Kanton Zug

Urteile und Entscheide in Sachen Planungs- und Baurecht

Kanton Zug

Urteile und Entscheide in Sachen Planungs- und Baurecht

Inhalt

26	**2010: Regierungsrat**	5
26.1	Entscheid vom 5. Januar 2010 i.S. F. C. F. sowie P. und I. R.	5
26.2	Entscheid vom 2. Februar 2010 i.S. P. T. et al. und H. f. GmbH	6
26.3	Entscheid vom 23. Februar 2010 i.S. T. I.	7
26.4	Entscheid vom 16. März 2010 i.S. A. AG	7
26.5	Entscheid vom 16. März 2010 i.S. L. A. AG	8
26.6	Entscheid vom 23. März 2010 i.S. L. v. S.	8
26.7	Entscheid vom 6. April 2010 i.S. A. u. S. F. et al.	10
26.8	Entscheid vom 4. Mai 2010 i.S. D. Z. und L. M., G. H.-J. W. sowie B. W.	10
26.9	Entscheid vom 4. Mai 2010 i.S. B. und A. S. et al.	11
26.10	Entscheid vom 4. Mai 2010 i.S. W. Z.	12
26.11	Entscheid vom 11. Mai 2010 i.S. A. I.-O.	13
26.12	Entscheid vom 11. Mai 2010 i.S. M. & A. K.	13
26.13	Entscheid vom 11. Mai 2010 i.S. M. & A. K.	14
26.14	Entscheid vom 18. Mai 2010 i.S. H. B.	14
26.15	Entscheid vom 25. Mai 2010 i.S. J. I.-O. und R. I.	15
26.16	Entscheid vom 1. Juni 2010 i.S. A. P. AG	15
26.17	Entscheid vom 1. Juni 2010 i.S. I. M. Z. AG	15
26.18	Entscheid vom 22. Juni 2010 i.S. E. A. W.-K.	16
26.19	Entscheid vom 22. Juni 2010 i.S. EG C. D.-W., EG G. V. S.-D. und EG K. D.-H.	16
26.20	Entscheid vom 22. Juni 2010 i.S. EG. M. B.-O.	17
26.21	Entscheid vom 22. Juni 2010 i.S. EG M. O. und EG M. B.-O.	18
26.22	Entscheid vom 22. Juni 2010 i.S. R. W & C. I. et al.	18
26.23	Entscheid vom 22. Juni 2010 i.S. M. und B. H.	19
26.24	Entscheid vom 22. Juni 2010 i.S. R. W & C. I.	19
26.25	Entscheid vom 22. Juni 2010 i.S. S.	19
26.26	Entscheid vom 22. Juni 2010 i.S. S. B. 7	20
26.27	Entscheid vom 29. Juni 2010	20
26.28	Entscheid vom 29. Juni 2010	21
26.29	Entscheid vom 6. Juli 2010	22
26.30	Entscheid vom 17. August 2010	22
26.31	Entscheid vom 17. August 2010	23
26.32	Entscheid vom 31. August 2010	23
26.33	Entscheid vom 7. September 2010	24
26.34	Entscheid vom 19. Oktober 2010	26
26.35	Entscheid vom 9. November 2010 i.S. Dr. A.	27
26.36	Entscheid vom 23. November 2010	27
26.37	Entscheid vom 14. Dezember 2010	28
26.38	Entscheid vom 21. Dezember 2010	30
26.39	Entscheid vom 21. Dezember 2010	30

26 2010: Regierungsrat

26.1 Entscheid vom 5. Januar 2010 i.S. F. C. F. sowie P. und I. R.

Die Beschwerdeführenden wehrten sich gegen ein vom Gemeinderat Baar (fortan: Vorinstanz) bewilligtes Bauvorhaben für den Umbau und die Aufstockung eines bestehenden Einfamilienhauses.

Gemäss § 28 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz vom 16. November 1999 (V PBG; BGS 721.111) sind vor der Publikation des Baugesuches vom Gesuchsteller bzw. der Gesuchstellerin bei Gebäuden Profile zu errichten, welche das künftige Volumen, insbesondere die Umrisse und die First- sowie die Gebäudehöhe erkennen lassen. Allerdings muss nicht jeder einzelne Gebäudeteil dargestellt werden. Die geplante Baute braucht nur in groben Zügen wiedergegeben werden, sofern sie eine hinreichende Visualisierung und Wahrnehmung für den Rechtsuchenden gewährleistet. Im vorliegenden Fall war dies problemlos möglich, weshalb die Beschwerde in diesem Punkt abgewiesen wurde. Auch erachtete der Regierungsrat §§ 26 ff. V PBG, welche vorschreiben, dass dem Baugesuch etliche Pläne und Beilagen beizulegen sind, als eingehalten. Schliesslich stimmte das Baugesuch mit den Bestimmungen über die Höhenlage des Erdgeschosses des § 14 V PBG überein.

Paragraph 72 des Planungs- und Baugesetzes vom 26. November 1998 (BGS 721.11; PBG) ist anwendbar auf zonenfremd gewordene Bauten und Anlagen, die zwar der Zone entsprechen, jedoch nicht den Bauvorschriften. Da das vorliegende Bauvorhaben vorsieht, dass auf allen Seiten die Grenzabstände neu eingehalten werden, fiel es nicht mehr unter die Bestimmung von § 72 Abs. 2 PBG und wurde die Beschwerde, dass das Baugesuch den Eindruck erwecke, es handle sich um einen Umbau, der von der Bestandesgarantie Rechte herleiten könne, abgewiesen.

Die von den Beschwerdeführenden gerügte fehlende Einordnung des geplanten Neubaus in die Umgebung, wurde verneint, da sich die bauliche Umgebung des geplanten Neubauprojekts heterogen präsentierte und letzteres somit keine typische Charakteristik aufnehmen und ihr Rechnung tragen konnte. Die Beschwerdeführenden rügten, dass das Vorhaben vor allem wegen seiner Grösse und Höhe gegen die Gestaltungsvorschriften verstosse. Diese Argumentation war nicht stichhaltig, da mit den Gestaltungsvorschriften nicht die Höhenvorschriften der Bauordnung ausser Kraft gesetzt werden können. Zusammenfassend konnte die gute Gesamtwirkung gemäss § 12 Bauordnung Baar vom 5. Juni 2005 (BO Baar) bejaht werden.

Ferner rügten die Beschwerdeführenden, bei der Berechnung der Ausnützungsziffer seien erhebliche Flächen zu Unrecht nicht angerechnet worden. Zudem würden im Untergeschoss ca. 91 % der darüberliegenden, anzurechnenden Fläche zu Wohnzwecken genutzt, so dass das Untergeschoss als Vollgeschoss gelte. Da das vorliegende Baugesuch sowohl § 16 Abs. 1 V PBG als auch § 8 Abs. 1 V PBG entsprach, wurde diesem Einwand nicht stattgegeben. Auch das von den Beschwerdeführenden ins Feld geführte Argument, im Bereich der Lukarnen sei der Kniestock höher als 50 cm, so dass das Dachgeschoss nicht von der anzurechnenden Geschossfläche ausgenommen werden könne, erwies sich als nicht stichhaltig, da das Bauprojekt in der vorliegenden Fassung die Voraussetzungen von § 16 Abs. 2 lit. b V PBG erfüllte. Vorliegend betrug die anzurechnende Landfläche 1’102 m2. Bei einer maximal zulässigen Ausnützungsziffer von 0.3 in der Wohnzone W2a (§ 44 BO Baar) ergab dies eine maximal zulässige anzurechnende Geschossfläche von 330,6 m2. Das Bauvorhaben hielt folglich mit 273.22 m2 die zulässige Ausnützungsziffer ein. Die Beschwerde war damit in diesen Punkten unbegründet und abzuweisen.

Die Beschwerdeführenden machten geltend, das Dachgeschoss müsse aufgrund seiner Höhe von 5,50 m doppelt gezählt werden, so dass auch ohne Berücksichtigung des Untergeschosses als Vollgeschoss ein Geschoss zu viel entstehe. Gemäss grammatikalischer und teleologischer Auslegung von § 16 Abs. 2 V PBG ist diese Bestimmung nicht auf Dachgeschosse anwendbar. Die somit hier einschlägige § 44 BO Baar wurde vom Bauprojekt eingehalten.

Schliesslich brachten die Beschwerdeführenden vor, dass der Gebäudeabstand von 8 m gegenüber dem

Nachbarhaus nicht eingehalten sei. § 56 BO Baar sieht vor, dass zu den Gebäuden, die vor dem Inkrafttreten der Bauordnung Baar im Jahre 2007 erstellt wurden und ohne Näherbaurecht den Grenzabstand nicht einhalten, auf Nachbargrundstücken nur der Grenzabstand, nicht aber der Gebäudeabstand eingehalten werden muss. Da das vorliegende Bauprojekt den Grenzabstand von 4 m einhielt, wies der Regierungsrat die Beschwerde in diesem Umfang ab.

Zusammenfassend hielt der angefochtene Entscheid der Vorinstanz den erhobenen Rügen vollumfänglich stand, die Beschwerde wurde daher abgewiesen.

26.2 Entscheid vom 2. Februar 2010 i.S. P. T. et al. und H. f. GmbH

Die Beschwerdeführenden wehrten sich gegen die Baubewilligung des Gemeinderates Baar (fortan: Vorinstanz) für den Ausbau einer Mobilfunkanlage auf einem Mehrfamilienhaus.

Der von den Beschwerdeführenden geltend gemachte Verstoss gegen den Anspruch auf rechtliches Gehör wurde von Regierungsrat abgewiesen, da die Vorinstanz sich mit den aufgeworfenen Fragen - zwar nur summarisch und sehr allgemein - auseinandergesetzt hatte. Zudem sind die Anforderungen an die Begründung von Entscheiden im nicht streitigen Verfahren nicht allzu hoch.

Bezüglich Akteneinsichtsrecht stellte der Regierungsrat klar, dass im verwaltungsrechtlichen Verfahren die Möglichkeit besteht, Akteneinsicht zu gewähren. Die mit der Instruktion des Verfahrens befasste Direktion ist aber nicht verpflichtet, die Akten den Einsichtsberechtigten auszuhändigen oder zuzustellen. Das Akteneinsichtsrecht beinhaltet lediglich das Recht, die Akten am Sitz der entscheidenden Behörde einzusehen, nicht aber sie nach Hause zu nehmen.

Die Beschwerdeführer machten geltend, dass das Baugesuch nochmals neu im Amtsblatt der Nachbargemeinde publiziert werden müsse und daselbst eine öffentliche Auflage des Baugesuchs durchgeführt werden müsse, um das rechtliche Gehör der potenziell Betroffenen Einwohner der Nachbargemeinde zu wahren. Der Regierungsrat ging auf diese Forderung nicht ein, mit der Begründung, dass dafür keine gesetzliche Grundlage besteht.

Die Beschwerdeführenden machten geltend, es bestehe kein Bedarf für weitere Antennenanlagen. Daher hätte die Baubewilligung nicht erteilt werden dürfen. Baubewilligungen sind Polizeibewilligungen. Sie müssen erteilt werden, sofern und sobald die massgebenden Bau- und Umweltvorschriften eingehalten sind. Dies war vorliegend der Fall. Die Vorinstanz war daher weder verpflichtet noch berechtigt, den Bedarf für die neue Anlage oder die Übereinstimmung des Gesuchs mit der bundesrechtlichen Konzession zu überprüfen.

Der Regierungsrat hielt fest, dass durch die nichtionisierende Strahlung der geplanten Mobilfunkantennenanlage auch auf Personen mit erhöhter Empfindlichkeit keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind. Die Immissionen der fraglichen Mobilfunkanlage taxierte der Regierungsrat weder als schädlich noch lästig. Die fragliche Anlage wurde den Vorgaben der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung vom 23. Dezember 1999 (NISV; SR 814.710) gerecht und war daher ungefährlich.

Der Regierungsrat verneinte, dass die Mobilfunkanlage an einen anderen Standort verschoben werden musste. Zudem erachtete er es als unnötig, aufgrund des Vorsorgeprinzips weitere Auflagen und Bedingungen zu beschliessen.

Die Beschwerdeführenden machten geltend, dass das Amt für Umweltschutz in seiner fachtechnischen Prüfung der Gesuchsunterlagen einzelne Feldstärkeberechnungen für Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN) von sich aus nachgeholt habe. Es sei aber nicht Sache eines kantonalen Amtes, auf Kosten der Steuerzahlenden die im Rahmen des Baugesuchs verlangten Berechnungen zu ergänzen. Zudem sei die technische Beurteilung der Mobilfunkanlage von Fachleuten des Amtes für Umweltschutz erst nach

Eingang der Einsprache erfolgt.

Der Regierungsrat hielt fest, dass das Amt für Umweltschutz mit der Berechnung weiterer OMEN lediglich seiner gesetzlichen Beratungspflicht im Sinne von Art. 6 Abs. 2 USG nachgekommen war. Zudem führe das Amt für Umweltschutz die Fachunterstützung stets erst im Laufe der Gesuchsprüfung durch, was dem korrekten Ablauf des Baubewilligungs- und Einspracheverfahren entspreche. Der Regierungsrat wies die Beschwerde auch in diesem Umfang ab.

Zudem hielt der Regierungsrat fest, dass sich die Mobilfunkantenne in die bauliche Umgebung einordnet (§ 12 Abs. 1 und 2 Bauordnung Baar vom 5. Juni 2005 [BO Baar]) und mit deren Bau nicht stärker vom geltenden Recht abgewichen wird (§ 72 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes vom 26. November 1998 [PBG; BGS 721.11]).

Schliesslich hielt der Regierungsrat fest, dass die Baubehörde das Baugesuch lediglich auf Übereinstimmung mit den Vorschriften des öffentlichen, nicht aber des zivilen, Rechts überprüft (§ 29 V PBG). Zudem fällt die Feststellung des Tatbestandes der materiellen Enteignung weder in den Zuständigkeitsbereich des Gemeinderates noch in jene des Regierungsrates, sondern ist Sache der Schätzungskommission (§ 56 Abs. 2 PBG).

Zusammenfassend hielt der angefochtene Entscheid der Vorinstanz den erhobenen Rügen vollumfänglich stand; die Baubewilligung wurde zu Recht erteilt.

26.3 Entscheid vom 23. Februar 2010 i.S. T. I.

Der Gemeinderat Cham (fortan: Vorinstanz) verweigerte die Bewilligung für eine Betonmauer, welche der Beschwerdeführer als Schutz vor Lärmimmissionen der Kantonsstrasse erstellen wollte, mit der Begründung, sie verstosse gegen § 12 der Bauordnung Cham vom 21. Mai 2006 (BO Cham), der besagt, dass Gebäude, Aussenanlagen, Anschriften und Antennen sich hinsichtlich ihrer Grösse, Situierung und Gestaltung so in die Umgebung einordnen müssen, dass innerhalb des Orts-, Quartier- und Landschaftsbildes eine gute Gesamtwirkung entsteht. Gebäude und Anlagen sind so in das gewachsene Terrain einzupassen, dass Aufschüttungen und Abgrabungen minimiert werden.

Stattdessen erteilte die Vorinstanz eine Baubewilligung u.a. mit der Auflage, dass die nordseitige Stützmauer einen grösseren Grenzabstand einhalten müsse, als dies der Beschwerdeführer in seiner Baueingabe vorsah.

Der Regierungsrat entschied, dass die Vorinstanz die Bewilligung für die Betonmauer sowie die entsprechende Terrainveränderung zu Unrecht verweigerte. Da die vom Gemeinderat verfügte Änderung zu keiner besseren landschaftlichen Eingliederung der Terrainveränderung geführt hätte, waren die Auflagen der von der Vorinstanz ausgesprochenen Baubewilligung aufzuheben und die Baubewilligung ohne Auflagen zu erteilen.

26.4 Entscheid vom 16. März 2010 i.S. A. AG

Die Beschwerdeführerin rügte die Abweisung eines Reklamegesuchs durch den Gemeinderat Cham (fortan: Vorinstanz).

Die Beschwerdeführerin machte eine Verletzung des rechtlichen Gehörs geltend, da die Vorinstanz ihr den für die Abweisung des Baugesuchs entscheidenden Bericht der Baufachkommission nicht vor ihrem Entscheid zugestellt habe. Der Regierungsrat verneinte eine Verletzung des rechtlichen Gehörs, da die Abteilung Planung und Hochbau der Gemeinde Cham der Beschwerdeführerin die wesentlichen Punkte der Stellungnahme der Baufachkommission vor dem Entscheid in einem Schreiben kundgetan hatte.

Die Vorinstanz verlangte einen zweiten Augenschein. Da die entscheidende Behörde indes nicht

gezwungen ist, einen Augenschein durchzuführen - es sei denn, die Verhältnisse lassen sich nicht anders abklären, was hier nicht der Fall war - wurde auf den beantragten zweiten Augenschein verzichtet.

Die Vorinstanz hat das Reklamegesuch wegen mangelhafter Einordnung abgewiesen und betont, v.a. die Situierung sei gestalterisch und verkehrstechnisch mangelhaft. Paragraph 12 der Bauordnung Cham 21. Mai 2006 (BO Cham) besagt, dass Gebäude, Aussenanlagen, Anschriften und Antennen sich hinsichtlich ihrer Grösse, Situierung und Gestaltung so in die Umgebung einordnen müssen, dass innerhalb des Orts-, Quartier- und Landschaftsbildes eine gute Gesamtwirkung entsteht. Paragraph 4 lit. a des Reglements über das Reklamewesen vom 21. Mai 2006 (Reklamereglement) verbietet Reklamen, welche nach Farbe, Form und Umfang keine befriedigende Wirkung haben und sich nicht in das Landschafts-, Orts-, Platz-, oder Strassenbild einfügen. Im vorliegenden Fall war kein konkreter Einordnungsmangel ersichtlich. Im Gegenteil, die geplanten Reklametafeln bildeten nach Meinung der Regierung mit den bereits vorhandenen Werbetafeln, den Wohnhäusern und den Gewerbebetrieben ein Ganzes. Zudem wurde die Verkehrssicherheit durch die Plakatstellen nicht verletzt.

Weil die Vorinstanz in ihrem Entscheid ihr Ermessen nicht ausgeübt, sondern von Vornherein eine Ausnahme getroffen hatte, hat sie zudem klares Recht verletzt.

Zusammenfassend wurde der Entscheid der Vorinstanz aufgehoben. Sie wurde angewiesen, für die beiden Plakatstellen die Baubewilligung zu erteilen.

26.5 Entscheid vom 16. März 2010 i.S. L. A. AG

Es ging um die Einmietung eines Verkaufsgeschäfts, welches der Gemeinderat Baar (fortan: Vorinstanz) nicht bewilligte.

Es stellte sich die Frage nach der zulässigen Verkaufsfläche auf dem vorliegenden Fabrikareal.

Paragraph 4 Abs. 2 des Regierungsratsbeschlusses über die Planung und den Bau von Einkaufszentren vom 26. Februar 1974 (kurz: RRB EKZ; aufgehoben) besagte, dass bei Engros-Märkten und bei Ausstellungsräumen für Möbel, Motorfahrzeuge, usw. die Hälfte der Bruttogeschossfläche als Nettoladenfläche gilt.

Die Beschwerdeführerin stellte sich auf den Standpunkt, dass der RRB EKZ und dessen 50 %-Regelung noch immer gelten, obwohl bezüglich der Verkaufsflächen bei Einkaufsflächen eine andere Regelung galt (§ 3 Abs. 2 V PBG).

Der Regierungsrat widersprach in diesem Punkt der Beschwerdeführerin, prüfte aber in diesem Zusammenhang, ob die Beschwerdeführerin aus dem Grundsatz des Vertrauensschutzes oder der Rechtssicherheit Rechte ableiten konnte. Da Rechtsänderungen wie im vorliegenden Fall möglich sind und mit ihnen auch gerechnet werden muss, hielt der Regierungsrat fest, dass die Beschwerdeführerin im Zusammenhang mit dem Vertrauensprinzip lediglich die Bestimmung von Art. 21 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700) bemühen könnte. Dieser Artikel sieht in Absatz 2 vor, dass die Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst werden, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Der Regierungsrat kam zum Schluss, dass vorliegend die Verhältnisse erheblich geändert hatten und empfahl daher der Gemeinde Baar, möglichst rasch den Bebauungsplan im einfachen Verfahren gemäss § 40 PBG zu ändern.

Zusammenfassend wurde die Beschwerde abgewiesen, da sie in der Hauptsache unbegründet war.

26.6 Entscheid vom 23. März 2010 i.S. L. v. S.

Der Beschwerdeführer wehrte sich gegen eine vom Gemeinderat Neuheim (fortan: Vorinstanz) bewilligte Arealbebauung für sechs Mehrfamilien- und mehrere Reiheneinfamilienhäuser sowie Tiefgaragen.

Der vom Beschwerdeführer geltend gemachte Verstoss gegen den Anspruch auf rechtliches Gehör wurde von Regierungsrat abgewiesen, da es sich bei Expertengutachten nicht um Rechtsschriften handelt, auf deren Argumente die Vorinstanz einzeln eingehen müsste, sondern lediglich um eine Beurteilungshilfe. Zudem hatte sich die Vorinstanz mit den aufgeworfenen Fragen summarisch auseinandergesetzt.

Der Beschwerdeführer war der Ansicht, dass die Arealbebauung die erhöhten Anforderungen gemäss § 29 Abs. 1 und 2 des Planungs- und Baugesetzes vom 26. November 1998 (PBG; BGS 721.11) i.V.m. § 17 Bauordnung Neuheim (BO Neuheim) nicht zu erfüllen vermag. Paragraph 17 BO Neuheim schreibt vor, dass Arealbebauungen gegenüber der Einzelbauweise entsprechend der jeweiligen Zone und Nutzung erhöhten Anforderungen zu genügen haben, insbesondere folgenden:

a) besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume;

b) besonders gute Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild;

c) besonders gut gestaltete Grundrisse bezüglich Wohnkomfort und Wohnhygiene bzw. Arbeitsplatzqualität;

d) besonders gute Spiel-, Freizeit-, Erholungs-, Garten- und Gemeinschaftsanlagen;

e) zweckmässige, arealinterne Fussgängerverbindungen und Anschluss an das gemeindliche Fusswegnetz;

f) zweckmässige Erschliessung mit Sammelgaragen für mindestens $\frac{3}{4}$ der Autoabstellplätze;

g) zweckmässig angeordnete Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen;

h) umweltfreundliche Energieversorgung und Wassernutzung;

i) gemeinsame Entsorgungsanlagen;

j) hindernisfreies Bauen.

Gemäss den Erwägungen des Regierungsrats mass die Vorinstanz die Arealbebauung pflichtgemäss an den kommunalen Arealbebauungsvorschriften und kam dabei zu Recht zum Schluss, dass das Gesuch den Vorgaben von §§ 17 ff BO Neuheim entsprach.

Der Beschwerdeführer meldete zudem Bedenken an bezüglich Unabhängigkeit des durch die Vorinstanz eingesetzten Gutachters und der Art und Weise von dessen Ernennung. Die Bedenken des Beschwerdeführers teilte der Regierungsrat nicht und wies die Beschwerde daher in diesen Punkten ebenfalls ab.

Zudem sei es gemäss Beschwerdeführer verwunderlich, dass die Vorinstanz die Bedenken des Gutachters im Zusammenhang mit diesem Projekt nicht teile. Gemäss § 20 Abs. 1 BO Neuheim schreibt vor, dass der Gemeinderat die Gesuchsteller anhört und danach eine von der Bauherrschaft unabhängige Fachperson beauftragt zu prüfen, ob die Arealbebauung gesamthaft eine bessere planerische Lösung darstellt, als wenn das Land ohne Arealbebauungsplan baulich ausgenützt würde.

Diesen Vorgaben kam die Vorinstanz nach.

Der Beschwerdeführer war der Ansicht, dass die Erschliessung des gesamten Quartiers nicht gesichert sei. Weil daher das Bauland nicht erschlossen sei, widerspreche die Arealbebauung Art. 22 Abs. 2 Raumplanungsgesetz vom 22. Juni 1979 (SR 700; RPG). Da die Vorinstanz mit verschiedenen Auflagen

eine funktionierende Erschliessung sicherstellte, war eine Verletzung von Art. 22 Abs. 2 RPG zu verneinen.

Schliesslich hielt der Regierungsrat fest, dass das geplante Projekt die gesetzlich vorgeschriebenen Immissionsgrenzwerte und Grenzabstandsvorschriften einhielt.

Zusammenfassend wurde die Baubewilligung zu Recht erteilt. Die Beschwerde wurde abgewiesen.

Anmerkung: Aufgehoben durch Urteil des Verwaltungsgerichts vom 28. Oktober 2010.

26.7 Entscheid vom 6. April 2010 i.S. A. u. S. F. et al.

Die Beschwerdeführenden wehrten sich gegen die Erteilung der Baubewilligung für eine Arealbebauung, welche der Gemeinderat Baar (fortan: Vorinstanz) erteilt hatte.

Die Beschwerdeführenden machten geltend, dass für das betreffende Gebiet die Vorschriften und Auflagen der bewilligten Arealbebauung vom 5. Februar 2003 gelten würden und nicht jene der inzwischen geänderten Bauordnung vom 5. Juli 2005. Gemäss Verwaltungsgerichtsurteil vom 3. April 2002 und der Baubewilligung vom 5. Februar 2003 sei für das vorliegende Areal ein minimaler Gewerbeanteil von 60 % vorgeschrieben.

Der Regierungsrat kam zum Schluss, dass die von den Beschwerdeführenden vorgebrachten Rügen nicht zutreffend waren. Hingegen widersprach das vorliegende Bauprojekt mit einer Gebäudelänge von 45.53 Metern § 44 Bauordnung Baar vom 5. Juni 2005 (BO Baar), welcher eine maximal mögliche Gebäudelänge von 40 Metern vorschreibt.

Schliesslich hielt der Regierungsrat fest, dass der angefochtene Entscheid weder den Vorschriften der Einzelbauweise nach der BO Baar noch den Arealbebauungsvorschriften gemäss § 29 des Planungs- und Baugesetzes vom 26. November 1998 (BGS 721.11; PBG) (generelle Anforderungen an Arealbebauungen) und §§ 17 ff. BO Baar (spezielle gemeindliche Bauvorschriften für Arealbebauungen) entsprach.

Zusammenfassend entschied der Regierungsrat die Beschwerde gutzuheissen und die angefochtene Baubewilligung aufzuheben.

26.8 Entscheid vom 4. Mai 2010 i.S. D. Z. und L. M., G. H.-J. W. sowie B. W.

Die Beschwerdeführenden wehrten sich gegen die Erteilung einer Baubewilligung (fortan: Vorinstanz) für den Bau von drei Gebäuden in Einzelbauweise.

Die Beschwerdeführenden machten eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör geltend, was der Regierungsrat als unbegründet abwies.

Die Beschwerdeführenden waren der Ansicht, die umstrittene Überbauung habe den gleichen Anforderungen zu genügen wie seinerzeit die vom Regierungsrat aufgehobene Arealbebauung. Im vorliegenden Fall handelte es sich nur noch um drei Bauten, die in Einzelbauweise realisiert werden sollten. Folglich hatten die Bauten nicht den erhöhten Arealbebauungsanforderungen nach § 53 Bauordnung Stadt Zug vom 4. Dezember 1994 (BO Zug) zu genügen, sondern nur den ordentlichen Vorschriften der Einzelbauweise, insbesondere § 26 BO Zug. Dieser Paragraph besagt, dass Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten und zu unterhalten sind, dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Bauten und Anlagen, Teile von solchen, bauliche Einrichtungen und Aussenrenovationen haben sich in ihrer Erscheinung in das Stadt-, Quartier- und Strassenbild einzufügen und anerkannten architektonischen Gestaltungsprinzipien zu entsprechen. Da die vorliegenden Bauten

diesen Anforderungen entsprachen, wies der Regierungsrat die Beschwerde in diesem Punkt ab.

Die Beschwerdeführenden rügten zudem, dass die Grenz- und Abstandsunterschreitungen öffentliche Interessen verletzten. Hinzu komme, dass die generelle Unterschreitung von Gebäudeabständen in der Stadt Zug gegen zwingendes kantonales Recht verstosse. Der Regierungsrat entschied, dass der vorliegend anwendbare § 22 Abs. 1 und 2 BO Zug, der die Möglichkeit vorsieht, Abstandsunterschreitungen auf demselben Grundstück bzw. Abstandsunterschreitungen gegenüber Nachbargrundstücken vorzunehmen, im Einklang mit dem kantonalen Recht steht.

Der Regierungsrat hielt fest, dass die Vorinstanz zu Recht eine Abstandsunterschreitung innerhalb des Baugrundstücks sowie von einem der vorliegend geplanten Häuser zum benachbarten Grundstück bewilligt hatte. Aufgrund der gesetzlichen Grundlage in § 22 BO Zug und in § 11 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz vom 16. November 1999 (BGS 721.111; V PBG) - welcher vorsieht, dass der Abstand aufgrund nachbarlicher Zustimmung oder gestützt auf ein bestehendes Näher- oder Grenzbaurecht unterschritten werden kann - bedurfte es auch keiner Ausnahmesituation zur Gewährung dieser Abstandsunterschreitung. Die Definition von Gebäude- bzw. Grenzabständen nach V PBG bedeutet keine materielle Regelung im Einzelfall.

Die Beschwerdeführenden rügten im Bezug auf den Denkmalschutz, dass die Verringerung der Gebäudeabstände gegenüber dem unter Denkmalschutz stehenden Nachbargebäude einer besonderen Prüfung bedurft hätte. Der Regierungsrat hielt fest, dass es sich beim Nachbargebäude nicht um ein geschütztes Objekt, sondern um ein solches handelte, dessen Schutz erwogen wurde. Einen weitergehenden Schutz als den Umgebungsschutz gemäss § 29 des Denkmalschutzgesetzes vom 26. April 1990 (BGS 423.11; DSG) gab es vorliegend nicht. Paragraph 29 DSG sieht vor, dass bauliche Veränderungen in der näheren Umgebung eines geschützten Denkmals dessen Wert nicht wesentlich beeinträchtigen dürfen. Die Gemeinden melden bauliche Veränderungen in der näheren Umgebung schützenswerter oder geschützter Denkmäler vor Erteilung der Baubewilligung dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie zur Stellungnahme.

Zudem war im vorliegenden Fall die Ausnützungskonzentration mit der geplanten Überbauung im Bereich der W3-Zone zulässig. Die Rüge der Beschwerdeführenden bezüglich Ausnützungsberechnung wurde abgewiesen.

Schliesslich wies der Regierungsrat die Rüge der Beschwerdeführenden ab, einen bestehenden Fussweg zu erhalten. Dies deshalb, weil einerseits die Fusswegverbindung als Richtplaninhalt noch nicht in Kraft war und andererseits die Wegverbindung mit dem geplanten Bauvorhaben nicht verhindert wurde.

Zusammenfassend ergab sich, dass die Vorinstanz die umstrittene Baubewilligung zu Recht erteilt hatte und die Beschwerde daher abgewiesen wurde.

26.9 Entscheid vom 4. Mai 2010 i.S. B. und A. S. et al.

Die Beschwerdeführenden wehrten sich gegen die Erteilung einer Baubewilligung des Stadtrates Zug (fortan: Vorinstanz).

Die Beschwerdeführenden rügten, dass das umstrittene Bauvorhaben nicht mehr unter die Bestandesgarantie gemäss § 2 Bauordnung Stadt Zug vom 4. Dezember 1994 (BO Zug) falle und daher nicht nach dieser Bestimmung bewilligt werden dürfe.

Der Regierungsrat prüfte die Voraussetzungen für die Berufung auf die Bestandesgarantie nach § 2 Abs. 1 BO Zug. Im vorliegenden Fall ging es um eine Umbaute und eine zusätzliche Dachaufbaute. Diesbezüglich besagt § 2 Abs. 1 BO Zug, dass diejenigen Bauten, die vor Inkrafttreten dieser Bauordnung bewilligt wurden, unabhängig von den Ausnützungsvorschriften innerhalb des bestehenden Volumens umgebaut werden dürfen. Zusätzliche für die Belichtung notwendige Dachaufbauten sind zulässig, und

das Dach darf, wo nötig, um bis zu 50 cm angehoben werden. Der Regierungsrat kam zum Schluss, dass das umstrittene Vorhaben die Voraussetzungen von § 2 Abs. 1 BO Zug erfüllte, daher unter die Bestandesgarantie fiel und von der Vorinstanz zu Recht bewilligt worden war.

Als weitere Rüge brachten die Beschwerdeführenden vor, dass einerseits das umstrittene Bauvorhaben gegen eine private Baubeschränkung verstosse, die im Grundbuch eingetragen sei. Andererseits sei bis zum Jahre 1982 im Grundbuch eine öffentlich-rechtliche Baubeschränkung zu Gunsten der Stadt Zug eingetragen gewesen, deren Löschung zu Unrecht erfolgt sei.

Der Regierungsrat wies diese Rügen ab. Einerseits ist im Baubewilligungsverfahren nur zu prüfen, ob ein Vorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht (§ 29 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz vom 16. November 1999 [BGS 721.111; V PBG]). Andererseits werden Baugesuche nach den geltenden Bauvorschriften beurteilt und es kann nicht auf frühere, veraltete Baubeschränkungen abgestellt werden.

Zusammenfassend ergab sich, dass die Vorinstanz die umstrittene Baubewilligung zu Recht erteilt hatte und die Beschwerde daher abgewiesen wurde.

26.10 Entscheid vom 4. Mai 2010 i.S. W. Z.

Eine Privatperson (Anzeiger) gelangte mit einer Aufsichtsbeschwerde an den Regierungsrat. Der Anzeiger rügte in seiner Eingabe die Missachtung der kantonalen Submissionsvorschriften durch den Stadtrat Zug bei der Vergabe von Aufträgen für den Neubau des Eisstadions Herti in Zug. Die Privatperson forderte den Regierungsrat zu einem aufsichtsrechtlichen Einschreiten gegen die Stadt Zug auf.

Sachverhalt: Im Januar 2004 publizierte die Stadt Zug in verschiedenen Tageszeitungen ein Inserat, wonach die Stadt Zug und die Kunsteisbahn Zug AG eine Trägerschaft für die Planung, die Finanzierung und die Realisierung eines Überbauungskonzeptes im Gebiet Herti suchen. Im Inserat wurde darauf hingewiesen, dass das Überbauungskonzept unter anderem eine neue Eissportanlage enthalten muss und der Investor im Gegenzug überbaubare Grundstücke der Stadt Zug erhält. Eine Jury beurteilte die eingereichten Überbauungskonzepte und der Stadtrat wählte darauf ein Projektteam aus, das den Zuschlag für die Neuüberbauung im Gebiet Herti erhielt. Das Wettbewerbsverfahren wurde nicht nach den Vorschriften des kantonalen Submissionsgesetzes vorgenommen. Ausgelöst wurde die Aufsichtsbeschwerde der Privatperson durch ein Inserat der mit dem Zuschlag versehenen Generalunternehmerin im kantonalen Amtsblatt. In diesem Inserat schrieb die Generalunternehmerin Arbeiten für den Neubau des Eisstadions öffentlich aus mit dem Hinweis, dass das Vergabeverfahren analog den Submissionsvorschriften durchgeführt werde, jedoch ohne Rechtsschutz, weil weniger als 50 % der Gesamtkosten mit öffentlichen Geldern bezahlt würden.

Erwägungen: Der Regierungsrat bejahte in seinem Entscheid zunächst, dass er für die Beurteilung der Aufsichtsbeschwerde zuständig ist und die Rügen des Anzeigers in einer Aufsichtsbeschwerde geltend gemacht werden können, da dem Anzeiger kein ordentliches Rechtsmittel zur Verfügung stand (§ 52 Verwaltungsrechtspflegegesetz vom 1. April 1976, VRG, BGS 162.1; § 33 ff. Gemeindegesetz vom 4. September 1990, GG, BGS 171.1). Im materiellen Teil des Entscheids setzte sich der Regierungsrat mit der Frage auseinander, ob der Auftrag für den Neubau des Eisstadions und der übrigen Teile des Überbauungskonzeptes nach den Vorschriften des Submissionsgesetzes vom 2. Juni 2005 (SubG, BGS 721.51) hätte vergeben werden müssen. Der Stadtrat Zug war schon zu Beginn des Wettbewerbsverfahrens für den Neubau des Eisstadions der Auffassung, dass dieser Auftrag gemäss Art. 8 Abs. 2 Bst. b der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen vom 15. März 2001 (IVöB, BGS 721.52) nicht unter das öffentliche Submissionsrecht falle, weil weniger als 50 % der Gesamtkosten mit öffentlichen Geldern bezahlt würden (Hinweis: Der Anteil der Stadt Zug an den Gesamtkosten betrug rund 30 %). Der Regierungsrat begründete in seinem Entscheid ausführlich, weshalb er die Auffassung der Vorinstanz nicht teilt und der Auftrag für den Neubau des Eisstadions Herti nach den Vorschriften des kantonalen Submissionsrechts hätte vergeben werden müssen. Seinen

Standpunkt begründete der Regierungsrat im Wesentlichen wie folgt: Der Hauptzweck des Auftrages der Stadt Zug war die Erstellung eines neuen Eisstadions und die anderen Teile des Geschäftes hatten nur den Zweck, die finanziellen Kosten der Stadt Zug möglichst gering zu halten. Die Hauptmerkmale einer öffentlichen Beschaffung, nämlich dass ein dem öffentlichen Submissionsrecht unterstellter Auftraggeber einen privaten Partner mit der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe beauftragt und dafür ein Entgelt zahlt, waren im vorliegenden Fall erfüllt. Die Stadt Zug unterstand als Gemeinde der Bestimmung von Art. 8 Abs. 1 Bst. a IVöB. Da die Stadt Zug beim Neubau des Eisstadions als Bauherrin auftrat und der Neubau zur Hauptsache von der Stadt Zug finanziert wurde, erfüllte die Stadt damit eine öffentliche Aufgabe im Sinne von § 59 Abs. 2 GG.

Am Schluss des Entscheids setzte sich der Regierungsrat noch mit der Frage auseinander, ob die Voraussetzungen von § 37 GG für ein aufsichtsrechtliches Einschreiten erfüllt sind. Diese Frage verneinte der Regierungsrat, da aufsichtsrechtliche Massnahmen nur dann ergriffen werden können, wenn klares materielles Recht offensichtlich missachtet wird. Es müssen somit gravierende Rechtsverletzungen vorliegen. Diese strengen Voraussetzungen erachtete der Regierungsrat im vorliegenden Fall als nicht erfüllt, weshalb er von aufsichtsrechtlichen Massnahmen absah.

26.11 Entscheid vom 11. Mai 2010 i.S. A. I.-O.

Es ging um die Wiederherstellung der Frist für die Einreichung einer Verwaltungsbeschwerde an den Regierungsrat von A. I.-O. (fortan: Gesuchsteller) gegen H.-R. und J. I.-I. und den Gemeinderat (fortan: Vorinstanz) betreffend Arealbebauung.

Die Frist zur Einreichung einer Verwaltungsbeschwerde an den Regierungsrat beträgt 20 Tage (§ 43 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 1. April 1976 [VRG; BGS 162.1]). Diese lief am 19. April 2010 um Mitternacht ab (§ 10 Abs. 3 VRG). Da der Vertreter des Gesuchstellers, dessen Verhalten sich der Gesuchsteller als sein eigenes anrechnen lassen muss, bis zu diesem Zeitpunkt keine Verwaltungsbeschwerde gegen den Entscheid der Vorinstanz vom 25. März 2010 eingereicht hatte, verpasste er es, innert der vorgeschriebenen Frist zu handeln.

Gemäss § 11 Abs. 3 VRG kann eine Frist wieder hergestellt werden, wenn der Gesuchsteller oder sein Vertreter unverschuldet abgehalten wurde, innert Frist zu handeln, und er binnen zehn Tagen nach Wegfall des Hindernisses ein begründetes Gesuch um Wiederherstellung einreicht.

Der Regierungsrat hielt fest, dass das begründete Gesuch um Wiederherstellung zwar innerhalb der vorgeschriebenen zehn Tage eingereicht wurde, indes der Vertreter des Gesuchstellers nicht unverschuldet gehandelt hatte. Dies deshalb, weil ihm unter den gegebenen Umständen zuzumuten gewesen wäre, rechtzeitig Verwaltungsbeschwerde zu erheben.

Somit wurde das Gesuch um Fristwiederherstellung abgelehnt.

26.12 Entscheid vom 11. Mai 2010 i.S. M. & A. K.

Terrassenhäuser sind nach § 24 V PBG am Hang gelegene Gebäude, deren Geschosse um mindestens 3 m horizontal versetzt sind. In der Bauordnung der Gemeinde wird statuiert, dass bei Terrassenhäusern nur Flachdächer oder flach geneigte Pultdächer zulässig sind. Die fragliche Immobilie verfügt über ein Satteldach und das Dachgeschoss ist um 2 m zurückgesetzt. Somit hätte sie nicht als Terrassenhaus bewilligt werden dürfen.

Die Bestandesgarantie nach § 72 PBG findet dann Anwendung, wenn eine Anlage den Zonenvorschriften, nicht aber den Bauvorschriften entspricht. Nach Abs. 2 darf die Anlage unterhalten, erneuert, und soweit dadurch nicht stärker von den Bauvorschriften abgewichen wird, auch umgebaut oder erweitert werden. Die Bestandesgarantie bezweckt allgemein, einen Ausgleich zwischen den privaten Interessen des Eigentümers am Fortbestand einer Baute und dem öffentlichen Interesse an der Verwirklichung des neuen

Rechts zu schaffen. Ob ein Bauvorhaben von der Bestandesgarantie geschützt wird, hängt davon ab, ob sich das Bestehende oder wesentliche Teile davon in der inneren Einteilung und in der Organisation oder Konstruktion des Gebäudes noch erkennen lassen. Das zulässige Mass ist dann noch nicht überschritten, wenn die Konstruktion des Gebäudes mit den Aussenmauern, den wesentlichen inneren Mauern und der Decken- und Dachkonstruktion mehrheitlich erhalten bleibt. Bauliche Vorkehren sind unproblematisch, auch wenn sie die bestehende Bausubstanz erheblich verändern. Ob es sich um eine Erweiterung handelt, ist von der Flächenausdehnung, bzw. dem Bauvolumen abhängig. Dabei ist die Grenze des Zulässigen dort zu ziehen, wo die geplanten Neuerungen die Gestalt des ursprünglichen Gebäudes nicht mehr erkennen lassen, so dass dieses seine Identität verlöre.

Gemäss § 72 Abs. 2 PBG soll man mit einer Änderung einer Altbaute nicht besser gestellt sein als wenn neu gebaut wird. Aus diesem Grund sind Erweiterungen an jener Seite der Baute verboten, wo die Abstandsvorschriften bereits verletzt sind. In einem solchen Fall können bloss noch untergeordnete Änderungen vorgenommen werden. Sind die Abstandsvorschrift allerdings eingehalten, ist eine Erweiterung oder Aufstockung zulässig.

26.13 Entscheid vom 11. Mai 2010 i.S. M. & A. K.

Für den Bau eines Kamins ist in der Regel eine Baubewilligung erforderlich, welche dessen Grösse möglichst genau festlegen muss. Die definitive Ausgestaltung des bewilligten Kamins wird erst mit dem Einbau der Feuerungsanlage festgelegt unter Berücksichtigung von feuerpolizeilichen, technischen und anderen Aspekten. Zwischen baurechtlichen und baupolizeilichen Entscheiden ist zu unterscheiden. Die Baubehörde der Einwohnergemeinde ist daher für die Erteilung der Baubewilligung zuständig, die Feuerschau ist für die Bau- und Schlusskontrolle zuständig.

Die Brandschutzvorschriften der Vereinigung Kantonaler Feuerversicherungen (VKF) sind für den Kanton Zug gemäss § 1 Abs. 1 der Verordnung zum Gesetz über den Feuerschutz (BGS 722.21) verbindlich. Zur Bestimmung der Höhe eines Cheminéekamins sind die Bestimmungen der „Brandschutzrichtlinie Wärmetechnische Anlagen“ einschlägig.

Ganz allgemein kann gesagt werden, dass bei der Festlegung einer Kaminhöhe von der Mindesthöhe auszugehen ist und diese nur in begründeten Fällen überschritten werden darf.

26.14 Entscheid vom 18. Mai 2010 i.S. H. B.

Mit der Zustimmung aller Eigentümer einer Arealbebauung zu einer Balkonverglasung wird gleichzeitig die einheitliche Gestaltung aller weiteren Balkonverglasungen innerhalb dieser Arealbebauung festgelegt. Zusätzliche Bedingungen, die der Gemeindrat bei der Baubewilligung für die Balkonverglasung stellt, gelten für die übrigen Arealbebauungsgenossen für den Fall, dass sie ihren Balkon zukünftig verglasen, nicht. Denn mit Auflagen in einer Baubewilligung kann nur der Adressat derselben verpflichtet werden.

Die Vereinbarung unter den Arealbebauungsgenossen über die Balkonverglasung enthielt keine Angaben betreffend Zustimmungsquoren für zukünftige Balkonverglasungen. Daher sind zur Ermittlung des Quorums das Stockwerkeigentümerreglement und subsidiär die gesetzlichen Bestimmungen heranzuziehen. Balkone stehen nicht im Sonderrecht des Eigentümers, sondern im Sondernutzungsrecht. Der Unterschied liegt darin, dass der Balkon zwar nur vom jeweiligen Eigentümer benützt werden darf, es dürfen aber keine baulichen Änderungen vorgenommen werden, wie es bei im Sonderrecht stehenden Teilen üblich ist. Dies rührt daher, dass der Balkon die äussere Gestalt des Gebäudes bestimmt. Daher ist die Zustimmung der anderen Miteigentümer zwingend nötig. Welches Quorum dafür erforderlich ist, hängt von der Qualifizierung als notwendige, nützliche oder luxuriöse bauliche Massnahme ab. Eine Balkonverglasung ist als luxuriöse Massnahme zu qualifizieren, weil sie keine Wertsteigerung für das ganze Gebäude bringt, sondern nur einem einzigen Anteil dient. Somit ist die Zustimmung aller Miteigentümer erforderlich (Art. 647e ZGB). Da die anderen Miteigentümer durch die Balkonverglasung in ihren Rechten nicht eingeschränkt werden und auch keine Kosten tragen müssen, kann die

Ausnahmeregelung von Art. 647e Abs. 2 ZGB angewendet werden. Die Balkonverglasung kann daher mit Zustimmung der Mehrheit aller Miteigentümer, die zugleich den grösseren Teil der Sache vertreten, ausgeführt werden.

26.15 Entscheid vom 25. Mai 2010 i.S. J. I.-O. und R. I.

Die Gebäudelänge eines Neubaus misst 31,90 Meter, obwohl in der Kernzone C lediglich eine Gebäudelänge von 30 Metern erlaubt ist. Die Gebäudelänge wird an den Seiten des kleinsten Rechtecks gemessen, welches das Gebäude umfasst. Auskragende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Vordächer, Balkone usw. werden nicht berücksichtigt (§ 6 V PBG). Über die Fassade auskragende Gebäudeteile, die eine bestimmte Länge oder Tiefe nicht überschreiten, sind von der Berechnung der Gebäudelänge ausgenommen. Die Festlegung der Masse der auskragenden Gebäudeteile obliegt der Gemeinde. In casu dürfen auskragende Bauteile wie Erker, Balkone und Vortreppen bis auf eine Tiefe von 1.50 Meter in die Grenzabstände oder Baulinien hineinragen, sofern sie nicht mehr als einen Drittel der Gebäudelänge beanspruchen und die Hauptfassade deutlich erkennbar bleibt. Bei diesem Neubauprojekt nehmen die Balkone die ganze Gebäudelänge ein. Somit sind sie keine auskragenden Bauteile mehr, sondern fester Bestandteil des Gebäudes. Daraus folgt, dass das Gebäude zu lang ist. Das Bauprojekt muss überarbeitet und neu ausgeschrieben werden, damit der Anspruch auf rechtliches Gehör der allfälligen Einsprecher nicht verletzt wird.

In der Kernzone C wird eine „Entwicklung des Ortskerns“ angestrebt. Sie wird jedoch von der Ortsbildschutzzone überlagert, welche zur Erhaltung, Pflege und Entwicklung des jeweiligen Orts-, Quartier- und Landschaftsbildes beiträgt. Der Neubau würde an prominenter Lage herausstechen und ohne Zweifel ein Zeichen und ein neuer Bezugspunkt für künftige Neubauten und bauliche Entwicklungen in diesem Gebiet schaffen. Das Projekt muss sich aber in die Ortsbildschutzzone einordnen. Dies bedeutet in diesem Zusammenhang insbesondere, dass ein Neubau auf die Massstäblichkeit der bestehenden Bauten in der Umgebung Rücksicht nehmen muss. Obwohl das Projekt in die Kernzone C passt, entspricht es bezüglich Einpassung und Massstäblichkeit nicht den Vorgaben der Ortsbildschutzzone und es fügt sich nicht gut in das Orts-, Quartiers- und Landschaftsbild ein.

26.16 Entscheid vom 1. Juni 2010 i.S. A. P. AG

Die Beschwerdeführerin stellt den Antrag, bei zwei in der Ortsbildschutzzone liegenden Mehrfamilienhäusern Dachflächenfenster einzubauen. Bereits am 20. Oktober 2008 hat der Gemeinderat entschieden, dass keine Dachfenster an der Südseite dieser Überbauung angebracht werden können. Die Beschwerdeführerin hat diesen Entscheid nicht angefochten und die Dachfenster zurückgebaut.

Negative Verfügungen erwachsen nicht in materielle Rechtskraft, die Rechtsbeständigkeit negativer Verfügungen wurde aber in der Rechtsprechung anerkannt. Dies bedeutet, dass die Baubewilligungsbehörde nicht wiederholt über abgelehnte identische Baugesuche entscheiden muss. Im Rahmen einer Interessenabwägung ist allerdings zu prüfen, ob ein identisches Baugesuch erneut materiell beurteilt werden soll. Dies ergibt sich vor allem aus dem Aspekt der Rechtssicherheit und nachbarlichen Interessen, aber auch der Aspekt einer rationellen Verwaltung und die konkreten Umstände im Einzelfall sind ausschlaggebend.

Der Denkmalpfleger lehnte das Baugesuch ab, da die Dachlandschaft durch die Dachfenster unruhig würde. Dass die umliegenden Bauten über Dachfenster verfügen, wurde aussen vor gelassen. Diese Begründung genügt den formellen Anforderungen einer Verfügung nicht. Der Regierungsrat entschied, dass die Dachfenster kaum auffallen würden und sich somit gut in die vorhandene Architektur einpassen würden. Sie seien verhältnismässig und im Rahmen der Rechtsgleichheit zu bewilligen.

26.17 Entscheid vom 1. Juni 2010 i.S. I. M. Z. AG

Eine Fernheizung, um ein für zwei Jahre beschränktes Provisorium zu beheizen, stellt einen unverhältnismässigen Mehraufwand dar. Zwar sind elektrische Widerstandsheizungen nur als

Notheizungen zugelassen (Art. 1 Abs. 1 VO zum Energiegesetz). Nach 1.2 MuKEn können aber bei besonderen Verhältnissen Ausnahmebewilligungen erteilt werden, wie beispielsweise bei für höchstens drei Jahre erstellten provisorischen Bauten, wenn die Installation eines anderen Heizsystems unverhältnismässig wäre. Die ausdrückliche gesetzliche Regelung besteht in § 7 Energiegesetz, der Ausnahmen von diesem Gesetz und seiner Verordnung zulässt, wenn sich im Einzelfall eine offensichtliche unzweckmässige Lösung oder eine unbillige Härte ergäbe.

Der aufwändige Bau einer gesetzeskonformen Heizungsanlage, die innert Frist wieder abgerissen werden müsste, widerspräche Sinn und Zweck des Energiegesetzes. Er würde für den Beschwerdeführer eine unbillige Härte darstellen. Somit sind die Voraussetzungen für eine Ausnahmebilligung gegeben; das Provisorium kann mit einer elektrischen Heizung betrieben werden.

26.18 Entscheid vom 22. Juni 2010 i.S. E. A. W.-K.

Nutzungspläne und deren Anpassung werden von der kantonalen Behörde auf ihre Übereinstimmung mit den vom Bundesrat genehmigten kantonalen Richtplänen überprüft. Erst mit der Genehmigung der kantonalen Behörde werden die Nutzungspläne verbindlich (Art. 26 RPG). Von der Zweckmässigkeitsrolle ist dann zu sprechen, wenn die Genehmigungsbehörde eine Nutzungsplanung daraufhin überprüft, ob sie mit den übergeordneten öffentlichen Interessen vereinbar ist.

Die Beschwerdeführerin rügt, dass ein Teil ihres Grundstückes zu Unrecht in die Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeIB) eingeteilt wurde. Wird ein Gebiet in die Zone OeIB verschoben, wird dem Gemeinwesen die Enteignung erleichtert. Dies ist mit der Eigentumsgarantie (Art. 26 BV) nur vereinbar, wenn eine klare gesetzliche Grundlage vorhanden ist, ein öffentliches Interesse an der Zonierung vorliegt und der Eingriff in das Eigentum verhältnismässig ist (Art. 36 BV). Die gesetzliche Grundlage ist in Art. 18 RPG und Art. 26 PBG verankert. Das öffentliche Interesse und der Bedarf müssen ausgewiesen sein, wobei der Bedarf genügend konkret sein muss; d.h. er muss mit einiger Sicherheit zu erwarten sein. Ein Aussichtspunkt mit Bestockung, ein Fussweg und ein Restaurant mit Remise reichen nicht aus, um den nötigen Bedarf zu begründen. Der Aussichtspunkt kann auch durch weniger in die Eigentumsrechte der Privaten eingreifende Massnahmen erhalten werden. Gleiches gilt für die Bestockung. Der Fussweg könnte mit einem Baulinien- oder Strassenplan für öffentliche Zwecke freigehalten werden. Das Restaurant kann unter Denkmalschutz gestellt werden. Da in jeder Hinsicht mildere Massnahmen möglich sind, verstösst die Umzonung gegen den Grundsatz der Verhältnismässigkeit. Die Beschwerde ist gutzuheissen.

26.19 Entscheid vom 22. Juni 2010 i.S. EG C. D.-W., EG G. V. S.-D. und EG K. D.-H.

Ein kommunaler Nutzungsplan wird dann nicht bewilligt, wenn er die Erfüllung der dem Kanton obliegenden öffentlichen Aufgaben in unzumutbarer Weise behindern würde, wenn er sich aufgrund überkommunaler Interessen als nicht haltbar erweist oder wenn er wegleitenden Grundsätzen und Zielen der Raumplanung nicht entspricht, bzw. unzureichend Rechnung trägt.

Die Beschwerdeführer beantragen, die neu festgelegte Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeIB) auf ihrem Grundstück aufzuheben und die gesamte Fläche der Wohnzone W2a zuzuweisen. Die Umzonung sei ungenügend begründet. Ferner liege eine Rechtsverweigerung vor.

Sollen gemeindliche Bauvorschriften, Zonen- oder Bebauungspläne erlassen, geändert oder aufgehoben werden, lässt der Stadtrat seinen Entwurf von der Baudirektion vorprüfen. Den bereinigten Entwurf legt er während 30 Tagen öffentlich auf. Während der Auflagefrist können beim Stadtrat schriftlich Einwendungen erhoben werden. Diese Einwendungen können von allen Interessierten erhoben werden. Es handelt sich nicht um eine Einsprache im Sinne von § 34 ff. VRG, auch nicht um Beschwerden oder sonstige Rechtsmittel, sondern es geht um eine formalisierte Mitwirkung im Sinne von Art. 4 Abs. 2 RPG. Wird den gemeindlichen Plänen zugestimmt, werden damit die Einwendungen abgelehnt. Es besteht keinen Anspruch auf irgendwelche Begründungen des Entscheides. Somit liegt keine Rechtsverweigerung vor.

Die Zuweisung eines Gebietes in die Zone OeIB stellt regelmässig ein Verbot privater Bauten und Anlagen dar. Dieser Eingriff ist mit der Eigentumsgarantie (Art. 26 BV) nur vereinbar, wenn eine klare, gesetzliche Grundlage besteht, ein öffentliches Interesse an der Zonierung vorliegt und der Eingriff in das Eigentum verhältnismässig ist. Die gesetzliche Grundlage für den Erlass von Zonen OeIB ist in Art. 18 RPG und § 26 PBG verankert. Voraussetzung für die Festsetzung der Zone OeIB ist, dass das geltend gemachte künftige Bedürfnis genügend konkretisiert ist. Das Bedürfnis ist vom Gemeinwesen so genau wie möglich anzugeben, und die Errichtung der öffentlichen Bauten und Anlagen muss mit einiger Sicherheit zu erwarten sein. Steht aufgrund sorgfältiger Analysen und Prognosen, die nach den anerkannten Methoden der Raumplanung durchgeführt werden müssen, fest, dass der geltend gemachte Landbedarf für bestimmte öffentliche Bedürfnisse ausgewiesen ist, so ist die Festsetzung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen nicht zu beanstanden.

Die Umzonung sollte für die Erweiterung des Friedhofs vorgenommen werden. Die Urnenbestattungen nahmen in den letzten 10 Jahren stark zu und die Tendenz ist weiter steigend. Daher kann das künftige Bedürfnis der Landfläche nicht genügend ausgewiesen werden.

Im Rahmen der Verhältnismässigkeitsprüfung spielen die Gebote der Geeignetheit, der Erforderlichkeit oder Zweckangemessenheit sowie der Verhältnismässigkeit im engeren Sinne eine Rolle. In casu kann die Prüfung auf die Erforderlichkeit beschränkt werden. Dem Gemeinwesen wird die Pflicht auferlegt, sich auf den notwendigen Landbedarf zu beschränken. Da schon der künftige Bedarf nicht genügend ausgewiesen werden konnte, ist die Umzonung nicht erforderlich und somit nicht verhältnismässig.

Die Beschwerde wird gutgeheissen.

26.20 Entscheid vom 22. Juni 2010 i.S. EG. M. B.-O.

Ein 8’000 m2 grosses Grundstück, welches bislang in der Zone W4 lag, soll der Zone mit speziellen Vorschriften zugewiesen werden. Darauf sollen Frei- und Grünflächen sowie Bauten und Anlagen realisiert werden, welche überwiegend öffentliche Interessen befriedigen sollen. Obwohl es sich um eine Zone mit speziellen Vorschriften handelt, entspricht die Fläche aufgrund ihrer Ausgestaltung und der Bauvorschriften sinngemäss der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeIB). Soweit aufgrund der Bauzone mit speziellen Vorschriften ein Freiraum für öffentlich zugängliche Veranstaltungen wie Zirkus, Messen, etc. gefordert wird, bedarf es zur Sicherung dieser Landfläche für öffentliche Zwecke im Kanton Zug als Planungsinstrument zweifellos einer Zone OeIB.

Mit der Zuweisung in die Zone mit speziellen Vorschriften ist zu prüfen, ob dieser Eingriff mit der Eigentumsgarantie vereinbar ist. Dabei sind die Zonenvorschriften sinngemäss an denselben Kriterien zu messen, welche bei einer Zone OeIB zur Anwendung gelangen. Solche Eingriffe sind nur zulässig, wenn eine klare gesetzliche Grundlage gegeben ist, ein öffentliches Interesse an der Zonierung besteht, sowie der Eingriff in das Eigentum verhältnismässig ist. Die gesetzliche Grundlage ist mit Art. 18 RPG und § 22 bzw. § 26 PBG gegeben. Um das öffentliche Interesse zu begründen, muss ein konkreter künftiger Bedarf nachgewiesen werden. Die Fläche von 8’000 m2 soll ohne fundierte Analysen und ohne genügende Konkretisierung des künftigen Bedürfnisses gesichert werden. Es muss davon ausgegangen werden, dass die Gemeinde faktisch auf Vorrat Fläche für ihre Zwecke sichern will. Der Bedarf ist somit nicht nachgewiesen. Bei der Verhältnismässigkeitsprüfung kann man sich auf die Prüfung der Erforderlichkeit beschränken, die dem Gemeinwesen die Pflicht auferlegt, sich auf den notwendigen Landbedarf zu beschränken. Es widerspricht der Erforderlichkeit einer Massnahme, wenn sich die Gemeinde ohne Bedarfsabklärung und ohne hinreichende Realisierungswahrscheinlichkeit eines konkreten öffentlichen Zwecks eine Landfläche für öffentliche Zwecke sichern bzw. ohne aktuelle Untersuchungsresultate sogar um 8’000 m2 ausweiten will.

Die Zuweisung des Grundstücks ist weder zweckmässig noch verhältnismässig, was zur Gutheissung der Beschwerde führt.

26.21 Entscheid vom 22. Juni 2010 i.S. EG M. O. und EG M. B.-O.

Die Beschwerdeführenden rügen die Zuweisung ihres Grundstückes in die Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen.

Es bedarf der Beurteilung, ob diese Zonierung recht- und zweckmässig sowie angemessen ist, bzw. ob sie mit der Eigentumsgarantie vereinbar ist. Dafür müssen eine gesetzliche Grundlage sowie ein öffentliches Interesse an der Zonierung vorliegen und der Eingriff in das Eigentum muss verhältnismässig sein. Die gesetzlichen Grundlagen sind in Art. 18 RPG und § 26 PBG gegeben. Der Landbedarf muss für bestimmte öffentliche Bedürfnisse ausgewiesen werden. Das heisst, aufgrund sorgfältiger Analysen und Prognosen muss die Errichtung der öffentlichen Baute mit einiger Sicherheit zu erwarten sein. Die bundesgerichtliche Rechtsprechung hat seit jeher anerkannt, dass sich das Gemeinwesen die für die öffentlichen Anlagen benötigten Flächen auf weite Sicht mit entsprechender Zonenfestsetzung sichern darf. Ein Planungshorizont von 25 Jahren für eine Zone des öffentlichen Interesse mag dann gerechtfertigt sein, wenn das zukünftige öffentliche Bedürfnis genügend konkretisiert ist.

Das Grundstück befindet sich bereits seit 1975 in der Zone OeIB. Allgemein wurde die Parzelle für Erholungs- und Freizeitanlagen sowie Kulturbauten vorgesehen. Deutliche Planunterlagen, die den Bedarf an der Fläche belegen, liegen nicht vor. Bei der Ortsplanrevision 1994 wurden wiederum dieselben allgemeinen Nutzungen für das Gebiet vorgesehen. Dieselbe Aufzählung von möglichen Nutzungen ohne sorgsam ausgearbeitete Planunterlagen konkretisieren das künftige Bedürfnis nicht und vermögen eine erneute Zuweisung in die Zone OeIB nicht rechtfertigen. Das öffentliche Interesse ist somit nicht gegeben. Schliesslich bleibt zu prüfen, ob die Zonierung verhältnismässig ist. Dabei kann man sich auf die Prüfung der Erforderlichkeit beschränken, welche dem Gemeinwesen die Pflicht auferlegt, sich auf den notwendigen Landbedarf zu beschränken. Es widerspricht der Erforderlichkeit und der Notwendigkeit einer Massnahme, wenn sich die Gemeinde eine Landfläche über 35 Jahre lang und ohne hinreichende Realisierungswahrscheinlichkeit eines konkreten öffentlichen Interesses für Bauten und Analagen sichern will. Die Zuweisung der Parzelle in die Zone OeIB ist daher unverhältnismässig und unzweckmässig.

26.22 Entscheid vom 22. Juni 2010 i.S. R. W & C. I. et al.

Die Legitimation zur Anfechtung von gemeindlichen Bauvorschriften, Zonen- und Bebauungsplänen ist in § 41 Abs. 3 PBG geregelt. Nach der Rechtsprechung des Regierungsrates und des Verwaltungsgerichts ist in Bau- und Planungsangelegenheiten zur Erhebung einer Beschwerde an den Regierungsrat und an das Verwaltungsgericht berechtigt, wer durch einen Entscheid in seiner Rechtsstellung betroffen ist und ein schutzwürdiges Interesse hat. Diese „Betroffenheit“ ist nur dann gegeben, wenn jemand durch einen Plan oder eine Verfügung in höherem Masse als jeder beliebige Dritte oder die Allgemeinheit berührt ist. Als schutzwürdige Interessen gelten neben den rechtlich geschützten auch wirtschaftliche, ideelle oder sogar rein tatsächliche Interessen.

Der Beschwerdeführer ist legitimiert, die Zuweisung des Nachbargrundstückes in die Zone des öffentlichen Interesses (OeIB) zu rügen, da er aufgrund unmittelbarer Nähe besonders berührt ist. Jedoch kann der Bedarf des Grundstückes als Erweiterung einer öffentlichen Schule nachgewiesen werden. Die Umzonung verstösst somit nicht gegen die Eigentumsgarantie. Jedoch braucht die Zufahrtsstrasse zur Schule nicht zwangsläufig in der Zone OeIB zu liegen, da die Erschliessung auch gewährleistet werden kann, wenn die Strasse in einer Bauzone liegt. Somit ist das Umzonen der Zufahrtsstrasse zur Schule unverhältnismässig und stellt eine verbotene Einschränkung der Eigentumsgarantie nach Art. 26 BV dar.

Eine Norm in der Bauordnung, welche die Verkaufsfläche in den Bauzonen auf maximal 500 m2 beschränkt, stellt keinen Eingriff in die Eigentumsrechte dar. Eine Beschränkung, dass Verkaufsflächen nur eine Grösse von maximal 500 m2 aufweisen dürfen, abgesehen von speziell bezeichneten Gebieten, verstösst nicht gegen die Eigentumsrechte, da in den Kernzonen und speziellen Zonen keine Obergrenze vorgesehen ist. Ausserdem können Quartierläden errichtet werden für die Versorgung der Anwohner.

Fazit: Man ist legitimiert, um die Zonierung des Nachbargrundstücks oder des eigenen Grundstücks zu

rügen, wie auch Normen aus der Bauordnung, die auf einen selbst angewendet werden können.

Ausschliesslich zur Wahrung mittelbarer oder ausschliesslich allgemeiner öffentlichen Interessen besteht keine Beschwerdelegitimation der Nachbarn.

26.23 Entscheid vom 22. Juni 2010 i.S. M. und B. H.

Die Beschwerdeführer bringen vor, dass ihr eigenes sowie die Nachbargrundstücke in die Zone W3 einzuteilen seien, da eine isolierte Betrachtung der Grundstücke aufgrund der auf ihnen realisierten Überbauung nicht möglich sei. Dementsprechend sei auch die Lärmempfindlichkeitsstufe anzupassen. In der Ortsplanungsrevision wurden die Parzellen der Zone WA2 zugeordnet. Aufgrund der Umzonung entsprächen die Bauten nicht mehr der Bauordnung und müssten sich auf die Bestandesgarantie berufen.

Tatsächlich lagen die Parzellen vor der Ortsplanungsrevision in der Zone WG2. Die heutige Zone WA2 entspricht in der Einzelbauweise den Vorschriften der Zone WG2 betreffend die maximale Geschosszahl wie auch die maximale Gebäudelänge, den Mindestwohnanteil, sowie den kleinen und grossen Grenzabstand. Einzig im Bereich der Arealbebauungen gab es Neuerungen. So ist heute die Gebäudelänge bei Arealbebauungen nicht mehr frei, sondern auf eine zusätzliche Ausdehnung von bis zu 30 % beschränkt. Neu ist auch nur noch ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle eines Dach- oder Attikageschosses möglich, jedoch wurde die Ausnützungsziffer von 0.70 auf 0.72 erhöht. Die Überbauung widerspricht daher nicht der Bauordnung, es ist nicht nötig, sich auf die Bestandesgarantie zu berufen.

In der Zone WA2 gilt die Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV), in welcher mässig störende Betriebe angesiedelt werden können. Der Wohnanteil in der Überbauung beträgt 90 %, was bedeutet, dass lediglich 10 % stilles Gewerbe vorhanden ist. Mässig störendes Gewerbe gibt es bislang nicht. Die vier Ateliers, in welchen eine gewerbliche Nutzung in dieser Überbauung möglich ist, gehören den Beschwerdeführern. Die Beschwerdeführer haben es daher selbst in der Hand, ein mässig störendes Gewerbe anzusiedeln oder keines.

Öffentlichrechtlich ist die Zuordnung zur Zone WA2 und der Empfindlichkeitsstufe III nicht zu beanstanden. Die Ortsplanungsrevision hat lediglich bestätigt, was bis anhin bereits gegolten hat. Die Beschwerde ist in diesem Umfang unbegründet und deshalb abzuweisen.

26.24 Entscheid vom 22. Juni 2010 i.S. R. W & C. I.

Der Richtplan regelt keine Rechtsverhältnisse zwischen Gemeinwesen und Privaten. Er ist deshalb nicht rechtsverbindlich. Vielmehr erscheint er als ein unter dem Vorbehalt nachfolgender Planungs- und Baubewilligungsverfahren stehender planerisch-politischer Akt des übergeordneten Planungsträgers gegenüber den untergeordneten Behörden. Der Richtplan macht keine parzellenscharfen Aussagen. Nutzungspläne und Baubewilligungen sind durch den Richtplan nur angestossen und in die Wege geleitet, im Übrigen aber selbständiger Natur. Mangels Rechtsverbindlichkeit des Richtplans im Verhältnis zu Privaten erübrigt sich somit die Frage nach dem Rechtssatz- oder dem Verfügungscharakter des Richtplanes, denn Rechtssatz und Verfügung setzen beide die allgemeine Rechtsverbindlichkeit voraus. Die fehlende allgemeine Rechtsverbindlichkeit hat auch zur Folge, dass Richtpläne als solche durch Private nicht angefochten werden können. Somit können Aussagen des Richtplanes nicht für sich alleine Gegenstand eines Verwaltungsbeschwerdeverfahrens sein.

26.25 Entscheid vom 22. Juni 2010 i.S. S.

Die Beschwerdeführerin wehrt sich gegen die Auszonung eines ihrer Grundstücke und somit gegen den neuen Zonenplan.

Durch die Umzonung in eine Spezialzone „Bahnareal“ wird die Beschwerdeführerin in ihren Eigentumsrechten eingeschränkt, da sie das Land nicht mehr so nutzen und überbauen kann, wie das bei der geltenden Zonierung möglich wäre, was einer Auszonung gleichkommt. Eine öffentlich-rechtliche

Eigentumsbeschränkung ist mit Art. 26 BV nur vereinbar, wenn eine klare gesetzliche Grundlage vorhanden ist, ein öffentliches Interesse besteht und der Verhältnismässigkeitsgrundsatz gewahrt wird. Die gesetzliche Grundlage ist mit Art. 14 und 18 RPG sowie § 16 PBG gegeben. Das öffentliche Interesse wird indirekt auch durch den Stadtrat in seiner Stellungnahme als nicht genügend nachgewiesen festgestellt, weswegen die Zonierungsfrage nochmals zu prüfen ist. Auch am Verhältnismässigkeitsgrundsatz scheitert es. Eine Zonenplanänderung ist nur dann verhältnismässig, wenn das mit der Eigentumsbeschränkung verfolgte öffentliche Interesse das Interesse des Betroffenen überwiegt. Eine solche Interessenabwägung, die den Anforderungen des Verhältnismässigkeitsgrundsatzes entsprechen würde, hat im vorliegenden Fall nicht stattgefunden.

Weil zwei wichtige Voraussetzungen für die Zulässigkeit einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung, nämlich das öffentliche Interesse und die Verhältnismässigkeit, nicht gegeben sind, wird die Beschwerde gutgeheissen und die beschlossene Zonierung „Bahnareal“ nicht genehmigt, weswegen das betroffene Grundstück der Beschwerdeführerin in der bisherigen Zone verbleibt.

26.26 Entscheid vom 22. Juni 2010 i.S. S. B. 7

Die Beschwerdeführerin wehrt sich gegen die Umzonung ihrer Grundstücke von der Kernzone A (Altstadtzone) in die Wohnzone W2B und somit gegen den neuen Zonenplan.

Nutzungspläne können und dürfen revidiert werden, wenn sie nicht mehr mit der Wirklichkeit übereinstimmen, dies allerdings nur, wenn erhebliche Veränderungen der Verhältnisse vorliegen (Art. 21 Abs. 2 RPG). Von einer erheblichen Änderung der Verhältnisse ist dann zu sprechen, wenn kein öffentliches Interesse mehr an der Beibehaltung der bisherigen Nutzung besteht und wenn entweder die tatsächlichen oder rechtlichen Umstände, die der Planfestsetzung zugrunde gelegen haben, zu wesentlichen Teilen dahingefallen sind, oder wenn seither neue bedeutende Bedürfnisse entstanden sind. Demzufolge hat eine Interessenabwägung stattzufinden, wobei Kriterien wie das Alter des Nutzungsplanes, die Wichtigkeit der Änderungsgründe sowie die Auswirkungen der Planänderungen auf die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zu beachten sind.

Das Umzonungsziel im vorliegenden Fall ist die Erreichung einer klaren, bisher nicht vorhandenen Abgrenzung der Altstadtzone. Von der Bauweise und der Stellung der Bauten her ist die Liegenschaft der Beschwerdeführerin ein typischer Altstadtbau und ein Teil der Fortsetzung einer Häuserzeile, die innerhalb der Altstadtzone beginnt. Die Ausnützung bei den bestehenden Bauten der Beschwerdeführerin ist mehr als dreimal so hoch als dies in der Zone W2B erlaubt ist und auch bei der Geschosszahl und den Grenzabständen gibt es grosse Abweichungen. Da die Umzonung massive Auswirkungen auf die Liegenschaft der Beschwerdeführerin hat, müssen gewichtige Gründe für eine Planänderung sprechen. Das Alter des geltenden Zonenplanes ist zu berücksichtigen, da grundsätzlich gilt, dass ältere Pläne einfacher geändert werden können als neue. Bei dieser Interessenabwägung überwiegen die privaten Interessen der Beschwerdeführerin, weswegen die Beschwerde gutgeheissen wird und somit die beschlossene Umzonung nicht genehmigt wird.

26.27 Entscheid vom 29. Juni 2010

Die Beschwerdeführenden wehren sich gegen die Erteilung einer Baubewilligung für zwei Gebäude als Erweiterung einer Arealbebauung.

Die Beschwerdeführenden machen geltend, dass sowohl der Stadtrat als auch alle Mitarbeitenden des Baudepartements in den Ausstand hätten treten müssen, da sie alle der Pensionskasse angehörten, die die Baubewilligungsadressatin sei. Der aus Art. 29 Abs. 1 BV abzuleitende Mindestanspruch auf Unabhängigkeit und Unbefangenheit ist immer dann verletzt, wenn bei objektiver Betrachtung mindestens ein Anschein von Befangenheit besteht. Ein genereller Zwang zum Ausstand in Angelegenheiten der Pensionskasse, der sowohl die Entscheidungsträger als auch die Mitarbeitenden der Verwaltung angehören, lässt sich weder aus Art. 29 BV noch aus § 10 GG ableiten. Neben der Zugehörigkeit zu der

vom Verfahren betroffenen Pensionskasse müssen zusätzliche Anhaltspunkte vorliegen, welche die Besorgnis der Befangenheit begründen. Im vorliegenden Fall kann nur dem Stadtpräsidenten ein persönliches Interesse nachgewiesen werden, da er in Personalunion auch Präsident und damit oberstes Organ der Pensionskasse der Stadt Zug ist. Da der Stadtpräsident aber in Ausstand getreten ist, ist das Ausstandsbegehren gegen die anderen Mitglieder des Stadtrats sowie gegen die Mitarbeitenden des Baudepartements unbegründet, weshalb die Beschwerde in diesem Umfang abzuweisen ist.

Vorliegend handelt es sich um eine Ergänzung einer bereits bestehenden, in den frühen 80er Jahren erstellten Arealbebauung. Ist eine Arealbebauung bereits erstellt, so sind spätere Änderungen nur mit Rücksicht auf das Ganze bewilligungsfähig (§ 29 Abs. 4 PBG). Das gemäss den erhöhten Anforderungen und der grösseren Gestaltungsfreiheit bereits verwirklichte oder teilverwirklichte Konzept der Arealbebauung hat in gewissem Sinne normativen Charakter. So bleibt dieses Konzept Ausgangspunkt für weitere baurechtliche Entscheide. Eine Änderung des Konzepts der Arealbebauung im Einverständnis aller beteiligten Arealbebauungseigentümer und -eigentümerinnen wird als soweit zulässig erachtet, als die öffentlich-rechtlichen Arealbebauungsvorschriften dies erlauben. Da im vorliegenden Fall die Pensionskasse der Stadt Zug Eigentümerin der gesamten Arealbebauung ist, ist das Erfordernis der Zustimmung gegeben, weswegen einer baulichen Änderung nichts entgegensteht, sofern sie nach den öffentlich-rechtlichen Arealbebauungsvorschriften gemäss § 53 ff. BO Zug zulässig und mit Rücksicht auf das Ganze bewilligungsfähig ist (§ 29 Abs. 4 PBG).

Die Beschwerdeführenden machen diverse Verletzungen in Bezug auf Bauvorschriften für Arealbebauungen geltend. Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass im vorliegenden Fall die ergänzte Arealbebauung nicht sämtliche in § 53 BO Zug enthaltenen gegenüber der Einzelbauweise erhöhten Anforderungen erfüllt. So kann vorliegend nicht von einer städtebaulichen Einheit gesprochen werden. Alt- und Neubauten wirken städtebaulich heterogen und uneinheitlich. Hinzu kommt, dass zwar die beiden Neubauten, nicht aber die Arealbebauung als Ganzes eine umweltfreundliche Energieversorgung und -verteilung sowie einen sparsamen Energieverbrauch aufweist.

Des Weiteren machen die Beschwerdeführenden geltend, dass im vorliegenden Fall die zulässige Ausnützungsziffer überschritten werde. Der maximal zulässige Ausnützungsbonus bei Arealbebauungen kann nur dann im vollem Umfang beansprucht werden, wenn die Arealbebauung sämtliche Anforderungen von § 53 BO Zug zu erfüllen vermag. Ansonsten hat eine entsprechende Kürzung des Arealbebauungsbonus zu erfüllen. Da die Arealbebauung im vorliegenden Fall die oben dargelegten Mängel aufweist, steht fest, dass die geänderte Arealbebauung die maximal zulässige Baumasse überschreitet.

Dies führt zur Gutheissung der Beschwerden und zur Aufhebung der angefochtenen Baubewilligung.

26.28 Entscheid vom 29. Juni 2010

Der Beschwerdeführer wehrt sich gegen die Erteilung einer Baubewilligung für den Umbau und die Aufstockung des benachbarten Einfamilienhauses.

Der Beschwerdeführer macht geltend, dass der EG-Fussboden höher als 3 m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains längs der Gebäudefassade liege und das Erdgeschoss damit als zwei Geschosse zähle. Gemäss § 14 V PBG wird die Höhenlage des Erdgeschosses wie folgt definiert: „Der Fussboden des Erdgeschosses liegt entweder höchstens 1.2 m über dem tiefsten oder 0.3 m über dem höchsten Punkt des gewachsenen Terrains längs der Gebäudefassade. Liegt der Fussboden des Erdgeschosses höher als 3 m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains der Gebäudefassade, zählt das Erdgeschoss als zwei Geschosse.“ Wobei allfällige Niveaulinien vorbehalten bleiben (§ 13 Abs. 3 V PBG), das gewachsene Terrain dem natürlichen Verlauf des Bodens entspricht (§ 4 V PBG) und Veränderungen des natürlichen Verlaufs des Bodens unbeachtlich sind, sofern sie über 15 Jahre zurückliegen oder geringfügig sind (§ 4 Abs. 2 V PBG). Der Beschwerdeführer macht geltend, dass die Bauherrschaft die Anrechnung von zwei Geschossen für das Erdgeschoss mittels eines Rücksprungs zu umgehen

versuche. Allerdings ist der Einfluss des vorgesehenen Rücksprungs auf das Erscheinungsbild der Gebäudefassade und somit auf die Berechnung der Höhenlage des Erdgeschosses zu verneinen. Weil der betroffene Rücksprung viel zu klein und zu unbedeutend ist, spielt er bei der Gebäudefassade bzw. der Bezeichnung der Fassadenflucht keine Rolle.

Aus diesen Gründen werden im vorliegenden Fall die Bauvorschriften der Wohnzone 2 mit der maximal zulässigen Vollgeschosszahl von zwei Geschossen eingehalten, weil das Erdgeschoss als ein Geschoss gezählt wird. Aufgrund dessen wurde die Beschwerde als unbegründet abgewiesen.

26.29 Entscheid vom 6. Juli 2010
Der Beschwerdeführer wehrt sich mit einer Aufsichtsbeschwerde gegen den Präsidenten der Schätzungskommission bezüglich eines Enteignungsverfahrens für einen Bebauungsplan.

Der Beschwerdeführer wirft dem Präsidenten der Schätzungskommission vor, dass die Schätzungskommission bei der Einigungsverhandlung zu Unrecht kein Protokoll gemacht habe, welches anschliessend von den Verhandlungsbeteiligten hätte genehmigt werden müssen.

Allerdings stehen dem Anzeiger im vorliegenden Fall formelle Rechtsmittel zur Verfügung, weswegen er nicht auf die Aufsichtsbeschwerde greifen muss, weil diesem formellen Rechtsbehelf nur dann Folge gegeben wird, wenn die Rügen nicht mit einem ordentlichen oder einem ausserordentlichen Rechtsmittel geltend gemacht werden können. Der Anzeiger ist in das Enteignungsverfahren einbezogen. Er kann seine Rügen deshalb im enteignungsrechtlichen Verfahren geltend machen. Wegen des subsidiären Charakters der Aufsichtsbeschwerde darf der Regierungsrat die Angelegenheit im vorliegenden Verfahren nicht prüfen. Der Aufsichtsbeschwerde kann deswegen keine Folge gegeben werden.

26.30 Entscheid vom 17. August 2010
Die Beschwerdeführenden wehren sich gegen die Abweisung ihres Begehrens um Fristerstreckung während des Verfahrens der Baueinsprache.

Die Beschwerdeführenden machen geltend, dass durch die willkürliche Abweisung ihres Fristerstreckungsbegehrens das rechtliche Gehör verletzt sei. Es entspreche der Praxis, dass Fristerstreckungsbegehren von Anwälten entsprochen werde.

Im vorliegenden Fall war nicht ein Rechtsmittelverfahren im Sinne des VRG im Gange, sondern das Verfahren der Baueinsprache gemäss § 45 PBG. Dieses Verfahren ist insofern nicht weiter geregelt, als dass die Baueinsprache während der Auflagefrist des Baugesuchs möglich ist, dass sie einen Antrag und eine Begründung enthalten soll und dass die zuständige Gemeindebehörde über das Baugesuch und über allfällige Baueinsprachen gleichzeitig, d.h. koordiniert entscheidet. Die Baueinsprache ist nicht mehr und nicht weniger als ein Behelf, der es einem nach § 45 Abs. 2 PBG definierten Kreis von Berechtigten ermöglicht, das rechtliche Gehör im erstinstanzlichen Verfahren vor der gemeindlichen Baubehörde wahrzunehmen.

Nach Lehre und Rechtsprechung kommt der verfahrensleitenden Dienststelle ein weitgehendes Ermessen zu, wenn sie die Interessen der Bauherrschaft an einer beförderlichen Erledigung des Verfahrens und die Interessen der Einsprechenden abwägen muss. Die Beschwerdeführenden haben im Einspracheverfahren bereits ihr rechtliches Gehör wahrnehmen und sich mit der Sache auseinander setzen können. Von Rechtsverweigerung kann keine Rede sein, wenn es nicht zu einem vollständigen Schriftenwechsel im Einspracheverfahren kommt. Die Vorinstanz soll ihre Entscheide gemäss § 46 PBG ungesäumt fällen können. Deswegen wird im vorliegenden Fall die Beschwerde abgewiesen.

26.31 Entscheid vom 17. August 2010

Die Beschwerdeführer wehren sich gegen die Abweisung des Baugesuchs von zwei Sichtschutzwänden auf ihrem Grundstück.

Zunächst gilt es zu klären, ob die betroffenen Holzwände der Baubewilligungspflicht unterliegen. Eine solche ist immer dann erforderlich, wenn eine Baute oder Anlage vorliegt. Gemäss § 1 V PBG liegt eine Baute oder Anlage vor, wenn eine Einrichtung einerseits künstlich geschaffen und auf Dauer angelegt ist und andererseits den Raum erheblich verändert, die Erschliessung belastet oder die Umwelt beeinträchtigt. Dass es sich im vorliegenden Fall um eine künstlich geschaffene und auf eine gewisse Dauer angelegte Einrichtung handelt, ist unbestritten. Zu verneinen ist allerdings, dass die Einrichtung eine erhebliche Veränderung des Raums darstellt. Deswegen ist im vorliegenden Fall die Baubewilligungspflicht zu verneinen.

Auch materiell betrachtet, sind die betroffenen Sichtschutzwände nicht bewilligungspflichtig, wenn sie die Massvorschriften von § 33 BO Walchwil einhalten. Danach sind Einfriedungen mit einer Höhe bis 1.50 m zulässig. Laut § 4 Abs. 1 V PBG entspricht das gewachsene Terrain dem natürlichen Verlauf des Bodens. § 4 Abs. 2 V PBG bestimmt, dass Veränderungen des natürlichen Verlaufs des Bodens einerseits dann unbeachtlich sind, wenn sie über 15 Jahre zurückliegen. Im vorliegenden Fall ist nicht mehr feststellbar, ob, wann und in welchem Ausmass das Terrain innerhalb der letzten 15 Jahre geändert hat. Daher gilt der gegenwärtige Verlauf des Terrains. Da die Sichtschutzwände der Beschwerdeführer ab dem heutigen Terrain 1.50 m hoch reichen, befinden sich diese in Übereinstimmung mit § 33 Abs. 1 BO Walchwil. Aus diesen Gründen ergibt sich, dass die Baubewilligungspflicht für die Sichtschutzwände nicht gegeben ist und dieser Bestandteil der Gartenanlage die Bestimmungen von § 33 BO Walchwil einhält. Deswegen ist die Beschwerde begründet und darum auch gutzuheissen.

26.32 Entscheid vom 31. August 2010

Die Beschwerdeführerin wehrt sich gegen den ablehnenden Entscheid der Vorinstanz betreffend Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes auf dem Nachbargrundstück, wo der Beschwerdegegner regelmässig zwei Lastwagen parkiert, diese wartet und von diesem Grundstück aus Lastwagentransporte durchführt.

Der Beschwerdegegner bestreitet die Beschwerdelegitimation der Beschwerdeführerin. Die Legitimation von Nachbarn ist dann gegeben, wenn eine hinreichend enge nachbarliche Raumbeziehung und ein Berührtsein in qualifizierten eigenen Interessen vorliegen. Ob die konkrete Distanz eine enge nachbarliche Raumbeziehung begründet, hängt von der Art der geltend gemachten Einwirkungen ab. Im vorliegenden Fall kann trotz unterbrochener Sichtverbindung von einer hinreichend engen, nachbarlichen Raumbeziehung zwischen den beiden Grundstücken gesprochen werden. An die Darlegung des Berührtseins in qualifizierten eigenen Interessen sind nur dann geringe Anforderungen zu stellen, wenn die Betroffenheit aufgrund einer besonders engen und unmittelbaren Nachbarschaft offensichtlich ist. Wird in einem solchen Fall die Verletzung von Bestimmungen mit nachbarschützender Funktion gerügt, ergibt sich das qualifizierte Berührtsein bereits aus der engen räumlichen Beziehung. Nicht jedes beliebige Interesse vermag das ausreichende Berührtsein in schutzwürdigen Interessen zu begründen. Es muss eine besondere, beachtenswerte, nahe Beziehung zur Streitsache vorliegen. Dies ist im vorliegenden Fall aufgrund der Rügen der Beschwerdeführerin gegeben (Beeinträchtigung des Ortsbilds und der Ästhetik, mögliche Wertverminderung ihrer Liegenschaft etc.). Deswegen ist die Beschwerdeführerin im vorliegenden Fall beschwerdelegitimiert.

Die Beschwerdeführerin macht geltend, dass sich die Liegenschaft des Beschwerdegegners in der Wohnzone W3 befinde, weswegen das Abstellen und Warten der Lastwagen sowie das Durchführen von Transporten nicht zonenkonform sei. Nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind in Wohnzonen zulässig (§ 19 PBG). Nichtstörende Gewerbebetriebe weisen nicht nur eine immissionsmässige, sondern auch eine funktionale Bindung an die Bedürfnisse der Wohnzonen auf. Der Beschwerdegegner führt unbestrittenermassen einen Handelsbetrieb mit landwirtschaftlichen Produkten

von seinem Grundstück aus. Am Firmensitz befinden sich auch die Abstellplätze für die Lastwagen, jedoch werden dort weder landwirtschaftliche Produkte gelagert noch umgeschlagen. Dieser Betrieb, der im Sinne des Umweltrechts nicht als störend erscheinen mag, kann in Wohnzonen störend sein. Der vorliegende Betrieb erfüllt die Voraussetzung der Wahrung eines bestimmten Verhältnisses zur Wohnnutzung nicht. Aufgrund des Gebots der rechtsgleichen Anwendung des Baurechts dürften andere Betriebe ähnlicher Art in der Wohnzone ebenfalls nicht verboten werden. Diese Entwicklung würde jedoch das geltende Planungsrecht und seine Gliederung in Nutzungszonen unterlaufen. Deswegen erweist sich der Betrieb des Beschwerdegegners im vorliegenden Fall als zonenwidrig.

Allerdings gilt es festzuhalten, dass das betroffene Grundstück mit der Ortsplanungsrevision 2005 von der Wohn- und Gewerbezone WG3 neu der Wohnzone W3 zugewiesen wurde. Deswegen ist die Bestandesgarantie des betroffenen Betriebs zu prüfen. In Bauzonen dürfen rechtmässig erstellte, zonenfremd gewordene Bauten und Anlagen erhalten, angemessen erweitert, umgebaut oder in ihrem Zweck teilweise geändert werden, wenn keine nachteiligen Einwirkungen auf die Nachbarschaft zu erwarten sind (§ 72 Abs. 1 PBG). Der Handel mit Landesprodukten samt Disposition der Transporte ist zweifellos ein mässig störender Betrieb, der in der früheren Wohn- und Gewerbezone zonenkonform war. In diesem Zusammenhang schützt die Bestandesgarantie nicht nur das gegenständliche Bestehen, sondern auch die Nutzung eines Bauwerks selbst. Demnach steht fest, dass sowohl die Disposition als auch das Abstellen der Lastwagen des Beschwerdegegners in der heutigen Wohnzone W3 vom Schutz der Bestandesgarantie des gesamten Gewerbebetriebs profitieren können. In diesem Umfang wird die Beschwerde abgewiesen.

Des Weiteren macht die Beschwerdeführerin geltend, dass das Ein- und Ausfahren der Lastwagen die Verkehrssicherheit auf der betroffenen Strasse sowie den naheliegenden Bach beeinträchtige. Der Regierungsrat stellt fest, dass durch die Bepflanzung und die Umgebungsgestaltung der betroffenen Liegenschaft südlich der Einmündung die Sicht auf den talwärts fahrenden Verkehr versperrt wird. Deswegen wird der Beschwerdegegner dazu verpflichtet, den betroffenen Bereich innert drei Monaten derart anzupassen, dass die Anhaltesichtweite von 55 m eingehalten werden kann. Bezüglich des potenziellen Ölverlusts der Lastwagen und der damit möglichen Gefährdung von Gewässern wird der Beschwerdegegner dazu verpflichtet, innert drei Monaten mit einer Markierung oder mit einem Anschlag auf dem Abstellplatz zu gewährleisten, dass der Überhang der Lastwagen über die Hinterachse hinaus den befestigten Vorplatz nicht überragen kann.

26.33 Entscheid vom 7. September 2010

Die Beschwerdeführenden wehren sich gegen die Erteilung einer Baubewilligung für eine neue Überbauung innerhalb einer bereits bestehenden Arealbebauung.

Weil die Vorinstanz die Einsprache nicht gutgeheissen hat, machen die Beschwerdeführenden ein pauschales Ausstandsbegehren gegenüber der Vorinstanz geltend. Aufgrund fehlender stichhaltiger Begründung sind keine Ausstandsgründe ersichtlich.

Die Beschwerdeführenden verlangen die Durchführung einer Verhandlung, wobei auch hier eine Begründung in der Rechtsschrift fehlt. Mit der Verhandlung könnte nur bereits Feststehendes bewiesen werden und eine einvernehmliche Lösung wird wohl nicht mehr gefunden, weswegen auf eine erneute Verhandlung verzichtet werden kann.

Reicht die Bauherrschaft während eines anschliessenden Rechtsmittelverfahrens ein derart geändertes Bauprojekt ein, dass eine neue Profilierung erforderlich wird, so hat es die Baubewilligungsbehörde grundsätzlich mit einem neuen, alternativen Baugesuch zu tun. Dies stellt keinen Rechtsmissbrauch dar. Es besteht aber seitens der Bauherrschaft kein Anspruch auf gleichzeitige Erledigung beider alternativen Baugesuche. Deswegen kann die Baubewilligungsbehörde aus prozessökonomischen Gründen eines der beiden Verfahren vorerst sistieren. Im vorliegenden Fall hat dies der Stadtrat Zug unterlassen, weswegen beide Verfahren unabhängig voneinander weiterzuführen sind.

Eine Arealbebauung hat erhöhten Anforderungen bezüglich der Umgebungsgestaltung zu genügen. Es wird aber weder im PBG noch im kommunalen Baurecht verlangt, dass ein separater Umgebungsgestaltungplan eingereicht werden muss. Es gibt, den vorliegenden Fall betreffend, einzig die städtische Wegleitung zur Baueingabe, die diesbezüglich zu befolgen ist. Die Bauherrschaft hat diese Wegleitung bei der Ausarbeitung der Planunterlagen „Umgebungsgestaltung“ befolgt, weswegen die Eingabe (formell) korrekt erfolgt ist.

Nach Ablauf der öffentlichen Gesuchsauflage kann es zu Projektänderungen kommen. Nicht jede Projektänderung verlangt eine Neueingabe eines Baugesuchs und nicht jede unbedeutende Projektänderung muss auch unbedingt zu einer Neuausschreibung und anschliessend zu einer Änderung der Profilierung führen. Kleinere Projektänderungen, die keine Änderung der Profilierung zur Folge haben, können während des laufenden Baubewilligungsverfahrens durch die Baubewilligungsbehörde und im Verwaltungsbeschwerdeverfahren durch den Regierungsrat berücksichtigt werden. Drittpersonen, die sich mittels Einsprache am Verfahren beteiligt haben, sind von solchen Änderungen in Kenntnis zu setzen und haben Anspruch auf rechtliches Gehör. Erfolgt diese Inkenntnissetzung, so ist keine erneute Publikation und öffentliche Auflage mehr notwendig. Mit der Zustellung der geänderten Unterlagen hat die Baubehörde das rechtliche Gehör der Beschwerdeführenden nicht verletzt, weswegen für die Geltendmachung dieser Rüge den Beschwerdeführenden es an einem rechtlich geschützten Interesse mangelt.

Dem Arealbebauungskonzept, welches gemäss den erhöhten Anforderungen und der grösseren Gestaltungsfreiheit ganz oder teilweise verwirklicht wurde, kommt in gewissem Sinne normativer Charakter zu. Dieses Konzept bildet Ausgangspunkt für weitere baurechtliche Entscheide. Grundsätzlich gilt eine einmal erteilte Arealbebauungsbewilligung für die gesamte in die Planung einbezogene Fläche. Natürlich ist dabei die Möglichkeit der etappenweise Realisierung vorgesehen (vgl. § 29 Abs. 3 PBG; § 59 aBO Zug).

Für Änderungen einer Arealbebauung ist die Zustimmung sämtlicher Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer der Arealbebauungsfläche notwendig. Es ist zu prüfen, ob es sich bei den betroffenen Änderungen um solche von wesentlichen Gestaltungselementen oder um untergeordnete Anpassungen des Arealbebauungskonzepts handelt. Im vorliegenden Fall handelt es sich bloss um eine unwesentliche Konzeptänderung bezüglich der anrechenbaren Geschossflächen sowie auch der Umgebungsgestaltung. Deswegen hat die Vorinstanz die betroffene Baubewilligung trotz fehlender Zustimmung der weiteren Eigentümerinnen und Eigentümer der Arealbebauung zu Recht erteilt.

Nach neuer BO Zug wird ein Erdgeschoss mit einem Erdgeschossfussboden, der höher als 3 m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains längs der Gebäudefassade liegt, als zwei Geschosse angerechnet (§ 14 V PBG). Dies trifft im vorliegenden Fall zu. Allerdings gilt in diesem Verfahren die Übergangsbestimmung von § 74 Abs. 2 BO Zug, wonach für hängige Rechtsmittelverfahren im Zeitpunkt des Inkrafttretens der BO Zug, wie dies hier der Fall ist, das bisherige (alte) Recht zur Anwendung kommt, es sei denn, das neue Recht sei für die Bauherrschaft günstiger als das bisherige. Deswegen muss im vorliegenden Fall die alte BO Zug zur Anwendung kommen, womit die Geschossigkeit eingehalten wird und die Beschwerde in diesem Umfang unbegründet ist und abgewiesen wird.

Bei Bauten mit mehr als vier Wohnungen sind nach Möglichkeit auf privatem Grund geeignete Spielplätze und Pflanzgärten oder den Wohnungen direkt zugeordnete Gartensitzplätze anzulegen und zu unterhalten. Die Grösse der Spielplätze und der Pflanzengärten hat in den Wohnzonen mindestens 15 % der Bruttogeschossfläche für Wohnen zu betragen (§ 34 aBO Zug). Als Bezugsfläche gilt nicht die anrechenbare Geschossfläche, sondern die Bruttogeschossfläche für Wohnen. Das Minimum von 15 % ist im vorliegenden Fall bei Weitem erfüllt.

26.34 Entscheid vom 19. Oktober 2010

Die Beschwerdeführenden wehren sich gegen die Erteilung einer Baubewilligung für eine Überbauung.

Gemeindliche Bebauungspläne bestimmen die Bauweise für eine Fläche innerhalb der Bauzone. Wenn sie Vorteile für das Siedlungsbild und die Gestaltung der Umgebung erzielen, können sie von den ordentlichen Bauvorschriften abweichen (§ 32 PBG). Bebauungspläne, allenfalls ergänzt mit Sonderbauvorschriften, stellen für das erfasste Gebiet eine Spezialbauordnung auf. Für Bauvorhaben in Bebauungsplangebieten ist ein Baugesuch im einfachen Verfahren der Einzelbauweise einzureichen und nicht in jenem der Arealbebauung, und zwar selbst dann, wenn die Bauparzelle die für eine Arealbebauung erforderliche Mindestfläche überschreitet. Fragen der Einordnung, der Volumetrie und Höhen der geplanten Gebäude, des Schattenwurfs, der Vorteile für das Siedlungsbild und die Gestaltung der Umgebung sind mit Inkrafttreten des besagten Bebauungsplans rechtskräftig beantwortet worden. Sie können deshalb im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nicht noch einmal überprüft werden.

Bei der Ermittlung der Anzahl der zulässigen Geschosse sind im vorliegenden Fall die Sondervorschriften zu beachten. Danach dürfen in der Südfassade nicht mehr als fünf Geschosse auf einer Fassadenflucht in Erscheinung treten. Das Garagengeschoss ist horizontal um mindestens 3 m von der Fassadenflucht aus zu versetzen. Als Geschosse gelten das Untergeschoss, die Vollgeschosse und die Attikageschosse. Diese Sondervorschriften werden im vorliegenden Fall eingehalten.

Der betroffene Bebauungsplan legt die in den Baubereichen festgelegten maximal zulässigen Höhenkoten für die fertigen Dachflächen fest. Die Bauten sind mit Ausnahme von Dachaufbauten mit einem Flachdach abzuschliessen. Als Dachaufbauten gelten u.a. Oblichter, technische Aufbauten, usw. Im vorliegenden Fall unterschreiten die fertigen Dachflächen sämtlicher Gebäude die jeweils pro Baufeld festgelegten maximalen Höhenkote.

Die Höhenkoten dürfen nur von untergeordneten technischen Dachaufbauten überschritten werden. Als technisch bedingte Aufbauten gelten Installationen, die wie Liftüberfahrten, Kamine, Lüftungsrohre, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie, die aus technischen Gründen auf dem Dach erstellt werden müssen. Diese Anlagen sind in die Dachgestaltung einzubeziehen. Im vorliegenden Fall überragen die streitgegenständlichen Sonnenkollektoren die maximal zulässigen Höhenkoten der fertigen Dachflächen um 0.25 bis 0.10 m. Um diese Höhe müssen sie deswegen mindestens reduziert werden.

Bei der Berechnung der Ausnützungsziffer ist als Geschossfläche anzurechnen die Summe sämtlicher Flächen des Erdgeschosses und der darüber liegenden Geschosse, einschliesslich der Treppenhäuser und Laubengänge, soweit sie der Erschliessung dienen, nicht aber soweit es sich um Not- oder Fluchttreppen handelt. Ferner sind die Flächen unterhalb des Erdgeschosses anzurechnen, soweit sie Wohn- und Gewerbezwecken dienen können oder es sich um Erschliessungsflächen von Gängen, Treppenhäusern und Liften handelt (§ 16 Abs. 1 V PBG). Zudem sind diejenigen Flächen unterhalb des Erdgeschosses anrechenbar, denen die Funktion einer hauptsächlichen Erschliessung zukommt. Dient der Zugang über die Tiefgarage im Wesentlichen der Haupterschliessung eines Gebäudes, ist die gesamte Fläche ab dem Zugang zur Tiefgarage zur anzurechnenden Geschossfläche zu addieren. Nur die ausschliesslich zu nicht anzurechnenden Räumen führenden Verkehrswege, namentlich Gänge oder Treppen, die nur zu Kellerräumen oder Wachküchen führen, sind von der Anrechnung ausgenommen. Im vorliegenden Fall wurde die Berechnung der Ausnützungsziffer korrekt vorgenommen (vgl. neue Bestimmungen in der V PBG!).

Das Dachgeschoss zählt als Vollgeschoss, wenn die Flächen seiner Räume mehr als 60 % jener des obersten Vollgeschosses ausmachen. Für diese Berechnung allein sind die Flächen anrechenbar (§ 8 Abs. 2 V PBG). Da vorliegend diese 60 % knapp unterschritten werden, ist die Beschwerde in diesem Umfang als unbegründet abzuweisen.

Die Beschwerdeführenden rügen zudem eine mangelnde Erschliessung der neuen Überbauung.

Diesbezüglich verfügt der Regierungsrat lediglich die Versetzung eines Baumes zur Gewährung einer besseren Sicht bei einer Einmündung. Ansonsten ist die Beschwerde in diesen Punkten unbegründet und deshalb abzuweisen.

Ferner bemängeln die Beschwerdeführenden das Entwässerungskonzept der Überbauung. Sie sind der Meinung, dass bei starken Regenfällen das Meteorwasser aus dem hangwärts liegenden Landwirtschaftsgebiet nicht genügend durch die Sickerleitung aufgenommen werden könne, was zu Überschwemmungen führe. Auch diese Rüge wird als unbegründet abgewiesen.

26.35 Entscheid vom 9. November 2010 i.S. Dr. A.

Der Beschwerdeführer wehrt sich gegen den Erlass eines Gefahrenzonenplanes sowie gegen die Änderung desselben Gefahrenzonenplanes.

Durch die Änderung des Gefahrenzonenplanes, gegen welchen der Beschwerdeführer die erste Beschwerde geführt hatte, wurde diese als gegenstandslos abgeschrieben.

Gemäss Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG hat das kantonale Recht die volle Überprüfung von Verfügungen und Nutzungsplänen zu gewährleisten. Im konkreten Fall bedeutet dies, dass der Regierungsrat den vom Beschwerdeführer angefochtenen Gemeindeversammlungsbeschluss in diesem Beschwerdeverfahren nicht nur auf Rechtmässigkeit, sondern mit voller Kognition zu überprüfen hat. Soweit es sich jedoch um eine reine Ermessensfrage handelt, ist eine gewisse Zurückhaltung der Überprüfung geboten, damit der Ermessensspielraum der für die Ortsplanung primär zuständigen Gemeinde gewahrt wird (Art. 3 Abs. 3 RPG). Der Regierungsrat hat daher, im Bewusstsein kantonale Rechtsmittel- und nicht kommunale Planungsinstanz zu sein, zu prüfen, ob das Planungsermessen richtig und zweckmässig ausgeübt worden ist.

Nutzungspläne und ihre Anpassungen bedürfen der Genehmigung durch eine kantonale Behörde. Diese prüft die Pläne auf ihre Übereinstimmung mit den vom Bundesrat genehmigten Richtplänen. Erst mit der Genehmigung durch die kantonalen Behörden werden die Nutzungspläne verbindlich (Art. 26 RPG). Einer kommunalen Planung darf die Genehmigung dann 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. Die Zweckdienlichkeit von Planungsmassnahmen ist ein Aspekt des Verhältnismässigkeitsgrundsatzes und daher eine Frage der Rechtmässigkeit. Muss eine Lösung als unangemessen bezeichnet werden, so darf die übergeordnete Behörde nicht das Ermessen der plankompetenten Behörde durch ihr eigenes ersetzen. Vielmehr hat sie die Angelegenheit zu neuer Entscheidung an die Behörde zurückzuweisen.

Im vorliegenden Fall wurde die Beschwerde gegen die Änderung des Gefahrenzonenplans als unbegründet erachtet und deswegen abgewiesen (vgl. jedoch Urteil VG vom 22. Dezember 2011!).

26.36 Entscheid vom 23. November 2010

Die Beschwerdeführenden wehren sich gegen die Erteilung einer Baubewilligung für einen Carport.

Das betroffene Grundstück befindet sich in der Wohnzone 2a (W2a). Gemäss § 43 BO Unterägeri darf die maximale Gebäudelänge in der Zone W2a 30 m betragen. Laut § 6 Abs. 1 V PBG werden die Gebäudelängen an den Seiten des kleinsten Rechtecks gemessen, welche das Gebäude umfassen. Gemäss § 6 Abs. 2 V PBG werden ausragende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Vordächer, Balkone usw. nicht berücksichtigt. Im vorliegenden Fall liegt die geplante Gebäudelänge bei 17.1 m und damit weit unter dem, was gemäss Gesetz in der Zone W2a zulässig wäre. Deswegen ist die Rüge abzuweisen.

Für Privatstrassen kommen die Vorschriften der gemeindlichen Bauordnung zur Anwendung. Gemäss

§ 50 Abs. 1 BO Unterägeri beträgt der Grenzabstand in der Bauzone für Kleinbauten 2.0 m. Der Mindestabstand für Kleinbauten gegenüber Privatstrassen beträgt gemäss § 50 Abs. 2 BO ebenfalls 2.0 m. Kleinbauten sind gemäss § 2 V PBG eingeschossige, nicht Wohn- oder Gewerbezwecken dienende Nebengebäude von höchstens 50 m2 Grundfläche, 3.50 m Gebäudehöhe und 5 m Firsthöhe. Im vorliegenden Fall werden durch den geplanten Carport alle diese Bauvorschriften eingehalten.

Laut § 18 GSW unterliegen Zufahrten und Einmündungen der Bewilligung durch die zuständige Gemeindebehörde für gemeindliche Strassen. Bewilligungen werden erteilt, wenn die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine Gründe aus überwiegendem öffentlichem Interesse entgegenstehen. Im vorliegenden Fall werden die vorgeschriebenen Sichtfelder eingehalten und damit der Verkehrssicherheit genüge getan.

Gemäss der ästhetischen Generalklausel in § 11 BO Unterägeri müssen sich Gebäude hinsichtlich Grösse, Lage, Gestaltung und Oberfläche des Baukörpers sowie dessen Aussenräume so in die Umgebung einordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Bauten, Anlagen, Anschriften, Farbgebungen, Reklamen und Antennen haben sich insbesondere in Landschaften sowie Orts-, Quartier- und Strassenbilder einzuordnen. Dies ist vorliegend erfüllt.

26.37 Entscheid vom 14. Dezember 2010

Die Beschwerdeführenden wehren sich gegen die Erteilung einer Baubewilligung für den Abbruch eines Mehrfamilienhauses sowie für eine Arealbebauung.

Die Stadt Zug verfügt mit der Stadtbildkommission über einen Baufachausschuss, welche dem Stadtrat beratend zur Seite steht (§ 1 Verordnung über die Organisation der Stadtbildkommission). Dabei handelt es sich um eine unselbständige Kommission mit beratender Funktion. Sie wirkt bei der Ermittlung und Prüfung der Bauvorhaben mit und unterbreitet dem Stadtrat als Entscheidbehörde einen internen Bericht. Diese interne Stellungnahme der Stadtbildkommission gehört weder zu den Baugesuchsunterlagen noch ist der Stadtrat als Entscheidbehörde an die Anträge der Kommission gebunden. Aus diesem Grund muss weder der Bauherrschaft noch den Einsprechenden die Möglichkeit geboten werden, an allfälligen Begehungen der Fachkommission dabei sein zu können bzw. sich zu dieser internen Stellungnahme - im Gegensatz zu einem Gutachten - zu äussern. Vorliegend ist keine Verletzung des rechtlichen Gehörs ersichtlich.

Der blosse Hinweis auf frühere Eingaben genügt grundsätzlich für eine Beschwerdebegründung nicht. Der Verweis auf frühere Rechtsschriften, insbesondere für die zusätzliche Begründung, ist gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts im Beschwerdeverfahren zulässig, sofern die Beschwerdeschrift die geforderten wesentlichen Bestandteile des Antrages und der minimalen sachbezogenen Begründung enthält.

Der Grundsatz von Treu und Glauben (Art. 9 BV) statuiert ein Verbot widersprüchlichen Verhaltens und verleiht einer Person Anspruch auf Schutz des berechtigen Vertrauens in behördliche Zusicherungen oder sonstiges, bestimmte Erwartungen begründendes Verhalten der Behörden. Vorliegend hat sich die Vorinstanz nicht widersprüchlich verhalten.

Nach Ablauf der öffentlichen Gesuchsauflage kann es zu Projektänderungen kommen. Nicht jede Projektänderung verlangt eine Neueingabe eines Baugesuchs und nicht jede unbedeutende Projektänderung muss auch unbedingt zu einer Neuausschreibung und anschliessend zu einer Änderung der Profilierung bzw. zu einer erneuten öffentlichen Auflage führen. Kleinere Projektänderungen, die keine Änderung der Profilierung zur Folge haben, können während des laufenden Baubewilligungsverfahrens durch die Baubewilligungsbehörde und im Verwaltungsbeschwerdeverfahren durch den Regierungsrat berücksichtigt werden. Drittpersonen, die sich mittels Einsprache am Verfahren beteiligt haben, sind von solchen Änderungen in Kenntnis zu setzen und haben Anspruch auf rechtliches Gehör. Erfolgt diese Inkenntnissetzung, so ist keine erneute Publikation und öffentliche Auflage mehr notwendig. Mit der

Zustellung der geänderten Unterlagen an die Einsprechenden bzw. heutigen Beschwerdeführenden hat die Baubehörde das rechtliche Gehör der Beschwerdeführenden nicht verletzt, weswegen für die Geltendmachung dieser Rüge den Beschwerdeführenden es an einem rechtlich geschützten Interesse mangelt.

Gemäss § 47 Abs. 2 VRG sind die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse im Zeitpunkt des Beschwerdeentscheids des Regierungsrates massgebend. Deswegen sind die im vorliegenden Fall umstrittene Arealbebauung und die dagegen erhobenen Beschwerden nach den Vorschriften der neuen BO Zug zu beurteilen. Nach der Übergangsbestimmung von § 74 Abs. 2 BO Zug werden die im Zeitpunkt des Inkrafttretens der neuen Bauordnung hängigen Rechtsmittelverfahren in Anwendung des bisherigen Rechts entschieden, es sei denn, das neue Recht sei für die Bauherrschaft günstiger als das bisherige.

Gemäss § 53 aBO Zug muss eine Arealbebauung gegenüber der Einzelbauweise folgenden erhöhten Anforderungen genügen: Sie muss eine besonders gute städtebauliche und architektonische Lösung bilden, für eine städtebauliche Einheit mit Rücksicht auf das jeweilige Landschaftsbild und die jeweilige Ortsstruktur, sorgfältig gestaltete Grundrisse bezüglich Wohnkomfort und -hygiene bzw. Arbeitsplatzqualität aufweisen, über grössere, zusammenhängende Freiflächen mit standortgerechter, vielfältiger Bepflanzung und ansprechend gestaltete Spielplätzen, Pflanzarealen und Umgebungsgestaltung verfügen, direkte Fussgängerverbindungen sowohl arealintern als auch zum städtischen Fusswegnetz enthalten, zweckmässig mit einer kleinen Landbeanspruchung erschlossen sein, über eine zweckmässige Anordnung und betriebliche Organisation der Autoabstellplätze und deren Zufahrten verfügen, wobei mindestens $\frac{3}{4}$ der Parkplätze in Sammelgaragen anzuordnen sind, ausreichende Abstellplätze für Velos, Mofas und Kinderwagen sowie allen Bewohnern zugängliche Gemeinschaftsräume aufweisen. Sind diese Voraussetzungen erfüllt, so hat die Bauherrschaft Anspruch auf die Konsumation des erhöhten Ausnützungsbonus von 40 %. Die vorliegend umstrittene Arealbebauung passt sich der Quartierstruktur an, weswegen die erwähnten Vorschriften vollumfänglich erfüllt sind. Auch die Rügen der extensiven Höhenentwicklung, des Schattenwurfs sowie der ungenügenden Umgebungsgestaltung bezüglich Spielplätze und Bepflanzungen werden als unbegründet abgewiesen.

Gemäss § 19 aBO Zug ist in jenen Zonen, wo zwischen einem grossen und einem kleinen Grenzabstand unterschieden wird, der grosse Abstand von der Hausseite mit den Hauptwohnräumen, der kleine von allen übrigen Hausseiten einzuhalten. In der Wohnzone W2b gilt ein kleiner Grenzabstand von 5 m und ein grosser Abstand von 8 m (§ 55 aBO Zug). In welcher Richtung der grosse Grenzabstand eingehalten werden muss, entscheidet sich einerseits an der Definition der Hauptwohnräume, andererseits nach deren Ausrichtung. Wesentlich sind einzig jene Räume, welche von den Bewohnern am häufigsten benutzt werden. Dies sind in der Regel Wohn- und Esszimmer sowie Aufenthaltsräume.

Balkone, Erker, Auskragungen, Dachvorsprünge, Vortreppen und dergleichen dürfen höchstens 2 m in den vorschriftsgemässen Grenzabstand hineinragen. Die Hauptfassade muss deutlich erkennbar bleiben (§ 23 Abs. 1 aBO Zug). Bei Balkonen ist vorausgesetzt, dass sie sich maximal auf einen Drittel der zugehörigen Fassadenlänge erstrecken (§ 23 Abs. 2 aBO Zug). Vorliegend werden sämtliche Grenzabstände eingehalten.

Das gewachsene Terrain entspricht dem natürlichen Verlauf des Bodens. Kleine Gebäudeunebenheiten innerhalb der Gebäudefassade werden vernachlässigt. Es besteht kein gewachsenes Terrain innerhalb des Grundrisses von bestehenden Bauten. Liegen die Terrainveränderungen länger als 15 Jahre zurück, ist von dem heutigen tatsächlichen Geländeverlauf auszugehen. Innerhalb des Gebäudegrundrisses von abzurechenden Gebäuden dient der Bodenverlauf entlang der Fassaden als Referenz. Im vorliegenden Fall erfüllen die betroffenen Gebäude sowohl in Bezug auf die Erdgeschossfussbodenhöhe als auch in Bezug auf die Geschossigkeit die Vorschriften der V PBG sowie der aBO Zug.

Die Beschwerdeführenden machen zudem geltend, dass der Stadtrat bei einer Aufböschung bei der

Aufnahme des gewachsenen Terrains eine Unterschreitung des Grenzabstandes um 0,13 m festgestellt habe. Er habe verlangt, dass entweder die Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer einzuholen sei oder aber der Grenzabstand vergrössert werde. Allerdings müssen Schrammborde gemäss VSS-Normen 640 291a eine Höhe von mindestens 0,10 m sowie eine Breite von 0,20 m an Geraden und Innenkurven aufweisen. Dementsprechend rechtfertigt es sich im vorliegenden Fall, das geplante 0,05 m hohe Schrammbord um 0,05 m zu erhöhen. Damit erhöht sich der Grenzabstand für die geplante Schüttung nicht nur um 0,13 m, sondern um 0,18 m, was zur Gutheissung der Beschwerden in diesem Umfang führt.

26.38 Entscheid vom 21. Dezember 2010

Die Beschwerdeführerin wehrt sich gegen die Erteilung einer Baubewilligung für eine Arealbebauung.

Für den vorliegenden Fall kommen gemäss Übergangsrecht die Bestimmungen der alten BO Zug zur Anwendung, denn die neue BO Zug ist für die Bauherrschaft vergleichsweise weniger vorteilhaft als die bisherige (vgl. § 74 Abs. 2 BO Zug).

Arealbebauungen sind nicht beschränkt auf Mehrfamilienhäuser oder Siedlungen. Weder § 29 PBG noch §§ 53 ff. BO Zug verbieten die Arealbebauung für Einfamilienhäuser.

Gemäss § 53 BO Zug muss eine Arealbebauung gegenüber der Einzelbauweise u.a. folgenden erhöhten Anforderungen genügen: Sie muss eine besonders gute städtebauliche und architektonische Lösung bilden, für eine städtebauliche Einheit mit Rücksicht auf das jeweilige Landschaftsbild und die jeweilige Ortsstruktur, sorgfältig gestaltete Grundrisse bezüglich Wohnkomfort und -hygiene bzw. Arbeitsplatzqualität aufweisen, über grössere, zusammenhängende Freiflächen mit standortgerechter, vielfältiger Bepflanzung und ansprechend gestaltete Spielplätzen, Pflanzarealen und Umgebungsgestaltung verfügen, zweckmässig mit einer kleinen Landbeanspruchung erschlossen sein, über eine zweckmässige Anordnung und betriebliche Organisation der Autoabstellplätze und deren Zufahrten verfügen, wobei mindestens $\frac{3}{4}$ der Parkplätze in Sammelgaragen anzuordnen sind, sowie eine umweltfreundliche Energieversorgung und -verteilung sowie einen sparsamen Energieverbrauch aufweisen. Die vorliegend umstrittene Arealbebauung erfüllt die erwähnten Vorschriften vollumfänglich.

Auch die Rügen der Beschwerdeführerin in Bezug auf die Erdgeschossfussbodenhöhe (vgl. § 14 V PBG), die zulässige Geschosshöhe des Erdgeschosses (vgl. § 18 Abs. 2 BO Zug), die zulässige Gebäudehöhe (vgl. § 6 BO Zug) sowie die Mindestanzahl von Parkplätzen (vgl. § 6 Abs. 2 des Parkplatzreglements der Stadt Zug) sind unbegründet und werden deswegen abgewiesen.

26.39 Entscheid vom 21. Dezember 2010

Der Beschwerdeführer wehrt sich gegen die Erteilung einer nachträglichen Baubewilligung für Änderungen der Grundrisse, Fassaden, Schnitte und Umgebungspläne bei einem Neubau.

Nach Ablauf der öffentlichen Gesuchsauflage und nach Erteilung der Baubewilligung kann es bisweilen zu Projektänderungen kommen. Nicht jede Projektänderung verlangt eine Neueingabe eines Baugesuchs und nicht jede unbedeutende Projektänderung muss auch unbedingt zu einer Neuausschreibung und anschliessend zu einer Änderung der Profilierung führen. Kleinere Projektänderungen, die keine Änderung der Profilierung zur Folge haben, können sogar während des laufenden Baubewilligungsverfahrens durch die Baubewilligungsbehörde und im Verwaltungsbeschwerdeverfahren durch den Regierungsrat berücksichtigt werden. Projektänderungen, welche während der Bauphase jedoch nach erteilter, rechtskräftiger Baubewilligung eingereicht werden und von geringer Tragweite bzw. ohne erhebliches Interesse für Einspracheberechtigte oder die Öffentlichkeit sind, bedürfen der Bauanzeige. Dieses Verfahren ist abgeschlossen, falls die zuständige Behörde länger als 30 Tage seit Empfang der Bauanzeige durch die Gemeindebehörde keine Einwendungen erhebt (§ 44 Abs. 3 PBG). Werden aber Einwendungen erhoben, kann in einfachen Fällen, insbesondere wenn keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen berührt sind, oder das nachbarliche Einverständnis vorliegt, der

Gemeinderat von der Auflage und Publikation des Baugesuchs absehen (§ 45 Abs. 4 PBG). Sind nachbarliche Interessen betroffen und fehlt das nachbarliche Einverständnis oder sind öffentliche Interessen betroffen, ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren mit Publikation im Amtsblatt und öffentlicher Auflage durchzuführen (§ 45 Abs. 1 bis 3 PBG).

Im vorliegenden Fall hat der Beschwerdegegner insbesondere Zwischenwände nicht nur verschoben, sondern zum Teil sogar herausgenommen und neu eingesetzt. Auch Fenster sind nicht nur verschoben, sondern auch in ihrer Grösse und Höhe verändert oder teilweise vollständig weggelassen worden. Diese Änderungen sind in ihrer Gesamtheit nicht mehr unwesentlich. Es kann eindeutig nicht mehr von einem einfachen Fall im Sinne von § 45 Abs. 4 PBG gesprochen werden. Deswegen wurde diesbezüglich im vorliegenden Fall insbesondere das rechtliche Gehör gegenüber dem Beschwerdeführer verletzt.

Gemäss § 27 Abs. 2 V PBG sind die Pläne des Baugesuchs je vom Bauherrn, Grundeigentümer und Projektverfasser zu unterzeichnen. Allerdings wurden vorliegend die eingereichten Pläne für die nachträgliche Baubewilligung fälschlicherweise vom ursprünglichen Eigentümer und nicht von den neuen Stockwerkeigentümern unterzeichnet. Da weder eine entsprechende, mögliche Vollmacht eingereicht wurde, noch der Gemeinderat als Beschwerdeinstanz darüber entschieden hat, ist unklar, ob die Voraussetzungen von § 27 Abs. 2 V PBG erfüllt sind. Indem die Vorinstanz im angefochtenen Beschwerdeentscheid auf diese Rüge des Beschwerdeführers mit keinem Wort eingegangen ist, hat sie den Mindestanspruch der Begründungspflicht von Verfügungen verletzt und somit das rechtliche Gehör des Beschwerdeführers verletzt.

Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist formeller Natur. Seine Verletzung führt ungeachtet der Erfolgsaussichten der Beschwerde in der Sache selbst zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids. Aber der Mangel der Gehörsverweigerung kann geheilt werden, wenn die unterlassene Anhörung 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. Von der Rückweisung der Sache zur Gewährung des rechtlichen Gehörs an die Verwaltung ist nach dem Grundsatz der Verfahrensökonomie dann abzusehen, wenn dieses Vorgehen zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem gleichlaufenden und der Anhörung gleichgestellten Interesse der Betroffenen an einer möglichst beförderlichen Beurteilung ihres Anspruchs nicht zu vereinbaren wären. Im vorliegenden Fall führt der Verzicht auf unmittelbare Heilung des verletzten Anspruchs des rechtlichen Gehörs nicht zu einem formalistischen Leerlauf. Deshalb käme eine Heilung nur unter den folgenden drei Voraussetzungen in Frage: Die Beschwerdeinstanz muss mit einer umfassenden und freien Überprüfungsbefugnis ausgestattet sein und davon auch tatsächlich Gebrauch machen. Zudem muss die Beschwerdeinstanz das Versäumte der Vorinstanzen tatsächlich nachholen. Der Betroffene muss im Beschwerdeverfahren also voll zu Wort kommen können und dieselben Möglichkeiten der Mitwirkungen besitzen wie im vorinstanzlichen Verfahren. Ferner dürfen keine Ermessensfragen betroffen sein. Vorliegend scheitert es an der zweiten und dritten Voraussetzung, weswegen die betroffene Baubewilligung aufzuheben und an die Vorinstanz zurückzuweisen ist.

Stichwortverzeichnis

Auml;sthetische Generalklausel, 10, 15, 28
Uuml;berbauungs(bestimmungen), 12
Uuml;bergangsrecht, 25, 29, 30

Abstellplatz, 24
Akteneinsichtsrecht, 6
Altstadt, 20
Amt fuuml;r Denkmalpflege und Archauml;ologie, 11
Amt fuuml;r Umweltschutz, 6
Amtsblattpublikation, 6, 31
Antenne (Notfunk-), 7
Arealbebauung, 9, 10, 14, 19, 21, 24, 25, 29, 30
Arealbebauung, Auml;nderungen, 21, 25
Attikageschoss, 19
Aufbouml;schung, 29
Auflagen und Bedingungen, 7, 14
Aufsichtsbeschwerde, 12, 22
Aufstockung, 5, 14, 21
Augenschein, 7
Auskragung, 15, 29
Ausnuuml;tzungsbonus, 21, 29
Ausnuuml;tzungskonzentration, 11
Ausnuuml;tzungsziffer, 5, 26
Ausnahmebewilligung, 16
Aussicht(-sschutz), 16
Ausstand, 20, 24
Auszonung, 19

Balkone, 14, 15, 29
Bau(fach)kommission, 7
Bauanzeige, 30
Baubewilligung, 6
Baubewilligungs- und Baupolizeibehouml;rde, 14
Baubewilligungspflicht, 23
Baubewilligungsverfahren, einfaches, 31
Baubewilligungsverfahren, ordentliches, 31
Bauetappierung, 25
Baugesuch, 5, 6, 15, 24, 31
Baukontrolle, 14
Bauprojektauml;nderung, 24, 28, 30
Bauten und Anlagen, 23
Bebauungsplan, 26
Begruuml;ndungspflicht, 6, 16, 31
Beschwerdelegitimation, 18, 23
Beschwerdeschrift, 28
Besitzstandgarantie, 5, 11, 13, 19, 24
Brandschutz, 14

Carport, 27

Dachaufbaute, 11, 26
Dachfenster, 15
Dachgeschoss, 19, 26
Dachgestaltung, 15, 26
Denkmalpflege / Denkmalschutz, 11, 15

Eigentumsbeschrauml;nkung, 20
Eigentumsgarantie, 16–18
Einfriedungen, 23
Einkaufszentren, 8
Einmuuml;ndung, 24, 27, 28
Einordnung, 5, 7, 8, 10, 15, 26, 28
Einsprache, 22
Einwendung, 16, 30
Energie, 16, 21
Enteignung, 7, 16, 22
Entwauml;sserung, 27
Erdgeschoss, 21, 25
Ermessen(suuml;berpruuml;fung), 27
Erschliessung, 9, 26
Erschliessungsflauml;che, 26
Erweiterung, 14

Fahrzeugabstellplatz / Parkplatz, 29, 30
Firsthouml;he, 28
Frist, 13
Frist, Wiederherstellung, 13
Fristerstreckung, 22

Gebauml;udeabstauml;nde, 11
Gebauml;udehouml;he, 28
Gebauml;udelauml;nge, 10, 15, 27
Gefahrenzonenplan, 27
Gemeindeautonomie, 27
Geschossflauml;che, 5, 25, 26
Geschosszahl, 22, 26
Gewerbeanteilsvorschriften, 10, 19
Gewerbezone, 24
Grenzabstand (-vorschriften), 5, 10, 11, 14, 28, 29
Grenzbaurecht, 11
Gutachten, 9

Houml;henkoten, 26
Heizungen / Heiztechnische Installationen, 15

Identitauml;t der Bauten und Anlagen, 14
Immissionen, 6, 10, 23

Kamin, 14, 26
Kernzone, 15
Kleinbaute, 28
Kniestock, 5
Kognition, 27
Koordination / Koordinationspflicht, 22

Lauml;rmbelastung / Lauml;rmschutz, 7
Lauml;rmempfindlichkeitsstufe, 19
Ladengeschauml;fte, 8
Landsicherungsmassnahmen, 17

Meldepflicht, Denkmalschutz, 11

Mobilfunkantenne, 6

Nauml;herbaurecht, 6, 11
Nachbarliche Interessen, 23, 30
Negative Verfuuml;gung, 15
Nicht stouml;rende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, 19, 23
Nichtionisierende Strahlen / NIS, 6
Niveaulinien, 21
Nutzungsplan, 8, 16, 20, 27
Nutzungsplan, Auml;nderung, 8, 20
Nutzungsplan, Genehmigung, 16, 27
Nutzungszone, 24

Ortsbildschutzzone, 15
Ortsplanungsrevision, 19

Parzellenschauml;rfe, 19
Planungsermessen, 27
Planungshorizont, 18
Planungstrauml;ger, 19
Privatstrasse, 27
Profilierung, 5, 24

Rechtliches Gehouml;r, 6, 7, 9, 10, 22, 25, 28, 31
Rechtliches Gehouml;r, Heilung, 31
Rechtskraft, 15
Rechtsverweigerung / Rechtsverzouml;gerung, 22
Reklame, 7
Richtplan, 19

Schauml;tzungskommission, 7, 22
Sistierung des Verfahrens, 24
Sonnenkollektoren, 26
Spezialbauordnung, 26
Spielplauml;tze, 25
Stadtbildkommission, 28
Stockwerkeigentum, 14
Submission, 12

Terrainverauml;nderung, 7, 23, 29
Terrassenhauml;user, 13

Umgebungsgestaltung, 25
Umgebungsschutz, Denkmalpflege, 11
Umzonung, 16, 18, 20
Untergeschoss, 5

Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS), 30
Verkaufsflauml;che, 8, 18
Verkehrsshy;sicherheit, 28
Vertrauensschutz, 8, 28
Vertretung, 13
Vollgeschoss, 5
Vorpruuml;fung, 16
Vorsorgeprinzip, 6

Wettbewerbsverfahren, 12
Wiederherstellung des rechtmauml;ssigen Zustands, 23
Wohnanteilsvorschriften, 19
Wohnzone, 24

Zone des ouml;ffentlichen Interesses, 16–18
Zone mit speziellen Vorschriften, 17
Zonenkonformitauml;t, 24
Zonenplan, 16
Zonenplan(auml;nderung), 20
Zufahrt, 18, 28
Zuschlag, 12
Zweckmauml;ssigkeitskontrolle, 16