Kanton Zug

Urteile und Entscheide in Sachen Planungs- und Baurecht

Kanton Zug

Urteile und Entscheide in Sachen Planungs- und Baurecht

Inhalt

38	**2016: Regierungsrat**	5
38.1	Entscheid vom 19. Januar 2016 i.S. M. H. und J. F.	5
38.2	Entscheid vom 26. Januar 2016 i.S. I. AG	5
38.3	Entscheid vom 2. Februar 2016 i.S. Eigentümergemeinschaft W.	5
38.4	Entscheid vom 29. März 2016 i.S. R. und M. B.-A.	6
38.5	Entscheid vom 12. April 2016 i.S. R. S.	7
38.6	Entscheid vom 3. Mai 2016 i.S. R. J.	7
38.7	Entscheid vom 3. Mai 2016 i.S. A. und M. W. et al.	8
38.8	Entscheid vom 17. Mai 2016 i.S. M. P. und S. T.	8
38.9	Entscheid vom 12. Juli 2016 i.S. A. AG	9
38.10	Entscheid vom 12. Juli 2016 i.S. E. N.	10
38.11	Entscheid vom 16. August 2016 i.S. B. H.-Z.	10
38.12	Entscheid vom 16. August 2016 i.S. L. + S. K. und G. Z.	11
38.13	Entscheid vom 16. August 2016 i.S. U.R. und weitere	12
38.14	Entscheid vom 27. September 2016 i.S. F. H.	12
38.15	Entscheid vom 4. Oktober 2016 i.S. B. L. und Y. L. G.	13
38.16	Entscheid vom 4. Oktober 2016 i.S. P. K.	14
38.17	Entscheid vom 24. Oktober 2016 i.S. E. S.	15
38.18	Entscheid vom 28. November 2016 i.S. Z. und S.	15
38.19	Entscheid vom 6. Dezember 2016 i.S. G. R. et al	16
38.20	Entscheid vom 13. Dezember 2016 i.S. V. I.-B.	17
38.21	Entscheid vom 13. Dezember 2016 i.S. E. und M. A. et al.	17
38.22	Entscheid vom 13. Dezember 2016 i.S. B. und P. F. et al.	18
38.23	Entscheid vom 13. Dezember 2016 i.S. P. S. et al.	19

38 2016: Regierungsrat

38.1 Entscheid vom 19. Januar 2016 i.S. M. H. und J. F.

Die Beschwerdeführerinnen machen geltend, dass das Bauprojekt das Bauvolumen des Bebauungsplans überschreite und deshalb die Bestimmungen des Bebauungsplans verletzt seien. Die Baubewilligung sei aufzuheben.

Der Regierungsrat: Wenn ein Baubeginn den Beschwerdeentscheid nicht oder nur teilweise vorbestimme, könne die Beschwerdeinstanz einen Zwischenentscheid treffen und die Bauarbeiten ganz oder teilweise freigeben (§ 67 Abs. 3 PBG). Weil die Freigabe der vorliegenden Bauarbeiten den Beschwerdeentscheid präjudizieren würde, sei eine Freigabe folglich nicht möglich. Ein Bebauungsplan stelle einen gemeindlichen Sondernutzungsplan dar, der es ermögliche, für eine Fläche innerhalb einer Bauzone von den ordentlichen Zonenvorschriften abzuweichen, um massgeschneiderte Lösungen zu verwirklichen. Der Bebauungsplan gelte für die davon betroffenen Grundstücke als Sonderbauordnung. Die Grundeigentümerschaften seien im Perimeter des Bebauungsplans an dessen Festlegungen gebunden. Soweit der Bebauungsplan keine speziellen Vorschriften enthalte, würden die Bestimmungen der jeweiligen Bauordnung gelten. Weil der vorliegende Bebauungsplan keine speziellen Vorschriften für vorspringende und auskragende Bauteile enthalte, seien die allgemeinen Bestimmungen der kommunalen Bauordnung anwendbar. Bei den vorliegenden Balkonen handle es sich um offene, vorspringende sowie freitragende Bauteile. Diese würden gemäss § 20 Abs. 2 V PBG nicht vom Begriff Bauvolumen erfasst. Falls sich die Befürchtungen der Beschwerdeführerinnen – die Eigentümer würden ihre Balkonbereiche in Zukunft verglasen wollen – bewahrheiten sollten, sei ein neues Baubewilligungsverfahren notwendig. In diesem würden sich die Beschwerdeführerinnen gegen eine Verglasung zur Wehr setzen können. Eine nicht beantragte bauliche Massnahme vorsorglich zu verbieten, sei jedoch unzulässig.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

38.2 Entscheid vom 26. Januar 2016 i.S. I. AG

Die Beschwerdeführerin rügt die Verletzung von Eigentumsrechten und beantragt die Erteilung der Baubewilligung.

Der Regierungsrat: Eine Arealbebauung müsse gegenüber der Einzelbauweise höheren Anforderungen genügen sowie eine städtebauliche Einheit bilden. Im Jahre 1959 sei das Instrument der Arealbebauung im Zugerischen Baurecht noch nicht ausdrücklich bekannt gewesen. Im Rahmen eines siedlungstechnischen und architektonischen Gesamtplans betreffend einer einheitlichen Bebauung eines grösseren Gebiets seien jedoch Ausnahmen von den Vorschriften der Einzelbauweise bewilligt worden. Die grundsätzlichen Voraussetzungen einer Arealbebauung – besonders gute architektonische Gestaltung und Eingliederung in das Orts- und Siedlungsgebiet – hätten demnach bereits im Jahr 1959 Eingang ins kommunale Baurecht und Anwendung auf grössere Überbauungen gefunden. Die Überbauung an der Pilatusstrasse sei somit als Vorläufer einer heutigen Arealbebauung anzusehen. Auf das vorliegende Baugrundstück, welches sich im Perimeter der Gesamtüberbauung Pilatusstrasse befinde, seien deshalb die heutigen Arealbebauungsvorschriften anwendbar. Die Ausnützungsfläche auf dem gesamten Areal sei bereits durch die bestehenden Bauten übernutzt. Im Gesetz finde sich keine Stütze, dass die mangelnde Überbaubarkeit einer Liegenschaft zufolge bereits vollständig konsumierter Ausnützung aus dem Grundbucheintrag ersichtlich sein müsse. Vielmehr sei es Sache der Beschwerdeführerin, sich vorab über die Bebaubarkeit des Grundstücks zu vergewissern. Vernachlässige sie ihre zivilrechtliche Sorgfaltspflicht, liege darin kein staatsrechtlicher Eingriff in die Eigentumsrechte.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

38.3 Entscheid vom 2. Februar 2016 i.S. Eigentümergemeinschaft W.

Die Beschwerdeführenden verlangen die Aufhebung der Baubewilligung. Indem die Planänderungen nicht im Rahmen des ordentlichen Verfahrens öffentlich aufgelegt worden seien, hätte die Vorinstanz die

Publikationspflicht verletzt.

Der Regierungsrat: Im Laufe des Rechtsmittelverfahrens dürfe der Streitgegenstand grundsätzlich nicht erweitert oder inhaltlich verändert werden, jedoch dürfe er sich verengen. Eine Ausdehnung des Streitgegenstandes sei ausnahmsweise zulässig, soweit ein enger Sachzusammenhang bestehe. Gegenstand des vorliegend angefochtenen Beschlusses sei – entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden – die Umgebungsgestaltung und nicht die (geänderte) Raumeinteilung. Da sich die Beschwerdeführenden zur Umgebungsgestaltung nicht rechtsgenügend geäussert hätten, könne die Beschwerde unter diesem Gesichtspunkt nicht geschützt werden. Wenn keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen berührt seien oder das nachbarliche Einverständnis vorliege, könne von der Auflage und Publikation eines Baugesuchs gemäss § 45 Abs. 4 PBG abgesehen werden. Von einer geänderten Raumeinteilung im Innern eines Wohngebäudes seien die nachbarlichen Interessen in der Regel nicht betroffen, soweit damit nicht eine Änderung der Hauptwohnrichtung verbunden sei. Weil die vorliegenden Grundrissänderungen keinen Einfluss auf die Hauptwohnrichtung der betreffenden Gebäude hätten, seien die von der Bauherrschaft beantragten Grundrissänderungen somit zu Recht im vereinfachten Verfahren gemäss § 45 Abs. 4 PBG bewilligt worden.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wurde.

38.4 Entscheid vom 29. März 2016 i.S. R. und M. B.-A.

Die Beschwerdeführenden beantragen die Aufhebung der Baubewilligung für die Balkonverglasung (Wintergarten) und machen Verfahrensfehler geltend.

Im Verfahren vor dem Regierungsrat gelte die Untersuchungsmaxime. Demnach werde auch die Einhaltung der Rechtmittelfrist von Amtes wegen geprüft, selbst wenn sie von den Parteien nicht bestritten werde. Der Regierungsrat führt aus, dass bei einer mangelhaften Eröffnung der Baubewilligung die Rechtsmittelfrist des übergangenen Adressaten erst mit der tatsächlichen Kenntnisnahme der Baubewilligung zu laufen beginne. Demnach sei den Beschwerdeführenden mit der nachträglichen Zustellung der Baubewilligung dieselbe Rechtsstellung eingeräumt worden, wie wenn ihnen die umstrittene Verfügung unmittelbar nach deren Erteilung ordnungsgemäss eröffnet worden wäre. Da die Einsprache vorliegend offensichtlich verspätet erhoben worden sei, sei die Anfechtungsmöglichkeit verwirkt und die Baubewilligung formell rechtskräftig geworden. Eine in formelle Rechtskraft erwachsene Verfügung sei widerrufbar, wenn das Interesse an der richtigen Durchsetzung des objektiven Rechts dasjenige des Vertrauensschutzes überwiege. Indem die Beschwerdegegnerin bereits gutgläubig von der Baubewilligung Gebrauch gemacht sowie erhebliche Investitionen getätigt habe, die Beschwerdeführenden lediglich nachbarliche Interessen geltend gemacht hätten und der Balkonverglasung (Wintergarten) keine gewichtigen öffentlichen Interessen gegenüber stünden, sei ein Widerruf nicht gerechtfertigt. Auf die vorliegende Verwaltungsbeschwerde könne demnach nur im Rahmen des geltend gemachten Nichtigkeitsgrundes – welcher von Amtes wegen zu prüfen sei – eingetreten werden. Rechtswidrige Entscheide seien nur dann nichtig, wenn der ihnen anhaftende Mangel besonders schwer, offensichtlich oder leicht erkennbar sei und wenn die Rechtssicherheit durch die Annahme der Nichtigkeit nicht ernsthaft gefährdet werde. Ein Baugesuch das nicht im vorgeschriebenen Verfahren behandelt worden sei, stelle noch keinen Nichtigkeitsgrund dar. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung seien Baubewilligungen in Fällen fehlender oder mangelhafter Veröffentlichung anfechtbar und nicht nichtig. Gemäss § 19 Abs. 1 und § 21 Abs. 1 VRG sei die Baubewilligung schriftlich zu eröffnen und den Parteien postalisch zuzustellen. Ob die Verfügung durch Post oder mittels E-Mail versandt worden sei, sei vorliegend nicht relevant, da sie ihren Zweck gleichwohl erfülle und die betroffene Partei keinen Nachteil erleide. Aufgrund des Umstandes, dass die Beschwerdeführenden rechtskundig gewesen seien, hätten sie auf den Eröffnungsmangel hinweisen und innert nützlicher Frist die ordnungsgemässe Eröffnung verlangen können. Weil die Beschwerdeführenden den Mangel trotz Zumutbarkeit nicht geltend gemacht hätten, sei der vorliegend gerügte Formfehler verwirkt.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wurde.

38.5 Entscheid vom 12. April 2016 i.S. R. S.

Der Beschwerdeführer erachtet die Verfügung zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes des in ein Wohnstudio umgebauten Heizungsraums als unverhältnismässig.

Der Regierungsrat: Die betreffende Mehrfamilienhausüberbauung sei im Jahr 1959 gemäss der damals geltenden kommunalen Bauordnung als Gesamtüberbauungsplan bewilligt worden, welcher nach der heutigen Terminologie als Arealbebauung im Sinne von § 29 PBG gelte. Sofern eine Arealbebauung einmal erstellt sei, könnten Änderungen daran nur mit Rücksicht auf das Ganze und mit der Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer bewilligt werden. Eine Arealbebauung müsse immer als Ganzes betrachtet werden. Demnach müsse die maximal zulässige Ausnützung über die gesamte Arealfläche eingehalten sein, wobei eine Parzellierung keinen Einfluss auf die zulässige Ausnützung habe. Weil die Arealbebauung aus dem Jahr 1959 die Anforderungen des geltenden Rechts nicht zu erfüllen vermöge, falle sie unter die Bestandesgarantie gemäss § 72 PBG. In Bezug auf die Ausnützung bedeute dies, dass diese beibehalten werden dürfe, eine Erhöhung der Ausnützungsziffer aber weder möglich noch zulässig sei. Für die Überschreitung der Ausnützungsvorschriften seien generell keine Ausnahmen zulässig (§ 31 Abs. 2 V PBG). Die vom Beschwerdeführer vorgenommene Nutzungsänderung im Heizungsraum sei deshalb sowohl formell als auch materiell rechtswidrig, da sie ohne Baubewilligung und unter Missachtung der Ausnützungsvorschriften vorgenommen worden sei. Eine nachträgliche Ausnahmebewilligung für die Umnutzung des Heizungsraums könne deshalb nicht gewährt werden. Eine widerrechtlich vorgenommene Nutzungsänderung führe nicht zwingend zur Wiederherstellungspflicht des rechtmässigen Zustandes. Aufgrund der Verhältnismässigkeit und des Gutglaubensschutzes sei insbesondere dann von der Wiederherstellung abzusehen, wenn die Abweichung vom Erlaubten nur unbedeutend sei oder die Wiederherstellung nicht im öffentlichen Interesse liege. Weil an der Einhaltung der Ausnützungs- und Arealbebauungsvorschriften ein gewichtiges öffentliches Interesse bestünde und die vorliegende Nutzungsänderung nicht nur von untergeordneter Bedeutung sei, habe die Vorinstanz zu Recht die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes verfügt.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wurde.

38.6 Entscheid vom 3. Mai 2016 i.S. R. J.

Der Beschwerdeführer beantragt, dass ihm die Bewilligung zur Umnutzung eines Ladenlokals in ein Büro im Erdgeschoss erteilt werde.

Per 1. April 2016 wurde das neue Altstadtreglement der Stadt Zug in Kraft gesetzt. Gemäss der übergangsrechtlichen Bestimmung des neuen Altstadtreglements (§ 16 Abs. 1) sind die im Zeitpunkt seines Inkrafttretens hängigen Rechtsmittelverfahren in Anwendung des bisherigen Rechts zu entscheiden, es sei denn, das neue Recht ist für die Bauherrschaft günstiger als das bisherige. Nach dem alten Altstadtreglement waren im Erdgeschoss nur Ladengeschäfte, öffentlich zugängliche Lokale oder nicht störende Gewerbe zulässig. Das neue Reglement ist für den Beschwerdeführer günstiger, denn neu sind im Erdgeschoss auch publikumsattraktive Dienstleistungsbetriebe zulässig (§ 12 Abs. 2 lit. c). Die Firma des Beschwerdeführers ist eine Beratungsfirma. Gemäss Aussage des Beschwerdeführers würden die Kunden persönlich bei ihm vorbeikommen und sich beraten lassen. Aufgrund der kleinen Grösse des Raums kann nicht verlangt werden, dass ein Ladengeschäft oder eine andere gewerbliche Nutzung mit regem Publikumsverkehr entsteht. Es genügt, dass die zur Diskussion stehende Nutzung des Raums als Büroraum Publikumsverkehr hat. Die persönlichen Kundenkontakte sind deshalb als publikumsattraktive Nutzung im Sinne des neuen Reglements zu verstehen. Die vom Beschwerdeführer für seine Beratungsfirma vorgesehene Büroraumnutzung im Erdgeschoss ist somit gemäss dem neuen Altstadtreglement bewilligungsfähig.

Die Beschwerde wird gutgeheissen und die Vorinstanz wird beauftragt, dem Beschwerdeführer die Bewilligung zur Umnutzung des Raums im Erdgeschoss in ein Büro für seine Beratungsfirma zu erteilen.

38.7 Entscheid vom 3. Mai 2016 i.S. A. und M. W. et al.

Die Beschwerdeführenden verlangen die Aufhebung des Perimeterplans Geisswaldstrasse. Sie machen insbesondere geltend, dass es sich bei der Geisswaldstrasse um eine Privatstrasse handle, wofür keine genügende gesetzliche Grundlage für die Erhebung von Perimeterbeiträgen bestehe.

Der Regierungsrat führt aus, dass zur Erhebung von Perimeterbeiträgen für den Ausbau der Geisswaldstrasse sowohl die bundesrechtlichen als auch die kantonalen Bestimmungen nicht unmittelbar anwendbar seien. Auf kommunaler Ebene regle das Strassenreglement (StR) die Finanzierung von öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen in der Einwohnergemeinde Walchwil. Für Privatstrassen und -wege würden diese Bestimmungen jedoch nur gelten, sofern dies im Reglement ausdrücklich vorgesehen sei. Gemäss § 8 Abs. 1 StR seien anstossende Grundeigentümerschaften verpflichtet, angemessene Beiträge an die Kosten zur Änderung von Gemeindestrassen, d.h. öffentliche Strassen, zu leisten. Da es sich bei der Geisswaldstrasse um eine Privatstrasse handle, bestehe somit auch im gemeindlichen Strassenreglement keine Grundlage, bei den Grundeigentümerschaften Perimeterbeiträge zu erheben. Eine Perimeterpflicht könne auch nicht aus dem beschlossenen Baulinien- und Strassenplan abgeleitet werden, denn dieser bilde lediglich die Rechtsgrundlage dafür, dass die Geisswaldstrasse überhaupt ausgebaut werden könne. Folglich verfüge die Gemeinde Walchwil über keine gesetzliche Grundlage, welche sie zur Erhebung von Perimeterbeiträgen für den Ausbau der privaten Geisswaldstrasse ermächtige. Der angefochtene Perimeterplan sei deshalb aufzuheben. Die Gemeinde Walchwil müsse die Kosten für den Strassenausbau jedoch nicht zwingend selbst bezahlen. Indem sie das Strassenreglement dahingehend ändere, dass auch für den Ausbau von privaten Strassen Perimeterbeiträge erhoben werden können oder sie die Geisswaldstrasse im Verfahren der Öffentlicherklärung gemäss § 4 GSW dem Gemeingebrauch widme und als öffentliche Strasse erkläre, würden die Grundeigentümerschaften beitragspflichtig werden.

Die Beschwerde wird gutgeheissen und der angefochtene Perimeterplan Geisswaldstrasse wird aufgehoben.

38.8 Entscheid vom 17. Mai 2016 i.S. M. P. und S. T.

Die Beschwerdeführenden beantragen, dass die vorinstanzliche Baubewilligung zur Änderung einer Arealbebauung sowie zum Neubau eines Gewerbegebäudes aufzuheben sei. Die vorgesehenen Abweichungen von der ursprünglich bewilligten Arealbebauung widersprächen der gesetzlich geforderten Rücksichtnahme aufs Ganze. Zudem sei das Zustimmungserfordernis der betroffenen Grundeigentümerschaften nicht erreicht und es bestünde keine ausreichende Verkehrserschliessung.

Gemäss § 29 Abs. 4 lit. a PBG sind spätere Änderungen einer teilweise oder ganz erstellten Arealbebauung nur mit Rücksicht auf das Ganze bewilligungsfähig. Einem Arealbebauungskonzept kommt deshalb normativer Charakter zu, womit es Ausgangspunkt für spätere baurechtliche Entscheide bleibt. Gemäss § 29 Abs. 4 lit. b PBG bedürfen diese Änderungen der Zustimmung von mindestens einer Dreiviertelmehrheit derjenigen Eigentümerschaften, welche von den Änderungen wesentlich stärker belastet werden. An das Merkmal der «wesentlich stärkeren Belastung» darf insbesondere bei wesentlichen Änderungen kein allzu strenger Massstab angelegt werden. Andernfalls könnten die mit der bewilligten Arealbebauung verbindlich festgelegten Elemente grundlegend und ohne grosse Einschränkung zu Gunsten Einzelner abgeändert werden. Dadurch würden die den Grundeigentümerschaften aus dem normativen Charakter des Arealbebauungskonzepts zustehenden Rechte nicht mehr gewahrt werden. Eine «wesentlich stärkere Belastung» liegt deshalb bereits dann vor, wenn die Eigentümerschaften von grundlegenden Änderungen unmittelbar nachteilig betroffen sind. Bei baulichen und gestalterischen Änderungen reicht dabei in der Regel bereits der direkte Blickkontakt auf die Umgestaltung aus. Es bedarf jedoch stets einer Beurteilung im Einzelfall. Die vorliegend beantragten Änderungen (Aufhebung der projektierten Aussenparkplätze, Realisierung zweier Tiefgargeneinfahrten und Verschiebung des Gewerbegebäudes) können nicht als untergeordnet bezeichnet werden. Zudem verändert das neue Erschliessungs- und Parkierungskonzept das bewilligte Arealbebauungskonzept

erheblich. Mit dem umstrittenen Bauvorhaben werden folglich bedeutende Gestaltungselemente der Arealbebauung abgeändert, wodurch zahlreiche Grundeigentümerschaften im Sinne von § 29 Abs. 4 lit. b PBG wesentlich stärker belastet werden. Die unter diesen Umständen erforderliche Dreiviertelmehrheit der betroffenen Grundeigentümerschaften ist nicht erreicht, womit das Zustimmungserfordernis nicht erfüllt ist. Der Regierungsrat hätte das Baugesuch deshalb als unvollständig zurückweisen müssen. Die Beschwerden erweisen sich in diesem Punkt somit als begründet.

Die Verkehrserschliessung gilt als hinreichend, wenn die Zufahrt zu einem Bauvorhaben im Zeitpunkt seiner Fertigstellung sowohl in tatsächlicher als auch in rechtlicher Hinsicht genügend gesichert ist. Die rechtliche Sicherung kann die Bauherrschaft mit dem Vorliegen ausreichender Benützungsrechte an einer Zufahrt oder ihr zustehenden erforderlichen dinglichen Rechte nachweisen. Dieser Nachweis kann durch Eigentum, Dienstbarkeiten oder einfache schriftliche Zustimmung erfolgen. Da die in den Plänen markierten Fahrwegrechtsflächen für eine praxisgerechte Befahrbarkeit der Schleppkurven nicht ausreichen und die erforderliche Ausweichmöglichkeit auf der Parkierungsfläche rechtlich nicht gesichert ist, steht fest, dass die ausreichende Erschliessung weder tatsächlich noch rechtlich ausgewiesen ist.

Unter Gutheissung der Beschwerden werden die angefochtenen vorinstanzlichen Entscheide aufgehoben.

38.9 Entscheid vom 12. Juli 2016 i.S. A. AG

Die Beschwerdeführerin beantragt, dass der vorinstanzliche Beschluss aufzuheben und das Baugesuch zur Erstellung einer Arealbebauung zu bewilligen sei. Die Vorinstanz gehe zu Unrecht davon aus, dass beim umstrittenen Baugrundstück die Planungswerte gemäss LSV einzuhalten seien. Zudem verstosse der vorinstanzliche Entscheid gegen das Verursacherprinzip.

In Bezug auf die Frage der massgeblichen Grenzwerte stützt sich der Regierungsrat im vorliegenden Entscheid auf sein Urteil vom 4. Dezember 2012. Demnach sei bei der Festlegung des Zonenplans im Jahr 2007 für das umstrittene Grundstück zu Unrecht die Einhaltung der Planungswerte festgesetzt worden. Vielmehr hätte das vom Landwirtschaftsbetrieb ausgehende Lärmproblem bei der Einzonung des Grundstücks beachtet werden müssen (Nachweis der Einhaltung der Planungswerte gemäss LSV oder entsprechender baulicher Massnahmen zu deren Einhaltung). Da die verbindliche Festlegung der zur Einhaltung der Planungswerte erforderlichen Massnahmen im Zeitpunkt der Ausscheidung der Bauzone unterblieben sei, könne bei der späteren Beurteilung eines einzelnen Bauvorhabens nur noch die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte verlangt werden. Dieser Entscheid sei nicht angefochten worden. Eine Abkehr von diesem Urteil würde sowohl dem Vertrauensgrundsatz als auch dem Prinzip der Planungssicherheit widersprechen. Die Rüge des Beschwerdegegners, wonach die Beschwerdeführerin der Empfehlung des Regierungsrats – zur Lösung der lärmrechtlichen Probleme einen Bebauungsplan zu erlassen – nicht gefolgt sei, erweise sich ebenfalls als unbegründet. Eine Empfehlung sei keine Anweisung und damit nicht rechtsverbindlich.

Gemäss einem von der Baudirektion als korrekt und gesetzeskonform überprüften Lärmgutachten seien die massgebenden Immissionsgrenzwerte bei allen Fensteröffnungen von lärmempfindlichen Räumen in der Arealbebauung eingehalten. Als massgebender Ermittlungsort nach LSV gelte das offene Fenster und nicht der Aussenraum. Des Weiteren sei das umstrittene Fuss- und Fahrwegrecht nicht auf die landwirtschaftliche Nutzung beschränkt. Indem die Strasseneigentümerin sich mit dem Ausbau der betreffenden Strasse einverstanden erklärt habe, habe sie auch der Benützung der Strasse durch die Anstossenden zur Erschliessung der Bauparzelle zugestimmt. Die Erschliessung sei deshalb sowohl in tatsächlicher als auch in rechtlicher Hinsicht gegeben. Die Rüge erweise sich somit auch in diesem Punkt als unbegründet.

Eine Zonenplanänderung oder deren Genehmigung müsse umgehend angefochten werden. Die Anfechtung im Anwendungsverfahren sei nur in bestimmten Ausnahmefällen zulässig. Vorliegend seien die Voraussetzungen dazu nicht erfüllt, weshalb die rechtmässige Zonenplanänderung aus Gründen von Treu und Glauben nicht mehr in Frage gestellt werden könne.

In Gutheissung der Beschwerde wird der vorinstanzliche Beschluss aufgehoben und die Vorinstanz wird angewiesen, das Baugesuch unter entsprechenden Auflagen und Bedingungen zu bewilligen.

38.10 Entscheid vom 12. Juli 2016 i.S. E. N.

Der Beschwerdeführer beantragt die Aufhebung der Baubewilligung, soweit damit eine Ersatzabgabe für die Parkplätze verfügt werde. Dieses Vorgehen lasse sich nicht auf eine rechtliche Grundlage stützen und verstosse gegen das verfassungsrechtliche Verbot der Rückwirkung.

Der Regierungsrat erwägt, dass bestehende Bauten und Anlagen zeitlich offene Dauersachverhalte darstellten. Wenn sich das materielle Recht ändere und dieses (auch) Rechtswirkungen für bestehende Bauten vorsehe, werde der zeitlich offene Dauersachverhalt «Baute» ab dem Datum des Inkrafttretens der einschlägigen Norm einer neuen rechtlichen Ordnung unterstellt. Die Anwendung neuer Vorschriften auf bestehende Bauten stelle somit nie eine unzulässige unechte Rückwirkung dar.

Paragraph 72 Abs. 2 PBG garantiere für Umbauten und Erweiterungen von unrechtmässig gewordenen Bauten und Anlagen einen Bestandesschutz, soweit die Änderung nicht zu einer verstärkten Abweichung vom geltenden Recht führten. Als Umbauten seien jene baulichen Vorkehren zu verstehen, welche dazu dienten, eine bestehende Baute ohne Änderung des Gebäudevolumens zweckmässiger zu nutzen (bspw. Erstellung von Zwischenwänden, Zumauern von Fenstern, Veränderung der Raumeinteilung, Ändern der Zweckbestimmung von Räumen). Gemäss § 37 Abs. 1 der kommunalen Bauordnung seien bei wesentlichen Um- und Erweiterungsbauten genügend Abstellplätze für Fahrzeuge zu schaffen. Da aus den eingereichten Plänen leicht nachvollzogen werden könne, dass für das vorliegende Bauprojekt umfangreiche Umbauarbeiten geplant seien und auch die besonders hohe Bausumme dafür spräche, sei die Vorinstanz zu Recht von wesentlichen baulichen Massnahmen ausgegangen. Aus diesem Grund sei der Beschwerdeführer gemäss § 37 Abs. 1 der kommunalen Bauordnung verpflichtet, ausreichend Abstellplätze für Fahrzeuge zu schaffen. In Bezug auf die Pflichtparkplätze seien die bestehenden Liegenschaften bereits heute rechtswidrig. Mit dem vorliegenden Bauvorhaben werde diese Rechtswidrigkeit noch verstärkt. Folglich könne sich der Beschwerdeführer bezüglich des eingereichten Bauprojekts nicht auf die Bestandesgarantie gemäss § 72 Abs. 1 PBG berufen. Aus diesem Grund habe der Beschwerdeführer für sämtliche noch fehlenden Pflichtparkplätze eine entsprechende Ersatzabgabe sowie für die bisher ungenügende Anzahl Abstellplätze eine Entschädigung zu leisten. Mit diesem Vorgehen werde dem Gebot der Rechtsgleichheit und dem Interesse an einer baldigen Anpassung des faktischen Baubestandes an die neuen Normen Rechnung getragen.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

38.11 Entscheid vom 16. August 2016 i.S. B. H.-Z.

Die Beschwerdeführerin beantragt, dass der vorinstanzliche Beschluss aufzuheben und die nachträgliche Baubewilligung für einen freistehenden Velo- und Holzunterstand zu erteilen sei.

Der Regierungsrat prüft die Baubewilligungspflicht des umstrittenen Velo- und Holzunterstandes. Gemäss Bundesrecht seien «bauliche Kleinvorhaben», die zum einen nur ein geringes Ausmass hätten und zum anderen weder öffentliche noch nachbarliche Interessen tangierten (bspw. bauliche Veränderungen im Innern des Gebäudes, kurzfristige Fahrnisbauten, kleinere Fahrradunterstände, Holzschöpfe oder andere Anlagen, welche keine nennenswerten Einflüsse auf Raum, Umwelt und Erschliessung haben) nicht baubewilligungspflichtig. Es stehe den Kantonen jedoch frei, den Umfang der bewilligungspflichtigen Vorhaben zu erweitern. Umgekehrt könnten die Kantone jedoch nicht von der Bewilligungspflicht ausnehmen, was nach Art. 22 RPG einer Baubewilligung bedürfe. Der Regierungsrat hält fest, dass weder aufgrund des kantonalen noch gestützt auf das kommunale Recht eine Ausweitung der bunderechtlichen Baubewilligungspflicht bestehe. Sowohl der Velo- als auch der Holzunterstand unterlägen hinsichtlich ihrer geringen Ausmasse weder gestützt auf Bundesrecht noch aufgrund des kantonalen oder kommunalen Rechts der Baubewilligungspflicht. Vielmehr seien die Bauten als nicht bewilligungspflichtige «bauliche

Kleinvorhaben» bzw. «Kleinstbauten» zu qualifizieren.

Da sowohl dem Velo- als auch dem Holzunterstand aufgrund ihrer geringen Ausmasse die Qualifikation als Kleinbaute gemäss § 4a V PBG fehle, kämen die Grenzabstandvorschriften für Kleinbauten gemäss § 4a PBG i.V.m. § 14 Abs. 4 der kommunalen Bauordnung nicht zur Anwendung.

Die Beschwerde wird vollumfänglich gutgeheissen.

38.12 Entscheid vom 16. August 2016 i.S. L. + S. K. und G. Z.

Die Beschwerdeführenden beantragen die Aufhebung der nachträglich erteilten Baubewilligung für bereits ausgeführte Änderungen der Umgebungsgestaltung des zu einer Arealbebauung gehörenden Grundstücks.

Der Regierungsrat hält zusammengefasst fest, dass Änderungen an ganz oder teilweise erstellen Arealbebauungen gemäss § 29 Abs. 4 PBG nur mit Rücksicht auf das Ganze bewilligungsfähig seien. Für eine Änderung bedürfe es der Zustimmung mindestens einer Dreiviertelmehrheit der betroffenen Grundeigentümerschaften, welche von der Änderung wesentlich stärker belastet würden. Die Zustimmung der Betroffenen sei dann erforderlich, wenn es sich um Änderungen von wesentlichen Gestaltungselementen des ursprünglichen Arealbebauungskonzepts handle. Dem verwirklichten Konzept komme nämlichen in gewissem Sinn normativen Charakter zu und es bleibe Ausgangspunkt für weitere baurechtliche Entscheide.

Vorliegend handle es sich um eine marginale Terrainveränderung (0,30–0,35 cm), welche keiner Baubewilligung bedürfe. Da diese Aufschüttung bewilligungsfrei habe erstellt werden können, könne nicht von einer bedeutenden Änderung des Arealbebauungskonzepts, welche die anderen Eigentümerschaften gemäss § 29 Abs. 4 PBG wesentlich stärker belaste, gesprochen werden. Eine vorgängige Zustimmung zur Terrainveränderung sei deshalb nicht erforderlich gewesen.

Einfriedungen seien grundsätzlich dann bewilligungspflichtig, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,80 m aufwiesen oder entlang von Strassen und Wegen stünden und dadurch die Verkehrssicherheit beeinträchtigen könnten. Die umstrittene Holzwand erfülle diese Voraussetzungen nicht und sei zudem vom Grundstück der Beschwerdeführenden aus kaum erkennbar. Folglich unterliege sie nicht der Baubewilligungspflicht. Da die Grünhecke in ihrer Aussenwirkung bestehen bleibe, führe die Erstellung der Holzwand nicht zu einer wesentlichen Änderung des Arealbebauungskonzepts, welche der vorgängigen Zustimmung der Eigentümerschaften bedürfen hätte.

Der Umgebungsplan der vorliegenden Arealbebauung sehe entlang sämtlicher Parzellengrenzen auf der Südseite der Grundstücke als Einfriedung Grünhecken vor. Indem die Bauherrschaft auf ihrer südlichen Grundstücksseite die Grünhecke gänzlich entfernt und durch einen (nicht baubewilligungspflichtigen) Maschendrahtzaun ersetzt habe, sei ein wesentliches Gestaltungselement des Arealbebauungskonzepts unzulässigerweise geändert und damit gegen das Konzept der Arealbebauung verstossen worden. Durch die Entfernung der Grünhecke habe die Bauherrschaft nun Einsicht auf die Zugangsbereiche der südlich angrenzenden Liegenschaften. Die Eigentümerschaften jener Grundstücke seien von dieser Änderung somit wesentlich stärker betroffen. Ihre vorgängige Zustimmung wäre deshalb notwendig gewesen.

Die Beschwerde wird insoweit gutgeheissen, als die Bauherrschaft angewiesen wird, innert Frist gemäss Arealbebauungskonzept an der südlichen Grundstücksgrenze eine Grünhecke anzubringen oder ein Gesuch um entsprechende Änderung des Arealbebauungskonzepts samt den notwendigen Zustimmungen einzureichen. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen. Die angefochtene Baubewilligung wird aufgehoben.

38.13 Entscheid vom 16. August 2016 i.S. U.R. und weitere

Die Beschwerdeführenden beantragen die Aufhebung der Baubewilligung für die Erstellung eines Mehrfamilienhauses und einer Einstellhalle.

An die Begründungspflicht von Entscheiden erstinstanzlicher Behörden dürften nicht die gleich hohen Anforderungen wie bei Rechtmittelinstanzen gestellt werden. Indem sich die Vorinstanz eingehend mit der Argumentation der Beschwerdeführenden befasst, die einschlägigen gesetzlichen Grundlagen beschrieben und sich ausführlich zur Struktur und Umgebung des Quartiers geäussert habe, habe sie sich in klarer Form mit den Einwänden der Beschwerdeführenden auseinander gesetzt. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs wegen ungenügender Begründungsdichte könne der Vorinstanz deshalb nicht vorgeworfen werden.

Bei der Frage der Einordnung eines Bauvorhabens gehe es um die Auslegung unbestimmter Rechtsbegriffe, bei deren Anwendung den zuständigen Behörden ein grosser Ermessensspielraum zustehe. Die Einordnung eines Gebäudes in eine Umgebung entfalle nicht bereits mit der Einführung einer neuen Formsprache in das einheitliche Bilde einer älteren Überbauung. Die Bauherrschaft dürfe deshalb nicht auf eine traditionelle Architektur verpflichtet werden. Das umstrittene Bauvorhaben sei so ausgestaltet, dass es sich gut in das vorliegende heterogene Quartierbild einordne, so dass eine gute Gesamtwirkung entstehe. Die Vorinstanz habe das ihr zustehende Ermessen nicht überschritten.

Sinn und Zweck von § 14 V PBG sei es, die Höhenlage des Erdgeschosses festzulegen. Diese werde konkret vom gewachsenen Terrain abhängig gemacht. Dadurch soll ein einheitliches Siedlungsbild erreicht werden, wobei die Norm auch eine nachbarschützende Funktion habe. Massgebend für die Bestimmung der Höhenlage des Erdgeschosses sei der Schnittpunkt der Hauptfassade bzw. deren Fassadenflucht mit dem gewachsenen Terrain. Die Ermittlung des höchsten Punkts des gewachsenen Terrains erfolge deshalb direkt an der Fassade. Das umstrittene Bauprojekt halte die maximal zulässige Erdgeschossfussbodenhöhe klar ein, womit das Erdgeschoss nicht als zwei Vollgeschosse zu zählen sei.

Eine in Zukunft allenfalls mögliche Änderung des Bauvorhabens sei nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Es sei weder möglich noch zulässig, der Bauherrschaft eine nicht beantragte bauliche Massnahme vorsorglich zu verbieten. Sollte die Bauherrschaft zu einem späteren Zeitpunkt eine bauliche Änderung vornehmen wollen, bedinge dies ein neues Baugesuch. Gegen diese Änderung könnten sich die Beschwerdeführenden im dafür notwendigen Baubewilligungsverfahren zur Wehr setzen. Ihr Einsprache- und Beschwerderecht bliebe somit gewahrt.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

38.14 Entscheid vom 27. September 2016 i.S. F. H.

Der Beschwerdeführer beantragt die Aufhebung der Baubewilligung. Das Attikageschoss des geplanten Mehrfamilienhauses sei als Vollgeschoss zu qualifizieren, da dessen Grundfläche mehr als 60 % der Grundfläche des obersten Vollgeschosses ausmache. Damit werde die vorliegend zulässige Anzahl Vollgeschosse überschritten.

Gemäss § 8 Abs. 2 lit. a V PBG zählt das Dachgeschoss als Vollgeschoss, wenn dessen Grundfläche samt verglasten Terrassen mehr als 60 % der Grundfläche des obersten Vollgeschosses, einschliesslich allfälliger verglaster Balkone, ausmacht. Der Regierungsrat führt zusammengefasst aus, dass aufgrund der Eigenheit des umstrittenen Bauvorhabens – die rückwärtig gelegenen Flächen des Bauvorhabens seien zu den davor liegenden Wohnflächen in der Höhe versetzt (höhenversetzte Halbgeschosse) – unklar sei, zu welchen Stockwerken die abgestuften Gebäudeteile gehörten bzw. deren Flächen anzurechnen seien. Bei der Zuordnung der Flächen sei die optische Wahrnehmung das ausschlaggebende Beurteilungskriterium. Die funktionale Betrachtungsweise möge lediglich ein Indiz sein. Da sich vorliegend keine klare und eindeutige optische Zuordnung der Halbgeschosse erkennen lasse, rechtfertige es sich, auf das eingereichte Baugesuch und somit auf den Willen der Bauherrschaft abzustellen.

Die Staffelung von Stockwerken hinsichtlich Höhe und Fassadenverlauf sei grundsätzlich zulässig. Bei der Einmessung des Gebäudes sei jedoch zu beachten, dass von ein und derselben Erdgeschossfussbodenhöhe ausgegangen werde. Dabei stehe es der Bauherrschaft im Rahmen von § 14 V PGB frei, wie sie die Höhenlage des Erdgeschosses festlegen wolle. Um ein einheitliches Siedlungsbild zu erreichen, werde die Höhenlage des Erdgeschosses konkret vom gewachsenen Terrain abhängig gemacht. Das gewachsene Terrain entspreche dem natürlichen Verlauf des Bodens. Eine Interpolation sei nur innerhalb des Grundrisses von bestehenden Bauten und Anlagen möglich, da hier kein gewachsener Boden bestehe. Die von der Bauherrschaft vorgenommene Interpolation rage weit in den natürlichen, seit mehr als 15 Jahren bestehenden Geländeverlauf hinein und erweise sich deshalb als unzulässig. Des Weiteren läge der Fussboden des Erdgeschosses nicht überall weniger als 3 m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains längs der Gebäudefassade, wie dies § 14 Abs. 1 Satz 2 V PBG fordere. Das Erdgeschoss sei folglich als zwei Geschosse zu zählen, womit die maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse nicht eingehalten werde.

Im Rahmen des Verhältnismässigkeitsprinzips könne anstelle der Verweigerung einer Baubewilligung stattdessen die Erteilung der Bewilligung unter Nebenbestimmungen angeordnet werden. Dies sei jedoch nur bei Massnahmen zulässig, welche ohne grössere Schwierigkeiten behoben werden könnten. Seien hingegen wesentliche Elemente oder bedeutende Voraussetzungen für eine Bewilligung nicht gegeben, müsse das Baugesuch zurückgewiesen werden. Die Heilung eines Mangels via Nebenbestimmungen komme demnach nicht in Frage, wenn die Korrektur einschneidende Veränderungen des Projekts bzw. eine konzeptionelle Überarbeitung bedinge, so dass das Projekt seine Identität verliere. Da die vorliegend erforderlichen Korrekturen eine massgebliche konzeptionelle Überarbeitung des Projekts in einem wesentlichen, raumordnungsrelevanten Punkt bedingen würden, sei die Heilung des Mangels nicht zulässig. Ausserdem sei es nicht Aufgabe der Rechtmittelinstanz, von sich aus Projektänderungen einzufordern, sofern sich das geplante Bauvorhaben im Rahmen der Beschwerdebehandlung als rechtswidrig erweise.

In Gutheissung der Beschwerde wird der vorinstanzliche Entscheid aufgehoben.

38.15 Entscheid vom 4. Oktober 2016 i.S. B. L. und Y. L. G.

Die Beschwerdeführenden beantragen die Aufhebung der Baubewilligung und stellen zusätzliche Verfahrensanträge.

Der Regierungsrat: Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung werde beim Vorliegen von offensichtlichen Befangenheitsgründen auch von Laien erwartet, dass sie Ausstandsgründe unverzüglich nach Kenntnis geltend machen, sofern die personelle Zusammensetzung der Entscheidbehörde aus dem Staatskalender oder dem Internet ersichtlich sei. Die Zusammensetzung der kommunalen Bau- und Planungskommission könne jederzeit problemlos dem Internet entnommen werden. Eine ausgebildete Juristin müsse um die unverzügliche Geltendmachung der Ausstandsgründe wissen. Indem die Beschwerdeführenden trotz juristischen Kenntnissen die Rüge der Verletzung der Ausstandspflicht erst in der abschliessenden Stellungnahme und nicht bereits – obwohl möglich und zumutbar – mit der Einsprache geltend gemacht hätten, sei der Ausstandsantrag offensichtlich verspätet und der verfassungsrechtliche Anspruch verwirkt. In diesem Punkt sei deshalb nicht auf die Beschwerde einzutreten.

Die Bauherrschaft, welche für eine Arealbebauung vorgängig einen privaten Wettbewerb durchführe, dürfe gemäss kommunaler Bauordnung von einem Ausnützungsbonus von bis zu 15 % der zonengemässen Nutzung profitieren. Der Projektwettbewerb sei die üblichste Form des Wettbewerbs. Das auserkorene Siegerprojekt, welches als Grundlage (Richtprojekt) für die Weiterentwicklung, Optimierung und Findung der ortsbaulich besten Lösung diene, habe eine Qualitätssteigerung erfahren, weshalb die Gewährung des Ausnützungsbonus von 15 % berechtigt sei. Für Arealbebauungen würden erhöhte Anforderungen gelten. Die kommunale Bauordnung verlange, dass das Bauvorhaben eine besonders gute architektonische Gestaltung und eine besonders gute Einordnung in das Landschaftsbild aufweise.

Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung genüge es, dass für die verschiedenen Bereiche eine gute, gegenüber einer Individualüberbauung vorteilhaftere Lösung gefunden werde. Die Überprüfung der Erfüllung der erhöhten Anforderungen einer Arealbebauung sei Aufgabe des Regierungsrats als Rechtsmittelinstanz und habe nicht durch einen externen Gutachter zu erfolgen. Ein entsprechender Verfahrensantrag der Beschwerdeführenden sei deshalb abzuweisen. Die Stellungnahme von Pro Infirmis, welche bezüglich der Einhaltung der Anforderungen an das hindernisfreie Bauen Auflagen und Bedingungen an die Bauherrschaft enthalte, bilde integrierender Bestandteil der Baubewilligung. Dadurch seien die Voraussetzungen an das hindernisfreie Bauen eingehalten. Des Weiteren führt der Regierungsrat aus, dass Bauten einer Arealbebauung die Vorschriften des Grenzabstands nach aussen bzw. gegenüber den angrenzenden Grundstücken zwingend einzuhalten hätten. Innerhalb des Areals einer Arealbebauung dürften die Bauten die Abstandsvorschriften jedoch unterschreiten, sofern das Überbauungskonzept dem kantonalen und kommunalen Recht entspreche. Gemäss kommunaler Bestimmung könnten die Abstandsvorschriften verringert oder aufgehoben werden, sofern die Zustimmung des Nachbarn oder ein entsprechendes Näher- oder Grenzbaurecht vorliege, der Gebäudeabstand nicht unterschritten werde und keine öffentlichen Interesse entgegenstünden. Diese Bestimmung sei auch bezüglich Zonengrenzen anwendbar. Die Erteilung einer Baubewilligung setze insbesondere eine hinreichende Erschliessung voraus. Eine solche sei gegeben, wenn die Zugänglichkeit sowohl für die Benützer der geplanten Bauten als auch für Fahrzeuge der öffentlichen Dienste gewährleistet sei. Gemäss Akten sei nach der Vereinigung keine Ausnützungsübertragung vorgesehen. Eine nicht beabsichtigte Ausnützungsübertragung vorsorglich zu verbieten sei weder möglich noch zulässig. Sofern dennoch eine Ausnützungsübertragung vorgenommen werden würde und eine baurechtlich relevante Umnutzung erfolgte, müsse dafür ein neues Baugesuch eingereicht werden, wogegen sich die Beschwerdeführenden im Baubewilligungsverfahren zur Wehr setzen könnten. Das diesbezügliche Einsprache- und Beschwerderecht bleibe somit gewahrt.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wurde.

38.16 Entscheid vom 4. Oktober 2016 i.S. P. K.

Angefochten ist der Beschluss des Baudepartements betreffend der Nichtbewilligung nachträglich geänderter Baupläne.

Der Regierungsrat: Gemäss den übergangsrechtlichen Bestimmungen des neuen Altstadtreglement seien die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Reglements hängigen Rechtsmittelverfahren in Anwendung des bisherigen Rechts zu entscheiden, sofern das neue Recht für die Bauherrschaft nicht günstiger sei als das bisherige. Weil das neue Altstadtreglement weniger detailliert und allgemeiner formuliert sowie einen etwas grösseren Interpretationsspielraum offen lasse, sei es für den Beschwerdeführer günstiger als das bisherige Reglement. Die vorliegende Beschwerde sei deshalb nach dem neuen Altstadtreglement zu beurteilen. In Bezug auf den Vorwurf der Verletzung der Begründungspflicht führt der Regierungsrat aus, dass es die Vorinstanz unterlassen habe darzulegen, inwiefern und welchen Rechtsnormen das umstrittene Bauvorhaben widerspreche. Zudem werde die Frage der Verhältnismässigkeit in keiner Weise aufgegriffen, obwohl diese in einem nachträglichen Bewilligungsverfahren von Amtes wegen zu prüfen sei. Aufgrund dieser mangelnden Ausführungen habe die Vorinstanz ihre Begründungspflicht und damit das rechtliche Gehör des Beschwerdeführers offensichtlich verletzt. Im Beschwerdeverfahren könne eine Gehörsverletzung unter Umständen nachgeholt und geheilt werden. Eine Heilung im Rechtsmittelverfahren setze jedoch voraus, dass die Beschwerdeinstanz mit umfassender und freier Überprüfungsbefugnis ausgestattet sei, dem Beschwerdeführenden die Mitwirkungsmöglichkeit tatsächlich gewähre und nicht über Ermessensfragen zu entscheiden habe. Weil der Regierungsrat vorliegend in Anwendung des neuen Altstadtreglements wesentliche Ermessensfragen zu beurteilen habe, sei die Heilung der Gehörsverletzung ausgeschlossen.

Abschliessend führt der Regierungsrat aus, dass gegen den Beschwerdeführer wegen Verletzung des Planungs- und Baugesetzes gemäss § 70 Abs. 1 PBG Strafanzeige erhoben werde. In Anbetracht der gesamten Umstände und der Tatsache, dass der Beschwerdeführer als Rechtsanwalt und Notar

rechtskundig sei, könne wohl nicht von einem geringfügigen Verschulden gesprochen werden.

Die Beschwerde wird wegen Verletzung des rechtlichen Gehörs gutgeheissen.

38.17 Entscheid vom 24. Oktober 2016 i.S. E. S.

Die Beschwerdeführerin beantragt die Aufhebung der Baubewilligung für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Autoeinstellhalle.

Der Regierungsrat hält im Wesentlichen fest, dass die geplante Längsneigung der Rampe der Parkierungsanlage der einschlägigen VSS-Norm widerspreche. Die Normen der VSS hätten nicht nur empfehlenden Charakter sondern gälten als Regeln der Technik zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit und seien Ausdruck einer besonderen Sachkunde. Die VSS-Normen seien demnach Bezugspunkt und Bestandteil der kantonalen verwaltungsrechtlichen Praxis. Zudem sehe § 8 der kommunalen Bauordnung explizit vor, dass Bauten und Anlagen nach den anerkannten Regeln der Baukunst und der Technik zu erstellen seien. Die geplante Zufahrtsrampe zur unterirdischen Einstellhalle weise eine Neigung von mehr als 18 % auf, womit sie die einschlägige VSS-Norm verletze und ein Sicherheitsrisiko darstelle. Das Bauvorhaben verstosse somit in diesem Punkt gegen die Bauvorschriften und sei deshalb zu Unrecht bewilligt worden.

Eine Ausnahmebewilligung sei Teil einer Baubewilligung und könne dann erteilt werden, wenn die gemeindlichen Bauvorschriften im Einzelfall zu einer offensichtlich unzweckmässigen Lösung führen oder eine unbillige Härte bedeuten und nachbarliche Interessen nicht erheblich beeinträchtigt würden. Vorliegend könne der Bauherrschaft ohne weiteres zugemutet werden, dass sie das Bauprojekt so überarbeite, dass die einschlägige VSS-Norm eingehalten werde. Die Voraussetzungen für eine Ausnahmebewilligung seien somit nicht gegeben. Der Verstoss gegen die Bauvorschriften erfordere deshalb eine Anpassung des Bauprojekts.

Damit die Bauherrschaft wisse, ob sie neben der Anpassung der Zufahrtsrampe noch weitere Änderungen beim Bauprojekt vornehmen müsse, beurteile der Regierungsrat die weiteren Rügen der Beschwerdeführerin ebenfalls. Wenn die Bauherrschaft den Besucherparkplatz in der unterirdischen Einstellhalle ausserhalb des Garagentors anordne, könne sie der Auflage, wonach dieser Parkplatz jederzeit zugänglich sein müsse, auf einfache Weise nachkommen. Es gäbe keine Pflicht, dass Besucherparkplätze oberirdisch anzulegen seien. Die Auflage der Vorinstanz, dass die Ausnützungsziffer im Rahmen der Baufreigabe auf das zulässige Mass reduziert werden müsse, sei nicht unrechtmässig. Da es sich lediglich um eine untergeordnete Regelabweichung handle, könne dieser Fehler problemlos im Rahmen der Baufreigabe behoben werden. Bauten, welche den Zonenvorschriften entsprechende, könnten nicht schon deshalb als mit den Einordnungsvorschriften unvereinbar bezeichnet werden, weil sie grössere Ausmasse und Nutzungsdichten aufwiesen als die umstehenden Gebäude. Für die Beurteilung des Bauprojekts sei primär auf die Baueingabepläne abzustellen. Der Profilierung komme lediglich eine unterstützende Funktion zu, weshalb sie nicht jeden einzelnen Gebäudeteil darstellen müsse. Bei Bauten, welche sich über eine Strasse hinweg gegenüberlägen, ersetze der Strassenabstand den Grenzabstande zur Strassenparzelle und erfülle so die Funktion eines Gebäudeabstands.

In Gutheissung der Beschwerde wird die vorinstanzliche Baubewilligung aufgehoben.

38.18 Entscheid vom 28. November 2016 i.S. Z. und S.

Die beiden Beschwerdeführenden verlangen die Aufhebung des Beschlusses der Gemeindeversammlung betreffend die Festsetzung des Bebauungsplans «Vogelwinkel». Im Bebauungsplan werde zu Unrecht von den kantonalen und kommunalen Bauvorschriften abgewichen.

Der Regierungsrat erwägt: Weil in den beiden Beschwerdeschriften im Wesentlichen gleichlautende Anträge gestellt worden seien, würden die beiden Verfahren miteinander vereinigt und in einem Entscheid

beurteilt werden. Charakteristisch für einen Bebauungsplan sei dessen grössere Regelungsdichte im Verhältnis zur Grundordnung. Ein Bebauungsplan könne im Interesse des Siedlungsbilds und der Umgebungsgestaltung von den ordentlichen Bauvorschriften abweichen. Das Richtprojekt des Bebauungsplans «Vogelwinkel» weise eine besonders gute architektonische Gestaltung auf und füge sich besonders gut in das Siedlungs- und Landschaftsbild ein. Das Projekt weise somit gegenüber der Einzelbauweise wesentliche Vorzüge auf, weshalb im Bebauungsplan zu Recht von den Vorschriften der Einzelbauweise abgewichen werden dürfe. Bezüglich der strassenmässig hinreichenden Erschliessung führt der Regierungsrat aus, dass diese von der beanspruchten Nutzung des Grundstücks sowie von den örtlichen Umständen des Einzelfalls abhänge. Eine bestimmte öV-Erschliessung könne in einem Bebauungsplan nicht vorgeschrieben werden, da dazu die gesetzliche Grundlage fehle. Abschliessend führt der Regierungsrat aus, dass auf zivilrechtliche Rügen weder in einem Bebauungsplan- noch in einem Baubewilligungsverfahren eingegangen werden könne.

Die Beschwerden werden abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

38.19 Entscheid vom 6. Dezember 2016 i.S. G. R. et al

Die Beschwerdeführenden beantragen die Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids. Die Baubewilligung sei zu erteilen. In verfahrensrechtlicher Hinsicht sei § 54 Abs. 4 der kommunalen Bauordnung akzessorisch zu überprüfen.

Die Vorinstanz hat das umstrittene Bauvorhaben mit der Begründung abgewiesen, dass die geplante Heckengestaltung der bestehenden Gesamtplanung widerspreche. Der Regierungsrat führt aus, dass der Gesamtplan ein Planungsinstrument der alten kommunalen Bauordnung sei und eine befristete (generelle) Baubewilligung darstelle, welche den Grundeigentümerschaften keinerlei Privilegien bezüglich Ausnützung oder Gebäudehöhe bringe. Eine Gesamtplanung sei als architektonisches Gesamtkunstwerk relativ zügig zu vollenden. Die Gültigkeitsdauer einer Gesamtplanung sei deshalb so zu verstehen, dass innert dieser Frist das letzte Gebäude im Bau sein müsse, andernfalls die Gültigkeit der Gesamtplanung untergehe. Da es sich bei der von den Behörden angesetzten Gültigkeitsdauer um eine Verwirkungsfrist handle, seien Verlängerungsgesuche vor deren Ablauf einzureichen. Die vorliegend umstrittene Gesamtplanung sei weder innerhalb ihrer Gültigkeitsdauer verwirklicht noch sei innert dieser Frist ein Verlängerungsgesuch gestellt worden. Die Gesamtplanung sei deshalb nicht mehr in Kraft. Folglich liege kein gestalterisches Konzept vor, welches rechtliche Grundlage für die Beurteilung der Heckengestaltung des umstrittenen Baugesuchs bilden könne. Vorliegend seien deshalb vielmehr die aktuell gültigen Bestimmungen der kommunalen Bauordnung anwendbar. Insbesondere sei die Regelung über den Aussichtsschutz bei Kantonsstrassen zu beachten (§ 35 der kommunalen Bauordnung). Diese Bestimmung bezwecke die Freihaltung einzelner Sichtbereiche von der Kantonsstrasse auf Seeufer, See und gegenüberliegende Hanglagen des Zugerbergs. Gestützt auf den Wortlaut dieser Bestimmung müsse der Aussichtsschutz nicht durchgehend gewährleistet sein. Indem die Vorinstanz die Sträucher- und Heckenhöhen konsequent auf maximal 50 cm beschränkt habe, habe sie die betreffende Bestimmung nicht (korrekt) in die Beurteilung der Gartengestaltung des vorliegenden Baugesuchs einbezogen. Es sei nicht Sinn und Zweck der Regelung, alle Sträucher und Hecken vor Gebäuden auf eine geringe Höhe zurückzuschneiden, obwohl die Aussicht in einzelnen Bereichen bereits durch bestehende Bauten verbaut und mittels Heckengestaltung nicht mehr sichergestellt werden könne. Die Beschwerde erweise sich deshalb in diesem Punkt als begründet. Es sei Sache der Baubewilligungsbehörde, den Aussichtsschutz festzulegen, da diese mit den örtlichen Verhältnissen besser vertraut sei und ihr diesbezüglich ein Ermessensspielraum zustehe.

Bei diesem Ergebnis erübrige sich eine akzessorische Überprüfung von § 45 Abs. 4 der kommunalen Bauordnung, zumal den Beschwerdeführenden auch kein schutzwürdiges Interesse an der Normenkontrolle zukomme. Dieser prozessuale Antrag sei deshalb abzuweisen.

Die Beschwerde wird gutgeheissen. Der vorinstanzliche Entscheid wird aufgehoben und die Sache zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückgewiesen.

38.20 Entscheid vom 13. Dezember 2016 i.S. V. I.-B.

Die Beschwerdeführerin beantragt, der Beschluss zur Änderung des Zonenplans und der Bauordnung sowie des Bebauungsplans sei wegen Verletzung des Ortsbildschutzes aufzuheben.

Der Regierungsrat erwägt: Gemeindliche Bauvorschriften, Zonen- und Bebauungspläne bedürften der Genehmigung des Regierungsrats. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung müssten Nutzungs- bzw. Zonenpläne jedoch nicht auf ihre Angemessenheit überprüft werden. Mit einer Zonenplanänderung werde noch kein Bauprojekt bewilligt, sondern es würden nur Baubereiche und die maximalen Ausmasse der Bauten festgelegt werden. Ein konkretes Bauprojekt müsse im Baubewilligungsverfahren geprüft werden und mit der Ortsbildschutzzone vereinbar sein. Weil noch kein Bauprojekt vorliege, sei lediglich die Rechts- und Zweckmässigkeit der neu ausgeschiedenen Bauzone mit speziellen Vorschriften sowie die diesbezüglich neuen Bestimmungen in der kommunalen Bauordnung zu beurteilen. Die neuen Bauvorschriften für die Bauzone mit speziellen Vorschriften seien mit den Bauvorschriften der Kernzone A vergleichbar. Weil sich die Bauvorschriften der Kernzone A mit der Ortsbildschutzzone vertragen würden, gelte dies auch für die neuen Bestimmungen für die Bauzone mit speziellen Vorschriften. Die neuen Bauvorschriften verletzten den Ortsbildschutz deshalb nicht. Schliesslich führt der Regierungsrat aus, dass eine Zonenplanänderung unabhängig davon vorgenommen werden könne, ob bereits ein konkretes Bauprojekt vorliege oder nicht. Es handle sich somit nicht um eine Zonenplanänderung auf Vorrat.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

38.21 Entscheid vom 13. Dezember 2016 i.S. E. und M. A. et al.

Die Beschwerdeführenden beantragen die Aufhebung der Baubewilligung betreffend Abbruch eines Altersheims und Neubau von Mehrfamilienhäusern für Alterswohnungen.

Der Entscheid darüber, ob ein Augenschein angeordnet werde, stehe im Ermessen der anordnenden Behörde. Eine Pflicht dazu bestehe nur, wenn die tatsächlichen Verhältnisse auf andere Weise überhaupt nicht abgeklärt werden könnten. Vorliegend seien die Mitarbeitenden der zuständigen Behörde mit den lokalen Verhältnissen bestens vertraut gewesen. Zudem seien der Vorinstanz mit der Baueingabe zahlreiche Unterlagen eingereicht worden, aus denen der Sachverhalt mit genügender Klarheit hervorgegangen sei. Es sei deshalb nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz auf die Durchführung eines Augenscheins verzichtet habe. Spätestens mit dem durch die Baudirektion durchgeführten Augenschein im Beisein aller Beteiligten sei ein allfälliger Mangel im Verfahren geheilt worden. Die Rüge der Gehörsverletzung erweise sich deshalb als unbegründet.

Die Aufzählung der in der vorliegenden OeIB-Zone zulässigen, im öffentlichen Interesse stehenden Bauten und Anlagen (städtischer Wohnungsbau) sei nicht abschliessend. Die Erstellung von Bauten und Anlagen für die Altersversorgungen, worunter nicht nur Alters- und Pflegeheime, sondern auch Alterswohnungen fallen würden, stünde zweifellos im öffentlichen Interesse. Dass Alterswohnungen in der Zweckbestimmung der OeIB-Zone nicht namentlich erwähnt seien, ändere nichts daran, dass deren Bau im öffentlichen Interesse liege und sich somit als zonenkonform erweise.

Gemäss § 26 Abs. 1 PBG könnten in OeIB-Zonen insbesondere Bauten und Anlagen erstellt werden, welche überwiegend öffentlich-rechtlichen Körperschaften dienten. Ob eine Baute diese Voraussetzung erfülle, hänge nicht von den Eigentumsverhältnissen, sondern von ihrer Zweckbestimmung ab. Die Stiftung Alterszentrum Zug sei zwar eine privatrechtlich organisierte Rechtseinheit. Im Auftrag der Einwohnergemeinde nehme sie jedoch im Rahmen eines Leistungsauftrags die öffentliche Aufgaben der Altersvorsorge wahr und verfolge demnach mit ihrer Tätigkeit einen öffentlichen Zweck. Folglich diene das umstrittene Bauvorhaben einer öffentlich-rechtlichen Körperschaft und widerspreche dem Zweck von § 26 PBG nicht.

Im Rahmen der Begründungspflicht sei eine Behörde nicht verpflichtet, sich zu allen Rechtsvorbringen zu

äussern. Es genüge, wenn ersichtlich sei, von welchen Überlegungen sie sich habe leiten lassen. Spätestens damit, dass die Beschwerdeführenden ihre Rügen im laufenden Beschwerdeverfahre erneut haben hervorbringen können und diese vom Regierungsrat umfassend beurteilt worden seien, sei ein allfälliger Mangel bei der Begründungspflicht im vorinstanzlichen Verfahren geheilt worden.

Insbesondere wenn eine Zone des öffentlichen Interesses nicht sehr gross sei und inmitten eines überbauten Wohnquartiers stehe, seien gemäss dem Gebot der Rücksichtnahme auf angrenzende Wohnzonen die Bauvorschriften der benachbarten Zone zu berücksichtigen. Da sich die geplanten Neubauten nicht von der Bauweise der benachbarten Umgebung unterscheiden würden, verstiessen sie nicht gegen dieses Gebot.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

38.22 Entscheid vom 13. Dezember 2016 i.S. B. und P. F. et al.

Die Beschwerdeführenden beantragen, dass die Baubewilligung für das geplante Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung nicht erteilt wird. Zudem verlangen sie die Durchführung eines Augenscheins.

Der Regierungsrat hält fest, dass sich Bauvorhaben gemäss der positiven ästhetischen Generalklausel so in die Umgebung einzuordnen hätten, dass eine gute Gesamtwirkung entstehe. Zur Ermittlung der relevanten Umgebung seien insbesondere die Siedlungsstruktur sowie die vorhandene Bauten und Anlagen heranzuziehen. Die Ästhetikklausel biete jedoch keine Handhabung dafür, einer Bauherrschaft die Ausschöpfung der Begrenzungsnormen zu untersagen, nur weil andere Bauten in der Umgebung diese eventuell nicht voll beanspruchen würden.

Gemäss § 47 Abs. 2 VRG seien stets die rechtlichen und tatsächlichen Verhältnisse im Zeitpunkt des Beschwerdeentscheids massgebend. Aus früheren Gemeinderatsbeschlüssen, welche den aktuellen kommunalen Bau- und Zonenordnung widersprächen, könnten die Beschwerdeführer demnach nichts ableiten.

Das gewachsene Terrain entspreche dem natürlichen Verlauf des Bodens. Innerhalb des Grundrisses von Bauten und Anlagen bestehe kein gewachsener Boden. Veränderungen des natürlichen Verlaufs des Bodens seien unbeachtlich, wenn sie über 15 Jahre zurücklägen oder geringfügig seien. Für die Beurteilung des umstrittenen Bauvorhabens sei demnach der heutige Terrainverlauf massgebend.

Das vorspringende Obergeschoss nähme die gesamte Gebäudebreite ein. Folglich stelle dieses nicht eine Auskragung, sondern einen festen Bestandteil des Gebäudes dar. Die Fassade des ersten Obergeschosses gelte deshalb als Messpunkt für den Strassenabstand.

Da das vorliegende Bauprojekt den Zonenvorschriften für die Regelbauweise entspreche, hätten die betroffenen Nachbarn den Schattenwurf des Gebäudes hinzunehmen.

Im Bereich des Lärmschutzes gälten die Voraussetzungen der Einhaltung der Planungswerte sowie der vorsorglichen Emissionsbegrenzung kumulativ. Demnach sei auch bei Einhaltung der Planungswerte stets zu prüfen, ob das Vorsorgeprinzip weitergehende Beschränkungen erfordere. Vorliegend fehle das zur Beurteilung der Erfüllung der lärmrechtlichen Vorgaben erforderliche Lärmschutzgutachten, weshalb nicht überprüft werden könne, ob mit der geplanten Luft/Wasserwärmepumpe die massgebenden Belastungsgrenzwerte eingehalten würden. Die Beschwerde werde in diesem Punkt deshalb gutgeheissen. Die Baubewilligung müsse jedoch nicht als Ganzes aufgehoben werden, da die heiztechnische Anlage die Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens als solches nicht in Frage stelle.

Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen. Im Übrigen wird sie abgewiesen.

38.23 Entscheid vom 13. Dezember 2016 i.S. P. S. et al.

Die Beschwerdeführenden beantragen die Aufhebung der Baubewilligung für den Bau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Einstellhalle (Arealbebauung).

Die Beschwerdeführenden machen geltend, dass aufgrund persönlicher Befangenheit eines gemeindlichen Angestellten kein gültiger Quartiergestaltungsplan vorliege. Der Regierungsrat führt aus, dass Art. 29 Abs. 1 BV bei nichtgerichtlichen Behörden einen Anspruch auf gleiche und gerechte Behandlung gewährleiste; das Gebot der Unbefangenheit bilde einen Teilgehalt davon. Da die Gemeinde vorliegend verpflichtet gewesen sei, ein im öffentlichen Interesse liegendes Freiraumkonzept umzusetzen, sei insbesondere aufgrund der Verfahrenskoordination nicht zu beanstanden, dass die Gemeinde im Beurteilungsgremium vertreten gewesen sei. Die amtliche Mehrfachbefassung sei deshalb systembedingt und im öffentlichen Interesse erfolgt. Folglich könne nicht von einer Vorbefassung gesprochen werden.

Die Beschwerdeführenden rügen die Verletzung von § 15 der kommunalen Bauordnung betreffend den Anforderungen an Arealbebauungen. Der Regierungsrat hält fest, dass die Bauherrschaft bei einem Neu- oder Umbau nicht aufgrund der Einordnungsvorschriften auf die traditionelle Architektur oder die herkömmliche Quartiergestaltung verpflichtet werden könne. Des Weitern seien Räume in wohnhygienischer Hinsicht dann als mangelhaft zu bezeichnen, wenn sie unzureichend belüftet oder belichtet seien oder die Nutzfläche so klein sei, dass keine bestimmungsgemässe Einrichtung möglich sei. Die Abgrenzung zwischen Wohnhygiene und Wohnkomfort sei jedoch nicht immer leicht. Der zu beurteilende Aussenraum sei überzeugend gestaltet und die unterschiedliche Umgebung rund um das Baugrundstück sei besonders berücksichtigt worden. Die verschiedenen Aussenraumanlagen seien über ein durchdachtes Wegnetz miteinander verbunden und auf die Bedürfnisse der zukünftigen Bewohnerschaft abgestimmt. Zusammenfassend stehe fest, dass die Arealbebauung den erhöhten Anforderungen gemäss § 15 genüge und der Ausnützungsbonus gerechtfertigt sei.

Abschliessend führt der Regierungsrat aus, dass ein Laubengang, welcher an die Stelle einer hausinternen Erschliessung trete, zur Ausnützung gezählt werde. Reine Hauszugänge würden hingegen nicht zur Ausnützung hinzugerechnet.

Die Planungswerte für Strassenlärm seien auch dann nicht überschritten, wenn der Planungswert nachts bei einzelnen Punkten im Attika- und Obergeschoss erreicht sei. Gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung würden Messunsicherheiten keine Messfehler darstellen, welche einer Berichtigung des Ergebnisses bedürften. Der umstrittene Gartenpavillon stehe der Öffentlichkeit nicht zur Verfügung und sei somit nicht geeignet, ein grösseres Publikum anzuziehen. Folglich könne nicht bereits im heutigen Zeitpunkt gesagt werden, dass die Benützung des Gartenpavillons zu übermässigen Lärmbeeinträchtigungen in der Nachbarschaft führe. Sollte sich nach der Erstellung des Pavillons wider Erwarten herausstellen, dass dieser doch übermässige Immissionen verursache, könne die Gemeinde gestützt auf die kommunale Lärmschutzverordnung nach wie vor geeignete Lärmschutzmassnahmen anordnen.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

Stichwortverzeichnis

Auml;sthetische Generalklausel, 18
Ouml;ffentliche Strasse, 8
Uuml;bergangsrechtliche Bestimmung, 14

Akzessorische Uuml;berpruuml;fung, 16
Alterswohnungen, 17
Altstadtreglement, 7
Arealbebauung, 5, 7, 19
Arealbebauung, Auml;nderungen, 8, 11
Augenschein, 17
Ausnuuml;tzung, 19
Ausnuuml;tzungsuuml;bertragung, 14
Ausnuuml;tzungsbonus, 13
Ausnahmebewilligung, 15
Aussicht(-sschutz), 16
Ausstand, 13

Balkone, 5
Baubewilligungspflicht, 10
Bauvolumen, 5
Bebauungsplan, 5, 16
Begruuml;ndungspflicht, 12, 14, 17
Besitzstandgarantie, 7, 10

Dachgeschoss, 12
Dauersachverhalt, 10

Einfriedungen, 11
Einordnung, 12, 13
Erouml;ffnungsmangel, 6
Ersatzabgabe, 10
Erschliessung, 9, 14, 16

Gartenpavillon, 19
Gesamtuuml;berbauungsplan, 7
Gesamtplanung / Gesamtuuml;berbauung, 5, 16
Gewachsenes Terrain, 12, 13, 18
Grenzabstand (-vorschriften), 11, 14

Hauptwohnrichtung, 6
Heilung, 13, 14
Hindernisfreies Bauen, 14

Immissionsgrenzwert, 9
Interpolation, 13

Kleinstbaute, 11

Lauml;rmimmissionen, 18

Nebenbestimmungen, 13
Nichtigkeit, 6

Perimeterbeitrag, 8
Planungswerte, 19
Privatstrasse, 8
Profilierung, 15
Projektwettbewerb, 13

Quartiergestaltungsplan, 19

Ruuml;ckwirkung des Rechts, 10
Rechtliches Gehouml;r, 14
Rechtsmittelbelehrung, 6

Sondernutzungsplan, 5
Sorgfaltspflicht, 5
Strafanzeige, 14
Streitgegenstand, 6

Terrainverauml;nderung, 11

Umbau, 10
Umgebungsgestaltung, 19
Umnutzung, 7
Untersuchungsgrundsatz, 6

Vereinfachtes Verfahren, 6
Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS), 15
Verfahrensvereinigung, 15
Vorbefassung, 19
Vorsorgeprinzip, 18

Wauml;rmepumpe, 18
Widerruf (einer Verfuuml;gung), 6
Wiederherstellung des rechtmauml;ssigen Zustands, 7
Wohnhygiene, 19

Zivilrecht, 16
Zone des ouml;ffentlichen Interesses, 17
Zonenplan(auml;nderung), 9, 17
Zufahrtsrampe, 15
Zwischenentscheid, 5