsstreit voraus, wobei auch das Bundesgericht einbezogen war. Das Bundesgericht hatte damals bemängelt, dass bei einer Umwidmung einer Waldstrasse in eine Verkehrsstrasse u.a. eine Rodungsbewilligung nötig ist. Diese Rodungsbewilligung wurde von der Direktion des Innern nun ausgestellt. Der Regierungsrat hielt in seinem Entscheid alle Voraussetzungen für die Öffentlicherklärung der Strasse für erfüllt und wies die Beschwerde ab.

Der Fall liegt zurzeit beim Verwaltungsgericht.

22.22 Entscheid vom 2. September 2008 i.S. Z. AG

Beschwerdeführer wehrte sich gegen die Abwasseranschlussgebühr, da auf dem Grundstück gar kein Schmutzwasseranschluss bestand. Angefochten wurde nur jener Teil der Rechnung, welcher das Schmutzwasser betraf.

Der Regierungsrat hielt fest, dass es für die Begründung der Gebührenpflicht nicht darauf ankommt, ob ein Grundstück an das Schmutzwasser- oder an das Meteorwassernetz oder an beide Netze angeschlossen ist. Der Anschluss einer Liegenschaft an eines der beiden Netze genügt bereits, um die Gebührenpflicht auszulösen. Daraus ergibt sich, dass nur jene Grundstücke von der Pflicht zur Leistung der Anschlussgebühr befreit sind, welche weder einen direkten noch einen indirekten Anschluss an die öffentlichen Abwasseranlagen oder an private Gewässer 1. Klasse aufweisen. Die Beschwerde wurde abgewiesen.

22.23 Entscheid vom 16. September 2008 i.S. H.P. M. und K. M.

Nachbarn bemängelten Bauprojekt. Sie glaubten, dass die Bestimmungen betreffend Unterniveaubauten verletzt würden. Dies wurde auch so vom Gemeinderat bestätigt, ein Abbruchbefehl wurde jedoch infolge Unverhältnismässigkeit unterlassen. Der Regierungsrat prüfte, ob diese Unverhältnismässigkeit tatsächlich gegeben war. Die Gemeinde als Baupolizeibehörde muss im Rahmen ihres Auswahlermessens jene Massnahme treffen, die geeignet, erforderlich und verhältnismässig ist, den angestrebten Zweck, d.h. die Beseitigung eines rechtswidrigen und die Wiederherstellung eines rechtmässigen Zustandes, zu erreichen. Unverhältnismässig ist ein Eingriff, wenn ein Missverhältnis zwischen der Schwere des Eingriffs und dem Wert des realisierbaren Erfolges besteht. Das öffentliche Interesse der Baubehörde an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes muss entgegen stehenden privaten Interessen der Betroffenen überwiegen.

Im vorliegenden Fall wurde die Unverhältnismässigkeit eines Abbruchs des bereits gebauten Gebäudes bejaht.

22.24 Entscheid vom 16. September 2008 i.S. R. AG

Der Regierungsrat hat sich im Entscheid mit der Frage auseinandergesetzt, welche Baugesuche vom Baudepartement der Stadt Zug direkt erledigt werden können, und welche vom gesamten Stadtrat zu beurteilen sind. Gemäss § 7 Abs. 3 PBG trifft der Gemeinderat die planungs- und baurechtlichen Entscheide für die Einwohnergemeinde. Der Gemeinderat kann seine Befugnisse als Baubewilligungs- und Baupolizeibehörde teilweise an eine untergeordnete Behörde delegieren (§ 7 Abs. 4 PBG). Von dieser Kompetenzdelegation wurde in der betroffenen Gemeinde Gebrauch gemacht, wonach so genannt kleine Baugesuche direkt vom Baudepartement der Stadt Zug erledigt werden können.

Im vorliegenden Fall ging es um einen Abbruch eines bestehenden Gebäudes. Ein Abbruch eines ganzen Gebäudes kann nicht mehr als kleine bauliche Änderung bezeichnet werden, die unter die erwähnte Kompetenzdelegation an das Baudepartement fällt.

22.25 Entscheid vom 30. September 2008 i.S. P. K.

Nachbarn wehrten sich gegen eine Umnutzungsbewilligung eines Aussenplatzes bei einem Fabrikationsgebäude. Die Bewilligung erlaubte die Nutzung als Parkierungs- und Manövrierfläche sowie als Umschlagplatz für Dämmstoffe und als Aussenlager für Dämmstoffe bis zu einer Höhe von 6 Metern.

Der Regierungsrat hat diese Umnutzung auf die Übereinstimmung mit einem bestehenden Bebauungsplan geprüft. Dieser Bebauungsplan sagte zu einer solchen Umnutzung nur soviel aus, dass die jeweilige Bauordnung gilt, soweit der Plan keine abweichenden Vorschriften enthält. Im Entscheid wurde festgehalten, dass die Lagerhaltung von Dämmstoffen in der vorliegenden Zone zonenkonform und

deshalb zulässig war. Der Umnutzung stand deshalb nichts entgegen.

22.26 Entscheid vom 21. Oktober 2008 i.S. A. D.

Nachbarn wehrten sich gegen die Bewilligung einer Arealbebauung. Unter anderem brachten sie vor, dass die geplante Arealbebauung wegen einer allfälligen Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der Luftreinhalte-Verordnung vom 16. Dezember 1985 (LRV, SR 814.318.141.1) durch die geplante Tiefgarageneinfahrt nicht bewilligungsfähig sei. Die übermässige Luftbelastung der Tiefgarage sei im Baubewilligungsverfahren nie auf ihre Rechtmässigkeit hin überprüft worden.

Der Regierungsrat wies darauf hin, dass für eine Tiefgarage oder eine andere Parkierungsanlage erst ab einer Parkzahl von mehr als 300 Fahrzeugen eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen sei (Anhang Ziffer 11.4 zur Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 19. Oktober 1988; UVPV, SR 814.011; heute: 500 Parkplätze). Die zur Diskussion stehende Tiefgarage wies 48 Parkplätze auf und im Bereich der Tiefgarageneinfahrt waren zwei Aussenparkplätze vorgesehen. Drei zusätzliche Aussenparkplätze sollten entlang der R.-Strasse angelegt werden. Von der Parkplatzzahl her handelte es sich nicht um eine Anlage, welche die Umwelt erheblich belasten konnte. Für diese Überbauung musste somit keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden.

Zusammenfassend ergab sich, dass die vom Beschwerdeführer vorgebrachten Rügen gegen die Arealbebauung unbegründet waren. Die Beschwerde musste deshalb abgewiesen werden.

22.27 Entscheid vom 21. Oktober 2008 i.S. B. H.-K.

Die Beschwerdeführerin wehrte sich gegen die Verweigerung der Baubewilligung für eine Arealbebauung. Ihrer Meinung nach lag insbesondere die beantragte Auskragung im Bereich des Hauses E innerhalb der gesetzlichen Vorschriften.

Der Regierungsrat stellte fest, dass sich die Auskragung samt Stützmauer sowie die im Bereich der Auskragung rund 2,50 m bis 2,90 m hohe Stützmauer am Strassenrand an § 15 Abs. 3 Strassenreglement orientieren müssen. Diese Bestimmung räume dem Gemeinderat einen grossen Ermessenspielraum ein. Unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen könne er die zulässige Höhe einer Stützmauer entlang einer Gemeindestrasse festlegen. Einschränkend gelte jedoch, dass die Stützmauer und Stützmauerkonstruktionen im Interesse des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes möglichst niedrig zu halten seien. Gemäss Regierungsrat verstiess die vorliegende Konstruktion gegen diesen Grundsatz. Demnach hatte der Gemeinderat zu Recht die Baubewilligung für die bis auf 1 m an den Strassenrand auskragende Platte in einer Höhe von 3,70 m bis 4,70 m über dem Strassenniveau verweigert. Die Beschwerde war deshalb unbegründet und wurde abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin warf der Vorinstanz Rechtsverzögerung vor. Das Verbot der Rechtsverweigerung bzw. -verzögerung wird verletzt, wenn eine Verwaltungsbehörde untätig bleibt oder das gebotene Handeln über Gebühr hinauszögert, obschon sie zum Tätigwerden verpflichtet wäre. Es kann also nicht schon dann die Rede von einer Rechtsverweigerung oder -verzögerung sein, wenn eine Behörde eine Eingabe nicht sofort behandelt. Sie ist nur dann gegeben, wenn sich die zuständige Behörde zwar bereit erklärt, den Entscheid zu fällen, ihn aber nicht binnen der Frist trifft, welche nach der Natur der Sache und nach der Gesamtheit der übrigen Umstände noch als angemessen erscheint (BGE 130 I 312, 331 f.).

Vorliegend hatte der Gemeinderat von der Einreichung des Baugesuches bis zu seinem Entscheid nur zwei Monate benötigt. Dies entspricht der Vorgaben des kantonalen Rechts (§ 46 Abs. 3 lit. a PBG). Von einer Rechtsverzögerung konnte demnach keine Rede sein.

22.28 Entscheid vom 25. November 2008 I.S. S. AG

Im vorliegenden Entscheid ging es um die Baubewilligung für den Ausbau und die Erweiterung einer bestehenden Kommunikationsanlage mit UMTS-Technologie. Die geplante Antenne wies eine Höhe von

25 m auf.

Die Beschwerdeführerin rügte eine Verletzung des rechtlichen Gehörs. Dem angefochtenen Entscheid habe sie entnommen, dass die Beschwerdegegner im September und Oktober 2007 umfassende Stellungnahmen eingereicht hätten. Diese Stellungnahmen seien der Beschwerdeführerin nie zugestellt worden.

Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist formeller Natur. Seine Verletzung führt ungeachtet der Erfolgsaussichten der Beschwerde in der Sache selbst zur Aufhebung des angefochtenen Entscheides (BGE 120 Ib 370, 119 Ia 136, 118 Ia 17). Vorliegend stand fest, dass sich die Vorinstanz eine zweifache Verletzung des rechtlichen Gehörs vorwerfen lassen musste. Sie hatte es wissentlich unterlassen, den Parteien die Möglichkeit zu bieten, sich zu den Stellungnahmen der Gegenpartei vernehmen zu lassen und vom Ergebnis des Beweisverfahrens Kenntnis zu nehmen mit der Möglichkeit, sich zu äussern. Diese Mitwirkung hätte geeignet sein können, ihren Entscheid zu beeinflussen. Die Vorinstanz hatte mit der Verletzung des rechtlichen Gehörs einen groben Verfahrensfehler begangen. Die Beschwerde war in diesem Umfang begründet und wurde deshalb gutgeheissen.

Die Rechtsprechung geht davon aus, dass der Mangel der Gehörsverweigerung geheilt werde, wenn die Gewährung des rechtlichen Gehörs im Rechtsmittelverfahren nachgeholt wird. Voraussetzung ist jedoch, dass eine Prüfung im gleichen Umfang wie durch die Vorinstanz erfolgt. Der Regierungsrat stellte fest, dass sich vorliegend die Heilung der Grundrechtsverletzung durch die nachträgliche Gewährung des rechtlichen Gehörs im Rechtsmittelverfahren rechtfertigen lasse. Der Instanzenzug würde zu Ungunsten der Beschwerdeführerin unnötig verlängert. Auf eine Rückweisung der Angelegenheit an die Vorinstanz könne deshalb trotz Gutheissung der Beschwerde in diesem Umfang verzichtet werden.

Aufgrund der vollständigen Überprüfungsbefugnis des Regierungsrates, aber auch aufgrund der Projektänderung im Zusammenhang mit der Reduktion der Masthöhe war im vorliegenden Beschwerdeverfahren auch die Einhaltung der weiteren umweltrechtlichen Vorschriften des USG sowie der NISV zu prüfen.

Gemäss Art. 16 Abs. 3 BV hat jede Person das Recht, Informationen frei zu empfangen, aus allgemein zugänglichen Quellen zu beschaffen und zu verbreiten. Bestandteil der Informationsfreiheit ist unter anderem auch die Empfangsfreiheit (BGE 120 Ia 66, E 4a). Unter deren Schutz stehen insbesondere die als Übertragungsmittel dienenden Antennen. Dabei soll es keinen Unterschied machen, um welche Art es sich bei diesen Antennen handelt. Die Informationsfreiheit ist indes nicht unbegrenzt. Sie kann im Spannungsfeld mit der Raumplanung und dem Natur- und Landschaftsschutz stehen, denen ebenfalls Verfassungsrang zukommt.

Die Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV; SR 814.710) ist seit 1. Februar 2000 in Kraft. Grundsätzliche Diskussionen über die Schädlichkeit der nichtionisierenden Strahlung und die Höhe der Grenzwerte haben damit in einem Bewilligungsverfahren keinen Platz mehr. Die Beschwerdeführerin hatte ihr Standortdatenblatt vom 18. März 2004 mit sämtlichen Angaben eingereicht. Darin wurde nachgewiesen, dass sowohl der Anlagegrenzwert bei den höchstbelasteten Orten mit empfindlicher Nutzung (OMEN) als auch der Immissionsgrenzwert beim höchstbelasteten Ort für den kurzfristigen Aufenthalt (OKA) eingehalten ist. Die vorliegende Anlage entsprach somit den Vorgaben der NISV und war unbedenklich.

22.29 Entscheid vom 2. Dezember 2008 i.S. C. B. M. und N. M.-B.

Ein unter Verletzung der Ausstandspflicht gefasster Beschluss einer Gemeindebehörde ist nach § 10 Abs. 1 des Gemeindegesetzes vom 4. September 1980 (GG; BGS 171.1) vom Regierungsrat auf Beschwerde hin aufzuheben. Diese Bestimmung gilt auch für gemeindliche Kommissionen, wie die Stadtbildkommission eine ist. Die Ausstandspflicht bedeutet nicht, dass ein Architekt, der der Stadtbildkommission angehört, nicht mehr privat als Architekt in der Stadt Zug tätig sein darf. Wenn er in

der einen oder anderen Funktion in den Ausstand tritt, sind die Ausstandsvorschriften eingehalten. Vorliegend hatte sich der Architekt an die Ausstandsvorschriften gehalten, da er bei der Beratung des Projektes in der Stadtbildkommission in den Ausstand getreten war.

Unter einer hinreichenden Zufahrt ist eine genügende Zugangsmöglichkeit für Fahrzeuge der öffentlichen Dienste wie Feuerwehr, Elektrizitäts- und Wasserwerke, Sanität und Kehrichtabfuhr zu verstehen. Die Zufahrt muss überdies den Anforderungen an die Verkehrssicherheit entsprechen. Nach konstanter Praxis des Zuger Verwaltungsgerichtes darf eine Baubewilligung nur dann verweigert werden, wenn die zur Verfügung stehende öffentliche Strasse den neu zu erwartenden Verkehr offensichtlich nicht mehr auszunehmen vermöchte, also ein polizeiwidriger Zustand zu befürchten wäre. Ein polizeiwidriger Zustand, der eine Verweigerung der Baubewilligung gerechtfertigt hätte, lag vorliegend nicht vor.

Für eine Arealbebauung gelten spezielle gemeindliche Bauvorschriften, welche voraussetzen, dass eine Arealbebauung Vorteile für das Siedlungsbild und die Umgebung erzielt (§ 29 Abs. 2 PBG). Entgegen einer häufig verbreiteten Meinung ist die Bestimmung von § 29 Abs. 2 PBG nicht selbständig anwendbar, sondern ist eine Vorgabe für die gemeindlichen Bauvorschriften. Die Arealbebauungsvorschriften in der BO Zug sind als Ausführungsvorschriften zu § 29 Abs. 2 PBG zu verstehen und insofern spielen sie bei der Auslegung der Vorschriften gemäss § 53 ff. BO Zug eine Rolle. Vorliegend erfüllte die Arealbebauung alle Anforderungen gemäss § 53 BO Zug.

Im Baubereich bezweckt das BehiG, Menschen mit einer Behinderung den Zugang zu einer Baute, Anlage oder einer Wohnung unbeschwert zu ermöglichen. Das BehiG gilt nicht nur für öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen, sondern auch für Wohngebäude mit mehr als acht Wohneinheiten (Art. 3 lit. c BehiG). Die Baurekurskommission und das Verwaltungsgericht der Kantons Zürich haben sich mit dieser Frage bereits auseinandergesetzt und sind zum Ergebnis gelangt, dass zwei Gebäude mit je sechs Wohnungen nicht unter das BehiG fallen. Diesem Urteil pflichtete der Regierungsrat vorliegend bei. Die von den Beschwerdeführenden geltend gemachte Verletzung des BehiG erwies sich damit als unbegründet, weil die geplanten Mehrfamilienhäuser nur je drei Wohneinheiten aufwiesen.

22.30 Entscheid vom 2. Dezember 2008 i.S. B. und J. S. und weitere Beteiligte

Im vorliegenden Entscheid ging es um die Bewilligung für den Umbau und die Aufstockung eines Wohnhauses aus den frühen 70er Jahren. Die Beschwerdeführer machten vor allem geltend, dass das umstrittene Bauprojekt nicht in das Quartier passe.

Unter Orts-, Quartier- und Strassenbildern ist der sich aus dem Zusammenwirken privater Gebäude und öffentlicher Bauten sowie Anlagen mit ihrer Umgebung, aus der räumlichen Struktur des Ganzen ergebende Gesamteindruck zu verstehen. Die Unterscheidung von Orts-, Quartier- und Strassenbildern hängt hauptsächlich von der Weite der Perspektive ab, die bei der Betrachtung gewählt wird. Die ästhetische Generalklausel ist in ihrer Schutzwirkung nicht auf das Landschafts- und Ortsbild im Sinne der Oberbegriffe beschränkt, sondern sie betrifft auch die einzelnen Teile davon, soweit sie für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind. Eine allgemein gültige Abgrenzung des Raumes, der in Bezug zum Bauvorhaben zu setzen ist, gibt es nicht. Die räumliche Grenze für die ästhetische Beurteilung ist dort zu ziehen, wo das Landschafts- oder Ortsbild für den Betrachter noch als Einheit erscheint. Als Gesichtspunkte für die Abgrenzung der relevanten Umgebung eines Bauvorhabens werden hauptsächlich topographische Gegebenheiten, die Siedlungsstruktur und die vorhandenen Bauten und Anlagen herangezogen. Gemäss Verwaltungsgericht des Kantons Zürich darf man ein Bauvorhaben in Bezug auf die Einpassung mit Bauten vergleichen, die sich in der gleichen Nutzungszone befinden.

Vorliegend bildete die Liegenschaft nicht Bestandteil einer Arealbebauung, deren Konzept für die Gegenwart noch Wirkung entfaltet hätte und bei einer späteren Änderung nur mit Rücksicht auf das Ganze bewilligungsfähig gewesen wäre. Hinzu kam, dass sich die Liegenschaft in einer ordentlichen Wohnzone befand, so dass an die Einordnung keine erhöhten Anforderungen gestellt werden konnten. Sie war darum einzig an der positiven ästhetischen Generalklausel zu messen, gegen welche sie nicht verstiess.

22.31 Entscheid vom 2. Dezember 2008 i.S. U. und M. S.-H.

Nachbarn wehrten sich gegen den Bau eines Mehrfamilienhauses samt Autoeinstellhalle. Der Regierungsrat hatte mit Entscheid vom 22. Januar 2008 bereits einmal über das vorliegende Bauvorhaben entschieden. Dieser Entscheid war formell und materiell rechtskräftig geworden. Die materielle Rechtskraft bezieht sich grundsätzlich aber nur auf das Dispositiv (Kölz/Häner, Verwaltungsverfahren und Verwaltungsrechtspflege des Bundes, Zürich 1998, N 716). Das Fehlen der materiellen Rechtskraft für die Erwägungen des Entscheides bedeutet aber nicht, dass auf bereits im früheren Verfahren beurteilte Rügen jedes Mal wieder mit umfassender Begründung einzugehen ist. Vielmehr darf und muss hier eine summarische Begründung mit Verweis auf den früheren Regierungsratsentscheid genügen.

Vorliegend stellte sich die Frage, ob es sich bei den Abstellräumen des Hauptbaus sowie beim Anbau insgesamt um Unterniveaubauten handelte. Zur Beurteilung dieser Frage musste kantonales Recht herangezogen werden. Danach enthalten Unterniveaubauten unterirdisch angelegte Räume und überragen das gewachsene, in besonderen Fällen das neue Terrain an keinem Punkt in erheblichem Masse (§ 5 V PBG). Innerhalb des Grundrisses von bestehenden Bauten gibt es kein gewachsenes Terrain. So kann z. B. der Kellerboden nicht als gewachsenes Terrain betrachtet werden. Lautet die Absicht, den bestehenden Kubus durch andere Gebäude zu ersetzen, sind die alten ursprünglichen Terrainverhältnisse massgebend. Liegen die Terrainveränderungen länger als 15 Jahre zurück, ist vom heutigen tatsächlichen Geländeverlauf auszugehen. Innerhalb des Gebäudegrundrisses von abzubrechenden Gebäuden dient der Bodenverlauf entlang der Fassaden als Referenz. Damit stand vorliegend fest, dass der gegenwärtige Geländeverlauf als gewachsenes Terrain galt. Längs der Gebäudefassade waren die gegenwärtigen tatsächlichen Verhältnisse für das gewachsene Terrain massgebend. Nach der Prüfung ergab sich, dass sowohl die Abstellräume des Hauptbaus als auch der Anbau als Unterniveaubauten zu qualifizieren waren.

22.32 Entscheid vom 9. Dezember 2008 i.S. H. G.

Ein Nachbar wehrte sich gegen den Neubau eines Doppeleinfamilienhauses mit Einstellhalle.

Die Anforderungen an die Gestaltung eines Neubaus sind sorgfältig zu begründen. Es darf nicht einfach auf ein beliebiges, subjektives architektonisches Empfinden oder Gefühl abgestellt werden. Es muss im Einzelnen dargelegt werden, weshalb mit einer bestimmten baulichen Gestaltung weder für das geplante Gebäude selbst noch für die Umgebung die Anforderungen erfüllt werden (BGE 114 Ia 344). Dieser Beurteilung unterliegt jede Baute, auch wenn die übrigen Bau- und Zonenvorschriften eingehalten sind. Vorliegend entsprach das Bauprojekt den allgemeinen Gestaltungsvorschriften von § 12 BO Baar.

Hält ein Bauprojekt alle Massvorschriften ein, so muss ein Nachbar die damit verbundenen Beeinträchtigungen auf seinem Grundstück grundsätzlich hinnehmen. Das vorliegende Baugrundstück lag in südwestlicher Richtung von der Liegenschaft des Beschwerdeführers aus betrachtet. Der Liegenschaft des Beschwerdeführers blieb damit die Sonne vom Morgen bis zum Nachmittag erhalten, evtl. ging ein Teil der Abendsonne verloren. Solche Situationen sind nicht aussergewöhnlich und sie können nicht beanstandet werden, wenn ein Bauprojekt alle Massvorschriften einhält.

22.33 Entscheid vom 16. Dezember 2008 i.S. F. C. F.

Der Beschwerdeführer wehrte sich gegen die Baubewilligung für Umbau und Aufstockung einer Liegenschaft.

Gemäss § 16 V PBG sind Flächen unterhalb des Erdgeschosses unter zwei Voraussetzungen als Geschossflächen anzurechnen: Einmal wenn sie Wohn- oder Gewerbezwecken dienen können oder wenn es sich um Erschliessungsflächen von Gängen, Treppenhäusern und Liften handelt. Als Erschliessungsflächen gelten sämtliche Flächen wie Gänge, Vorräume, die einzelne Geschosse verbindenden Erschliessungsanlagen sowie Treppen in allen Formen und mit den Massen des ganzen Treppenhauses einschliesslich der Treppenaufgängen sowie die Aufzüge mit den Massen des

Liftschachts. Die Erschliessungsflächen sind unabhängig davon, ob sie dem Personen- oder Warenverkehr dienen, anzurechnen. Nur die ausschliesslich zu nicht anzurechnenden Räumen führenden Erschliessungswege, namentlich zu Keller- und Waschräumen führende Gänge oder Treppen, sind von der Anrechnung ausgenommen. Sobald Erschliessungsflächen aber benutzt werden können, um von ausserhalb eines Gebäudes zu Räumlichkeiten zu gelangen, die Wohn- und Gewerbezwecken dienen, sind sie anzurechnen (Urteil des Verwaltungsgerichts vom 26. Februar 2008 i.S. W. K., S. 12 f.).

Vorliegend überschritt das umstrittene Bauprojekt die maximal zulässige anzurechnende Geschossfläche um 9.3 m2. Da von den Bauvorschriften, welche die Baudichte bestimmen, keine Ausnahme zulässig ist (§ 31 Abs. 2 V PBG), führte diese Überschreitung der anzurechnenden Geschossfläche in Gutheissung der Beschwerde zur Aufhebung der angefochtenen Baubewilligung.

Die wesentlichen Teile eines Bauprojektes müssen aus dem Baugesuch hervorgehen und diese Teile müssen im Zeitpunkt der Baubewilligung bekannt sein. Es wäre nicht zulässig, wenn eine Baubewilligung gewissermassen aufgeteilt würde und wichtige Elemente eines Bauprojektes erst in einem späteren Verfahren geklärt würden. In der Rechtspraxis wird es allgemein als zulässig erachtet, dass Detailfragen wie der Nachweis der energetischen und lärmtechnischen Massnahmen, Materialien der Bedachung und Fassadenverkleidung, Farbgebung der Fassaden usw. erst in einem späteren Verfahren, in der Regel aber vor Baubeginn geklärt werden. Vorliegend ging es jedoch nicht nur um Detailfragen, sondern um die Einhaltung der Grenzabstandsvorschriften.

Unter Erhaltungsmassnahmen bzw. Umbau versteht man bauliche Vorkehren, die das Bauwerk in seinem hergebrachten Bestand schützen, um es für seine normale Lebensdauer zu erhalten, ohne das Bauvolumen zu vergrössern. Was die ordentliche Renovation sprengt, wird als Erweiterung oder als teilweise Änderung qualifiziert. Eine Erweiterung bzw. eine teilweise Änderung kann in einer Vergrösserung der bestehenden Gebäulichkeiten, in einer inneren und äusseren Umgestaltung oder in einer Zweckänderung bestehen. Im Sinne einer Faustregel ist die Angemessenheit dann anzunehmen, wenn die einer bestimmten zonenfremden Nutzung dienenden Räumlichkeiten insgesamt um nicht mehr als ein Drittel vergrössert werden.
Mit der wesentlichen Umgestaltung des Erdgeschosses sowie mit dem Neubau des Dachgeschosses konnte vorliegend auch in Berücksichtigung der Investitionskosten von Fr. 800’000.– nicht mehr von einem bestandesrechtlich geschützten Umbau gesprochen werden. Das umstrittene Bauprojekt erfüllte vielmehr die Merkmale eines neubauähnlichen Umbaus. Der Gemeinderat hatte die Baubewilligung demnach zu Unrecht erteilt.

22.34 Entscheid vom 23. Dezember 2008 i.S. F. Z. AG

Die Beschwerdeführerin wehrte sich gegen eine Bausperre. Mit dieser planungssichernden Massnahme kann die zuständige Behörde ein Baubewilligungsverfahren aussetzen, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse vorerst den Erlass oder die Änderung eines Baulinien-, Strassen- oder Bebauungsplans erfordert. Die Bausperre ist seit alters ein verbreitetes Instrument zur Sicherung künftiger Planungen. Sie wird eigenständig verfügt und hat zunächst die Bedeutung einer Veränderungssperre. Der im Zeitpunkt der Festsetzung der Sperre bestehende Zustand wird erhalten. In der Regel betrifft die Bausperre einzelne Grundstücke, für die Baugesuche hängig sind oder eingereicht werden sollen. Sie wird als Zurückstellung von Baugesuchen verstanden. Mit der Bausperre kann auch die Bewilligung von Projekten verweigert werden, die eine vorgesehene Planung erschweren oder beeinträchtigen. Die Bausperre bewahrt also der Behörde die Planungs- und Entscheidungsfreiheit. Diese Freiheit darf nicht durch Vorhaben beeinträchtigt werden, die den Planungsabsichten widersprechen. Die Bausperre entspricht jedoch einer Eigentumsbeschränkung, d.h. einer Einschränkung eines Grundrechtes. Dieser Eingriff ist nur unter den Voraussetzungen gemäss Art. 36 BV zulässig.

Mit § 33 PBG war vorliegend eine hinreichende gesetzliche Grundlage für den Erlass einer Bausperre gegeben. Weiter musste ein öffentliches Interesse an der vorübergehend wirksamen Bausperre bestehen. Zentrale Voraussetzung des öffentlichen Interesses war dabei eine gefestigte Planungsabsicht. Der

Stadtrat verfügte zwar über keine Planentwürfe, er hatte jedoch Vorstellungen, wie sich die Nahtstelle zwischen Dienstleistung und Industrie im X.-Areal und einer reinen Wohnzone in der Y.-Strasse entwickeln sollte. Dies genügte vorliegend, so dass das überwiegende öffentliche Interesse am Erlass der planungssichernden Massnahmen gegeben war. Weiter war der Erlass der Bausperre sowohl geeignet als auch notwendig zur Erreichung des verfolgten Ziels. Die Zumutbarkeit, d.h. das angemessene Verhältnis zwischen angestrebtem Ziel und Beschränkung der Freiheit war nur aufgrund der Bausperre zu beurteilen. Die Bausperre ist jedoch als planungssichernde Massnahme eine inhaltlich unstrukturierte Massnahme, so dass die Verhältnismässigkeit im eigentlichen Sinn kein tauglicher Massstab der Zweckmässigkeitsprüfung darstellte. Damit ergab sich, dass der Erlass der Bausperre verhältnismässig war.

22.35 Entscheid vom 23. Dezember 2008 i.S. I. S. H. und weitere Beteiligte

Die Beschwerdebefugnis setzt die formelle Beschwerde voraus. Dies bedeutet, dass sich die Beschwerdeführenden am vorinstanzlichen Verfahren beteiligt haben müssen, und zwar in der vom Gesetzgeber vorgesehenen Form. Vom Erfordernis der formellen Beschwer wird nur dann abgesehen, wenn eine Partei unverschuldeterweise an der Teilnahme am Verfahren verhindert war oder erst durch den betreffenden Entscheid beschwert werden soll. Vorliegend hatten die Beschwerdeführenden L. K., M. S.-W. und J. G. im Baubewilligungsverfahren vor dem Stadtrat nicht im eigenen Namen Einsprache erhoben. Sie hatten wohl als Mitglieder des Initiativkomitees I. S. H., nicht aber als Privatpersonen Einsprache gegen das Bauprojekt eingereicht. Damit stand fest, dass es ihnen an der formellen Beschwer fehlte. Auf ihre Verwaltungsbeschwerde konnte deshalb nicht eingetreten werden.

Zur Einreichung einer Einsprache sind Parteien befugt, die von einem Baugesuch berührt sind und ein schutzwürdiges Interesse am Ausgang des Verfahrens haben (§ 45 Abs. 2 PBG). Als Partei gilt, wer einen Entscheid anbegehrt oder durch einen Entscheid betroffen werden soll. Parteifähig ist, wer nach privatem oder öffentlichem Recht unter eigenem Namen Rechte und Pflichten haben kann. Als parteifähig gelten somit die natürlichen und juristischen Personen des Privatrechts und des öffentlichen Rechts. Zur letzteren Kategorie gehören beispielsweise die Kantone und Gemeinden sowie öffentlich-rechtliche Körperschaften und selbständige Anstalten des öffentlichen Rechts. Das vorliegende Initiativkomitee war selbstredend keine natürliche Person. Es hatte sich aber auch nicht als juristische Person organisiert (z. B. Verein). Gesellschaftsrechtlich war von einem Zusammenschluss von interessierten Personen auszugehen, dessen Zweck die Ausarbeitung und Lancierung einer Gemeindeinitiative war, die zu einer Teiländerung der kommunalen Nutzungsplanung führen sollte. Es handelte sich daher um eine einfache Gesellschaft gemäss Art. 530 ff. OR, der die Rechtspersönlichkeit abging. Sie war folglich weder partei- noch prozessfähig (BGE 96 III 103 Erw. 1; Merkli/Äschlimann/Herzog, Kommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege im Kanton Bern, Bern 1997, N 7 zu Art. 11). Der Stadtrat konnte somit auf die Einsprache mangels Parteifähigkeit des Initiativkomitees zu Recht nicht eintreten.

Der S. H. sowie der Z. H. als dessen kantonale Unterorganisation ist vom Bundesrat als zur Beschwerde berechtigte Organisation in die entsprechende Verordnung (Anhang zur Verordnung über die Bezeichnung der im Bereich des Umweltschutzes und des Natur- und Heimatschutzes beschwerdeberechtigten Organisationen vom 27. Juni 1990, VBO, SR 814.076) aufgenommen worden. Gestützt auf Art. 12 Abs. 1 lit. b NHG wird dem S. H. samt seinen Sektionen als gesamtschweizerisch tätige Organisation, die sich dem Naturschutz, dem Heimatschutz, der Denkmalpflege oder verwandten Zielen widmen, das Beschwerderecht gegen Verfügungen der kantonalen Behörden oder der Bundesbehörden gewährt, soweit gegen diese die Beschwerde an das Bundesgericht zulässig ist. Letzteres ist der Fall, sofern die in Frage stehende Verfügung im Sinne von Art. 78 Abs. 2 Bundesverfassung vom 18. April 1999 (BV, SR 101) und Art. 2 NHG in Erfüllung einer Bundesaufgabe ergangen ist.

Entgegen der Meinung der Beschwerdeführenden stellen Baubewilligungen, welche auch die Bewilligung zum Abbruch eines Gebäudes zum Gegenstand haben, - mit Ausnahme insbesondere der Erteilung einer Baubewilligung für eine Mobilfunkanlage innerhalb der Bauzone (BGE 131 II 545) - keine Bundesaufgaben im Sinne von Art. 78 Abs. 2 BV und Art. 2 NHG dar. Daraus ergab sich vorliegend, dass

der S. H. sowie seine Sektion, der Z. H., nicht einsprachelegitimiert waren. Der Stadtrat war demnach zu Recht auf die Einsprache nicht eingetreten.

Stichwortverzeichnis

Auml;nderung, teilweise, 9, 17
Auml;sthetische Generalklausel, 6, 15
Ouml;ffentlicherklauml;rung einer Strasse, 11

Abbruch, 12, 18
Abbruchbefehl, 12
Abstellraum, 16
Abwasser(gebuuml;hren), 12
Anschlussgebuuml;hr, Wasser, 12
Antenne (Notfunk-), 13
Arealbebauung, 5, 6, 8, 10, 13, 15
Arealbebauung, Auml;nderungen, 7
Aufsichtsbeschwerde, 10
Aufstockung, 15, 16
Auskragung, 13
Ausnuuml;tzungsbonus, 11
Ausnahmebewilligung, 5
Ausstand, 5–7, 15
Ausstandspflicht, 5–7, 14

Balkone, 6
Baubewilligung, 17
Baubewilligungs- und Baupolizeibehouml;rde, 6, 12
Baudichte, 17
Baugesuch, 5, 13, 17
Bausperre, 17
Bauten und Anlagen, 5
Bebauungsplan, 9, 12
Begruuml;ndungspflicht, 6
Behindertengerechtes Bauen, 15
Beschwerdeberechtigung der Organisationen, 18
Beschwerdelegitimation, 18
Besitzstandgarantie, 5, 9

Dachaufbaute, 5, 6
Dachgeschoss, 5
Dachgestaltung, 9

Eigentumsbeschrauml;nkung, 17
Einordnung, 6, 15, 16
Einsprachelegitimation, 18
Erhaltungsmassnahme, 9, 17
Erschliessungsetappierung, 7
Erschliessungsflauml;che, 16
Erschliessungspflicht, 7
Erweiterung, 6, 9, 17

Fahrzeugabstellplatz / Parkplatz, 13
Firsthouml;he, 9

Garage, 5, 13
Gebauml;udelauml;nge, 5
Gemeindeautonomie, 9
Gesamtplanung / Gesamtuuml;berbauung, 9, 11
Geschossflauml;che, 16
Grenzabstand (-vorschriften), 5, 6, 17

Immissionen, 13, 14
Informationsfreiheit, 14

Kernzone, 5
Kompetenzaufteilung Bund - Kanton, 18
Kompetenzdelegation, 12
Koordination / Koordinationspflicht, 5

Lagerplauml;tze, 12
Luftbelastung, 13

Mobilfunkantenne, 18

Natur- und Heimatschutz, 18
Nichtionisierende Strahlen / NIS, 14
Nutzungszone, 15

Orts-, Quartier- und Strassenbild, 15
Ortsbildschutz, 15
Ortsbildschutzzone, 5

Parteientschauml;digung, 5, 6
Parteifauml;higkeit, 18
Perimeterbeitrag, 8
Planungssicherungsmassnahmen, 17
Planungszone, 10

Rechtliches Gehouml;r, 6, 7, 14
Rechtliches Gehouml;r, Heilung, 6, 7, 14
Rechtskraft, 16
Rechtsmittelbelehrung, 10
Rechtsverweigerung / Rechtsverzouml;gerung, 13
Reklame, 6
Rodung, 11

Sanierung, 9
Sondernutzungsplan, 9
Stadtbildkommission, 14
Stockwerkeigentum, 6

Terrainverauml;nderung, 16

Umbau, 9, 10, 17
Umnutzung, 12
Umweltschutzrecht, 14
Umweltvertrauml;glichkeitsbericht / -pruuml;fung, 13
Unterniveaubauten, 16

Verbot des uuml;berspitzten Formalismus, 5
Verfahrenskosten, 5
Verjauml;hrung, 8
Verkehrssicherheit, 15
Vertrauensschutz, 10
Vertretung, 10

Widerrechtliche Bauten, 5
Wiederaufbau, 5
Wiederherstellung des rechtmauml;ssigen
Zustands, 12
Windschutz, 6

Zone des ouml;ffentlichen Interesses, 9
Zufahrt, 15