



VERWALTUNGSGERICHT DES KANTONS ZUG

VERWALTUNGSRECHTLICHE KAMMER

Mitwirkende Richter: Dr. iur. Aldo Elsener, Vorsitz
lic. iur. Oskar Müller, lic. iur. Jacqueline Iten-Staub,
lic. iur. Felix Gysi und Dr. iur. Matthias Suter
Gerichtsschreiber: lic. iur. Peter Kottmann

U R T E I L vom 27. November 2018

in Sachen

C. A. und B., Zug
und 30 weitere Mitunterzeichnerinnen und Mitunterzeichner
Beschwerdeführer
vertreten durch RA Dr. X.

gegen

- 1. Schweizer Provinz der Schwestern vom Heiligen Kreuz, Menzingen**
- 2. Alfred Müller AG, Baar**
beide vertreten durch RA lic. iur. Y.
- 3. Stadtrat von Zug**
- 4. Regierungsrat des Kantons Zug**
Beschwerdegegner

betreffend

Bebauungsplan Salesianum

V 2018 15

A. Der Schweizer Provinz der Schwestern vom Heiligen Kreuz (Institut Menzingen), Menzingen, gehört das Grundstück Nr. 1487 in Zug. Es liegt im Süden der Stadt in Richtung Oberwil am Zugersee und ist 20'238 Quadratmeter gross. Auf dem Grundstück stehen neben dem Salesianum (Assek. Nr. 296b; Artherstrasse 53 und 55) und der Kapelle St. Karl (Assek. Nr. 296a) noch weitere, kleinere Gebäude. Für das Grundstück gelten die Bauzone mit speziellen Vorschriften Salesianum und eine Bebauungsplanpflicht. Im nördlichen Bereich umfasst der Bebauungsplanperimeter auch einen kleinen Teil der Grundstücke Nr. 3857 (zirka 230 m²) und Nr. 4869 (zirka 293 m²), die für die Erschliessung benötigt werden. Auf dem Grundstück Nr. 1487 ist zugunsten der Alfred Müller AG, Baar, ein Baurecht eingetragen.

Eine Beschwerde gegen den ersten Bebauungsplan Salesianum, Plan Nr. 7079, auf dem Grundstück Nr. 1487 hiess das Verwaltungsgericht mit Urteil V 2012 106 vom 10. Juni 2013 gut und hob gleichzeitig die Genehmigung dieses Bebauungsplans durch den Regierungsrat auf. Begründet wurde dies im Wesentlichen damit, dass der Bebauungsplan § 53 Abs. 2 der Bauordnung der Stadt Zug (BO) verletze, da seine Zweckbestimmung in kaum zu vereinbarenden Weise von der Zielvorgabe in § 53 Abs. 2 Satz 1 BO abweiche. Vor allem aber verlange § 53 Abs. 2 BO zwingend die Einhaltung der Grundmasse der Zone W2B, woran sich der Bebauungsplan nicht halte. Wäre zum Schluss zu kommen, dass § 53 Abs. 2 BO gleichwohl einen Bebauungsplan erlaube, in dem von den Grundmassen der Zone W2B abgewichen werde, so würde sich der Bebauungsplan als willkürlich und sachlich nicht haltbar erweisen. Dies aufgrund des Ausmasses der von ihm erlaubten Abweichungen, wodurch er die Grundnutzungsordnung im eigentlichen Sinne aus den Angeln hebe und ihres Inhalts entleere. Würde man sich schliesslich auf den Standpunkt stellen, dass der Stadtzuger Gesetzgeber mit dem Bebauungsplan auf dem fraglichen Areal eine neue Sondernutzungsordnung erlassen habe, welche an die Stelle von § 53 BO getreten sei, so wäre zum Schluss zu kommen, dass eine derartige Planänderung den Grundsatz der Planbeständigkeit nach Art. 21 RPG verletze.

Die Alfred Müller AG und die Grundeigentümerschaft erarbeiteten daraufhin einen neuen Bebauungsplan Salesianum (Nr. 7504). Sie sehen vor, neben den historischen Gebäuden des Salesianums eine Überbauung mit acht Neubauten zu erstellen. In den acht Neubauten sollen insgesamt rund 56 Wohnungen untergebracht werden. Gegenüber dem ersten Bebauungsplan wurde die anrechenbare Geschossfläche um rund 40 % reduziert. Der Grosse Gemeinderat der Stadt Zug beschloss den zweiten Bebauungsplan Salesianum

am 29. September 2015. Die Stimmberechtigten der Stadt Zug stimmten ihm anlässlich eines Referendums am 28. Februar 2016 zu.

Eine Beschwerde von A. und B. C. und 29 Mitunterzeichnenden, alle Zug, gegen die Festsetzung des Bebauungsplans Salesianum, Plan Nr. 7504, hiess der Regierungsrat am 19. Dezember 2017 insofern gut, als er die Bebauungsplan-Ziff. 2.2, Satz 4 ("Die im Plan dargestellte mögliche Anordnung der acht Hauptbauten hat nur informativen Charakter."), aufhob, da die Situierung und die Grösse der Neubauten gemäss Richtprojekt vom 31. Oktober 2014 als *lex specialis* verbindlich sei. Im Übrigen wies der Regierungsrat die Beschwerde ab, soweit er darauf eingetreten war. Zur Begründung führte der Regierungsrat Folgendes aus: Die Beschwerdeführer hätten für den durchzuführenden Augenschein eine Profilierung verlangt. Stattdessen habe die Baudirektion für den Augenschein die mögliche Anordnung der acht neuen Hauptbauten mit Trassierbändern am Boden markiert. Die Behörde habe sich aufgrund der vorhandenen Grundlagen und des Augenscheins eine gute Vorstellung über die vom Bebauungsplan geplanten Bauten und Anlagen und ihre Beziehung zueinander sowie zur bestehenden baulichen und landschaftlichen Umgebung machen können. Soweit die Beschwerdeführer vorbrächten, im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision 2009 hätte sich die Zuweisung des Salesianumareals zu einer Schutzzone aufgedrängt, seien sie mit ihrer Rüge zu spät. Die Bau- und Zonenplanordnung von 2009 sei rechtskräftig. Die Beschwerdeführer machten geltend, der nun vorliegende Bebauungsplan Salesianum behebe *einen* vom Verwaltungsgericht klar bezeichneten Mangel, indem nun keine Abweichungen von den Grundmassen der Zone W2B mehr vorgesehen seien. In Bezug auf andere Mängel unterscheide sich der zu beurteilende Bebauungsplan hingegen nicht wesentlich von seinem Vorgänger. Dies treffe insbesondere auf die Zweckbestimmung des Bebauungsplans zu, die sich praktisch unverändert präsentiere und damit wiederum der Zielvorgabe gemäss § 53 Abs. 2 Satz 1 BO widerspreche. Dazu führte der Regierungsrat aus, die neue Formulierung der Zweckbestimmung beziehe sich auf das ganze Salesianumareal bzw. das ganze Grundstück Nr. 1487 und korrespondiere mit der Bestimmung in der Bauordnung (§ 53 Abs. 2 BO). Die Beschwerdeführer machten weiter geltend, der Bebauungsplan müsse primär den Schutz des Erscheinungsbilds und den Charakter des grösseren, nicht bebauten und ländlich geprägten Grundstückteils anstreben. Der Bebauungsplan dürfe sich nicht ausschliesslich auf den Schutz der historischen Bausubstanz konzentrieren, die heute nur einen kleinen Teil des weitläufigen Grundstücks in Beschlag nehme. In diesem Zusammenhang wies der Regierungsrat auf die jüngsten Gesetzesänderungen in der Raumplanung auf Bundesstufe hin. Nach Art. 1 Abs. 1 RPG sorgten Bund, Kantone und Gemeinden dafür, dass der Boden haushälterisch

genutzt und das Baugebiet vom Nichtbaugebiet getrennt werde. Sie unterstützten, mit Massnahmen der Raumplanung, die Bestrebungen, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität (Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} RPG). Diese Bestimmungen seien nach dem Urteil V 2012 106 des Verwaltungsgerichts vom 10. Juni 2013 am 1. Mai 2014 in Kraft getreten und entsprechend mitzubersichtigen, selbstverständlich unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Vorgaben und der Einträge im Bundesinventar ISOS. Im Bebauungsplan Nr. 7504 seien die acht Neubauten am nördlichen und östlichen Grundstücksrand platziert worden, sodass dem Salesianum im südwestlichen Bereich des Areals möglichst viel Raum gelassen werde. Es sei eine respektvolle Distanz zum historischen Gebäudekomplex gegeben. Die Körnung sei deutlich feiner im Vergleich zum ersten Bebauungsplan. Die acht Neubauten seien vom Grundriss her alle kleiner als der bestehende Salesianumkomplex. Mit der Anordnung der acht Neubauten im nordöstlichen Teil und dem Salesianum im südwestlichen Teil entstehe dazwischen eine zusammenhängende offen gehaltene naturnahe Landschaft. Der heute in diesem Bereich bestehende Tennisplatz mit einer Grundfläche von über 800 m² werde entfernt und in eine grüne Landschaft umgestaltet, was eine starke Aufwertung der Kapelle, aber auch des gesamten Areals bedeute. In der Mitte des Grundstücks sei die zusammenhängende Landschaft etwas schmal, weil insbesondere das Haus 5 relativ nahe am Salesianum zu stehen komme. Im südlichen Teil des Grundstücks werde die Landschaft dafür wieder bis zu 60 m breit. Dieser zusammenhängende Bereich, aber auch die Räume zwischen den Neubauten würden begrünt und mit Bäumen bepflanzt. Es entstehe dadurch eine zusammenhängende offene naturnahe Landschaft. Ein öffentlicher Fuss- und Fahrweg führe von der nordöstlichen Ecke des Grundstücks nach Süden durch das Areal, womit es für die Allgemeinheit zugänglich gemacht werde. Sowohl die kantonale Denkmalpflege als auch die gemeindliche Stadtbildkommission hätten sich eingehend mit dem Bebauungsplan Salesianum Nr. 7504 befasst. Den zustimmenden Einschätzungen dieser beiden Behörden könne gefolgt werden. Der neue Bebauungsplan Nr. 7504 erweise sich als genügend detailliert, weshalb er den Anforderungen von § 32 PBG entspreche. Die mit dem Bebauungsplan geplanten Neubauten fügten sich besonders gut in das Landschafts- und Ortsbild ein und erfüllten damit die Vorgaben von § 53 Abs. 2 BO. Der Bebauungsplan Nr. 7504 bilde mit dem bestehenden Salesianum und den acht Neubauten einen sehr guten städtebaulichen Übergang von der Landwirtschaftszone ins dichter bebaute Siedlungsgebiet. Die Körnung sei beim Bebauungsplan kleiner als bei den meisten nördlich und östlich bestehenden Überbauungen. Auf der Westseite des Areals liege die Seebucht und nordwestlich die Villa Seeburg. Diesem offenen und praktisch unbebauten Landschaftsbereich trage der Bebauungsplan Rechnung, indem die Neubauten auf der vom

See abgewandten Ostseite platziert würden. Die geplante Überbauung gemäss dem vorliegenden Bebauungsplan Salesianum bilde damit ein attraktives Eingangstor für die Stadt Zug. Innerhalb des Salesianumareals seien die acht Baukörper im nördlichen und östlichen Teil des Bebauungsplans platziert und räumten dem Salesianumkomplex einen angemessenen Freiraum ein. Durch die Anordnung der Neubauten entstünden wiederum Freiräume in der Ost-West-Achse. Die Neubauten würden von ihren Grundrissen her kleiner als das Salesianum sein und ordneten sich diesem unter. Die beinahe quadratischen Grundrisse würden zudem so verformt, dass aufgrund der Anordnung der Baukörper und der Freiräume die Durchlässigkeit erhöht werde. Die Neubauten würden aufgrund der Bauordnung dreigeschossig in Erscheinung treten (zwei Vollgeschosse und ein Attikageschoss). Die acht Neubauten seien von der Gesamthöhe her ungefähr gleich gross wie das bestehende Herrenhaus und der Mitteltrakt des Salesianums. Die Flachdächer lägen aber unterhalb der Dachspitzen des Salesianums, welche bestimmend seien. Die Flachdächer der acht Neubauten seien unauffälliger als die Sattel- und Krüppelwalmdächer des Salesianums und korrespondierten gleichzeitig mit den nachbarlichen Terrassendächern an der Hofstrasse. Da die meisten Parkplätze in der Tiefgarage untergebracht seien, könne das Areal selber naturnah gestaltet werden. Nach § 53 Abs. 1 BO sei die Bauzone mit speziellen Vorschriften Salesianum für öffentlich zugängliche Nutzungen wie Schulen, Kultur usw. und für Wohnen bestimmt. Im Bebauungsplan Salesianum Ziff. 2.11 werde diesbezüglich bestimmt, dass ein angemessener Anteil der anrechenbaren Geschossfläche des Salesianums öffentlich zugänglich sein müsse. Damit sei dafür gesorgt, dass nicht das ganze Salesianum dem (privaten) Wohnen zugeordnet werde. Der Öffentlichkeit werde somit auch der Zugang zu einem Teil der Räumlichkeiten des Salesianums gesichert, auch wenn diese zukünftige öffentliche Nutzung derzeit noch nicht konkretisiert sei. Bezüglich des Überschreitens der Lärmimmissionsgrenzwerte führte der Regierungsrat aus, nach Bebauungsplan-Ziff. 2.12 seien im Rahmen der Baubewilligungsverfahren für den Ausbau des Fridbachwegs und die Hauptbauten entlang des Fridbachwegs die Lärmimmissionen zu prüfen und bei Bedarf allfällige Massnahmen zum Lärmschutz vorzusehen. Der Stadtrat von Zug als gemeindliche Baubewilligungsbehörde habe deshalb im Rahmen des (nachfolgenden) Baubewilligungsverfahrens zu prüfen, ob die Immissionsgrenzwerte (IGW) mit entsprechender Anordnung der lärmempfindlichen Räume oder baulichen oder gestalterischen Massnahmen eingehalten werden könnten (Art. 31 Abs. 1 LSV). Könnten die IGW auch dann nicht eingehalten werden, habe die Baubewilligungsbehörde im Sinne einer Ausnahmegewilligung zu prüfen, ob ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Errichtung der Gebäude bestehe und müsse zusätzlich die Zustimmung der kantonalen

Fachbehörde einholen (Art. 31 Abs. 2 LSV). Darüber sei aber nicht im Beschwerdeverfahren zu entscheiden.

Ebenfalls am 19. Dezember genehmigte der Regierungsrat mit separatem Beschluss den Bebauungsplan Salesianum, Stadt Zug, mit zwei Auflagen.

B. Am 5. Februar 2018 liessen A. und B. C. sowie 30 Mitunterzeichnerinnen und Mitunterzeichner Verwaltungsgerichtsbeschwerde erheben und beantragen: 1. Es sei der angefochtene Beschwerdeentscheid des Regierungsrats des Kantons Zug vom 19. Dezember 2017 insoweit aufzuheben, als damit die Beschwerde der Beschwerdeführenden abgewiesen wurde, und es sei demgemäss auch die bestätigte Festsetzung des Bebauungsplans Salesianum, Plan Nr. 7504, Stadt Zug, aufzuheben; 2. Es sei der angefochtene Genehmigungsentscheid des Regierungsrats des Kantons Zug vom 19. Dezember 2017 und die damit erfolgte Genehmigung des Bebauungsplans Salesianum, Plan Nr. 7504, Stadt Zug, aufzuheben; 3. Eventuell sei die Sache an die Vorinstanz zur Ergänzung und Neubeurteilung zurückzuweisen; 4. Es seien die Kosten der Beschwerdeverfahren vor dem Verwaltungsgericht und dem Regierungsrat der Stadt Zug, eventuell der Schweizer Provinz der Schwestern vom Heiligen Kreuz oder der Alfred Müller AG aufzuerlegen, und es sei zu deren Lasten den Beschwerdeführenden für beide Verfahren eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen; 5. Es sei ein Augenschein an Ort und Stelle (mit ausgesteckten Neubaukörpern) durchzuführen. Zur Begründung liessen die Beschwerdeführer im Wesentlichen ausführen, der vorliegende zweite Bebauungsplan Salesianum (Plan Nr. 7504) behebe *einen* der vom Verwaltungsgericht bezeichneten Mängel, indem nun keine Abweichungen von den Grundmassen der Zone W2B mehr vorgesehen seien. In Bezug auf andere Mängel unterscheide sich der vorliegend zu beurteilende Bebauungsplan hingegen nicht wesentlich von seinem Vorgänger. Dies treffe insbesondere auf die Zweckbestimmung des Bebauungsplans zu, die sich praktisch unverändert präsentiere und damit wiederum der Zielvorgabe gemäss § 53 Abs. 2 Satz 1 BO widerspreche, worin gemäss dem Urteil des Verwaltungsgerichts vom 10. Juni 2013 eine Rechtsverletzung zu erblicken sei. Sodann kämen im Vergleich zum ersten Bebauungsplan neue Mängel hinzu. Der Regierungsrat habe über diese Mängel hinweggesehen. Obwohl das Verwaltungsgericht im ersten Rechtsgang klar festgehalten habe, dass nach § 53 Abs. 1 BO nicht nur die Gebäudegruppe Salesianum, sondern das gesamte Areal in Charakter und Erscheinungsform erhalten werden müsse, begnüge sich der Regierungsrat auch im zweiten Rechtsgang damit, dass "das geschützte Salesianum mit seiner historischen Umgebung" erhalten bleiben solle. Der Regierungsrat wolle es deshalb genügen lassen, dass "eine respektvolle

Distanz zum historischen Gebäudekomplex gegeben" sei. Hinsichtlich der vom Verwaltungsgericht betonten Notwendigkeit, den ländlichen Charakter des Areals zu erhalten, begnüge sich der Regierungsrat mit einem "parkartigen Raum", der einen "angemessenen Übergang vom südlich wenig bebauten Gebiet zum nördlichen und östlichen verdichteten städtischen Gebiet" bilden solle. Dass dies nichts mit einem ländlichen Charakter zu tun habe, liege auf der Hand. In Erinnerung zu rufen sei schliesslich eine weitere Feststellung des Verwaltungsgerichts im ersten Rechtsgang: Schon damals habe dieses nämlich – mit Blick auf entsprechende Äusserungen anlässlich des durchgeführten Augenscheins – festgestellt, dass die Neubauten wahrscheinlich "nicht gleichmässig über das ganze Gelände verstreut angeordnet werden" könnten, sondern "irgendwie konzentriert am Grundstücksrand in Erscheinung treten" müssten. Ebenso dürfte eine "offen gehaltene naturnahe Landschaft" im Bebauungsplan eine "wichtige Rolle" spielen. Nun wolle der Regierungsrat eine Überbauung zulassen, die diesen Vorgaben diametral widerspreche. Der Bebauungsplan erfülle die Anforderungen von § 32 Abs. 3 PBG nicht und entspreche auch nicht dem, was gemäss Verwaltungsgericht zum minimalen Inhalt eines Bebauungsplans gehöre. Ein Bebauungsplan, dessen Inhalt und Qualitäten erst im Zusammenhang mit dem späteren Bauprojekt zutage träten, entspreche nicht den Vorgaben von § 32 PBG. Der vorliegende Bebauungsplan genüge den Anforderungen an die Detaillierung nicht. Es ergebe sich aus ihm kein verlässliches Bild der künftig möglichen Überbauung. Auch würden die sogenannten Kleinbauten nicht genauer geregelt, weder in ihrer Anzahl noch in ihrer Dimension. Auch werde ihre Lage in keiner Weise bestimmt. Sie könnten daher erstens die Durchsichten massiv beeinträchtigen und zweitens die Wahrnehmung der wichtigen Freiräume verunmöglichen. Unzureichend sei der Bebauungsplan auch in Bezug auf die Erschliessung: Erstens hänge die notwendige und sachgemässe Erschliessungslösung von der Nutzung der bestehenden Gebäude ab. Der Entscheid darüber werde vom Bebauungsplan aber – zu Unrecht – aufgeschoben. Die Langsamverkehrsachse solle unter anderem der Zu- und Wegfahrt von Lastwagen dienen. Wie viele Lastwagen hier verkehren würden, sei aufgrund der unklaren Nutzungssituation aber völlig offen. Zweitens sei der neue Knoten Fridbachweg/Zufahrtsstrasse bei der Prüfung ausgeklammert worden. Auch die Regelung der Umgebungsgestaltung genüge den Zielvorgaben nicht. Wenn der Umgebungsplan zum Bebauungsplan vom 31. Oktober 2014 bloss "als Konzept verbindlich" sein solle, sei dies nämlich ebenso unbestimmt wie die vom Regierungsrat zu Recht aufgehobene Bestimmung, wonach die im Plan dargestellte Anordnung der Hauptbauten nur informativen Charakter haben sollte. Dies gelte umso mehr, als sich ein Konzept im Umgebungsplan gar nicht erkennen lasse. Es liessen sich ihm auch kaum verbindliche Vorgaben entnehmen. Völlig unklar sei schliesslich, was konkret darunter zu verste-

hen sei, dass die geschätzten Bauten mit ihrer historischen Umgebung "aufzuwerten und instand zu stellen" seien. Dass eine akzessorische Überprüfung von § 53 Abs. 2 BO vorliegend nicht möglich sei, hätten die Beschwerdeführer nicht in Abrede gestellt. Vielmehr hätten sie im vorinstanzlichen Verfahren betont, dass das ISOS im Rahmen der vorliegend strittigen Sondernutzungsplanung zu beachten sei. Es bestehe kein Anspruch darauf, die in der Zone W2B bestehenden Baumöglichkeiten auszuschöpfen. Es sei gerade der Zweck des notwendigen Bebauungsplans zu klären, wie dicht eine Überbauung sein könne, damit sie den Anforderungen von § 53 Abs. 2 BO gerecht werde. Im Rahmen des Bebauungsplans als Sondernutzungsplanung sei zu konkretisieren, welche Überbauung mit der Zielvorgabe, den Charakter und das Erscheinungsbild des Areals zu erhalten, vereinbar sei. Dabei sei § 53 Abs. 2 BO ISOS-konform auszulegen. Das Salesianum zähle zu Recht zu den fünf Entwicklungspunkten der Stadt Zug. Der von § 53 Abs. 2 Satz 5 BO geforderte Bebauungsplan müsse aufzeigen, dass mit der möglichen Überbauung der Charakter und das Erscheinungsbild des Areals erhalten blieben. Das Verwaltungsgericht habe in seinem Urteil vom 10. Juni 2013 zum ersten Bebauungsplan Salesianum Folgendes festgestellt: § 53 Abs. 2 BO beziehe sich auf das ganze Areal. Das Areal zeichne sich durch seinen ländlichen Charakter aus. Der Fokus des Schutzes dürfe nicht bloss auf die bestehende historische Bausubstanz und die unmittelbar angrenzende Umgebung gerichtet sein. Es sei mit § 53 Abs. 2 Satz 1 BO nicht vereinbar, dass der Bebauungsplan den Schutz von Erscheinungsbild und Charakter des grösseren, nicht bebauten und ländlich geprägten Grundstücksteils offensichtlich nicht anstrebe. Der vorliegend zu beurteilende zweite Bebauungsplan trage diesen Aspekten nicht Rechnung. Auch die neu formulierte Zweckbestimmung strebe nicht den Schutz von Erscheinungsbild und Charakter des grösseren, ländlich geprägten Grundstücksteils an. Vielmehr sei eine Erhaltung nur des geschützten Salesianums mit seiner historischen Umgebung angestrebt. Im anderen Teil des Areals solle der Bebauungsplan eine bauliche Entwicklung ermöglichen. Daran ändere auch nichts, dass eine "hohe Freiraumqualität" gesichert werden solle. Dies habe nichts mit einem ländlichen Charakter zu tun. Der ländliche Charakter werde auch nicht erhalten, indem "ein angemessener Übergang vom südlich wenig bebauten Gebiet zum nördlichen und östlichen verdichteten städtischen Gebiet" oder ein "Übergang von der Landwirtschaftszone ins dichter bebaute Siedlungsgebiet" gebildet werde. Die getroffenen Regeln für die beiden entsprechend der Zweckbestimmung aufgeteilten beiden Teilflächen seien nicht im Geringsten geeignet, den Erhalt des ländlichen Charakters des Areals zu ermöglichen, geschweige denn zu sichern. Die erste Teilfläche (Salesianum und historische Umgebung) sei dazu zunächst zu klein. Sie sei aber auch – soweit sie nicht von den geschützten und prägenden Bauten überbaut sei – zu einem erheblichen Teil mit Verkehrs-

flächen und Parkplätzen belastet. Hinzu komme, dass die vorgesehene Fläche für Spielplatz und Spielwiese keinen ländlichen Charakter aufweisen werde. Die zweite Teilfläche ("weitere Bauzonenfläche", Baubereich für neue Hauptbauten und Tiefgarage) erstrecke sich vom nördlichen bis zum südlichen Arealrand. Die acht im Wesentlichen identischen Neubauten würden darin gleichmässig verteilt. Die Feststellung, die Neubauten seien "am nördlichen und östlichen Grundstücksrand platziert", sei damit schlicht aktenwidrig. Ebenso unzutreffend sei die Feststellung des Regierungsrats, die Neubauten würden eine "respektvolle Distanz zum historischen Gebäudekomplex" wahren. Falsch sei auch die Feststellung des Regierungsrats, zwischen dem Salesianum und den Neubauten entstehe eine "zusammenhängende offen gestaltete naturnahe Landschaft". Der Bebauungsplan erlaube gerade das Gegenteil dessen, was er anstreben sollte, nämlich eine Zersplitterung des Areals durch regelmässige, über das ganze Gelände verteilte Neubauten. Die Überbauung unterscheide sich damit in nichts von einer Überbauung ohne Bebauungsplan. Es seien keine Bemühungen ersichtlich, dass sich die Neubauten besonders gut in das Landschafts- und Ortsbild einfügten. Der Regierungsrat verkenne, dass es hier gemäss § 53 Abs. 2 BO nicht darum gehe, ein attraktives Eingangstor zu erstellen, sondern den ländlichen Charakter des Areals zu erhalten. Die Grundrisse der einzelnen Neubauten seien zwar möglicherweise kleiner als jener des Salesianums. Daraus könne jedoch nicht mit dem Regierungsrat der Schluss gezogen werden, diese würden sich – in ihrer Gesamtheit – dem Salesianum unterordnen. Insbesondere könne es bei einem Höhenvergleich der Neubauten mit dem Salesianum nicht auf dessen Dachspitzen ankommen. Von einer Bezugnahme auf das Landschafts- und Ortsbild sowie einer Rücksicht auf das Salesianum könne auch insofern nicht gesprochen werden, als die Neubauten gegen das Salesianum hin akzentuiert würden, indem sie – dem abfallenden Terrain komplett zuwiderlaufend – hier dreigeschossig ausgebildet würden, während sie gegen Osten nur zweigeschossig in Erscheinung träten. Die Vielzahl der Neubauten und deren Nähe zum Salesianum führten dazu, dass dieses seine dominierende Stellung auf dem Areal verliere, jedenfalls seine Ausstrahlung auf seine ländliche Umgebung. Das raumplanerische Ziel einer Siedlungsentwicklung nach innen gehe dem Schutz von Denkmälern und schutzwürdigen Ortsbildern selbstredend nicht vor. Das Planungsziel des haushälterischen Umgangs mit dem Boden (Art. 1 Abs. 1 RPG) habe im Übrigen bereits im Zeitpunkt des Urteils des Verwaltungsgerichts zum ersten Bebauungsplan Salesianum existiert. Sodann sprächen die Erwägungen des Bundesgerichts in seinem vom Regierungsrat erwähnten Urteil 1C_130/2014 nicht für die Zulässigkeit der vorliegend vorgesehenen Art der Verdichtung. Das Gegenteil sei der Fall. Weiter sei die gemäss § 53 Abs. 1 BO vorgesehene öffentlich zugängliche Nutzung nicht gewährleistet. Die entsprechende Bestimmung im Bebauungs-

plan sei viel zu unbestimmt. Bezüglich Überschreitung der Lärmimmissionsgrenzwerte müsse bereits im Bebauungsplanverfahren gemäss Art. 31 LSV vorgegangen werden. Das dürfe nicht erst im Baubewilligungsverfahren geprüft werden, sonst verstiesse die Festsetzung des Bebauungsplans und die angefochtenen Entscheide des Regierungsrats gegen das bundesrechtliche Koordinationsgebot (Art. 25a RPG), das nicht nur für Verfügungen (wie Baubewilligungen), sondern auch für projektbezogene Pläne gelte (Art. 25a Abs. 4 RPG). Der angefochtene Bebauungsplan erfülle schliesslich nicht nur die Anforderungen von § 32 PBG und von § 53 BO nicht. Er verfehle auch die unter Ziff. 1 der Bestimmungen zum Bebauungsplan selbst vorgegebenen Ziele.

C. Die Beschwerdeführer bezahlten den von ihnen verlangten Kostenvorschuss von Fr. 6'000.– fristgerecht.

D. Mit Schreiben vom 9. März 2018 beantragte die Baudirektion namens des Regierungsrats die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge für die Beschwerdeführer. Zur Begründung verwies die Baudirektion auf die Erwägungen in den angefochtenen Entscheiden.

E. Mit Stellungnahme vom 15. März 2018 liessen die Beschwerdegegnerinnen 1 und 2 beantragen, die Verwaltungsgerichtsbeschwerde sei vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne, und der Bebauungsplan Salesianum, Plan Nr. 7405, sei zu genehmigen. Die Verfahrensanträge betreffend Durchführung eines Augenscheins und Aussteckung der Neubaukörper seien abzuweisen. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdeführer. Zur Begründung wurde ausgeführt, entgegen der Behauptung der Beschwerdeführer würden beim vorliegend zu prüfenden Bebauungsplan sämtliche vom Gericht gerügten Mängel behoben. Der neue Bebauungsplan halte nicht nur die Grundmasse der Zone W2B ein, sondern wahre mit der Freiflächenziffer von 27 % und der offen gehaltenen, naturnahen Landschaft und den durchgehenden Wiesen sowohl den Charakter als auch das Erscheinungsbild des gesamten Salesianumareals. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer enthalte der hier zu beurteilende Bebauungsplan auch keine neuen Mängel, die dessen Aufhebung rechtfertigen würden. Dem Vorbringen der Beschwerdeführer, die Zweckbestimmung des zweiten Baubauungsplans Salesianum widerspreche der Zielvorgabe gemäss § 53 Abs. 2 Satz 1 BO, könne nicht gefolgt werden. Das gesamte Areal Salesianum werde durch den Bebauungsplan weder in seinem Charakter noch in seinem Erscheinungsbild beeinträchtigt. Selbstredend werde nicht gegen den Grundsatz der Planbeständigkeit verstossen, zumal der zu beurteilende Bebauungs-

plan nicht von den Grundmassen der Zone W2B abweiche. Die Ausschöpfung der Grundmasse sei aufgrund des zwischenzeitlich in Kraft getretenen Grundsatzes von Art. 1 Abs. 1 RPG geboten. Der Bebauungsplan erfülle die Voraussetzungen von § 32 Abs. 3 PBG, der den möglichen Inhalt eines Bebauungsplans lediglich beispielhaft aufzähle. Nach dem klaren Wortlaut von § 32 Abs. 1 PBG müsse ein Bebauungsplan wesentliche Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise nur dann aufweisen, wenn mit dem Bebauungsplan von den kantonalen und gemeindlichen Bauvorschriften abgewichen werde. Dies sei vorliegend gerade nicht der Fall. Dennoch träten die Vorzüge aus dem vorliegend zu beurteilenden Bebauungsplan gleichwohl deutlich erkennbar hervor. Sie würden in Ziff. 5.1 des Planungsberichts zum Bebauungsplan aufgelistet. Sie träten zudem nicht erst mit dem späteren Bauprojekt zu Tage. Es treffe nicht zu, dass die Verteilung der Neubaukörper dem Urteil des Verwaltungsgerichts vom 10. Juni 2013 widerspreche. Die noch konzentriertere Anordnung der Neubaukörper am Rand hätte zur Folge, dass von den Grundmassen der Zone W2B abgewichen werden müsste, ansonsten erhebliche Abstriche bei der zulässigen Ausnützungsziffer gemacht werden müssten. Gerade dies sei jedoch in Anbetracht von Art. 1 Abs. 1 RPG sowie aufgrund der konstanten bundesgerichtlichen Rechtsprechung durch eine Gestaltungs- und Einordnungsvorschrift nicht zu rechtfertigen. Die Befürchtungen der Beschwerdeführer bezüglich Kleinbauten seien unbegründet, vermöchten doch derartige Kleinbauten die Zielvorgabe von § 53 Abs. 2 BO und die Zweckbestimmung des Bebauungsplans nicht zu beeinträchtigen. Zudem sei über die Anordnung der Kleinbauten stufengerecht erst im Baubewilligungsverfahren zu befinden. Die künftige Nutzung des Areals sei durch § 53 Abs. 1 BO klar vorgegeben. Zudem würden allenfalls denkbare, intensivere Nutzungen durch die vorgegebene Lärmschutz-Empfindlichkeitsstufe II (§ 53 Abs. 3 BO) verhindert. Ein eigentlicher LKW-Verkehr sei daher nicht zu erwarten. Der Knotenpunkt Fridbachweg/Zufahrtsstrasse sei geprüft worden und sei nicht zu beanstanden. Der Umgebungsplan sei nachvollziehbar gestaltet, die Grundzüge genügend verbindlich, und der Umgebungsplan entfalte Wirkung. Ein Konzept sei erkennbar. Mit der Art und Weise der Bebauung werde dem zu wahren Charakter des Areals gebührend Rechnung getragen. Der Gestaltungsspielraum sei daher, wie dies die Beschwerdeführer ja forderten, auf ein Minimum reduziert. Der Gesetzgeber habe explizit festgehalten, dass für die Bauzone mit speziellen Vorschriften Salesianum die Grundmassen der Zone W2B gelten würden. Es brauche angesichts dieser klaren Bestimmung, welche auf kommunaler Ebene die Anliegen des Natur- und Heimatschutzes bereits konkretisiere und berücksichtige, nicht weiter geprüft werden, ob die Ausschöpfung der W2B-Vorschriften zulässig sei. Vielmehr liefe es auf eine Aushöhlung der Bau- und Zonenordnung hinaus, wenn die Bauherren unter Berufung auf Ästhetikvorschriften, als welche

auch § 53 Abs. 2 BO zu bezeichnen sei, die Ausschöpfung der maximal erlaubten Grundmasse untersagt würden. Eine ISOS-konforme Auslegung sei ferner nur dann vorzunehmen, wenn mit einem Bebauungsplan von der Grundnutzung abgewichen werden solle, was vorliegend gerade nicht der Fall sei. Vorliegend habe man sich aber gleichwohl den Anliegen des ISOS noch zusätzlich angenommen und deswegen seit jeher intensiv mit dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie sowie mit der Stadtbildkommission zusammengearbeitet. Der vorliegende Bebauungsplan trage auch dem Verwaltungsgerichtsurteil vom 10. Juni 2013 Rechnung, indem er nicht mehr von der zulässigen Grundordnung abweiche und nun Neubauten vorsehe, die am Parzellenrand angeordnet und mit ihrem Volumen bzw. ihrer Baumasse allesamt kleiner seien als das Salesianum und dieses weiterhin prominent in Erscheinung treten liessen. Absolut betrachtet würden die Zuweisung des Areals zur Bauzone und die Erhaltung dessen Charakters in einem unauflösbaren Widerspruch zueinander zu stehen scheinen. Angesichts der Zuweisung zur Bauzone, dem raumplanerischen Interesse an einer Siedlungsverdichtung nach innen und dem ohne nennenswerte Restriktionen formulierten § 53 Abs. 2 BO sei jedoch klar, dass die Überbauung des Areals im Rahmen der W2B-Grundmasse erwünscht und im öffentlichen Interesse sei. Wäre dies anders, hätte der Gesetzgeber diese Bestimmung deutlich restriktiver formuliert. Das Verwaltungsgericht verlange den Erhalt des ländlichen Charakters des Salesianums, obschon § 53 Abs. 2 BO die Ländlichkeit nicht explizit nenne. In der Umsetzung des verwaltungsgerichtlichen Urteils vom 10. Juni 2013 werde vorliegend aber der vom Gericht erwähnte, ländliche Charakter des Salesianums gleichwohl gewahrt. Mit der Beseitigung des Sportplatzes werde ein bestehender Widerspruch behoben und damit der Charakter des Areals sogar verbessert. Die ländliche Umgebung bestehe nur südlich des Areals, wobei aber selbst dort zunächst ein Wohngebäude und eine Scheune an das Salesianumareal angrenzten. Die Einschätzung, dass das Areal Salesianum ländlich sei, sei daher unrichtig. Gleichwohl werde mit dem vorliegend zu prüfenden Bebauungsplan sichergestellt, dass das Areal Salesianum in seinem Charakter und Erscheinungsbild erhalten bleibe. Der ländliche Charakter werde durch die Gestaltung und Anordnung der Häuser mit grossen Freihalte- und Grünflächen sowie durch die unterirdischen Parkplätze gewahrt. Die von den Beschwerdeführern vorgebrachte Aufteilung des Areals in zwei Teile ändere nichts an der Tatsache, dass das gesamte Areal auch in Zukunft einen ländlichen Charakter aufweisen werde. Die Feststellungen des Regierungsrats betreffend die Platzierung der Neubauten am nördlichen und östlichen Grundstücksrand seien nicht aktenwidrig. Mit der gewählten Anordnung der Bauten sei den Ausführungen des Verwaltungsgerichts bestmöglich Rechnung getragen worden. Zutreffend sei auch die Feststellung des Regierungsrats, wonach die Neubauten eine respektvolle Distanz zum historischen Ge-

bäudekomplex wahrten. Auch entstehe zwischen dem Salesianum und den Neubauten eine zusammenhängende offen gehaltene naturnahe Landschaft. Der Mehrwert des vorliegenden Bebauungsplans liege insbesondere in seiner Einheitlichkeit und der Befolgung eines übergeordneten Konzepts. Die Unterschiede zu einer Überbauung in Einzelbauweise, bei welcher diverse Einfamilienhäuser in unterschiedlicher Architektur und mit privaten Gartenflächen, Hecken und Zäunen zu erwarten wären, sei eklatant und die Vorzüge des vorliegenden Bebauungsplans seien augenfällig. Das Projekt füge sich besonders gut in das Landschafts- und Ortsbild ein. Es sei seit Beginn von der Denkmalpflege und der Stadtbildkommission begleitet worden, wobei die besonders gute Einordnung stets ein sehr wichtiges Beurteilungskriterium gebildet habe. Die Freihaltebereiche für Durchsichten, in die nicht eingegriffen werden dürfe, würden durch den Bebauungsplan vollumfänglich respektiert. Die Sicht auf das Salesianum bleibe weiterhin gewährleistet. Die acht Neubauten seien derart projektiert worden, dass die untersten Wohnungen auf der anderen Seite der Bahngleise höher lägen als die geplanten Neubauten. Damit hätten die Beschwerdeführer keine Einbusse ihrer See- und Aussicht zu befürchten. Die maximal zulässige Ausnützung mit 0.5 im Areal Salesianum sei bereits relativ gering. Gemäss § 53 Abs. 1 BO handle es sich hier klarerweise um eine Zone, in welcher sowohl öffentlich zugängliche Nutzungen als auch Wohnen zulässig sei, wobei der Gesetzgeber das Verhältnis der beiden Nutzungen zueinander bewusst nicht geregelt habe. Auf dem Areal Salesianum wäre somit sowohl eine 100%ige öffentliche Nutzung als auch eine 100%ige Wohnnutzung zonenkonform. Indem der Bebauungsplan explizit festhalte, dass ein angemessener Anteil der anrechenbaren Geschossfläche des Salesianums öffentlich zugänglich sein müsse, gehe er weiter als § 53 Abs. 1 BO. Der Vollständigkeit halber sei anzumerken, dass sich diese angemessene öffentlich zugängliche Nutzung nur auf das geschützte Gebäude beschränke und sich nicht auf den gesamten Perimeter erstrecke. Eine Verletzung des Koordinationsprinzips liege nicht vor. Der Lärmschutz sei von den Beschwerdegegnerinnen 1 und 2 und der kommunalen Baubehörde bereits bei der Prüfung und Genehmigung des Bebauungsplans entsprechend beachtet worden. Die Beschwerdeführer zögen aus dem von ihnen angeführten Bundesgerichtsurteil den falschen Schluss. Die entsprechende Prüfung habe im Rahmen des späteren Baubewilligungsverfahrens noch zu erfolgen.

F. Mit Vernehmlassung vom 9. April 2018 beantragte das Baudepartement der Stadt Zug namens des Stadtrats von Zug die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge zu lasten der Beschwerdeführer. Zur Begründung wurde ausgeführt, die Zweckbestimmung des streitgegenständlichen Bebauungsplans entspreche § 53 Abs. 2 Satz 3 BO, wonach

sich Erweiterungs- und Neubauten besonders gut in das Landschafts- und Ortsbild einzu-
fügen hätten. Für die Beurteilung des strittigen Bebauungsplans sei wesentlich, dass die-
ser nicht mehr von den Grundmassen der W2B abweiche. Dass das Areal bebaut werden
könne, stelle einen bewussten Entscheid des Gesetzgebers dar. Dieser sei gestützt auf
die kantonale Richtplanung, welche auch eine Abwägung der Schutzinteressen des ISOS
enthalten habe, erfolgt. Indem die sondernutzungsplankonforme Bebauung des Areals auf
die Vorschriften der Einzelbauweise beschränkt werde, entsprächen die Neubauten den
Grundmassen der W2B, welche der Gesetzgeber als Grundnutzung beabsichtigt und da-
mit als verträglich erachtet habe. Daraus erhellte, dass sich der zu erhaltende Charakter
des Areals in erster Linie auf die mit den Bauten eröffneten Freiräume beziehe. Mit der
Gestaltung der Aussenräume könne eine Aufwertung des Aussenraums erreicht werden.
Eine Konzentration der Bauten im nördlichen Teil des Grundstücks würde einen Bruch
zwischen dem Norden und dem Süden des Areals und damit zum historischen Salesi-
anum generieren. Das Richtprojekt mit dem Detaillierungsgrad eines Bauprojekts als ver-
bindlichen Bestandteil des Bebauungsplans zu erklären, würde das Baubewilligungsver-
fahren weitgehend vorwegnehmen. Der Bebauungsplan habe sich in erster Linie auf die
Anordnung der Bauten bzw. der Freiräume, auf die wesentlichen Gestaltungsvorschriften,
auf die Erschliessung sowie auf die Umgebung zu beschränken. Die Ausgestaltung des
Knotens Fridbachweg/Zufahrtsstrasse sei im Baubewilligungsverfahren genauer zu defi-
nieren. Aus dem Verkehrsgutachten ergebe sich, dass die Sichtweiten eingehalten werden
könnten. Der Umgebungsplan enthalte stufengerechte Informationen zur Umgebung der
Wohnüberbauung und dem historischen Salesianum. Er sei ausreichend konkret und
überlasse die Regelung der Details richtigerweise dem Baubewilligungsverfahren. Dass
der Bebauungsplan nicht bereits sämtliche Details des Baubewilligungsverfahrens regle,
widerspreche dessen Zweckbestimmung nicht. Der Bebauungsplan wolle nebst der in § 53
Abs. 2 BO enthaltenen Zielsetzung auf der weiteren Bauzonenfläche eine bauliche Ent-
wicklung gemäss Richtprojekt ermöglichen. Die wesentlichen Fragen der Bebauung des
Areals seien mit der Zuweisung von GS 1487 zur Zone mit speziellen Vorschriften Salesi-
anum bereits beantwortet. Neubauten seien zulässig und müssten gemäss verwaltungsge-
richtlicher Rechtsprechung in jedem Fall den Grundmassen der Zone W2B entsprechen.
Soweit die Beschwerdeführer mit dem ersten Satz von § 53 Abs. 2 BO die gemäss der
Zone W2B zulässige Bebauung unter Bezugnahme des ISOS beschränken wollten, sei
ihnen im vorliegenden Sondernutzungsplanverfahren nicht zu folgen. Die verfassungs-
rechtlich gebotene Verhältnismässigkeit des Eigentumseingriffs verbiete es, durch die An-
wendung von Gestaltungsbestimmungen die zonengemässen Baumöglichkeiten für ein
ganzes Geviert ausser Kraft zu setzen. Es liege vielmehr in der Natur der Sache, dass

sich eine bauliche Verdichtung gestalterisch entsprechend auswirken könne. Aus § 53 Abs. 2 erster Satz BO oder aus dem ISOS könne nicht abgeleitet werden, dass lediglich eine vollends an den Rand gedrängte Überbauung, welche lediglich einen Teil der zulässigen baulichen Möglichkeiten von GS 1487 ausschöpfe, zulässig sei. Derselbe Gesetzgeber, der § 53 BO erlassen habe (Grosser Gemeinderat), habe den Bebauungsplan Nr. 7504 in Kenntnis der städtebaulichen Würdigung seitens der kommunalen Stadtbildkommission sowie des Amtes für Denkmalpflege und Archäologie festgesetzt und damit eine Konkretisierung der Grundordnung im Sinne des umstrittenen Bebauungsplans vorgenommen. Der kommunalen Planungsbehörde komme hier ein Ermessen zu, das bereits der Regierungsrat in seine Würdigung miteinbezogen habe. Klar sei, dass gestützt auf die geltende Zonierung und auch im Hinblick auf das nationale Interesse an einer verdichteten Bauweise GS 1487 auf Dauer seinen heute noch mehrheitlich unberührten, ländlichen Charakter behalten könne. Die heutige Situation auf dem Areal sei aus städtebaulicher Sicht unbefriedigend und erfahre mit dem Umgebungsplan eine Aufwertung. Die Sichtachsen bzw. die Durchsicht und das Erscheinungsbild des Areals würden bewahrt. Es entstehe keine Mauerwirkung. Durch die Freiflächen kämen die Aussenräume rund um das Salesianum besser zur Geltung. Die Neubauten rückten von den historischen Bauten ab. Die Kleinteiligkeit der Überbauung komme dem Salesianum zugute und bilde einen besonders guten städtebaulichen Übergang zur Bebauung im Osten und Norden. Die historischen Gebäude des Salesianum blieben auch von der Bahnlinie her einsehbar. Gemäss Bundesgericht habe die Sondernutzungsplanung das ISOS bei der Abwägung der einzelnen Interessen insbesondere dann einzubeziehen, wenn von der Grundordnung abgewichen werden soll. Entsprechendes sei vorliegend gerade nicht der Fall. Das Richtprojekt sei einer Beurteilung des Amtes für Denkmalpflege und Archäologie sowie einer Beurteilung der Stadtbildkommission unterzogen worden. Im vorliegenden Fall müsse daher der grundsätzliche Widerspruch zwischen "kein Baugebiet" gemäss ISOS und Bauzone gemäss kommunaler Nutzungsplanung mit vorliegender Sondernutzungsplanung zugunsten der Grundordnung W2B gelöst werden. Der Bebauungsplan verzichte zu Recht und stufengerecht auf die Vorgabe, die öffentlich zugängliche Nutzung in Art und Ausmass genau zu bestimmen. Ob ein konkretes Nutzungskonzept mit dem Bebauungsplan vereinbar sei, sei im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu entscheiden. Die Pflicht zur formellen und materiellen Koordination werde mit der Festsetzung des Bebauungsplans nicht verletzt. Der Planungsbericht halte mit Bezugnahme auf das Lärmgutachten vom 14. Mai 2014 fest, dass die Bauten aus lärmrechtlicher Sicht – allenfalls unter den Voraussetzungen von Art. 31 Abs. 2 LSV – bewilligungsfähig seien.

G. Mit Schreiben vom 18. Mai 2018 replizierten die Beschwerdeführer. Dass das Areal bebaut werden könne, sei zwar als gesetzgeberischer Entscheid hinzunehmen. Hingegen habe der Gesetzgeber gerade nicht abschliessend geklärt, wie es überbaut werden könne und solle. Genau dazu sei die Bebauungsplanpflicht statuiert worden. Der Verweis auf die Grundmasse der Zone W2B vermittele der Grundeigentümerschaft keinen Anspruch auf die Ausschöpfung derselben. Ihr komme kein Vorrang gegenüber der Vorgabe zu, wonach das Areal in seinem Charakter und Erscheinungsbild erhalten bleiben müsse. Aus diesen Gründen sei auch der Verweis der Beschwerdegegnerschaft auf die Rechtsprechung verfehlt, wonach die Anwendung von Gestaltungs- und Einordnungsvorschriften grundsätzlich nicht dazu führen dürfe, dass generell die Zonenordnung ausser Kraft gesetzt würde. Es gehe vorliegend gerade nicht um die Anwendung einer positiven Ästhetikklausel, sondern um die Beurteilung eines Bebauungsplans, der erst dazu diene, die Bauweise über das betroffene Areal zu bestimmen (Art. 32 Abs. 1 PBG). Auch aus Art. 1 Abs. 1 RPG könne die Beschwerdegegnerschaft nichts zu ihren Gunsten ableiten. Die allgemeine Zielvorgabe der haushälterischen Nutzung des Bodens vermöge die sorgfältige, sämtliche raumplanerischen Interessen berücksichtigende Planung, wo und in welchem Mass eine Verdichtung anzustreben sei, nicht vorwegzunehmen. Hinsichtlich der Kleinbauten sei festzuhalten, dass die Beschwerdeführer keine detaillierten Angaben verlangt hätten. Sie hätten aber darauf hingewiesen, dass es angesichts des Ziels des Bebauungsplans nicht genügen könne, gar keine Vorgaben zu machen. Die Beschwerdegegnerschaft irre, wenn sie meine, eine ISOS-konforme Auslegung sei nur dann vorzunehmen, wenn mit einem Bebauungsplan von der Grundordnung abgewichen werde. In jenen Fällen gelte diese Verpflichtung *verstärkt* ("insbesondere"). Eine ISOS-konforme Anwendung von kantonalen und kommunalen Vorschriften sei aber *immer* erforderlich. Die Freihalte- und Grünflächen innerhalb des Baubereichs für Hauptbauten seien alles andere als grosszügig. Die Freiflächen seien vielmehr nur durch den ohnehin einzuhaltenden Respektabstand zum Salesianum begründet. Die Aspekte, die nach Auffassung der privaten Beschwerdegegnerschaft für eine qualitätsvolle Bebauung sprechen sollen, seien abgesehen vom behaupteten hohen Ausbaustandard allesamt direkte Folge der Lage der Parzelle. Sie seien mithin direkte Folge davon, dass es sich beim zu beplanenden Areal um eine "Perle der Entwicklung" handle. Dieser Umstand mache eine besonders qualitätsvolle Bebauung notwendig. Da den Vernehmlassungen zu entnehmen sei, dass eine Überprüfung des strittigen Bebauungsplans auf die Einhaltung der Schutzanliegen des ISOS nicht für erforderlich gehalten werde und eine solche dementsprechend auch nicht stattgefunden habe, erweise es sich als notwendig, bei der ENHK oder der EKD ein neutrales Fachgut-

achten zur Vereinbarkeit des Bebauungsplans mit den Schutzanliegen des ISOS und des Denkmalschutzes einzuholen.

H. Die Beschwerdegegnerinnen 1 und 2 reichten am 19. Juni 2018 eine Duplik ein. Darin erachteten sie die Einholung eines Fachgutachtens als nicht notwendig und beantragten die Abweisung dieses Verfahrensantrags. Schon das Verwaltungsgericht habe im Rahmen des Verfahrens V 2012 106 festgehalten, dass den ISOS-Vorgaben auf kommunaler und kantonaler Ebene Rechnung getragen worden sei, indem die Kapelle und das Salesianum in das Verzeichnis der geschützten Denkmäler aufgenommen worden seien und das fragliche Areal einer "Bauzone mit speziellen Vorschriften Salesianum" zugewiesen worden sei. Weiter seien den ISOS-Schutzanliegen durch den frühen Beizug der kantonalen Denkmalpflege Rechnung getragen worden. Das Verwaltungsgericht habe im genannten Urteil zudem ausgeführt, dass die Grundnutzungsordnung nicht auf ihre materielle Übereinstimmung mit dem vom ISOS angestrebten Schutz hin geprüft werden könne. Eine akzessorische Überprüfung der ISOS-Vorgaben verbiete sich somit im vorliegenden Einzelfall. Diese Ausführungen könnten auf das vorliegende Beschwerdeverfahren übertragen werden; an deren Richtigkeit habe sich nichts geändert. Zum Inhaltlichen machten die Beschwerdegegnerinnen 1 und 2 geltend, die dichte Nutzung werde vorliegend bereits durch die massgebliche Grundnutzungsordnung der Zone W2B verhindert. Es gehe daher nicht um eine dichte Nutzung im eigentlichen Sinne, sondern um eine Ausschöpfung der von der Grundnutzungsordnung vorgesehenen Grundmasse. Diese Ausschöpfung sei zulässig und unter Berücksichtigung des Grundsatzes der haushälterischen Nutzung des Bodens auch geboten. Die Qualitäten des Bebauungsplans und der künftigen Überbauung könnten keinesfalls nur auf die Lagequalität reduziert werden. Vielmehr seien diesbezüglich auch die zahlreichen Vorteile und Qualitäten, welche bereits in der Vernehmlassung ausführlich dargelegt worden seien, zu berücksichtigen.

I. Die Baudirektion teilte am 21. Juni 2018 mit, sie verzichte auf eine Duplik.

J. Das Baudepartement der Stadt Zug reichte am 22. Juni 2018 seine Duplik ein. Dass sich der kommunale Gesetzgeber bei der Festsetzung der Sondernutzungsplanung Salesianum an jenen Grundmassen orientiere, welche er in der Ortsplanungsrevision im Jahr 2009 für Neubauten auf dem Areal Salesianum festgelegt habe, sei im Lichte der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung nicht zu beanstanden. Es sei beim Erlass von § 53 BO aus Sicht des Stadtrats jedoch nicht der Wille des Gesetzgebers gewesen, ein Bebauungsplanprojekt auf die Grundmasse der W2B zu beschränken. [Das Baudeparte-

ment begründet dies näher, worauf – falls erforderlich – in den Erwägungen einzugehen sein wird.] Eine zwangsweise Unterschreitung der zonengemässen Bebauung könne vor diesem Hintergrund nicht mit dem Spannungsverhältnis von § 53 BO, welches diesem Paragraphen aufgrund der gestalterischen Zielvorgabe immanent sei, begründet werden.

K. Es erfolgten keine weiteren Eingaben mehr.

Das Verwaltungsgericht erwägt:

1. a) Gemäss § 61 Abs. 1 Ziff. 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 1. April 1976 (VRG, BGS 162.1) ist gegen Verwaltungsentscheide des Regierungsrats die Beschwerde an das Verwaltungsgericht zulässig, soweit die Gesetzgebung den Weiterzug nicht ausnahmsweise ausschliesst. Ein solcher Ausschluss liegt hier nicht vor. Die Beschwerde wurde fristgerecht eingereicht und entspricht den formellen Anforderungen gemäss § 65 VRG. Sämtliche Beschwerdeführer haben Grundeigentum in der östlich gelegenen Überbauung, wo direkter Sichtbezug zum Bebauungsplanperimeter besteht. Die Distanz von den Grundstücken der Beschwerdeführer zum Grundstück Nr. 1487 beträgt zwischen 10–20 Meter und von den Wohnungen aus gemessen 20–30 Meter. Zwischen den Grundstücken der Beschwerdeführer und dem Grundstück Nr. 1487 befinden sich lediglich die Bahnlinie und das den Schweizerischen Bundesbahnen gehörende schmale Grundstück Nr. 1642 entlang der Bahnlinie. Sämtliche Beschwerdeführer sind damit vom beschlossenen Bebauungsplan besonders berührt und haben ein schutzwürdiges Interesse an der Änderung oder Aufhebung der Entscheide der Vorinstanz. Mit Ausnahme von A. D. haben alle Beschwerdeführer vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen. A. D. hat zwischenzeitlich von A. und B. E. die Liegenschaft F. gekauft und sich entschlossen, anstelle seiner Rechtsvorgänger in das Rechtsmittelverfahren einzutreten. Die Beschwerdelegitimation sämtlicher Beschwerdeführer ist daher gestützt auf § 62 Abs. 1 VRG gegeben und wird auch von keiner Seite bestritten. Die Beschwerde ist daher zu prüfen.

b) Mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde kann jede Rechtsverletzung gerügt werden. Als solche gelten die Nichtanwendung und die unrichtige Anwendung eines Rechtsatzes, die unrichtige rechtliche Beurteilung einer Tatsache, der Missbrauch oder die Überschreitung des Ermessens, die Verletzung einer wesentlichen Verfahrensvorschrift

sowie die Rechtsverweigerung und -verzögerung. Nicht gerügt werden kann aber die unrichtige Handhabung des Ermessens (§ 63 VRG).

2. Die Beschwerdeführer verlangen, es sei ein Augenschein an Ort und Stelle (mit ausgesteckten Neubaukörpern) durchzuführen, weil insbesondere die umfassende raumplanerische Interessenabwägung bei der entscheidenden Behörde detaillierte Kenntnisse der örtlichen Verhältnisse erfordere. Damit dieser Augenschein seinen Zweck erfüllen könne, müssten die gemäss Bebauungsplan zulässigen Neubaukörper profiliert (ausgesteckt) werden. Ohne Profilierung sei es nicht möglich, sich verlässlich eine räumliche Vorstellung der zulässigen Baukörper und ihrer Beziehung zur Umgebung, insbesondere zum schutzwürdigen Salesianum, zu verschaffen und zu beurteilen, ob eine besonders gute städtebauliche Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild vorliege.

Im vorliegenden Verfahren kann jedoch auf einen Augenschein verzichtet werden. Das Gericht konnte sich anlässlich des Augenscheins vom 7. Dezember 2012 im Rahmen des Verfahrens V 2012 106 einen ausreichenden Überblick über die Situation vor Ort und die Umgebung verschaffen. Bauliche Veränderungen hat es seither in diesem Gebiet keine gegeben. Dem Gericht stehen zudem Fotos sowie die Pläne und ein Gipsmodell des Bebauungsplans Salesianum, Plan Nr. 7504, zur Verfügung. Das alles ermöglicht es dem Gericht, sich ein zuverlässiges Bild betreffend die örtlichen Verhältnisse und die künftige Bebauung zu machen. Ist kein Augenschein durchzuführen, ist auch keine Profilierung vorzunehmen.

3. Die Vorgeschichte des heute umstrittenen Bebauungsplans präsentiert sich wie folgt: Das Grundstück Salesianum ist seit 1975 eingezontes Bauland. Es wurde 2006 im Entwicklungskonzept der Stadt Zug als "Perle" eingestuft, dies einerseits aufgrund seiner besonderen Lage, andererseits wegen der bestehenden historischen Gebäudegruppe. Mit der Ortsplanungsrevision 2009 wurde das über 20'000 m² grosse Gebiet von der Wohnzone in die "Bauzone mit speziellen Vorschriften Salesianum" umgezont (§ 53 BO). Am 22. März 2011 erliess der Grosse Gemeinderat der Stadt Zug den Bebauungsplan Salesianum, Plan Nr. 7079, der am 27. November 2011 in der städtischen Urnenabstimmung angenommen wurde. Eine Beschwerde gegen diesen Bebauungsplan hiess das Verwaltungsgericht aus den auf Seite 2 des vorliegenden Urteils beschriebenen Gründen mit Urteil vom 10. Juni 2013 (V 2012 106) gut. Am 29. September 2015 beschloss der Grosse Gemeinderat der Stadt Zug den im vorliegenden Verfahren im Streit stehenden Bau-

ungsplan Salesianum, Plan Nr. 7504. Die Stimmberechtigten der Stadt Zug stimmten diesem Bebauungsplan anlässlich eines Referendums am 28. Februar 2016 zu.

4. Die Beschwerdeführer machen geltend, die Zweckbestimmung des Bebauungsplans präsentiere sich praktisch unverändert und widerspreche erneut der Zielvorgabe von § 53 Abs. 2 Satz 1 der Bauordnung der Stadt Zug vom 7. April 2009 (BO), worin gemäss dem Urteil des Verwaltungsgerichts vom 10. Juni 2013 eine Rechtsverletzung zu erblicken sei.

a) Das Verwaltungsgericht hielt in seinem Urteil vom 10. Juni 2013 fest, der Regierungsrat habe einen Bebauungsplan mit einer Zweckbestimmung gutgeheissen, welche der programmatischen Zielvorgabe in § 53 Abs. 2 Satz 1 BO widerspreche, womit er Recht verletzt habe. Der Bebauungsplan, Plan Nr. 7079, beschränke sich lediglich auf den Schutz des Salesianums "mit seiner Umgebung", ohne genau zu definieren, wie weit dieser Schutz räumlich gehen solle. Den Schutz von Erscheinungsbild und Charakter des sonst nicht bebauten, aktuell ländlich geprägten Grundstücks Nr. 1487 strebe der Bebauungsplan, Plan Nr. 7079, offensichtlich nicht an. Das gesamte Areal solle aber in seinem Charakter und Erscheinungsbild erhalten werden.

b) Die Zweckbestimmung des Bebauungsplans vom 22. März 2011, Plan Nr. 7079, lautete wie folgt:

"Der Bebauungsplan Salesianum bezweckt:

- das geschützte Salesianum mit seiner Umgebung in seinem Charakter und Erscheinungsbild zu erhalten und eine weitere Entwicklung zu ermöglichen;
- die Rahmenbedingungen für eine qualitätsvolle Wohnüberbauung zu schaffen."

Die Zweckbestimmung des streitgegenständlichen Bebauungsplans Salesianum vom 29. September 2015, Plan Nr. 7504, lautet wie folgt:

"Der Bebauungsplan Salesianum bezweckt:

- das geschützte Salesianum mit seiner historischen Umgebung in seinem Charakter und Erscheinungsbild zu erhalten und auf der weiteren Bauzonenfläche eine bauliche Entwicklung zu ermöglichen;
- die Rahmenbedingungen für eine qualitätsvolle Wohnüberbauung zu schaffen;
- eine hohe Freiraumqualität zu sichern;
- Bestimmungen einzuführen, welche einerseits die bauliche Umsetzung des Richtprojektes ermöglichen und andererseits den notwendigen Projektierungsspielraum für die Weiterbearbeitung offen lassen."

§ 53 Abs. 2 Satz 1 BO hat folgenden Wortlaut:

"Das Areal Salesianum soll in seinem Charakter und Erscheinungsbild erhalten bleiben."

Tatsächlich weicht die Zweckbestimmung des Bebauungsplans Nr. 7504 nicht wesentlich von derjenigen des Bebauungsplans Nr. 7079 ab. Es wurde einzig ergänzt, dass mit dem Bebauungsplan auf der weiteren Bauzonenfläche (neben dem geschützten Salesianum mit seiner historischen Umgebung) eine bauliche Entwicklung ermöglicht werden soll. Zudem wurde der zusätzliche Zweck eingeführt, eine hohe Freiraumqualität zu sichern. Daraus ist weiterhin nicht mit klarer Deutlichkeit abzulesen, dass das gesamte Areal in seinem Charakter und Erscheinungsbild erhalten werden soll. Das ist jedoch nicht entscheidend. Es ist nämlich zu beachten, dass nicht massgebend sein kann, ob die Zweckbestimmung in aller Deutlichkeit die Aussage enthält, das gesamte Areal Salesianum sei in seinem Charakter und Erscheinungsbild zu erhalten. Vielmehr ist entscheidend, dass der Bebauungsplan selber und die darin vorgesehene Gestaltung der Zielvorgabe von § 53 Abs. 1 BO entspricht. Der neue Bebauungsplan unterscheidet sich nun aber vom bisherigen Bebauungsplan, insbesondere indem er nicht mehr von den Grundmassen der Zone W2B abweicht. Ob der Bebauungsplan Nr. 7504 – gleich wie die Vorgängerversion – ebenfalls § 53 Abs. 2 Satz 1 BO widerspricht, wird in den nachfolgenden Erwägungen zu prüfen sein. Aus der Formulierung der Zweckbestimmung allein kann jedenfalls nicht darauf geschlossen werden.

5. Gemäss den Beschwerdeführern erfüllt der Bebauungsplan die Anforderungen (§ 32 PBG) nicht. Er entspreche nicht dem, was gemäss Verwaltungsgericht zum minimalen Inhalt eines Bebauungsplans gehöre. Danach müsse ein Bebauungsplan zwingendermassen Angaben enthalten, aus denen sich ergebe, inwiefern damit Vorteile für das Siedlungsgebiet erzielt würden. Ein Bebauungsplan selber müsse so detailliert und aussagekräftig sein, dass sich die Vorteile für das Siedlungsgebiet aus ihm selber ergäben. Daraus folge: Ein Bebauungsplan, dessen Inhalt und Qualitäten erst im Zusammenhang mit einem späteren Bauprojekt zu Tage träten, entspreche nicht den gesetzlichen Vorgaben von § 32 PBG. Der vorliegende Bebauungsplan erfülle die Anforderungen an die Detaillierung nicht. Es ergebe sich aus ihm kein verlässliches Bild der künftig möglichen Überbauung. In diesem Zusammenhang erwähnen die Beschwerdeführer insbesondere die Kleinbauten, welche weder in ihrer Anzahl noch in ihrer zweidimensionalen Dimensionierung beschränkt seien. Auch ihre Lage werde in keiner Weise bestimmt. Unzureichend sei der Bebauungsplan auch in Bezug auf die Erschliessung. Und schliesslich genüge unter den vorliegenden Umständen auch die Regelung der Umgebungsgestaltung nicht.

a) Bezüglich Funktion, Rechtsgrundlagen und Detaillierungsgrad bzw. minimalen Inhalt eines Bebauungsplans kann im Wesentlichen wiederholt werden (vgl. die folgenden

Erw. a/aa bis a/ee), was schon im Verfahren V 2012 106 (Urteil des Verwaltungsgerichts vom 10. Juni 2013) ausgeführt wurde:

a/aa) Die rechtlichen Grundlagen für den Erlass von Bebauungsplänen finden sich auf Bundesebene in Art. 14 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (RPG, SR 700). Dieser bestimmt, dass Nutzungspläne die zulässige Nutzung des Bodens ordnen. Die Nutzungsplanung arbeitet mit Rahmennutzungsplänen und mit Sondernutzungsplänen. Zu den Rahmennutzungsplänen gehört in der Regel der Zonenplan. Sondernutzungspläne sind z.B. Baulinien-, Bebauungs-, Gestaltungs-, Quartier- oder Erschliessungspläne, wobei die Begriffe und Aufgaben von Kanton zu Kanton unterschiedlich sind. Die genannten Pläne ordnen die Bebauungs- und Gestaltungsmöglichkeiten grösserer zusammenhängender Flächen näher und sie können bis in die Einzelheiten von Bauästhetik und Gebäudenutzung reichen (vgl. EJPD [Hrsg.]: Erläuterungen des Bundesamtes für die Raumplanung zum Bundesgesetz über die Raumplanung, Bern 1981, S. 195 f.).

a/bb) Die zugerischen Vorschriften über die Bebauungspläne befinden sich im 4. Abschnitt des Planungs- und Baugesetzes vom 26. November 1998 (PBG, BGS 721.11) unter dem Abschnittstitel "Sondernutzungspläne und Erschliessung". Unter der Ziff. 4.1 "Sondernutzungspläne" findet sich in § 32 PBG im Wesentlichen die folgende Regelung:

¹ Gemeindliche Bebauungspläne bestimmen die Bauweise über eine funktional zusammenhängende Landfläche innerhalb der Bauzone. Weisen sie wesentliche Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise auf, so können darin Abweichungen von den kantonalen und gemeindlichen Bauvorschriften festgelegt werden.

² Wesentliche Vorteile im Sinne von Abs. 1 sind

- a) besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Freiräume;
- b) besonders gute städtebauliche Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild.

³ Bestandteile sind in der Regel Baulinienpläne und Vorschriften über die Art und das Mass der Ausnützung der Grundstücke, die Verkehrserschliessung, die Anordnung der Baukörper, die Geschosshöhe, die Gebäudehöhe, die Dachform, die Abstände und insbesondere über die Umgebung."

Aus den Materialien zum PBG ergibt sich, dass das Hauptmerkmal des Bebauungsplans als Sondernutzungsplan die grössere Regelungsdichte im Verhältnis zur Grundordnung ist. Der Bebauungsplan kann im Interesse des Siedlungsbilds und der Umgebungsgestaltung von den ordentlichen Bauvorschriften abweichen. Er muss dabei diese Vorteile nicht bezwecken, wohl aber erkennbar mit sich bringen. Die Einzelheiten dürfen allerdings nicht soweit festgelegt werden, dass eine Baubewilligung nur noch reine Formsache wäre. Der Bebauungsplan muss aber ein anschauliches Bild über die künftig mögliche Bebauung vermitteln, damit seine Einpassung in die Siedlung bewertet werden kann. Die Erarbeitung eines Bebauungsplans führt nicht direkt zur Baupflicht. Sofern aber gebaut wird, besteht die Verpflichtung, die Baumasse sowie die gestalterischen und erschliessungs-

mässigen Anforderungen zu erfüllen bzw. die im Bebauungsplan festgelegte "bessere" Lösung zu verwirklichen (vgl. hierzu den Bericht und Antrag des Regierungsrats zu der Totalrevision des Planungs- und Baugesetzes vom 9. September 1997, KRV Nr. 9311, S. 39 f.).

a/cc) Als einer der wesentlichen Vorteile eines Bebauungsplans wird die Abweichung von den ordentlichen Zonenvorschriften genannt. Dieser häufig auch im privaten Interesse eines Bauherrn liegende Punkt ist allerdings bloss einer unter vielen Vorteilen und er steht keineswegs immer im Vordergrund, insbesondere nicht im vorliegenden Fall, wo nicht von den Grundmassen der Zone W2B abgewichen werden darf. Aus der "Arbeitshilfe Bebauungsplan" (Version 2013), welche die Baudirektion in Zusammenarbeit mit den Gemeinden verfasst hat, sind etwa als weitere Vorteile angeführt: die Förderung von städtebaulich und architektonisch besonders gut gestalteten Bebauungen mit hoher Wohn-, Arbeits- und Freiraumqualität; die zweckmässige Anordnung von Nutzflächen; die Gewährleistung einer optimalen Gesamterschliessung; die Ausscheidung von attraktiven gemeinschaftlich nutzbaren Freiräumen und die Sicherstellung einer sorgfältigen Gestaltung unter dem Aspekt der Ökologie; die Beschränkung von Immissionen und Emissionen und die rationelle Nutzung von Energieressourcen sowie die zweckmässige Ausscheidung von Ver- und Entsorgungsanlagen (Arbeitshilfe Bebauungsplan, S. 7 f.). Ein Bebauungsplan ermöglicht es mithin, eine vom städtebaulichen, architektonischen, wohngygienischen sowie landschaftlichen Aspekt her optimale Überbauung eines Gebiets mit einheitlichen Gestaltungsvorschriften zu realisieren (vgl. zum vergleichbaren Kantonalzürcher Planungsinstrument des Gestaltungsplans, in: Fritzsche/Bösch/Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, Bd. 1, 5. Aufl., Zürich 2011, S. 142). Weiter ist aus behördlicher Sicht als Vorteil zu erwähnen, dass Bebauungspläne in enger Zusammenarbeit zwischen den Bauwilligen und der Gemeinde erarbeitet werden. Die Gemeinde erhält somit frühzeitig Gelegenheit, um in Wahrnehmung des öffentlichen Interesses an einer ortsbaulich überzeugenden Lösung lenkend auf den Planungsprozess einwirken zu können (vgl. Arbeitshilfe Bebauungsplan, S. 9). Schliesslich ist noch die Beteiligungsmöglichkeit der Bevölkerung beim Zustandekommen eines Bebauungsplans zu erwähnen. Dies einerseits im Rahmen der allgemeinen Mitwirkungsmöglichkeiten nach § 39 Abs. 2 und 3 PBG, in der Stadt Zug aber auch aufgrund des Umstands, dass hier gegen einen vom Grossen Gemeinderat verabschiedeten Bebauungsplan (vgl. § 39 PBG i.V.m. § 16 Abs. 2 lit. b Gemeindeordnung der Stadt Zug vom 1. Februar 2005 [GO Zug]) das fakultative Referendum offen steht (vgl. § 110 Gemeindegesetz vom 4. September 1980 [BGS 171.1] i.V.m. § 8 Abs. 1 lit. b GO Zug).

a/dd) Auf kommunaler Ebene ist für das vorliegende Verfahren § 53 BO relevant. § 53 BO hat folgenden Wortlaut:

¹ Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Salesianum ist für öffentlich zugängliche Nutzungen wie Schulen, Kultur usw. und für Wohnen bestimmt.

² Das Areal Salesianum soll in seinem Charakter und Erscheinungsbild erhalten bleiben. Um den langfristigen Bestand der Gebäudegruppe zu ermöglichen, sind bei den bestehenden Bauten und Anlagen Erneuerungen und Änderungen im Rahmen denkmalpflegerischer Vorgaben gestattet. Erweiterungs- und Neubauten haben sich besonders gut in das Landschafts- und Ortsbild einzufügen. Es gelten die Grundmasse der Zone W2B. Für Neubauten besteht Bebauungsplanpflicht.

³ Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Salesianum wird der Lärmschutz-Empfindlichkeitsstufe II zugewiesen."

a/ee) Da es weder auf kommunaler noch auf kantonaler oder auf Bundesebene eine Bestimmung gibt, die sich zu den Anforderungen an den Detaillierungsgrad eines Bebauungsplans äussert, sind an dieser Stelle Lehre und Rechtsprechung heranzuziehen. Zum minimalen Inhalt eines Bebauungsplans gehören demnach die Baubereiche, aus welchen die Lage, die maximale horizontale Ausdehnung sowie die internen und externen Abstände der künftigen Bauten ersichtlich sind. Weiter muss dem Bebauungsplan die vertikale Ausdehnung inkl. der maximalen Gebäudehöhen und der Dachform der Bauten entnommen werden können. Ferner müssen im Bebauungsplan Angaben über die Gliederung und Gestaltung der Bauten, über die Frei-, Spiel- und Grünflächen, über die interne Erschliessung durch Fusswege und Strassen sowie über die ober- und unterirdische Parkierung enthalten sein. Diese Elemente gehören zum verbindlichen Planinhalt, da mit der Planverwirklichung regelmässig auch eine Abweichung von den Grundmassen angestrebt wird. Weiteren Planelementen kommt hingegen in der Regel nur orientierender Charakter zu (vgl. zum Ganzen: ZBI 101/2000, S. 406, mit weiteren Hinweisen). Das Bundesgericht hielt unter anderem fest, dass keine so konkretisierte Planung verlangt werden dürfe, dass für die Erarbeitung eines Bauprojekts kein oder kein wesentlicher Spielraum mehr bestehen bleibe (BGE 121 I 117 E. 4c; vgl. auch ZBI 101/2000, S. 407). Je mehr jedoch von der zonengemässen Nutzung abgewichen werde, desto höhere Anforderungen dürften an die Bestimmtheit des Planinhalts gestellt werden (Waldmann/Hänni, Handkommentar RPG, Bern 2006, Art. 14 N 13; BGE 121 I 117 E. 4c). Anzuführen ist an dieser Stelle, dass beim soeben zitierten Entscheid des Bundesgerichts andere kommunale Rechtsgrundlagen vorhanden waren. So gab es in jenem Fall eine Norm im kommunalen Baugesetz, welche vorgeschrieben hat, dass Gestaltungspläne die Überbauung projektmässig bis in die Einzelheiten zu regeln haben. Derart weitreichende Vorschriften für Bebauungspläne kennen weder das Recht der Stadt Zug noch jenes des Kantons Zug. Generell sollen Bebauungspläne zu einer architektonisch und hygienisch guten, der baulichen Umgebung angepassten Überbauung und Gestaltung und zur Erschliessung zusammenhängender Flächen füh-

ren. Nicht genügend bestimmte Bebauungspläne können die Eigentumsgarantie der Nachbarn verletzen (ZBI 102/2001, S. 210 ff., E. 3e). Die Festsetzung eines Bebauungsplans setzt eine umfassende Interessenabwägung voraus, welche alle Umweltauswirkungen eines Bauvorhabens miteinbezieht (Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltrecht, 5. A., Bern 2008, S. 242). Die Integrierung der Bauten in die Umgebung zur Erreichung einer städtebaulich vorzüglichen Überbauung bildet ein wesentliches Planelement, hängt doch die Gesamtwirkung der Überbauung entscheidend auch von den Freiräumen ab (BGE 121 I 117 E. 6b/aa).

b) Unbestritten ist, dass dem Bebauungsplan Salesianum, Plan Nr. 7504, die maximale horizontale und vertikale Ausdehnung der acht Neubauten entnommen bzw. aus diesem bestimmt werden kann. Der Bebauungsplan enthält auch die notwendigen Angaben über die Gliederung und Gestaltung der Bauten. Nachdem der Regierungsrat dies in seinem Entscheid so bestimmt hat, ist auch die genaue Lage der acht Neubauten klar. Daher sind auch die internen und externen Abstände der künftigen Bauten aus dem Bebauungsplan ersichtlich. Damit sind bereits zahlreiche wesentliche Bereiche geregelt, die den involvierten Behörden bei der Beurteilung helfen, ob die Voraussetzungen von § 32 PBG und § 53 BO durch die geplante Überbauung erfüllt sind.

c) Die Beschwerdeführer bemängeln, die sogenannten Kleinbauten seien nicht genauer geregelt, weder in ihrer Anzahl noch in ihrer Dimension. Auch werde ihre Lage in keiner Weise bestimmt. Sie könnten daher erstens die Durchsichten massiv beeinträchtigen und zweitens die Wahrnehmung der wichtigen Freiräume verunmöglichen.

Dazu ist Folgendes auszuführen: Gemäss der Bebauungsplan-Ziffer 2.3 sind in den "Frei-haltebereichen Durchsichten" (welche für das Freihalten von Durchsichten und konzeptionell wichtigen Freiflächen bestimmt sind) Kleinbauten wie Zugänge zur Tiefgarage oder Veloabstellplätze bis max. 3.50 m (ab gewachsenem Terrain bis zum obersten Punkt des Daches) zulässig. Die im Bebauungsplan festgelegte Maximalhöhe entspricht somit der in § 4b der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz vom 16. November 1999 (BGS 721.111) genannten Maximalhöhe für Kleinbauten. Solche Bauten gehören betriebsnotwendig zu jeder Überbauung und sind wegen ihrer geringen Grösse von untergeordneter Bedeutung. Sie sind nicht geeignet den Charakter des Freiraums oder die Durchsicht zu beeinträchtigen, insbesondere nicht jene auf das Salesianum. Im Übrigen ginge es zu weit, Kleinbauten bereits im Bebauungsplan örtlich zu definieren. Darüber ist erst im Baubewilligungsverfahren zu befinden, wobei darauf hinzuweisen ist, dass auch die Klein-

bauten an die Vorgaben von § 53 BO sowie an die denkmalpflegerischen Vorgaben gebunden sind. Es ist daher nicht zu bemängeln, dass der Bebauungsplan nicht weitere, detailliertere Angaben zu den Kleinbauten enthält.

d) Für die Beschwerdeführer ist der Bebauungsplan auch in Bezug auf die Erschliessung unzureichend. Erstens hänge die notwendige und sachgemässe Erschliessungslösung von der Nutzung der bestehenden Gebäude ab. Der Entscheid darüber werde vom Bebauungsplan aber – zu Unrecht – aufgeschoben. Die Langsamverkehrsachse solle unter anderem der Zu- und Wegfahrt von Lastwagen dienen. Wie viele Lastwagen hier verkehren würden, sei aufgrund der unklaren Nutzungssituation aber völlig offen. Zweitens sei der neue Knoten Fridbachweg/Zufahrtsstrasse bei der Prüfung ausgeklammert worden.

d/aa) Bezüglich der Befürchtung der Beschwerdeführer, es werde auf der Langsamverkehrsachse innerhalb des Areals (via Knoten Fridbachweg/Zufahrtsstrasse von Nordosten her auf das Areal) zu übermässigem LKW-Verkehr kommen, ist auf Folgendes hinzuweisen: Die Bauzone Salesianum ist der Lärmschutz-Empfindlichkeitsstufe II zugewiesen (§ 53 Abs. 3 BO). Bezüglich der auf dem Areal gemäss § 53 Abs. 1 BO vorgesehenen öffentlich zugänglichen Nutzungen wie Schulen, Kultur etc. ist – wenn überhaupt – nur mit geringem LKW-Verkehr zu rechnen. Den meisten Verkehr mit grossen Fahrzeugen wird es wohl bei Transporten im Rahmen von Wohnungsbezügen und -umzügen geben. Dass Feuerwehrfahrzeuge im Notfall ebenfalls auf das Areal zu fahren haben, dürfte selbstverständlich sein. Dass der Bebauungsplan bereits einen Entscheid über die öffentliche Nutzung der bestehenden Gebäude zu enthalten hat, kann nicht verlangt werden. Die konkrete Nutzung hängt nämlich nicht nur von der Grundeigentümerschaft, sondern von den Nutzern ab. Hier muss im Rahmen der engen Vorgaben (Schulen, Kultur etc.) Flexibilität vorhanden sein. Es muss insbesondere die Nachfrage abgeklärt werden. Diese kann sich im Verlauf der Zeit zudem auch ändern. Dem Regierungsrat ist zuzustimmen, wenn er ausführt, es dürfte kaum eine Institution zu finden sein, die sich verpflichte, für die Dauer des Bebauungsplans im Salesianum zu verbleiben.

d/bb) Was den Knoten Fridbachweg/Zufahrtsstrasse, der sich unmittelbar bei der SBB-Unterführung des Fridbachwegs befindet, betrifft, ist darauf hinzuweisen, dass gemäss Bebauungsplan-Ziffer 4.7 der Fridbachweg gemäss separatem Projekt auszubauen ist. Er diene künftig als öffentliche Erschliessungsstrasse für die Quartiere Untere Roostmatt, Salesianum, Roost und Fridbach (Hofstrasse südlich der Einmündung Fridbachweg). Der

Ausbau des Fridbachwegs habe auf der gesamten markierten Fläche spätestens mit dem Bau der Zufahrt zur Tiefgarage [von Norden her zum Areal Salesianum] zu erfolgen. Das Baudepartement der Stadt Zug weist in seiner Vernehmlassung zutreffend auf Folgendes hin, worauf verwiesen werden kann: "Die Sichtweiten des bemängelten Knotens hängen auch vom dannzumaligen Strassenprojekt ab. Die Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage wird das grösste Verkehrsaufkommen auf dem westlichen Teil des Fridbachwegs – und damit nahe am übergeordneten Verkehrsträger – generieren. Damit wird das Verkehrsaufkommen auf dem Areal gering gehalten. Wie die Tiefgarageneinfahrt ist auch die Zufahrt für Lastwagen bzw. Notzufahrt für Feuerwehr und andere Blaulichtfahrzeuge im Norden auf die erforderlichen Sichtweiten auszulegen. Der Knoten Fridbachweg/Zufahrtsstrasse nimmt gegenüber den Einmündungen in die Artherstrasse eine stark untergeordnete Rolle ein. Der Bebauungsplan steht indessen auch bei diesem Knoten der Einhaltung der Sichtweiten nicht entgegen. Aus dem Verkehrsgutachten der G. vom 31. Oktober 2014, Anhang Sichtverhältnisse Kantonsstrasse, Plan Nr. 14.068-05 [Bg4-act. B20, Nr. 13], ergibt sich, dass die Sichtweiten für den motorisierten Individualverkehr bei der Abzweigung in das Areal eingehalten werden können. Der motorisierte Individualverkehr umfasst auch Lieferwagen. Die im Gutachten angenommene Geschwindigkeit von 50 km/h auf dem Fridbachweg ist hoch, damit liegt das Gutachten auf der sicheren Seite." Damit ist gesagt, dass der neue Knoten Fridbachweg/Zufahrtsstrasse – entgegen der Behauptung der Beschwerdeführer – im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans geprüft wurde. Bezüglich des motorisierten Individualverkehrs wurde er als nicht problemrelevant eingestuft. Sollte aufgrund der aktuellen Situation dennoch eine gewisse Gefährdung vorhanden sein, z.B. für Velofahrer, welche den Fridbachweg unter der SBB-Unterführung hindurch in Richtung See befahren, werden die Sichtweiten noch einmal zu überprüfen sein, wenn der Ausbau des Fridbachwegs als öffentliche Erschliessungsstrasse für die Quartiere Untere Roostmatt, Salesianum, Roost und Fridbach abgeschlossen ist bzw. im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

d/cc) Somit ist festzuhalten, dass der Bebauungsplan bezüglich Erschliessung ausreichend ist.

e) Schliesslich genügt nach Ansicht der Beschwerdeführer auch die Regelung der Umgebungsgestaltung den Zielvorgaben nicht. Wenn der Umgebungsplan zum Bebauungsplan vom 31. Oktober 2014 bloss "als Konzept verbindlich" sein sollte, sei dies nämlich ebenso unbestimmt wie die vom Regierungsrat zu Recht aufgehobene Bestimmung, wonach die im Plan dargestellte Anordnung der Hauptbauten nur informativen Charakter

haben sollte. Dies gelte umso mehr, als sich ein Konzept im Umgebungsplan gar nicht erkennen lasse. Es liessen sich ihm auch kaum verbindliche Vorgaben entnehmen.

Auch diesbezüglich kann integral auf die folgenden, absolut zutreffenden Äusserungen des Baudepartements der Stadt Zug in seiner Vernehmlassung verwiesen werden: "Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden enthält der Umgebungsplan vom 31. Oktober 2014 [Bg4-act. B20, Nr. 8.2] stufengerechte Informationen zur Umgebung der Wohnüberbauung und dem historischen Salesianum. So sind die Fahr-, Fuss- und Velowege klar definiert. Es wird festgelegt, welche Bäume zu erhalten sind und wo neue Bäume zu liegen kommen sollen. Auch die Dichte der Bepflanzung wird durch die Unterteilung in Pflanzflächen und Wiese/Rasen flächenmässig definiert. Die Spielwiese wird in einen offenen und einen möblierten Bereich für Kleinkinder aufgeteilt. Zudem wird ein offener Spielhof auf der Südseite des Salesianums ausgeschieden. Auch wird bereits die Situierung von Mauern vorgegeben und die Lage der Besucherparkplätze wird bestimmt. Der Spielraum der Bauherrschaft beschränkt sich in erster Linie auf die konkrete Wahl der Baum- und Sträucherarten, des Belags sowie auf die Auswahl der Spielgeräte. Der Umgebungsplan ist damit ausreichend konkret und überlässt die Regelung der Details richtigerweise dem Baubewilligungsverfahren. Die Konzeption der Umgebungsgestaltung, die Anordnung der Frei- und Spielflächen, die wesentliche Bepflanzung sowie die Lage der Erschliessungen sind daher ohne weiteres ersichtlich und konnten in die Beurteilung des Bebauungsplans miteinbezogen werden. Auch der Planungsbericht äussert sich eingehend zur Umgebung des Bebauungsplans. Es wird auf die Bestockung des Fridbachs Bezug genommen. Zum Bahndamm und Fridbach hin werden Pflanzflächen ausgeschieden, welche mit Einzelbäumen räumlich strukturiert werden. Private Gartenräume werden demgegenüber nicht ausgeschieden. Die Bepflanzung orientiert sich an der Bachbestockung des Fridbachs und an dem für die Kulturlandschaft typischen Artenspektrum." Dem schliesst sich das Gericht vollumfänglich an.

f) Der Bebauungsplan äussert sich somit zu sämtlichen notwendigen Planelementen, ist ausreichend detailliert bzw. überlässt, wo zulässig, die endgültige Beurteilung dem Baubewilligungsverfahren und erfüllt damit die Anforderungen der bundesgerichtlichen Rechtsprechung, weshalb er bezüglich Inhalt und Detaillierungsgrad nicht zu beanstanden ist (vgl. BGE 121 I 117 E. 4b).

6. Die Beschwerdeführer bringen vor, das Verwaltungsgericht habe in seinem Urteil vom 10. Juni 2013 verlangt, das gesamte Areal müsse in Charakter und Erscheinungsform

erhalten bleiben; der Regierungsrat begnüge sich damit, dass "das geschützte Salesianum mit seiner historischen Umgebung" erhalten bleibe. Weiter habe das Verwaltungsgericht verlangt, den ländlichen Charakter des Areals zu erhalten; der Regierungsrat begnüge sich mit einem "parkartigen Raum", der einen "angemessenen Übergang vom südlich wenig bebauten Gebiet zum nördlichen und östlichen verdichteten städtischen Gebiet" bilden solle. Und schliesslich habe das Verwaltungsgericht darauf hingewiesen, dass die Neubauten wahrscheinlich "nicht gleichmässig über das ganze Gebiet verstreut angeordnet werden" könnten, sondern "irgendwie konzentriert am Grundstücksrand in Erscheinung treten" müssten. Ebenso dürfte eine "offen gehaltene naturnahe Landschaft" im Bebauungsplan eine "wichtige Rolle" spielen. Der Bebauungsplan widerspreche diesen Vorgaben diametral. Damit werde das Areal Salesianum nicht in seinem Charakter und Erscheinungsbild erhalten, wie das Art. 53 Abs. 2 Satz 1 BO verlange.

a) Die Vorschrift von Art. 53 Abs. 2 Satz 1 BO ist als unbestimmter Rechtsbegriff formuliert, denn sie umschreibt die Voraussetzungen der Rechtsfolge in offener, unbestimmter Weise. Unbestimmte Rechtsbegriffe sind der Auslegung zugänglich. Die Auslegung durch die Verwaltungsbehörden kann von den Verwaltungsgerichten zwar grundsätzlich überprüft werden. Nach herrschender Lehre ist allerdings dann eine gewisse Zurückhaltung durch die Gerichtsinstanz angezeigt, wenn die Verwaltungsbehörden zur Beurteilung der konkreten Umstände besser geeignet sind als die Gerichte. Dies ist besonders im Baurecht der Fall, wo die Verwaltungsbehörden über eine grössere Nähe und Vertrautheit mit den tatsächlichen Verhältnissen verfügen (Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Aufl., Zürich/St. Gallen 2016, Rz. 416 ff., insb. 417 und 419). Auch das Bundesgericht übt bei der Anwendung unbestimmter Rechtsbegriffe Zurückhaltung und billigt den Verwaltungsbehörden einen gewissen Beurteilungsspielraum zu, wenn der Entscheid besonderes Fachwissen oder Vertrautheit mit den tatsächlichen Verhältnissen voraussetzt (z.B. BGE 135 II 384 E. 2.2.2; hinsichtlich unbestimmter Rechtsbegriffe in kantonalen und kommunalen Gesetzen: BGE 1C_476/2008 E. 6.5.1). Der unbestimmte Rechtsbegriff von § 53 Abs. 2 Satz 1 BO ist in erster Linie vom Grosse Gemeinderat der Stadt Zug als der mit den lokalen Gegebenheiten vertrauten zuständigen Behörde auszufüllen. Sollte sich bei der vorzunehmenden Prüfung erweisen, dass der Grosse Gemeinderat unbestimmte Rechtsbegriffe falsch angewendet hätte, so würde das Verwaltungsgericht, dem gegenüber Entscheiden des Regierungsrats nur Rechtskontrolle zusteht (§ 63 Abs. 1 VRG i.V.m. § 63 Abs. 3 VRG e contrario), sich gleichwohl eine gewisse Zurückhaltung auferlegen. Das Verwaltungsgericht würde in solchen Fällen nur dann korrigierend in die Beurteilung des Regierungsrats eingreifen, wenn zum Schluss zu kommen wäre, dass

die Vorinstanzen von ihrem Beurteilungsspielraum in unsachlicher oder willkürlicher Weise Gebrauch gemacht hätten oder dass die Vorinstanzen die für ihren Entscheid wesentlichen Punkte nicht geprüft und die erforderlichen Abklärungen nicht sorgfältig und umfassend durchgeführt haben sollten.

b) Die Bauherrschaft weist darauf hin, dass die Zuweisung des Areals Salesianum zur Bauzone und die Erhaltung dessen Charakters – absolut betrachtet – in einem unauflösbaren Widerspruch zueinander zu stehen scheinen. Tatsächlich ist insbesondere der Erhalt des Erscheinungsbildes einer unbebauten Fläche bei einer Bebauung grundsätzlich zum vornherein ausgeschlossen. Der Widerspruch liegt in der Zuweisung dieses Areals zu einer Bauzone. 2006 wurde das Salesianum im Entwicklungskonzept der Stadt Zug als "Perle" eingestuft, dies einerseits aufgrund seiner besonderen Lage, andererseits wegen der bestehenden historischen Gebäudegruppe. Das Areal blieb aber der Bauzone zugeteilt. Es wurde einzig – aber immerhin – mit der Ortsplanungsrevision 2009 in die "Bauzone mit speziellen Vorschriften Salesianum" umgezont (§ 53 BO). Die Bebauung des Areals Salesianum blieb also weiterhin zulässig, es wurden jedoch die Anforderungen dafür erhöht, indem insbesondere festgelegt wurde, dass das Areal in seinem Charakter und Erscheinungsbild erhalten bleiben müsse und sich Erweiterungs- und Neubauten (für Letztere besteht Bebauungsplanpflicht) besonders gut in das Landschafts- und Ortsbild einzufügen haben. Diese erhöhten Anforderungen sah der Gesetzgeber (Grosser Gemeinderat der Stadt Zug) sowohl beim Bebauungsplan Nr. 7079 als auch beim Bebauungsplan Nr. 7504 als erfüllt an, indem er diese genehmigte. Beide Bebauungspläne wurden zudem in den entsprechenden Abstimmungen von einer Mehrheit des Stimmvolks der Stadt Zug angenommen, der Bebauungsplan Nr. 7504 insbesondere in Kenntnis des Urteils des Verwaltungsgerichts des Kantons Zug vom 10. Juni 2013. Daraus ist abzuleiten, dass es dem Grossen Gemeinderat der Stadt Zug und der Stimmbevölkerung bei ihren Zustimmungen zu den Bebauungsplänen wohl in erster Linie um den Erhalt des denkmalgeschützten Salesianums und der ebenfalls denkmalgeschützten Kapelle St. Karl ging sowie darum, dass eine Überbauung auf diesem vom Stadtrat von Zug als Perle der Entwicklung bezeichneten Areal hohen Anforderungen an die städtebauliche und architektonische Gestaltung gerecht wird, welche die geschützten Gebäude möglichst wenig beeinträchtigt. Der Erhalt des vom Verwaltungsgericht in seinem Urteil vom 10. Juni 2013 (E. 4b/bb und 6e) erwähnten ländlichen Charakters des Areals stand dabei wohl eher weniger im Vordergrund. Es ist denn auch zu beachten, dass § 53 Abs. 2 BO selber als Ziel den Erhalt des Charakters und des Erscheinungsbildes des Areals Salesianum vorsieht, und nicht in erster Linie oder gar überwiegend den des ländlichen Charakters des bislang noch nicht

überbauten Teils des Areals, was mit der Zuweisung zur Bauzone auch gar nicht zu vereinbaren wäre. Das wird zu berücksichtigen sein, wenn in den nachfolgenden Erwägungen geprüft wird, ob der vorliegende Bebauungsplan die Voraussetzungen von § 53 BO erfüllt. Ebenfalls vor diesem Hintergrund sowie angesichts der Tatsache, dass die Bauordnung der Stadt Zug Erweiterungs- und Neubauten auf dem Areal Salesianum bewusst zulässt, wird das Gericht im Rahmen seiner eingeschränkten Kognition insbesondere näher zu prüfen haben, welche baulichen Eingriffe es noch erlauben, davon zu sprechen, dass der Charakter und das Erscheinungsbild des Areals weiterhin erhalten bleiben, und ob sich die geplanten Bauten besonders gut in das Landschafts- und Ortsbild einfügen.

c) Das Gericht hat in seinem Urteil vom 10. Juni 2013 festgestellt, dass auf dem Areal Salesianum, trotz Bebauungsplanpflicht, die Grundmasse der Zone W2B nicht überschritten werden dürfen. Der vorliegende Bebauungsplan kommt diesen Anforderungen nach und hält die Masse, die der Gesetzgeber als Grundnutzung vorgesehen hat, ein. Mit dem Festlegen dieser Dimensionen hat der Gesetzgeber gleichzeitig bestimmt, was auf dem Areal Salesianum verträglich ist. Dem Stadtrat von Zug ist daher zuzustimmen, wenn er darlegt, dass sich der zu erhaltende Charakter des Areals damit in erster Linie auf die mit den Bauten eröffneten Freiräume bezieht. Das Areal ist insbesondere so zu bebauen, dass der historische Salesianumkomplex auch weiterhin möglichst viel Freiraum genießt. Eine Vielzahl von Grünflächen dient am ehesten dazu, den Charakter einer unbebauten Landfläche bestmöglich zu wahren. Gemäss unwidersprochen gebliebener Darlegung der Bauherrschaft erreicht der Bebauungsplan eine Freiflächenziffer von 27 %, was als grosszügig bezeichnet werden kann. Der Regierungsrat führt aus, die acht Neubauten seien am nördlichen und östlichen Grundstücksrand platziert worden, sodass dem Salesianum im südwestlichen Bereich des Areals möglichst viel Raum gelassen werde. Mit dieser Anordnung entstehe zwischen den Neubauten und dem Salesianum eine zusammenhängende offen gehaltene naturnahe Landschaft. Der heute in der Nähe der Kapelle bestehende Tennisplatz mit einer Grundfläche von über 800 m² werde entfernt und in eine grüne Landschaft umgestaltet, was eine starke Aufwertung der Kapelle, aber auch des gesamten Areals bedeute. Mit Verweis auf die Stellungnahme der Stadtbildkommission vom 3. April 2014 zum vorliegenden Bebauungsplan führt der Regierungsrat weiter aus, die Gebäude würden auf dem Areal zwischen Bahntrasse und Salesianum so gesetzt, dass der Freiraum möglichst frei zwischen den Baukörpern hindurchfliesse. Der beinahe quadratische Abdruck der einzelnen Gebäude werde verformt, um das Verhältnis zwischen Baukörpern und Freiraum zugunsten einer höheren Durchlässigkeit zu stärken. Die Gestaltung des Aussenraums mit offenen, durchgehenden Wiesen unterstütze dieses Prinzip. Die privaten

Aussenräume der Bewohner entwickelten sich in Form von Loggien entsprechend in das Gebäudevolumen und nähmen den öffentlichen Aussenraum nur sehr zurückhaltend in Anspruch. Die acht ungefähr gleich grossen Hauptbauten würden sich als "Solitaire" dem bestehenden Salesianumkomplex in Bezug auf Volumen, Grundriss und Architektur unterordnen. Auf der Westseite des Areals liege die Seebucht und nordwestlich die Villa Seeburg. Diesem offenen und praktisch unbebauten Landschaftsbereich trage der Bebauungsplan Rechnung, indem die Neubauten auf der vom See abgewandten Ostseite platziert würden. Durch die versetzte Anordnung der Neubauten entstünden wiederum Freiräume in der Ost-West-Achse, und auch die Durchlässigkeit werde erhöht bzw. damit werde eine Riegelbildung verhindert.

d) Darin, dass der Regierungsrat aufgrund dieser Äusserungen zum Schluss kommt, durch diese hohe Freiraumqualität werde das Areal in seinem Charakter und Erscheinungsbild erhalten, kann das Gericht weder eine Überschreitung des Ermessens noch eine Rechtsverletzung erkennen. Der Regierungsrat hat seine Ansicht schlüssig und nachvollziehbar begründet, und das Gericht sieht keinen Anlass, dessen Beurteilung zu korrigieren. Daran ändert auch die Äusserung des Gerichts in seinem Urteil vom 10. Juni 2013 nichts, die Neubauten könnten wahrscheinlich nicht gleichmässig über das ganze Gelände verstreut angeordnet werden, sondern müssten wohl irgendwo konzentriert oder am Grundstücksrand in Erscheinung treten. Einerseits erfolgte diese Äusserung, weil das Gericht zum Zeitpunkt seines ersten Urteils u.a. besonders hervorheben wollte, den ländlichen Charakter des Grundstücks bestmöglich zu erhalten. Wie das Gericht oben in E. 6b dargelegt hat, ist dieser Erhalt des ländlichen Charakters – mittlerweile zweifach demokratisch legitimiert – als Gewährleistung des von Neubauten nicht zu dominierenden, weiterhin eine ländliche Ausstrahlung vermittelnden denkmalgeschützten Areals Salesianum zu verstehen. Dies gelingt diesem Bebauungsplan im Rahmen der Grundmasse der Zone W2B im Sinne der vom Gericht verlangten respektvollen Distanz, Unterordnung, Orientierung nach dem Grundstücksrand und des offen gehaltenen Umgebungskonzepts weit besser als dem ersten, vom Gericht aufgehobenen Bebauungsplan. Dieser Bebauungsplan atmet einen klar naturnaheren Bezug zum denkmalgeschützten Salesianum und vermittelt architektonisch und städtebaulich sogar harmonisierend zwischen diesem und den unmittelbar benachbarten Terrassenhäusern der Beschwerdeführenden und den Fridbach-Hochhäusern. Vorgeschrieben wird übrigens nicht die Lärmschutz-Empfindlichkeitsstufe I (Erholung), sondern II (Wohnen). Insbesondere legte jedoch das Gericht in seinem Urteil vom 10. Juni 2013 grossen Wert darauf, dass mit dem Bebauungsplan ungeachtet der zulässigen Neubauten eine zusammenhängende offen gehaltene naturnahe Land-

schaft im Umgebungskonzept erreicht wird. Wie vorangehend ausgeführt, ist diese Anforderung mit dem vorliegenden Bebauungsplan in genügendem Masse erfüllt. Mit der gewählten Anordnung der Bauten wurde den Vorgaben des Verwaltungsgerichts also bestmöglich Rechnung getragen.

d) Zusammenfassend ist somit festzustellen, dass das Areal Salesianum mit der geplanten Überbauung in seinem Charakter und Erscheinungsbild erhalten bleibt, womit den Anforderungen von § 53 Abs. 2 Satz 1 BO nachgekommen wird.

7. Die Beschwerdeführer bringen vor, mit der Zuweisung zu einer Bauzone mit speziellen Vorschriften und der Statuierung einer Bebauungsplanpflicht sei noch nicht abschliessend bestimmt worden, welche Baumöglichkeiten konkret realisiert werden könnten. § 53 BO könne nicht als abschliessende Umsetzung des ISOS (Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung) qualifiziert werden. Es sei nicht geklärt, wie dicht eine Überbauung sein könne, damit sie den Anforderungen von § 53 Abs. 2 BO gerecht werde. Im Rahmen des Bebauungsplans sei zu konkretisieren, welche Überbauung mit der Zielvorgabe, den Charakter und das Erscheinungsbild des Areals zu erhalten, vereinbar sei. Dabei seien Interessenabwägungen vorzunehmen, wobei der nationalen Bedeutung der Inventarobjekte Rechnung zu tragen und das öffentliche Interesse an deren grösstmöglichen Schonung entsprechend zu gewichten sei. Mit anderen Worten sei § 53 Abs. 2 BO ISOS-konform auszulegen. Es sei dem Umstand Rechnung zu tragen, dass sowohl für den Hof St. Karl als Baugruppe und das barocke Herrenhaus als Einzelelement als auch für die Umgebungszone VII das höchste Erhaltungsziel vorgesehen sei.

a) Das Areal Salesianum ist der Bauzone zugeteilt. Eine Überbauung des Perimeters ist daher erlaubt. Das Bundesgericht hat in seiner Entscheid 135 II 209 E. 2.1 ausgeführt, dass zur Erfüllung der Pflicht zur Beachtung der Bundesinventare wie des ISOS neben der Anwendung der die Schutzanliegen umsetzenden (Nutzungs-)Planung im Einzelfall auch eine Interessenabwägung im Licht der Heimatschutzanliegen vorgenommen werden müsse. Das sei insbesondere der Fall, wenn von der Grundnutzungsordnung abgewichen werden solle. Dabei ist davon auszugehen, dass die Grundnutzungsordnung die unterschiedlichen Aspekte des Natur- und Heimatschutzes bzw. des Ortsbildschutzes konkretisiert, und demnach zu beurteilen, ob und in welchem Masse diese Gesichtspunkte durch die Vorschriften des Bebauungsplans beachtet werden. Insoweit ist den Schutzanliegen gemäss dem ISOS Beachtung zu schenken (BGE 135 II 209 E. 5.3, BGE 1C_130/2014

und 1C_150/2014 E. 3.2). Diese Interessenabwägung ist im vorliegenden Fall erfolgt. Der Regierungsrat bezog sich dabei auf die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege vom 22. April 2015 (Bg3-act. B20, Nr. 7). Das Amt für Denkmalpflege und Archäologie hatte das ISOS in seine Überlegungen miteinbezogen. Es führte aus, dass die gemäss Bebauungsplan vorgesehenen Neubauten den Umgebungsschutz des geschützten Salesianums genügend respektierten. Die nähere Umgebung des Salesianums – der Perimeter der ISOS-Baugruppe 0.8, "Hof St. Karl, seit 1898 Institut Salesianum", mit Erhaltungsziel A (integrale Erhaltung) – werde freigehalten. Auch wenn im ISOS um das Salesianum eine Umgebungszone VII mit Erhaltungsziel a festgelegt sei, was "kein Baugebiet" bedeute, komme die Denkmalpflege zum Schluss, dass die gemäss Bebauungsplan vorgesehenen Neubauten den Umgebungsschutz der Baudenkmäler genügend respektierten, da das Gebiet rechtmässig als Baugebiet eingezont sei. Die städtebauliche Setzung respektiere die unmittelbare Umgebung des Salesianums und bilde durch die offene Bebauung einen angemessenen Übergang vom südlichen Landschaftsraum zum sich verdichtenden städtischen Gebiet. Die Vorgabe gemäss § 29 des Gesetzes über Denkmalpflege, Archäologie und Kulturgüterschutz vom 26. April 1990 (Denkmalschutzgesetz, BGS 423.11), dass "bauliche Veränderungen in der näheren Umgebung eines geschützten Denkmals dessen Wert nicht wesentlich beeinträchtigen", werde mit dem vorliegenden Bebauungsplan inkl. Umgebungsplan erfüllt. Wenn der Regierungsrat gestützt darauf zum Schluss kommt, mit dem Bebauungsplan Salesianum Nr. 7504 seien die Schutzanliegen des ISOS genügend berücksichtigt worden, missbraucht oder überschreitet er sein Ermessen nicht, weshalb keine Rechtsverletzung erkannt werden kann.

b) In ihrer Replik stellen die Beschwerdeführer den Antrag, es sei ein neutrales denkmalpflegerisches Fachgutachten einer dafür geeigneten Bundeskommission (ENHK oder EKD) über die Vereinbarkeit des Bebauungsplans mit den Anliegen des ISOS und des Denkmalschutzes einzuholen. Sie begründen das damit, die kantonale Denkmalpflege wäre fachlich zwar in der Lage, diese Beurteilung vorzunehmen, es fehle ihr im vorliegenden Fall aber die gebotene Neutralität, Unvoreingenommenheit und Unbefangenheit.

Der bundesgerichtlichen Praxis kann entnommen werden, dass der Einbezug einer kantonalen Fachkommission für den Natur- und Heimatschutz ausreicht, um die im Raum stehenden denkmalpflegerischen Anliegen entsprechend zu berücksichtigen. Zentral ist, dass diese Fachkommission die Vorgaben des ISOS in ihre Beurteilung miteinbezogen hat (BGE 135 II 209 E. 3). Wie soeben ausgeführt, wurden im vorliegenden Fall die Schutzanliegen des ISOS durch den Einbezug des gemäss § 14 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz vom

Kanton als Fachstelle für den Naturschutz, den Heimatschutz und die Denkmalpflege bezeichneten Amtes für Denkmalpflege und Archäologie (Art. 25 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 [NHG, SR 451]) genügend berücksichtigt. Und das Amt für Denkmalpflege selber bezog das ISOS in seine Überlegungen mit ein. Bei der Aussage, das Amt für Denkmalpflege und Archäologie sei zu wenig neutral und sei voreingenommen und befangen, handelt es sich um Behauptungen, welche die Beschwerdeführer in keiner Weise begründen. Es gibt denn auch nicht die geringsten Anzeichen für solches. Das entsprechende Gesuch ist daher abzuweisen.

8. Die Beschwerdeführer bemängeln, es seien keine Bemühungen ersichtlich, die Neubauten besonders gut in das Landschafts- und Ortsbild einzufügen, wie das § 53 Abs. 2 BO verlange. Es zeige sich, dass die Vielzahl der modernen, gegen das Salesianum hin akzentuierten Neubauten, die über das gesamte Areal verstreut werden sollten, weder das Landschafts- und Ortsbild mit dem prägenden Salesianum noch den ländlichen Charakter des Areals hinreichend berücksichtige. Die derart weiträumig verteilten und nahe an das Salesianum heranreichenden Neubauten bedeuteten eine zu dichte Nutzung in geringer Distanz zum Salesianum. So habe denn auch das Verwaltungsgericht in seinem Urteil zum ersten Bebauungsplan festgehalten, bei den "Perlen der Entwicklung" gehe es nicht primär um eine dichte Nutzung, sondern um den Erhalt der bestehenden Nutzung, was insgesamt eine geringere Ausnützungsziffer bedeute.

a) Gemäss § 53 Abs. 2 Satz 3 BO haben sich Erweiterungs- und Neubauten auf dem Areal Salesianum besonders gut in das Landschafts- und Ortsbild einzufügen. Bei dieser Bestimmung handelt es sich – gleich wie bei § 53 Abs. 2 Satz 1 BO – um einen unbestimmten Rechtsbegriff. Bezüglich Zurückhaltung des Gerichts bei der Auslegung von unbestimmten Rechtsbegriffen kann auf das in E. 6a Ausgeführte verwiesen werden. Einleitend ist festzustellen, dass "besonders gute Einfügung in das Landschafts- und Ortsbild" nicht nur bedeutet, dass auf die historische Gebäudegruppe Salesianum Rücksicht zu nehmen ist, sondern sich die Neubauten auch besonders gut in die weitere Umgebung des Bebauungsplanperimeters einzufügen haben. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass der vorliegende Bebauungsplan mit seiner der Grundordnung entsprechenden Ausnützungsziffer von 0.5 eine um 40 % tiefere Ausnützung aufweist als der erste Bebauungsplan. Damit entspricht er der Vorgabe des Verwaltungsgerichts in seinem Urteil vom 10. Juni 2013, dass die Ausnützung geringer sein müsse als im damals angefochtenen Bebauungsplan und jedenfalls nicht höher als in der Grundordnung vorgesehen sein dürfe.

b) Der Regierungsrat führt zur besonders guten Einfügung in das Landschafts- und Ortsbild im Wesentlichen aus, der Bebauungsplan Nr. 7504 bilde mit dem bestehenden Salesianum und den acht Neubauten einen sehr guten städtebaulichen Übergang von der Landwirtschaftszone ins dichter bebaute Siedlungsgebiet (Überbauung "Untere Roostmatt"). Die Körnung sei beim Bebauungsplan kleiner als bei den meisten nördlich und östlich bestehenden Überbauungen. Auf der Westseite des Areals liege die Seebucht und nordwestlich die Villa Seeburg. Diesem offenen und praktisch unbebauten Landschaftsbe- reich trage der Bebauungsplan Rechnung, indem die Neubauten auf der vom See abge- wandten Ostseite platziert würden. Die geplante Überbauung bilde damit ein attraktives Eingangstor für die Stadt Zug. Innerhalb des Salesianumareals seien die acht Baukörper im nördlichen und östlichen Teil des Bebauungsplans platziert und räumten dem Salesi- anumkomplex einen angemessenen Freiraum ein. Zwischen dem bestehenden Salesi- anum und den Neubauten entstehe dadurch eine zusammenhängende offen gehaltene naturnahe Landschaft, die sich vom südlichen Bebauungsplanperimeter bis in die nord- westliche Ecke erstrecke. Durch die Anordnung der Neubauten entstünden wiederum Frei- räume in der Ost-West-Achse. Die Neubauten würden von ihren Grundrissen her kleiner als das Salesianum sein und ordneten sich diesem unter. Die beinahe quadratischen Grundrisse würden zudem so verformt, dass aufgrund der Anordnung der Baukörper und der Freiräume die Durchlässigkeit erhöht werde. Die Neubauten würden gemäss der Bau- ordnung dreigeschossig in Erscheinung treten (zwei Vollgeschosse und ein Attikage- schoss). Die acht Neubauten seien von der Gesamthöhe her ungefähr gleich gross wie das bestehende Herrenhaus und der Mitteltrakt des Salesianums. Die Flachdächer lägen aber unterhalb der Dachspitzen des Salesianums, welche bestimmend blieben. Die Flach- dächer der acht Neubauten seien unauffälliger als die Sattel- und Krüppelwalmdächer des Salesianums und korrespondierten gleichzeitig mit den nachbarlichen Terrassenhäusern an der Hofstrasse. Die Haupteinschliessung des Salesianumareals erfolge über den Frid- bachweg. Da die meisten Parkplätze in der Tiefgarage untergebracht seien, könne das Areal selber naturnahe gestaltet werden. Die öffentlichen Fahr- und Gehwege knüpften an die bestehende Infrastruktur an. Ein Weg führe von der nordwestlich liegenden Bushalte- stelle "Salesianum" und der andere von der Stadtbahnhaltestelle (Nordwesten) in südli- cher Richtung durch das Areal hindurch. Die Linienführung stimme mit der Artherstrasse und der SBB-Bahnlinie überein.

c) Da die Vorinstanz die vom Bebauungsplan Salesianum in Anspruch genommene besonders gute Einfügung in das Landschafts- und Ortsbild schlüssig und nachvollziehbar begründet hat, sieht das Gericht keinen Anlass, deren Beurteilung zu korrigieren. Tatsäch-

lich lässt die geplante Überbauung dem Salesianum den notwendigen Raum, indem sie von den historischen Bauten abrückt. Die Kleinteiligkeit der Überbauung und die Höhe der Gebäude kommen den historischen Gebäuden des Salesianums zugute, indem sich die Neubauten dem Salesianum unterordnen. Das Salesianum bleibt auf dem Areal dominant und steht weiterhin im Mittelpunkt. Dazu trägt auch bei, dass für die Neubauten steinerne Fassaden vorgesehen sind und die acht Bauten als kompakte Baukörper ohne vorspringende oder auskragende Bauteile als schlicht erscheinen und sich dem Beobachter nicht aufdrängen. Durch die versetzte Platzierung der Neubauten bleiben genügend Sichtachsen von Ost nach West erhalten und – im Gegensatz zum ersten Bebauungsplan – entsteht keine Mauerwirkung. Die historischen Gebäude des Salesianums bleiben nicht nur vom See bzw. der Artherstrasse her einsehbar, sondern auch von der Bahnlinie und dem Hang darüber sowie von Süden her. Nach dem Gesagten steht daher fest, dass der Regierungsrat die Situation gesamtheitlich gewürdigt und mithin die besonders gute Einfügung umfassend begründet und aufgezeigt hat. Dem Regierungsrat kann weder eine Überschreitung des Ermessens noch eine Rechtsverletzung vorgeworfen werden. Damit erfüllt der Bebauungsplan die Voraussetzungen von § 53 Abs. 2 Satz 3 BO.

9. Die Beschwerdeführer machen geltend, der Bebauungsplan enthalte bezüglich öffentlich zugänglicher Nutzung nur die Bestimmung, wonach ein "angemessener Anteil der anrechenbaren Geschossfläche des Salesianums" öffentlich zugänglich sein müsse (Bestimmungen zum Bebauungsplan, Ziff. 2.11). Diese Bestimmung sei viel zu unbestimmt, um die von § 53 Abs. 1 BO verlangte öffentlich zugängliche Nutzung sicherzustellen.

Gemäss § 53 Abs. 1 BO ist die Bauzone mit speziellen Vorschriften Salesianum für öffentlich zugängliche Nutzungen wie Schulen, Kultur usw. und für Wohnen bestimmt. Aus dem Wortlaut dieser Bestimmung geht nicht hervor, dass bzw. in welchem Verhältnis in dieser Bauzone sowohl öffentlich zugängliche Nutzungen als auch Wohnnutzungen zwingend realisiert werden müssten. Auch den Materialien der Ortsplanungsrevision (Planungsbericht, Anträge des Stadtrats, Protokolle) lässt sich dies nicht entnehmen. Indem der Bebauungsplan explizit festhält, dass ein angemessener Anteil der anrechenbaren Geschossfläche des Salesianums öffentlich zugänglich sein muss, erfüllt er jedenfalls die Vorschrift von § 53 Abs. 1 BO. Angesichts dessen wäre es nicht gerechtfertigt, von der Bauherrschaft zu verlangen, bereits jetzt genau festzulegen, worin die in der Bestimmung 2.11 vorgesehene öffentlich zugängliche Nutzung in Art und Ausmass besteht. Der mit der Formulierung eröffnete Ermessensspielraum der Baubewilligungsbehörde steht mit § 53 Abs. 1 BO nicht in

Widerspruch. Ob ein konkretes Nutzungskonzept mit dem Bebauungsplan vereinbar ist, ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu entscheiden.

10. Die Beschwerdeführer weisen darauf hin, dass die Grenzwerte der im vorliegenden Fall geltenden Lärmschutz-Empfindlichkeitsstufe II nicht eingehalten würden. Es gehe nun nicht an, die dabei erforderlichen Abklärungen auf ein späteres Baubewilligungsverfahren zu verschieben. Durch das Aufschieben der lärmschutzrechtlichen Beurteilung werde die bei der Prüfung einer Ausnahmegewilligung gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV vorzunehmende umfassende Interessenabwägung präjudiziert. In diese seien nämlich auch die öffentlichen Interessen mit einzubeziehen, die gegen die Errichtung der fraglichen Gebäude sprächen, vorliegend also namentlich jene des Ortsbild- und Denkmalschutzes. Die Festsetzung des Bebauungsplans und die angefochtenen Entscheide des Regierungsrats verstiesse gegen das bundesrechtliche Koordinationsgebot (Art. 25a RPG). Dieses gelte nicht nur für Verfügungen (wie Baubewilligungen), sondern auch für projektbezogene Pläne (Art. 25a Abs. 4 RPG). Beim vorliegend zu beurteilenden Bebauungsplan handle es sich um einen solchen projektbezogenen Sondernutzungsplan. Er habe ein konkretes Projekt zum Gegenstand, das mit dem Bebauungsplan so weit vorbestimmt werde, dass eine umfassende Beurteilung in einem späteren Baubewilligungsverfahren kaum mehr möglich sei.

a) Nach Art. 22 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (USG, SR 814.01) werden Baubewilligungen für neue Gebäude, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, unter Vorbehalt von Absatz 2 nur erteilt, wenn die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden. Sind die Immissionsgrenzwerte überschritten, so werden Baubewilligungen für Neubauten, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, nur erteilt, wenn die Räume zweckmässig angeordnet und die allenfalls notwendigen zusätzlichen Schallschutzmassnahmen getroffen werden (Art. 22 Abs. 2 USG). Sind die Immissionsgrenzwerte überschritten, so dürfen Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen nur bewilligt werden, wenn diese Werte eingehalten werden können: a. durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes; oder b. durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen (Art. 31 Abs. 1 der Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 [LSV, SR 814.41]). Können die Immissionsgrenzwerte durch Massnahmen nach Absatz 1 nicht eingehalten werden, so darf die Baubewilligung nur erteilt werden, wenn an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt (Art. 31 Abs. 2 LSV).

b) Gemäss den Berechnungen im Lärmgutachten vom 15. Mai 2014, Ziff. 3.1 (Bg3-act. B20, Nr. 20), können bei den Häusern 1 und 3 bei zehn Räumen die Immissionsgrenzwerte bezüglich des Strassenverkehrslärms nicht eingehalten werden. Es ist daher nach Art. 31 LSV vorzugehen. Die Beschwerdeführer stützen ihre Ansicht, dass es sich vorliegend um einen projektbezogenen Sondernutzungsplan handelt, bei der die lärm-schutzrechtliche Beurteilung nicht bis zum Baubewilligungsverfahren aufgeschoben werden dürfe, insbesondere auf BGE 1P.365/2001 E. 3c/dd [recte wohl: 5c/dd]. Dem ist jedoch nicht zu folgen. In der von den Beschwerdeführern zitierten Erwägung 5c/dd nennt das Bundesgericht als Beispiele von projektbezogenen Sondernutzungsplänen Strassenbauten, Kieswerke, Deponien, Parkhäuser und Einkaufszentren. Derartige Pläne ersetzen gemäss Bundesgericht in vielen Fällen tatsächlich das Baubewilligungsverfahren oder nähmen es weitgehend vorweg, weshalb sie mit den andern projektbezogenen Entscheidungsverfahren wie ein entsprechendes Baubewilligungsverfahren im Detail zu koordinieren seien. Keine verfahrensmässige Koordinationsprobleme ergäben sich demgegenüber in der Regel bei Sondernutzungsplänen, die die Bauweise in einem Teilbaugebiet regelten, wie dies beispielsweise beim Gestaltungsplan bzw. Bebauungsplan zutreffe. Die Projektierungstiefe müsse für die einzelnen Phasen nur soweit gehen, als es für die jeweiligen Entscheide notwendig sei. Die Koordinationspflicht wolle die Grenzen zwischen den einzelnen Rechts- und Sachgebieten überwinden, nicht aber zwischen den einzelnen Bewilligungsphasen (BBI 1994 III S. 1084). Im vorliegenden Fall wird das eigentliche Baubewilligungsverfahren nicht so weit vorbestimmt, dass danzumal eine umfassende Beurteilung kaum mehr möglich ist. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer handelt es sich beim Bebauungsplan Salesianum nicht um einen projektbezogenen Sondernutzungsplan. Er weist im Gegensatz zu einem solchen einen Projektierungsspielraum auf, wie er um Übrigen einem Bebauungsplan auch zugestanden werden muss (siehe dazu oben E. 5a/ee). Zwar ist inzwischen die Situierung und Grösse der Neubauten gemäss Richtprojekt vom 31. Oktober 2014 verbindlich. Neben zahlreichen anderen Details, die noch im Baubewilligungsverfahren zu prüfen sein werden, steht aber auch z.B. die konkrete Raumaufteilung der einzelnen Wohnungen noch nicht definitiv fest. Hier können noch Änderungen vorgenommen werden, um den Anforderungen von Art. 31 Abs. 1 LSV gerecht zu werden. Diese Festlegung hat aber stufengerecht erst im Baubewilligungsverfahren zu erfolgen. Die möglichen Anpassungen werden durch die Verbindlicherklärung der Situierung und Grösse der Neubauten nicht präjudiziert, und auch die Interessenabwägung nach Art. 31 Abs. 2 LSV ist weiterhin möglich. Der Lärmschutz muss in einem Bebauungsplan noch nicht im Detail geregelt sein, dies kann auch im Baubewilligungsverfahren noch entsprechend geprüft

und geregelt werden. Eine Verletzung des bundesrechtlichen Koordinationsgebots ist daher nicht erkennbar.

11. a) Zusammenfassend ergibt sich, dass der Bebauungsplan Salesianum, Nr. 7504, den Anforderungen von § 32 PBG und § 53 BO entspricht. Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen den Beschwerdeentscheid des Regierungsrats vom 19. Dezember 2017 erweist sich als unbegründet, weshalb sie abzuweisen ist.

b) Die Beschwerdeführer haben nicht nur den Entscheid des Regierungsrats vom 19. Dezember 2017 betreffend ihre Verwaltungsbeschwerde gegen die Stadt Zug betreffend Festsetzung des Bebauungsplans Salesianum, Plan Nr. 7504, angefochten, sondern auch den Entscheid des Regierungsrats vom 19. Dezember 2017 betreffend Genehmigung des Bebauungsplans Salesianum, Stadt Zug. Aus den gleichen Gründen, wie sie in den vorangehenden Erwägungen dargelegt wurden, ist auch die Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen den Genehmigungsbeschluss abzuweisen.

c) Damit erweist sich die Verwaltungsgerichtsbeschwerde als vollumfänglich unbegründet, und sie ist abzuweisen.

12. Bei diesem Ausgang des Verfahrens werden die unterliegenden Beschwerdeführer gemäss § 23 Abs. 1 Ziff. 3 VRG kostenpflichtig. Die Spruchgebühr wird auf Fr. 6'000.– festgesetzt und mit dem geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe verrechnet. Den obsiegenden, anwaltlich vertretenen Beschwerdegegnerinnen 1 und 2 ist gemäss § 28 Abs. 2 Ziff. 1 VRG zu Lasten der Beschwerdeführer eine Parteientschädigung von Fr. 5'000.– (inkl. MwSt. und Barauslagen) zuzusprechen.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Den Beschwerdeführern wird eine Spruchgebühr von Fr. 6'000.– auferlegt und mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 6'000.– verrechnet.
3. Die Beschwerdeführer haben den Beschwerdegegnerinnen 1 und 2 unter solidarischer Haftung eine Parteientschädigung von Fr. 5'000.– (inkl. MwSt. und Barauslagen) zu bezahlen, welche an den Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerinnen 1 und 2 zu leisten ist.
4. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der schriftlichen Eröffnung beim Schweizerischen Bundesgericht in Lausanne Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten eingereicht werden.
5. Mitteilung an den Rechtsvertreter der Beschwerdeführer (im Doppel), an den Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerinnen 1 und 2 (dreifach), an den Stadtrat von Zug (im Doppel), an den Regierungsrat des Kantons Zug (dreifach) und zum Vollzug von Ziffer 2 im Dispositiv an die Finanzverwaltung des Kantons Zug.

Zug, 27. November 2018

Im Namen der
VERWALTUNGSRECHTLICHEN KAMMER
Der Vorsitzende

Der Gerichtsschreiber

Dieses Urteil ist rechtskräftig nach Abweisung einer Beschwerde an das Bundesgericht (Urteil BGer 1C_53/2019 vom 3. Juni 2020).