Kanton Zug

Urteile und Entscheide in Sachen Planungs- und Baurecht

Kanton Zug

Urteile und Entscheide in Sachen Planungs- und Baurecht

Inhalt

39	**2017: Verwaltungsgericht**	5
39.1	Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 7. März 2017 i.S. M und R B.-A.	5
39.2	Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 28. März 2017 i.S. R.U. et al. und J. AG	5
39.3	Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 29. August 2017 i.S. G. B. und L.G.Y. gegen M. B. et al.	6
39.4	Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 05. Oktober 2017 i.S. W. S.	8
39.5	Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 24. Oktober 2017 i.S. A. B und M et. al.	9
39.6	Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 28. November 2017 i.S. E.G. B-I.	10
39.7	Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 19. Dezember 2017 i.S. K.G.	11
39.8	Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 21. Dezember 2017 i.S. K.S. et. al.	12

39 2017: Verwaltungsgericht

39.1 Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 7. März 2017 i.S. M und R B.-A.

Die Beschwerdeführer sind Eigentümer eines Einfamilienhauses, welches mit drei weiteren Einfamilienhäusern aneinander bzw. aufeinander verbaut ist. Die Beschwerdegegnerin 1 reichte für ihre Terrasse/ Balkon eine Bauanzeige betreffend Kaltverglasung auf der Terrasse, nicht beheizt, ein. Diese wurde durch den Gemeinderat bewilligt. Die Beschwerdeführer stellten fest, dass der Balkon der Beschwerdegegnerin 1 verglast und zu einem Wintergarten ausbaut worden ist und erhoben Einsprache bei der Gemeinde. Der Gemeinderat wies die Einsprache im Sinne der ausgeführten Beurteilungen ab. Gegen die Bewilligung der Terrassenverglasung erhoben die Beschwerdeführer Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat.

Der Regierungsrat erwog, dass er neben der Beschwerdelegitimation nach § 62 VRG die Prozessvoraussetzungen für sein Verfahren unabhängig prüft. Selbst wenn die Baubewilligung nicht im richtigen Verfahren erteilt worden ist, führt dies nur ausnahmsweise zur Nichtigkeit und in der Regel nur zur Anfechtbarkeit der Baubewilligung. Für den Beginn des Fristenlaufs bei Eröffnungsfehlern ist das Ereignis massgebend, welches eine Partei ermöglicht, vom betreffenden Verwaltungsakt Kenntnis zu nehmen und die zumutbaren Schritte einzuleiten. Vorliegend gilt als fristauslösendes Ereignis die per E-Mail erfolgte Zustellung der Baubewilligung. Die Zustellung per E-Mail einerseits und der Zeitpunkt des tatsächlichen Lesens der E-Mail sind unerheblich. Ein Beschwerdeführer ist Architekt und war bereits in mehrere baurechtliche Verfahren involviert, weshalb er bei gebührender Sorgfalt die Unrichtigkeit kennen konnte, und sich damit nicht auf den Vertrauensschutz gemäss Art. 5 Abs. 3 BV berufen kann. Der Eröffnungsmangel ist trotz Möglichkeit und Zumutbarkeit nicht bei erster Gelegenheit mit einer Einsprache gerügt worden, weshalb die Beschwerdeführer den Anspruch darauf verwirkten. Der vorinstanzliche Entscheid ist aufzuheben, da die Rechtsmittelfrist abgelaufen und der Gemeinderat für die Behandlung der Einsprache nicht zuständig gewesen ist. Ein Widerruf ist vorliegend nicht möglich, da die Rechtssicherheit und der Vertrauensschutz die öffentlichen Interessen an der richtigen Durchsetzung des objektiven Rechts überwiegen.

Das Verwaltungsgericht erwägt, dass die Beschwerdeführer, im Gegensatz zu den weiteren unmittelbaren Nachbarn, trotz der besonderen Betroffenheit nicht am Baugesuchsverfahren beteiligt waren. Auch wenn das Verwaltungsgericht bei Anfechtung eines Nichteintretensentscheids keine materielle Prüfung in der Sache vorgenommen hat, kann es die Aufhebung des zugrundeliegenden Sachentscheids anordnen, wenn dieser nichtig d.h. absolut unwirksam ist. Die Betroffenheit durch die Nichtigkeit kann jederzeit von jedermann geltend gemacht werden. Vorliegend ist jedoch keine Nichtigkeit der angefochtenen Baubewilligung gegeben, da der anhaftende Mangel besonders schwer und tiefgreifend, offensichtlich oder zumindest leicht erkennbar sein muss. Auch darf keine ernsthafte Gefährdung der Rechtssicherheit durch die Annahme der Nichtigkeit vorliegen. Die Bauherren durften ihr Vorhaben im Vertrauen auf die Rechtsbeständigkeit der Baubewilligung realisieren. Die Verglasung des auskragenden Balkons ist im einfachen Bauanzeigeverfahren bewilligt und gemäss § 19 Abs. 1 VRG eröffnet worden, was nicht als krasser Verfahrensmangel mit Nichtigkeitsfolge bewertet werden kann. Der Rechtsauffassung des Regierungsrats ist deshalb vollumfänglich zu folgen. Der Regierungsrat ist zu Recht nicht auf die Verwaltungsbeschwerde eingetreten. Das Verwaltungsgericht wies die Beschwerde ab.

39.2 Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 28. März 2017 i.S. R.U. et al. und J. AG

Es geht um ein Baugesuch für die Erstellung eines Mehrfamilienhauses mit acht Wohnungen und einer Einstellhalle ein, welche sich in der Wohnzone W2b befinden. Die Einsprachen und Verwaltungsbeschwerde blieben erfolglos.

Das Verwaltungsgericht erwägt auf Beschwerde hin, dass sich gemäss der positiven ästhetischen Generalklausel in § 12 Abs. 1 BO Gebäude hinsichtlich ihrer Grösse, Lage, Gestaltung und Oberfläche des Baukörpers sowie dessen Aussenraumes so in die Umgebung einordnen müssen, so dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Vorliegend ist zu definieren, was unter „Umgebung“ sowie „Orts, Quartier-, Strassen und Landschaftsbild“ zu verstehen ist. Als Umgebung gelten in erster Linie Gebäude, welche

sich in der gleichen Nutzungszone befinden. Dies bedeutet, dass sämtliche in der Umgebung d.h. im Quartier stehende Bauten bei der Beurteilung miteinzubeziehen sind. Gemäss Augenschein handelt es sich um ein heterogenes Quartier, welches unterschiedlichste Wohngebäude bezüglich Volumen, Länge, Dachgestaltung, Fassade, Baujahr und Ausrichtung aufweist. Die Bauherrschaft nützt beim Bauvorhaben die Begrenzungsnormen der Bauordnung praktisch vollständig aus, was von den Beschwerdeführern als störend empfunden wurde. Dies ist jedoch rechtlich zulässig und dies zu untersagen, wäre willkürlich, da § 12 BO hierfür keine Handhabe bietet. Auch die Forderung der Beschwerdeführer auf einen Verzicht des Attikageschosses oder auf Tiefersetzung des Gebäudes ist unhaltbar, da im Quartier mehrere Bauten erstellt wurden, welche mit dem Bauprojekt vergleichbar sind. Die Bauherrschaft kam mit dem Bauprojekt den Anliegen der Beschwerdeführer durch verschiedenes Reduzieren und Weglassen von Bauteilen bereits entgegen. Damit ist eine gute Einordnung in das heterogen zu bezeichnende Orts-, Quartier- und Landschaftsbild und die Gesamtwirkung - wie bereits der Regierungsrat entschied - zu bejahen.

Auch die Beanstandung, dass das Wahlrecht in Bezug auf die Höhenlage des Erdgeschosses gemäss § 14 Abs. 1 V PBG nicht geschützt werden kann, ist nicht nachvollziehbar. Die Wahl des Referenzpunktes obliegt der Bauherrschaft. Sie hat sich für den höchsten Referenzpunkt entschieden und hält mit der effektiven Erdgeschossfussbodenhöhe die maximal zulässige Erdgeschossfussbodenhöhe ein.

Betreffend Rüge zum gewachsenen Terrain gaben die Beschwerdeführer selbst unmissverständlich zu, dass das heutige Terrain aus rechtlicher Sicht gemäss § 4 Abs. 1 V PBG als gewachsen zu qualifizieren ist.

Das Verwaltungsgericht wies die Beschwerde ab, da der Regierungsrat mit seinem Beschluss kein Recht verletzt hat.

39.3 Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 29. August 2017 i.S. G. B. und L.G.Y. gegen M. B. et al.

Es geht um die Erstellung einer Arealbebauung. Auf Beschwerde hin stellt das Verwaltungsgericht fest, dass nach § 63 Abs. 1 Ziff. 1-5 VRG nur Rechtsverletzungen gerügt werden können, wenn ein Verwaltungsentscheid des Regierungsrates Beschwerdegegenstand ist. Eine Ermessensüberprüfung ist dem Verwaltungsgericht nach § 63 Abs. 3 VRG e contrario verwehrt. Zu den Rügen erwägt das Verwaltungsgericht Folgendes:

Betreffend Vorwurf der Befangenheit hätten die Beschwerdeführer die hervorgebrachte Rüge der Befangenheit unverzüglich nach dessen Kenntnis erheben müssen. Vorliegend erfolgte die Rüge erst mehr als ein Jahr nach Kenntnis eines allfälligen Befangenheitsgrunds, was klar verspätet ist. Eine Ausnahme vom Grundsatz der unverzüglichen Rüge kann vorliegen, wenn offensichtlich ist, dass ein Organmangel d.h. eine Befangenheit vorliegt. Das Verwaltungsgericht hält fest, dass die Beschwerdeführer für die Behauptungen der Befangenheitsrüge keine Hinweise vorbringen und den Akten nichts zu entnehmen ist. Deshalb kann nicht gesagt werden, dass die Befangenheit offensichtlich ist.

Damit eine Befangenheit des Baudirektors bejaht werden könnte, müsste dieser nach § 7 Abs. 1 des GO RR ein „unmittelbares persönliches Interesse“ am Ausgang des Entscheids haben. Ein solches würde vorliegen, wenn durch planungs- und baurechtliche Massnahmen dessen Grundeigentum direkt betroffen wäre. Der Baudirektor vertrat die öffentlichen Interessen, was keinen Ausstandsgrund nach § 7 Abs. 1 GO RR begründet. Auch der Ausstandsgrund nach § 7 Abs. 5 GO RR ist nicht erfüllt, da er bei objektiver Betrachtungsweise offensichtlich nicht den Anschein der Befangenheit erweckt und einem Dritten die allfällige Befangenheit nicht sofort klar ist. Zudem haben die Beschwerdeführer kein Ausstandsgesuch während dem Verwaltungsbeschwerdeverfahrens eingereicht, weshalb dieses nur vor Verwaltungsgericht zu spät erfolgte. Das Verhalten verstösst gegen Treu und Glauben, da die Beschwerdeführer den Einwand betreffend Organmangel erst im Verwaltungsgerichtsverfahren - und sogar erst in der Replik - vorbrachten. Dies nachdem der regierungsrätliche Entscheid zu ihren Ungunsten ausgefallen ist. Damit

haben die Beschwerdeführer den Anspruch auf Geltendmachung dieser Rüge verwirkt.

Zur Rüge der fehlenden Begründung für den Ausnützungsbonus von 9 % durch den Regierungsrat erwog das Verwaltungsgericht, dass gemäss § 35 Abs. 1 der gemeindlichen BO der Gemeinderat zur Ausnützungsziffer einen maximalen Bonus von 15 % der zonengemässen Nutzung gewähren kann, wenn der Bauherr bei der Planung der Arealbebauung die gesetzlichen Anforderungen erfüllt. Vorliegend hat die Bauherrschaft nicht annähernd den maximalen Ausnützungsbonus ausgeschöpft. Der Regierungsrat hat dies entsprechend in seinem Entscheid begründet. Damit hat der Regierungsrat seine Begründungspflicht nicht verletzt.

Die gemeindlichen Vorschriften müssen gewährleisten, dass Arealbebauungen gemäss § 29 Abs. 3 PBG gegenüber der Einzelbauweise eine besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie Freiräume aufweisen und sich besonders gut in das Siedlungs- und Landschaftsbild einfügen. Wenn die Arealüberbauung diesen Qualitätsanforderungen genügt, kann die Arealbebauung gemäss § 29 Abs. 2 PBG bewilligt werden. Die vorliegende gemeindliche Bauordnung verlangt nicht nur eine gute, sondern eine besonders gute Lösung, was ein unbestimmter Rechtsbegriff ist. Ist der Regierungsrat zum Schluss gekommen, dass die Volumen der Häuser sowie die Gestaltung der Anlagen und Freiräume zu einer besonders guten architektonischen Gestaltung der Bauten beitragen, so hat er kein Recht verletzt, sondern den ihm zustehenden Beurteilungsspielraum ausgenützt, weshalb die Beschwerde in diesem Punkt unbegründet ist.

Betreffend Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild erwägt das Verwaltungsgericht, dass aufgrund der Heterogenität der umliegenden Gebäude dem Regierungsrat zuzustimmen ist, dass auf dem Grundstück der Beschwerdegegner verschiedene Gebäudeformen möglich sind und die gewählte Form nicht zu beanstanden ist.

Das Verwaltungsgericht erwägt zum besonders gut gestalteten Grundriss bezüglich Wohnkomfort und Wohnhygiene, dass der Regierungsrat sich keineswegs bei den Ausführungen auf offene Küchen beschränkt, sondern ausführlich dargelegt hat, warum die Voraussetzungen von 33 Abs. 1 der gemeindlichen BO auch in diesem Punkt erfüllt sind. Exemplarisch dafür ist, dass die Hauptwohnrichtung der Wohnzimmer, Balkone so gewählt wurde, dass möglichst viele Bewohner von der Aussicht hangabwärts und von einer optimalen Besonnung profitieren können. Nur wenige Schlafzimmer sind gegen eine Strasse ausgerichtet. Damit ist nicht zu bemängeln, dass der Regierungsrat die Grundrisse bezüglich Wohnkomfort und Wohnhygiene als besonders gut gestaltet beurteilte.

Betreffend zweckmässiger arealinterner Fussgängerverbindungen und Anschluss an das gemeindliche Fusswegnetz erwägt das Verwaltungsgericht, dass das gemeindliche Fusswegnetz nicht durch die Gebäude, sondern mit vier Wegen an gesamthaft drei Seiten des Grundstücks entlang und zum gemeindlichen Fusswegnetz führen. Ohne Durchquerung des Gebäudes. Zudem stehen die geschwungenen Wege in einem angenehmen Kontrast zu den geraden Gebäudefassaden und folgen dem Geländeverlauf, weshalb deren Ausrichtung in der vorgesehenen Form vorgegeben ist. Es ist nicht erkennbar, weshalb die Sitzgelegenheiten mit Lehnen einen besseren Beitrag zu zweckmässigen arealinternen Fussgängerverbindungen leisten als solche ohne Lehnen. Positiv sind die Nischen, welche den Bewohnern Begegnungen ermöglichen und zugunsten der Aussicht und Belichtung der Verzicht auf hochstämmige Bäume im Hofinnern. Der Regierungsrat hat kein Recht verletzt, sondern den ihm zustehenden Beurteilungsspielraum ausgenützt.

Das Verwaltungsgericht stützt den Entscheid des Regierungsrats, dass die Erschliessung mit Sammelgaragen zweckmässig ist. Dies leitet sich davon ab, dass durch die Tiefgarage oberirdische Abstellplätze vermieden werden und gemäss Verkehrsgutachten die VSS-Norm 640 273a zur Knotensichtweite eingehalten wird. Der Verkehr aus der Stichstrasse ist gering, kommt unzählige Male vor und stellt unter Einhaltung der Verkehrsregeln keine Gefahr dar.

Das Verwaltungsgericht erachtet die Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen zwar als nur wenig zweckmässig angeordnet, dennoch kann nicht gesagt werden, dass deshalb das Gesamtbild betreffend Erfüllung der Anforderungen der gemeindlichen BO ins Negative dreht.

Betreffend umweltfreundlicher Energieversorgung und Wassernutzung erwägt das Verwaltungsgericht, dass der durch die gemeindliche BO geforderte Mindestanteil der erneuerbaren Energie von 40 % eingehalten wird, da der Minergie-Standard des Gebäudes darüber hinausgeht.

Betreffend „hindernisfreies Bauen“ nahm Pro Infirmis, Fachstelle Hindernisfreies Bauen Stellung. Sie wies auf elf Auflagen gemäss gesetzlichen Minimalanforderungen basierend auf der Norm SIA 500 hin und beantragte beim Gemeinderat erfolgreich, dass die Auflagen in der Baubewilligung zu integrieren sind. Gemäss Entscheid des Regierungsrats hält auch das Verwaltungsgericht fest, dass die Voraussetzungen bezüglich des Kriteriums "hindernisfreies Bauen“ erfüllt sind.

Das Verwaltungsgericht hält fest, dass die Beschwerdeführer die Nichteinhaltung von Lärmschutzvorschriften durch die Tiefgarage erst in ihrer Replik vor Verwaltungsgericht vorbrachten, dass der Regierungsrat nicht geprüft hat, ob die geplante Tiefgarage die Lärmschutzvorschriften einhält. Zudem führen die Beschwerdegegner die Begründung selbst in ihrer Replik nicht aus. Dem Gutachten kann entnommen werden, dass die Planungswerte der Lärmschutzverordnung für alle Punkte in der Umgebung der Tiefgarage klar eingehalten sind. Weitere Massnahmen und Abklärungen erweisen sich als wirtschaftlich untragbar und unverhältnismässig.

Betreffend Baupläne erwägt das Verwaltungsgericht, dass die Rüge der Beschwerdeführer, wonach die Pläne nicht vollständig vermasst sind, nicht substanziiert ist. Dies verunmöglicht eine vertiefte Auseinandersetzung mit der entsprechenden Argumentation der Beschwerdeführer. Auf den Plänen ist die Beurteilung der Höhenlage der Erdgeschosse in Verbindung mit dem gewachsenen Terrain ohne weiteres möglich, was die Prüfung der Einhaltung der Vorschriften von § 14 Abs. 1 V PBG erlaubt. Vorliegend sind keine unnötigen Terrainveränderungen zu erkennen, wonach auch dieser Anforderung entsprochen und dem Entscheid der Regierungsrats gefolgt wird.

Dem Regierungsrat kann somit keine Rechtsverletzung vorgeworfen werden, weshalb das Verwaltungsgericht die Beschwerde abweist.

39.4 Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 05. Oktober 2017 i.S. W. S.

Es geht um zwei Baugesuche betreffend die Sanierung eines Wasserkraftwerks. Ein Baugesuch betrifft die Restwassersanierung und die Wiederherstellung der Fischgängigkeit. Das Zweite den Ersatz der Kraftwerksturbine und die Instandstellung der Wehranlagen. Die Gemeinde stellte in eigener Sache ein Baugesuch für die Sanierung der östlichen Ufermauer in der Restwasserstrecke des Kraftwerks. Die Gemeinde leitete alle drei Baugesuche zwecks Verfahrenskoordination an die Baudirektion weiter. Der Regierungsrat wies eine Einsprache der Beschwerdeführer bezüglich Sanierung des Wasserkraftwerks ab, wogegen die Beschwerdeführer Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben.

Das Verwaltungsgericht erwägt, dass das im Eigentümer der Wasseranlage stehende, ehehafte und unbestrittene Wasserrecht nicht Gegenstand des Verfahrens ist, aufgrund fehlendem gesetzlichem Auftrag auch nicht dessen Ablösung oder Befristung. Auch die Umwandlung des ehehaften Rechts in ein Konzessionsverhältnis mit dem Sanierungs- und Bauvorhaben ist nicht erkennbar, weshalb der Regierungsrat zu Recht nicht darauf eintrat. Mit dem Antrag, dass die Restwassermengen bei Beibehaltung des ehehaften Wasserrechts nach Art. 31 ff. GSchG einzuhalten sind, weitet der Beschwerdeführer den Streitgegenstand nicht aus, da er bereits im Rahmen der Einsprache antönte, was als Hauptbegründung folgte. Auch Inhaber ehehafter Rechte sind der Verpflichtung unterworfen, Restwasserverhältnisse nach Art. 31 ff. GSchG herbeizuführen. Dem Beschwerdeführer ist zuzustimmen, dass die Anpassung des ehehaften Rechts an das geltende Umweltrecht eine mildere Massnahme darstellt als dessen Aufhebung oder Umwandlung in ein Konzessionsverhältnis. Der Beschwerdeantrag ist

somit keine Erweiterung oder inhaltliche Änderung des Streitgegenstands.

In der Folge erwägt das Verwaltungsgericht, ob die Restwassermenge gestützt auf Art. 80 GSchG oder Art. 31 ff. GSchG festzulegen ist. Aus dem Wortlaut von Art. 80 GSchG ergibt sich für das Verwaltungsgericht eindeutig, dass die Wasserentnahmen aufgrund von ehehaften Wassernutzungsrechten eine Restwassersanierung gemäss Art. 80 GSchG durchzuführen ist. Zwar handelt es sich bei Art. 80 GSchG um eine Übergangsbestimmung, jedoch kann Übergangsrecht durchaus auch für eine sehr lange oder unbeschränkte Dauer Anerkennung und weitere Geltung verschaffen. Deshalb ist Art. 80 GSchG anzuwenden.

Das geltende Recht lässt die vom Beschwerdeführer verlangte Abwägung der sich öffentlichen und privaten Interessen nicht zu. Deshalb fällt die Abwägung zugunsten des auf dem Vertrauensschutz basierenden, ehehaften Wasserrechts aus. Dennoch kann auch so nicht erreicht werden, dass die Festlegung der Restwassermenge gemäss Art. 31 ff. GSchG zu erfolgen hat, da der Regierungsrat die Menge korrekt festgelegt hat und sich aus einer Beschickung der Felsrippe ein geringes ökologisches Potenzial und somit keine Vorteile für die Fische ergeben.

Auch unterliegen ehehafte Rechte - im Gegensatz zu Wassernutzungskonzessionen - angesichts ihres dinglichen Charakters keiner Befristung. Es kann nicht sein, dass vorliegend eine Sanierung nach Art. 29 ff. statt Art. 80 ff. GSchG zu erfolgen hat, da der Wortlaut des Gesetzes und der Wille des Gesetzgebers missachtet würde und dies dem Grundsatz der Rechtsgleichheit widerspricht, da bei anderen bereits sanierten und auf ehehaften Rechten beruhenden Wassernutzungen, Art. 80 ff. GschG angewendet worden ist. Somit ergibt sich die Anwendung nach Art. 80 ff. GschG.

Die entsprechenden Anlagedimensionen sind nicht auszuweiten, da das Potenzial des Gewässers für die Naturverlaichung von Seeforelle und Lachs für die Etablierung einer Population als gering beurteilt werden muss und die beiden Fischarten nicht als Zielfischarten für die Wiederherstellung der freien Fischwanderung zu definieren sind. Das Gewässer wird der Barbenregion zugeordnet und entspricht den Anforderungen für diese Fischart.

Die Beschlüsse des Regierungsrats sind bezüglich Sanierung des Wasserkraftwerks nicht zu beanstanden. Verwaltungsgerichtsbeschwerde wird abgewiesen.

39.5 Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 24. Oktober 2017 i.S. A. B und M et. al.

Es geht um die Realisierung von Alterswohnungen unter Rückbau der darauf bestehenden Gebäude. Auf Beschwerde hin erwägt das Verwaltungsgericht, dass gemäss § 63 Abs. 1 Ziff. 1-5 VRG nur Rechtsverletzungen gerügt werden können, da der Beschwerdegegenstand ein Verwaltungsentscheid des Regierungsrats ist und damit gemäss § 63 Abs. 3 VRG e contrario dem Verwaltungsgericht keine Ermessensüberprüfung zusteht.

Das Bauvorhaben liegt im öffentlichen Interesse und die geplanten Alterswohnungen entsprechen von ihrer Zweckbestimmung her der Zone OeIB. Selbst wenn die geplanten Alterswohnungen keinen Zusammenhang zu einer Institution oder Organisation der Altersbetreuung aufweisen würden. Eine Umnutzung der Alterswohnungen wäre nach § 44 Abs. 1 PBG bewilligungspflichtig, da die Wohnungen für betagte Personen bestimmt sind. Dies wird durch eine Auflage in der Baubewilligung sichergestellt. Der hohe Bedarf an Alterswohnungen mit Dienstleistungen ist ausgewiesen und liegt im öffentlichen Interesse. Dies zeigt sich daran, dass der Gemeinderat einen Investitionsbeitrag gemäss immer noch in Kraft stehendem Reglement zugesprochen hat, welcher eine Gemeinnützigkeit des Bauvorhabens voraussetzt. Weiter sprechen nebst dem Reglement weitere Kriterien für das öffentliche Interessen an Alterswohnungen. Dazu gehört die Altersstrategie des Gemeinderats. Bei den geplanten Wohnungen handelt es sich um preiswerte Kleinwohnungen für ältere Menschen, weshalb der Regierungsrat die geplanten Alterswohnungen zu Recht unter dem Begriff des städtischen Wohnungsbaus subsumierte. In der gleichen Zone sind preiswerte Kleinwohnungen für Jugendliche zulässig, wobei beide

Personengruppen unterstützungsbedürftig sind. Auch der Einwand der ungenügenden Definition des Zwecks der Zone ist unbegründet und die Zweckbestimmung entspricht der Zone OeIB.

Bauten und Anlagen dienen auch dann überwiegend öffentlich-rechtlichen Körperschaften, wenn privatrechtlich organisierte Rechtseinheiten öffentliche Aufgaben wahrnehmen. Auf die Eigentumsverhältnisse kommt es nicht an. Es werden eine gesetzliche Grundlage und staatliche Beaufsichtigung vorausgesetzt, was vorliegend erfüllt ist. Das Bauvorhaben ist folglich mit § 26 Abs. 1 PBG vereinbar.

Gemäss gemeindlicher Bauordnung ist nicht die Überbauungsstruktur der benachbarten Umgebung massgebend, sondern die Bauvorschriften für die Einzelbauweise der benachbarten Wohnzonen, also die Grundmasse für die Regelbauweise der Zonen W2a und W2b.

Dem Gemeinderat wird ein grosser Ermessensspielraum eingeräumt. Unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen werden Bauvorschriften von Fall zu Fall festgelegt. Im Ermessen hat sich der Gemeinderat an der Bau- und Zonenordnung, dem Nutzungsziel der Zone OeIB, der Referenzzone, den Vorschriften der Nachbarzone, den baulichen Charakteristiken des Quartiers sowie den nachbarlichen und öffentlichen Interessen zu orientieren. Insbesondere dann, wenn eine Zone des öffentlichen Interesses nicht sehr gross ist und inmitten eines überbauten Wohnquartiers steht. Das Bauvorhaben trägt der ganzen Überbauungsstruktur Rechnung. Der Regierungsrat hat folglich zu Recht bei der Beurteilung der Quartierverträglichkeit nicht nur die Grundmasse für die Einzelbauweise der Zonen W2a und W2b, sondern auch die Sonderbauvorschriften in Form von Bebauungsplänen und die bestehende Bauweise in der Zone OeIB berücksichtigt. Damit liegt weder eine Ermessenüberschreitung noch ein Ermessensmissbrauch vor.

Das rechtliche Gehör ist nicht verletzt, da sich der Regierungsrat mit den wesentlichen Argumenten der Beschwerdeführer auseinandergesetzt und begründet hat, weshalb das Bauvorhaben mit der gemeindlichen Bauordnung vereinbar ist. Die öffentlichen Interessen am Bau hat er höher gewichtet als die privaten Interessen der Beschwerdeführer, womit der Regierungsrat eine Interessenabwägung vorgenommen hat. Eine direkte Beeinträchtigung der Aussicht - für welche es keinen Anspruch auf Erhalt gibt - würde zudem nur diejenigen treffen, welche in unmittelbarer Nähe zum geplanten Neubau wohnen.

Gestützt auf die Akten und unter Berücksichtigung des durchgeführten Augenscheins ist der Regierungsrat zu Recht zum Schluss gekommen, dass sich das Bauprojekt gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einfügt, zumal in der näheren Umgebung Gebäude ähnliche Höhen erreichen.

Gemäss Stellungnahme des Amts für Denkmalpflege und Archäologie befindet sich das Bauvorhaben zwar im Umgebungsschutz eines schützenswerten Baudenkmals, jedoch wird dieses durch das Bauvorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt. Es beeinträchtigt auch nicht das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder (ISOS). Zudem fehlt für die Rüge eine Begründung.

Auf eine nochmalige Durchführung eines Augenscheins verzichtet das Verwaltungsgericht, da ein solcher bereits durch die Vorinstanz durchgeführt wurde und es sich beim Entscheid auf das Protokoll, die zahlreichen Visualisierungen, Pläne, Fotos etc. stützen konnte.

Dem Regierungsrat kann keine Rechtsverletzung vorgeworfen werden. Das Verwaltungsgericht weist die Verwaltungsgerichtsbeschwerde ab.

39.6 Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 28. November 2017 i.S. E.G. B-l.

Es geht um den Abbruch eines Einfamilienhauses, um auf dem Grundstück ein Mehrfamilienhaus mit vier Wohnungen verteilt auf vier Geschossen zu realisieren. Im Untergeschoss befinden sich gemäss Bauvorhaben eine Autoeinstellhalle und Kellerräumen.

Auf Beschwerde hin erwägt das Verwaltungsgericht, dass die von der Beschwerdeführerin projektierte ungedeckte Rampe zur Autoeinstellhalle mit einer Längsneigung von 18 % von der anzuwendenden VSS-Norm unbestritten abweicht. Die maximale Längsneigung für ungedeckte Rampen der Komfortstufe A beträgt 15%. Das von der VSS-Norm abweichende Projekt kann gestützt auf § 31 Abs. 1 V PBG mit keiner Ausnahmebewilligung versehen werden, da es weder zweckmässig noch vernünftig ist und nicht im Interesse der zukünftigen Nutzung und der Sicherheit liegt. Unter Berücksichtigung von § 31 Abs. 1 V PBG und der gemeindlichen Bauordnung besteht keine unbillige Härte, da es verschiedenste technische Lösungen gibt, um die geforderte Längsneigung der ungedeckten Rampe von 15 % einhalten zu können. Damit liegt weder eine Ermessensüberschreitung noch ein Ermessensmissbrauch vor. Das Verwaltungsgericht lässt die Fragen offen, ob der Einbau einer Rampenheizung in Analogie zu einer gedeckten Rampe mit einer maximalen Längsneigung von 18% möglich ist. Dies hängt von den gesetzlichen Voraussetzungen nach § 2 Abs. 1 der kantonalen Verordnung zum Energiegesetz ab und stellt keine geringfügige Abänderung des Baugesuchs mehr dar, welche durch die Rechtsmittelinstanzen verfügt werden könnte. Die Bauherrschaft ist verpflichtet, ein neues, abgeändertes und mit Details ausgearbeitetes Baugesuch bei der Gemeinde als erstinstanzlich zuständige Baubewilligungsbehörde einzureichen.

Die Kosten tragen die Beschwerdeführer, da die Bauherrschaft mit ihrem Rechtsbegehren in der Hauptsache vollumfänglich durchgedrungen ist, wobei das Gesamtergebnis massgebend ist und es nicht darauf ankommt, wie über die einzelnen Angriffs- und Verteidigungsmittel entschieden wird.

Eine Rechtsverzögerung ist nicht ersichtlich, da die Gemeinde sämtliche notwendige Schritte immer sofort eingeleitet und sich bemüht hat, ein möglichst schnelles Baubewilligungsverfahren durchzuführen. Die zweimalige Nachbesserung des Baugesuchs kann nicht der Gemeinde angelastet werden. Gewisse Mängel sind zwar erst bei der zweiten Baugesuchseingabe gerügt worden, was nicht professionell erscheint. Dies kann jedoch angesichts der vielen Detailfragen passieren und darf nicht so ausgelegt werden, dass die Gemeinde grobfahrlässig gehandelt oder gar absichtlich das Baubewilligungsverfahren verzögert hat. Zudem beginnt die zweimonatige Frist gemäss § 46 Abs. 3 PBG erst zu laufen, wenn die Baugesuchsunterlagen vollständig vorliegen. Das Verfahren verzögerte sich aufgrund der Einhaltung der Rechtsmittelfristen, was nicht der Gemeinde zuzuschreiben ist. Jeder der durch das Baugesuch besonders berührt ist, hat gemäss § 45 Abs. 2 PBG das Recht, eine Baueinsprache einzureichen.

Der Regierungsrat hat mit seinem Entscheid kein Recht verletzt. Das Verwaltungsgericht weist die Beschwerde ab.

39.7 Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 19. Dezember 2017 i.S. K.G.

Es geht um den Abbruch eines bestehenden Gebäudes und die Bewilligung einer Arealbebauung, welche den Neubau eines Mehrfamilien- und Einfamilienhauses mit Garage beinhaltet. Das Baugrundstück liegt überwiegend in der Wohnzone 2. Auf Beschwerde hin erwägt das Verwaltungsgericht, dass der Beschwerdeführer die Festlegung des tiefsten Punkts des gewachsenen Terrains nicht anficht, nachdem er im Verwaltungsbeschwerdeverfahren noch eine Interpolation des Terrains geltend machte. Zentral ist die Beantwortung der Frage, ob nur der Fussboden des Hauptgebäudes oder auch der Fussboden im rückwärtigen Gebäudeteil massgebend ist.

Der Entscheid des Regierungsrats das untere Halbgeschoss (Splittlevel) dem EG und das obere Halbgeschoss dem OG zuzuordnen, stellt auch einen Vorteil für den Beschwerdeführer dar, indem damit feststeht, dass kein Verstoss gegen § 8 Abs. 2 lit. a V PBG gegeben ist. Diese Zuordnung wurde von den Parteien akzeptiert. Sich bei der Bestimmung der Erdgeschossfussbodenhöhe einer Zuordnung des rückwärtigen Gebäudeteils mit den technik- und Kellerräumen zu widersetzen, stellt ein widersprüchliches Verhalten des Beschwerdeführers dar, welches nicht zu schützen ist. Der Erdgeschossfussboden kann abgestuft sein. Solange sich die einzelnen Stufen die im Rahmen von § 14 Abs. 1 V PBG festgelegten Masse bewegen. Sonst zählt das Erdgeschoss als zwei Geschosse. Damit sind alle Stufen für die in § 14 Abs. 1 V PBG vorgegebene Berechnung massgebend. Daran ändert auch ein höher gelegener Bereich

nichts, welcher vom unteren abgetrennt ist und der Zugang vom Treppenhaus her erfolgt. Immerhin ist der Bereich, in welchem sich die Technik- und Kellerräume befinden, über die innere Erschliessung direkt mit dem vorgelagerten Wohnbereich des Erdgeschosses verbunden und bildet mit diesem eine Einheit.

Gemäss § 16 Abs. 1 lit. a V PBG gelten sämtliche Flächen des Erdgeschosses und der darüber liegenden Geschosse, einschliesslich der Treppenhäuser und Laubengänge, als Geschossfläche, wenn sie der Erschliessung dienen und der Geschossfläche anzurechnen sind. Dies gilt vorliegend auch für die Erschliessungsfläche im höher gelegenen Gebäudeteil. Die Kellerräume sind nur deshalb nicht zur Ausnützung zu rechnen, weil sie bergseitig in steilem Gelände liegen und von der Ausnahmebestimmung gemäss § 16 Abs. 2 lit. d V PBG profitieren können. Es kann nicht geltend gemacht werden, dass sich der Kellerbereich vollständig unter dem gewachsenen Terrain befindet. Auch aus der IVHB ergibt sich nichts zu Gunsten des Beschwerdeführers, da der Kanton Zug die Begriffsdefinitionen und Messweisen noch nicht umgesetzt hat und die IVHB keine mit § 14 V PBG vergleichbare Bestimmung enthält, weil sie für die Einmessung des Gebäudes nicht auf den Erdgeschossfussboden abstellt.

Die Absenkung des Gebäudeteils um maximal 85 cm ist nicht zu beurteilen, da sich nichts daran ändert, dass der rückwärtige und höhenversetzte Gebäudeteil das Mass gemäss § 14 Abs. 1 Satz 2 V PBG überschreitet und damit zweigeschossig ist.

Der Regierungsrat hat mit seinem Entscheid kein Recht verletzt. Das Verwaltungsgericht weist die Beschwerde ab.

39.8 Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 21. Dezember 2017 i.S. K.S. et. al.

Es geht um eine Arealbebauung mit Reiheneinfamilienhäusern, gemeinsamen Tiefgaragen und Umgebungsanlagen. Auf Beschwerde hin erwägt das Verwaltungsgericht, dass die zu beurteilenden Fragen der Umgebungsgestaltung innerhalb der Arealbebauung, vorwiegend die Interessen der Nachbarn, aber kaum diejenigen der Öffentlichkeit betreffen. Deshalb hätte die Baubewilligungsbehörde aus formellen Gründen nicht auf das Verfahren eintreten können.

Massgebend ist das Arealbebauungskonzept für die Beurteilung der Rechtmässigkeit der veränderten Umgebungsgestaltung. Die Bestimmungen betreffend Einzelbauweisen können nicht auf Arealbebauungen übertragen werden, sondern müssen bei Auslegungs- oder Bewertungsfragen behelfsmässig beigezogen werden. Der Regierungsrat hat die einschlägigen Bestimmungen betreffend Zulässigkeit von Einfriedungen korrekt in seine Erwägung einbezogen. Die Parzellen für die Reihenhäuser sind je eigen ausgeschieden worden. Gemäss dem schematisch gehaltenen Konzept sind gemeinsame und grosszügige Freiflächen von untergeordneter Bedeutung. Viel eher stand eine optimale Nutzung des Grundareals im Vordergrund. Alle Parzellen sind mit Ligusterhecken umfasst und nur an der nördlichen Grenze war eine planmässige Bepflanzung aus Berberitzen geplant. Damit ermöglichte das Konzept den Bewohnern eine gewisse Privatsphäre im eigenen Garten. Aus dem Augenscheinprotokoll der Vorinstanz und zahlreichen Fotos ist erkennbar, dass das Konzept lediglich die privaten Gärten gegeneinander abgegrenzt, aber Gestaltungsfreiheit innerhalb dieses Rahmens gilt. Die Beschwerdeführer handelten widersprüchlich, indem sie eine Abweichung vom Konzept des Nachbars durch das Installieren eines Holzzauns und eine leichte Terrainaufschüttung auf seinem eigenen Grundstück geltend machten, da sie selber Granitstelen als Parzellengrenze aufstellten. Dies ist rechtsmissbräuchlich. Die Hecke als Gestaltungselement und ihre Aussenwirkung besteht weiterhin. Sowohl der Holzzaun als auch die geringe Terrainaufschüttung unterliegen nicht der Bewilligungspflicht. Beim Schrank handelt es sich um keine Fahrnisbaute, sondern ein Möbel, welches keiner Bewilligungspflicht untersteht. Die Gartengestaltung des Beschwerdegegners stellt keine Änderung des Arealbebauungskonzepts dar.

Der Regierungsrat hat mit seinem Entscheid kein Recht verletzt. Das Verwaltungsgericht weist die Beschwerde ab.

Stichwortverzeichnis

Auml;sthetische Generalklausel, 5
Ouml;ffentliches Interesse, 9

Arealbebauung, 7, 12
Augenschein, 10
Ausnuuml;tzungsprivileg, 7
Ausnuuml;tzungsreserve, 12
Ausstand, 6

Balkone, 5
Befangenheit, 6
Behindertengerechtes Bauen, 8
Beschwerdelegitimation, 5
Bundesinventar der schuuml;tzenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS), 10

Einfriedungen, 12
Einordnung, 6, 7
Ermessen, 9

Fahrrad, 8
Fischerei / Fischzucht, 8
Fussgauml;nger, 7

Garage, 11
Gewachsenes Terrain, 12

Interessenabwauml;gung, 10

Konzession, 8
Kraftwerk, 8

Lauml;rmschutz, 8

Minergie, 8

Nachbarliche Interessen, 12
Nichteintretensentscheid, 5
Nichtigkeit, 5

Rechtliches Gehouml;r, 10
Rechtsgleichheit, 9
Rechtsverweigerung / Rechtsverzouml;gerung, 11
Referenzpunkt, 6

Splittlevel, 11

Terrainverauml;nderung, 6, 8, 12
Terrasse, 5
Treu und Glauben, 6

Umnutzung, 9

Vertrauensschutz, 5, 9
VSS-Normen, 11

Widerruf (einer Verfuuml;gung), 5
Wintergarten, 5
Wohnhygiene, 7