

BGer 1C_444/2022 vom 4. September 2023

Bundesgericht, 2023-09-04, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_444_2022

FR: TF 1C_444/2022 du 4 septembre 2023

IT: TF 1C_444/2022 del 4 settembre 2023

Erwägungen

E. 1

Gegen den kantonal letztinstanzlichen Endentscheid des Verwaltungsgerichts über eine Baubewilligung und die Festsetzung eines Bauniveauplans steht grundsätzlich die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht offen (Art. 82 lit. a, 86 Abs. 1 lit. d und 90 BGG).

Die Beschwerdeführerin hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und war zum Zeitpunkt der Beschwerdeeinreichung als Eigentümerin der an die Bauparzelle angrenzenden Parzelle Nr. 4760 zur Beschwerde legitimiert (Art. 89 Abs. 1 BGG). Zwischenzeitlich hat sie allerdings ihre Liegenschaft veräussert. Das BGG enthält keine Vorschriften zum Parteiwechsel, weshalb nach Art. 71 BGG die Bestimmungen des BZP sinngemäss anwendbar sind. Art. 17 Abs. 1 BZP lässt den Parteiwechsel (unter Vorbehalt von hier nicht vorliegenden Ausnahmen) nur mit Zustimmung der Gegenpartei zu. Dies gilt auch im Fall der Veräusserung eines Grundstücks. Die Zustimmung zum Parteiwechsel wurde von der privaten Beschwerdegegnerin ausdrücklich verweigert. Dies hat (analog Art. 21 Abs. 2 BZP) zur Folge, dass das Verfahren auf den Namen der Beschwerdeführerin fortzusetzen ist (BGE 116 Ia 221 E. 1b S. 223; speziell zur vorliegenden Konstellation vgl. Urteil 1C_509/2011 vom 8. Juni 2012 E. 1 mit Hinweisen).

Auf die rechtzeitig erhobene Beschwerde (Art. 100 Abs. 1 BGG) ist daher einzutreten.

E. 2

Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann insbesondere die Verletzung von Bundesrecht - einschliesslich Überschreitung oder Missbrauch des Ermessens - gerügt werden (Art. 95 lit. a BGG). Das Bundesgericht wendet das Bundesrecht grundsätzlich von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Die Verletzung von Grundrechten (einschliesslich die willkürliche Anwendung von kantonalem Recht) prüft es jedoch nur insoweit, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und genügend begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG ; BGE 133 II 249 E. 1.4.2 S. 254 mit Hinweisen).

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat, sofern dieser nicht offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht (Art. 105 und Art. 97 Abs. 1 BGG). Neue Tatsachen und Beweismittel können nur so weit vorgebracht werden, als erst der Entscheid der Vorinstanz dazu Anlass gibt (Art. 99 Abs. 1 BGG).

E. 3

Zu beurteilen sind zunächst die formellen Rügen.

E. 3.1

Die Beschwerdeführerin rügt eine Verletzung des rechtlichen Gehörs, weil das Verwaltungsgericht keinen eigenen Augenschein vorgenommen habe, sondern (in E. 2.2) davon ausging, der rechtserhebliche Sachverhalt könne mittels der bei den Akten liegenden Plänen, Visualisierungen und Fotografien erstellt werden. Dies treffe nicht zu. Es fehle Bildmaterial zur Einordnung des Neubauvorhabens in einem grösseren Kontext, insbesondere in Bezug auf den benachbarten Bahnhof und die gegenüberliegende Baute Alpenstrasse 15. Die Aussage der Vorinstanz (in E. 4.7.1), das Neubauvorhaben nehme auf die Höhe des Bahnhofs Bezug, sei denn auch unrichtig, da der projektierte Neubau den Bahnhof überrage. Mangels Bildmaterial habe die Vorinstanz offensichtlich auf "Google Earth" bzw. "Google Street View" zurückgreifen müssen (E. 4.7.1 des angefochtenen Entscheids).

Diese Rüge erweist sich als unbegründet, soweit sie überhaupt den Begründungsanforderungen genügt:

E. 3.1.1

In den Akten befindet sich eine Visualisierung des Neubaus zusammen mit der gegenüberliegenden Baute Alpenstrasse 15 (vgl. Akten Baudirektion, Eingaben Beschwerdegegnerin [B 37], Beilage 6 zur Beschwerdeantwort, letzte Seite; zur heutigen Situation vgl. B37, Beilage Nr. 2 zur Stellungnahme vom 21. Oktober 2019). Die Beschwerdeführerin legt nicht dar, weshalb diese nicht genüge.

E. 3.1.2

Hinsichtlich des (2004 errichteten) Bahnhofsgebäudes wurde am Augenschein der Baudirektion vom 17. September 2019 festgestellt, dass dieser etwas höher sei als das bestehende Gebäude Alpenstrasse 16 (Augenscheinprotokoll, Akten Baudirektion B9, S. 2 und 5). Da der Ersatzbau rund 2 m höher zu liegen kommt, konnte das Verwaltungsgericht auch ohne Augenschein davon ausgehen, dass der Neubau (in etwa) die Höhe des Bahnhofs übernimmt und sich insofern gut in die Umgebung eingliedert. Diese Feststellung kann sich auch auf die von der Beschwerdeführerin vor dem Regierungsrat eingereichten Fotos (B36, Beilage 1 zur Stellungnahme vom 15. November 2019) stützen, auf denen die Bauprofile mit dem Bahnhofsdach im Hintergrund zu sehen sind. Sie erscheint nicht offensichtlich unrichtig, selbst wenn der Neubau nunmehr leicht höher sein sollte als das Bahnhofsgebäude.

E. 3.1.3

Die übrigen Erwägungen des Verwaltungsgerichts zur städtebaulichen Einordnung (auch im Zusammenhang mit der festgelegten Niveaulinie) beziehen sich in erster Linie auf die Anpassung der Fassade und der Geschosshöhen des Ersatzbaus an diejenigen der angrenzenden inventarisierten Häuser (insbes. Alpenstrasse 14). Dies konnte anhand der Baupläne und den in den Akten liegenden Visualisierungen beurteilt werden. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern ein Augenschein diesbezüglich einen Informationsgewinn gebracht hätte.

E. 3.1.4

Insgesamt lag es damit im Ermessen des Verwaltungsgerichts, auf einen eigenen Augenschein zu verzichten. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs ist insoweit zu verneinen.

E. 3.2

Die Beschwerdeführerin rügt eine Verletzung des rechtlichen Gehörs, weil sie keine Gelegenheit erhalten habe, zu den vom Verwaltungsgericht herangezogenen Bildern von "Google Earth" Stellung zu nehmen. Diese Aufnahmen werden jedoch vom Verwaltungsgericht nur beiläufig erwähnt; ihnen kommt - anders als den Internetdokumenten im Fall BGE 149 I 91 E. 3.4 - kein massgeblicher Stellenwert in den Erwägungen des angefochtenen Entscheids zu. Vielmehr stützte sich das Verwaltungsgericht in erster Linie auf die in den Akten liegenden Pläne, Visualisierungen und Fotos. Unter diesen Umständen war es nicht verpflichtet, die Parteien über die allfällige ergänzende Konsultation von Fotos aus dem Internet zu informieren und ihnen Gelegenheit zu geben, sich dazu zu äussern.

E. 4

In der Sache ist vor allem streitig, ob die Baubewilligung noch gestützt auf den 1979 festgesetzten Bebauungsplan Alpenstrasse Ost erteilt werden durfte. Die Beschwerdeführerin macht geltend, angesichts der erheblichen rechtlichen und tatsächlichen Veränderungen seit 1979 hätte der Bebauungsplan akzessorisch überprüft und angepasst oder aufgehoben werden müssen.

E. 4.1

Der Regierungsrat erwog, Referenzdatum sei nicht 1979, sondern frühestens der 7. April 2009. Die Gemeinde Zug habe damals, im Zuge der Ortsplanungsrevision, die geänderte Bauordnung beschlossen (BO/Zug; vom Regierungsrat genehmigt am 22. Juni 2010). Diese bestimme in § 75 Abs. 1, dass die bisherigen Bebauungspläne mit allen Bestimmungen rechtsgültig blieben. Diese Bestimmung sei unangefochten in Rechtskraft erwachsen. Seit 2009 hätten sich die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse in der näheren Umgebung kaum geändert. Daran ändere auch die per 1. Januar 2019 in Kraft getretene Teilrevision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG/ZG) nichts, sehe doch deren § 71 Abs. 1 vor, dass die Gemeindevorschriften (einschliesslich Bebauungspläne) erst bis Ende 2025 an das neue Recht anzupassen seien, und diese Anpassungen für die Baugrundstücke die bisherigen Bau- und Nutzungsmöglichkeiten nicht vermindern dürften (Abs. 2). Die Beschwerdegegnerin, welche ihr Bauprojekt im Vertrauen auf die Beständigkeit des bisherigen Bebauungsplans ausgearbeitet habe, könne sich auf den Vertrauensschutz berufen.

Der Regierungsrat ging im Übrigen davon aus, dass sich an der Gültigkeit des Bebauungsplans auch dann nichts ändern würde, wenn dieser akzessorisch zu überprüfen wäre. Öffentliche Interessen oder raumplanerische Grundsätze, welche eine Anpassung des Bebauungsplans erforderten, seien nicht ersichtlich. Im Gegenteil: Dem Verdichtungsgrundsatz komme seit der letzten RPG-Revision eine besondere Bedeutung zu. Zentral sei sodann, dass sich drei von insgesamt fünf Gebäuden im Bebauungsplanperimeter im Inventar der schützenswerten Denkmäler befänden (Alpenstrasse 12 und 14 sowie Gotthardstrasse 19). Der Bebauungsplan schreibe mit den vorgesehenen, mehrheitlich sechsstöckigen Bauten eine einheitliche Überbauung vor, die Rücksicht auf die drei inventarisierten Bauten nehme und dem Gebot der Verdichtung an dieser zentralen Lage Rechnung trage. Bezüglich der Höhenentwicklung passten sich die Gebäude des Bebauungsplans sehr gut in die nähere Umgebung ein. Insofern lägen wesentlichen Vorzüge vor, insbesondere hinsichtlich der städtebaulichen Eingliederung und der Verdichtung, die eine Abweichung von der Grundordnung rechtfertigten.

E. 4.2

Das Verwaltungsgericht schloss sich diesen Erwägungen an. Es hielt fest, würde heute ein neuer Bebauungsplan erstellt, müsste dieser - unter Berücksichtigung der drei inventarisierten, sechsgeschossigen Gebäude und der vom RPG verlangten Verdichtung - in den wesentlichen Grundzügen gleich aussehen wie der heutige. Es verwies auf die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege, wonach sich der geplante Baukörper grundsätzlich angemessen in den Strassenraum eingliedere und die bestehende Situation respektiere. Da keine Ausnützungsziffer über den ganzen Perimeter des Bebauungsplans bestehe, bedeute das Projekt der Beschwerdegegnerin auch keinen Nachteil für künftige Bauvorhaben der Beschwerdeführerin.

E. 4.3

Die Beschwerdeführerin hält diese Erwägungen für willkürlich und legt im Detail dar, welche Veränderungen tatsächlicher und rechtlicher Art seit dem Erlass des Bebauungsplans 1979 erfolgt seien. Sie bestreitet, dass der Bebauungsplan 2009 detailliert überprüft worden sei, bestimme § 75 BO/Zug doch pauschal den Fortbestand aller altrechtlichen Bebauungspläne. Sie betont, dass der Bebauungsplan nicht mehr den heutigen Anforderungen entspreche. Dieser lasse insbesondere eine erheblich höhere Ausnützung zu als die 1979 geltende bzw. die heutige Grundordnung, ohne wesentliche städtebauliche Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise aufzuweisen. Nach bisherigem Recht habe ein Sondernutzungsplan nur im Umfang von 20 bis 30 % von der Ausnützung der Grundordnung abweichen dürfen. Nach neuem Recht (§ 32ter PBG /ZG in der seit dem 1. Januar 2019 anwendbaren Fassung) seien weiterreichende Abweichungen nur unter der Voraussetzung eines qualifizierten Wettbewerbs zur Sicherung der städtebaulichen Qualität zulässig. Die Erhöhung der Ausnützung auf dem bereits heute übernutzten Grundstück Nr. 1787 werde daher unweigerlich dazu führen, dass künftig im restlichen Bebauungsplanperimeter weniger Ausnützung zur Verfügung stehe. Eine akzessorische Überprüfung des Bebauungsplans dränge sich um so mehr auf, als dieser ohnehin in naher Zukunft (bis Ende 2025) an das neue Recht angepasst werden müsse (§ 71 Abs. 1 PBG /ZG) und materiell (durch die Festsetzung einer Niveaulinie) abgeändert werde (vgl. dazu unten E. 5).

E. 4.4

Der Regierungsrat weist in seiner Vernehmlassung darauf hin, dass die Beschwerdeführerin, wenn sie eine Überbauung mit grösserer Ausnützung ihres Grundstücks realisieren wolle, die Möglichkeit habe, ein Gesuch um Änderung des Bebauungsplans einzureichen, z.B. im Rahmen der derzeit hängigen Ortsplanungsrevision. Dieses Gesuch beurteile sich dann nach neuem Recht, welches eine grössere Dichte bei Bebauungsplänen zulasse. Streitgegenstand sei aber vorliegend das Baugesuch der Beschwerdegegnerin. Dieses sei bereits im April 2017 eingereicht worden. Dass aufgrund der langen Dauer des Beschwerdeverfahrens mittlerweile die nächste Ortsplanungsrevision vor der Türe stehe, dürfe dieser nicht zum Nachteil gereichen.

E. 4.5

Nutzungspläne können ausnahmsweise im Baubewilligungsverfahren vorfrageweise überprüft werden, wenn sich die tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse seit Planerlass so erheblich geändert haben, dass die Planung rechtswidrig geworden sein könnte, und das Interesse an ihrer Überprüfung bzw. Anpassung die entgegenstehenden Interessen der

Rechtssicherheit und der Planbeständigkeit (vgl. Art. 21 Abs. 2 RPG) überwiegen (BGE 148 II 417 E. 3.3 S. 421 oben mit Hinweisen). Dies rechtfertigt sich allerdings nur, wenn eine Anpassung des Nutzungsplans gerade auch im Bereich der Bauparzelle ernsthaft in Betracht fällt (BGE 144 II 41 E. 5.2 S. 47 mit Hinweisen; BGE 148 II 417 E. 3.6.2 S. 424). Es bedarf keiner vorfrageweisen Überprüfung des Bebauungsplans im Baubewilligungsverfahren, wenn das Bauvorhaben eine möglicherweise gebotene Anpassung nicht negativ präjudiziert (analog Art. 27 RPG).

E. 4.5.1

Das Bebauungsplangebiet Alpenstrasse Ost ist fast vollständig überbaut, und zwar - entlang der Alpen- und Gotthardstrasse - mit sechs- bis siebengeschössigen Bauten. Einzig auf den strassenabgewandten Seiten (Innenhof und entlang der SBB-Gleise) finden sich niedrigere zweigeschossige Bauten. Drei von fünf bestehenden Bauten im Bebauungsplanperimeter sind inventarisiert; zudem befinden sich die Fassaden entlang der Alpenstrasse in einer Ortsbildschutzzone. Wie die Vorinstanzen überzeugend festgehalten haben, besteht daher kaum Spielraum für eine Anpassung oder gar für eine Aufhebung des Bebauungsplans im Bereich der Bauparzelle. Städtebaulich muss vor allem sichergestellt werden, dass sich die Überbauung der Parzelle Nr. 1787 den Fassaden der bestehenden Bauten anpasst; dabei legte die Stadtbildkommission besonderen Wert auf eine einheitliche Traufhöhe (Kommissionsberichte vom 1. Dezember 2016 und vom 2. März 2017). Als Kopfbau am Bahnhofsplatz muss sich die Überbauung überdies an den Höhen der gegenüberliegenden Baute (Alpenstrasse 15) und des Bahnhofs orientieren. Werden diese Ziele durch den bestehenden Bebauungsplan erreicht, besteht insoweit kein Anpassungsbedarf. Zwar ist der Beschwerdeführerin zuzustimmen, dass eine moderne Bebauungsplanung weitere Aspekte umfassen müsste (z.B. attraktive Fussgängerverbindungen, Aufenthaltsmöglichkeiten, Baumpflanzungen). Es ist allerdings weder dargelegt noch ersichtlich, inwiefern solche Elemente auf der Bauparzelle Nr. 1787 realisiert werden könnten.

E. 4.5.2

Spielraum für eine Anpassung des Bebauungsplans besteht dagegen möglicherweise im Strassenraum (Alpen- und Gotthardstrasse) sowie auf der strassenabgewandten Seite, namentlich auf der nur teilweise überbauten Parzelle der Beschwerdeführerin. Das Bauvorhaben der Beschwerdegegnerin präjudiziert eine solche Anpassung nicht. Zwar erhöht es die bauliche Ausnützung des Bebauungsplanperimeters, die schon heute erheblich über derjenigen gemäss Grundordnung liegt. Dies schliesst eine weitere Verdichtung jedoch nicht von vornherein aus, wobei neben der Anpassung des Bebauungsplans (vgl. § 32ter Abs. 1 lit. c PBG /ZG) auch eine Anpassung der Grundordnung in Betracht kommt, um dem Grundsatz der Verdichtung von gut erschlossenen Zentrumsgebieten (Art. 3 Abs. 3 lit. a und lit. a bis RPG) Rechnung zu tragen.

E. 4.5.3

Nach dem Gesagten durften die Vorinstanzen somit davon ausgehen, dass das Bauvorhaben eine möglicherweise gebotene Anpassung der Nutzungsplanung im Bereich der Alpenstrasse Ost nicht negativ präjudiziert. Die Erteilung der Baubewilligung ist daher aus bundesrechtlicher Sicht nicht zu beanstanden.

E. 5

Zu prüfen sind noch die Rügen gegen den Niveaulinienplan.

E. 5.1

Niveaulinien bestimmen die Höhe der Strassen- oder Wegachse und sind für die zulässige Erdgeschosskote von Gebäuden massgeblich (§ 22 Abs. 1 der übergangsrechtlich anwendbaren Verordnung zum Planungs- und Baugesetz vom 16. November 1999 [aVPBG]). Vorliegend setzte der Stadtrat (nur) für die Parzelle Nr. 1787 das Niveau auf 422.78 m.ü.M. fest. Damit kann der Fussboden des Erdgeschosses um 0.37 m höher errichtet werden als nach den allgemeinen Vorschriften (§ 14 Abs. 1 aVPVG). Der Stadtrat erwog, damit werde den besonderen Terrainverhältnissen Rechnung getragen. Die Niveaulinie ermögliche den ebenerdigen Zugang von der Alpenstrasse in das publikumsorientierte Erdgeschoss sowie die unveränderte Einfahrt in die Tiefgarage (mit Zufahrt auf GS 1788). Ohne die Niveaulinie hätte das Erdgeschoss tiefer gelegt oder auf ein Geschoss verzichtet werden müssen, was zu einem Konflikt mit den Fassaden der bestehenden, geschützten Gebäude an der Alpenstrasse geführt hätte.

E. 5.2

Die Beschwerdeführerin rügt in erster Linie, es sei willkürlich, den Niveaulinienplan im vereinfachten Verfahren für Baulinien festzulegen (gemäss § 7 Abs. 2 lit. b und a § 38 PBG /ZG [Stand 1. Januar 2018]). Durch die Niveaulinie würden die baulichen Möglichkeiten auf dem Baugrundstück erhöht. Dies stelle eine wesentliche Änderung des Bebauungsplans dar, die im ordentlichen Planverfahren gemäss a § 39 PBG /ZG hätte beschlossen werden müssen. Zwischen beiden Verfahren bestünden beträchtliche Unterschiede; insbesondere sei im ordentlichen Verfahren die Einwohnergemeinde und nicht der Gemeinderat zuständig. Durch den Erlass eines Niveaulinienplans dürften die Verfahrensregeln für die Änderung von Bebauungsplänen nicht umgangen werden.

In diesem Zusammenhang rügt die Beschwerdeführerin eine Verletzung der Begründungspflicht bzw. des rechtlichen Gehörs: Das Verwaltungsgericht habe sich damit begnügt, auf die Begründung des Regierungsrats zu verweisen; dieser habe jedoch die entscheidende Frage, ob die Niveaulinie durch die Erweiterung der baulichen Möglichkeiten faktisch zu einer Änderung des Bebauungsplans führe, nicht beantwortet.

E. 5.3

Das Verwaltungsgericht schloss sich der Begründung des Regierungsrats an, wonach es sich bei der Festsetzung von Niveaulinien um ein Planverfahren handle, das gegenüber einem ordentlichen Bebauungsplan einen geringeren Regelungsgehalt aufweise und daher ein vereinfachtes Verfahren durchlaufe. Es habe im Planungsermessen der Gemeinde gelegen, einen Niveaulinienplan in Ergänzung zum Bebauungsplan zu erlassen, anstatt den Bebauungsplan abzuändern. Das Verwaltungsgericht wies ergänzend darauf hin, dass der streitige Niveaulinienplan selbst nicht zu einer Erhöhung der Ausnutzungsmöglichkeiten führe und daher nicht geeignet sei, die Nutzungsdichte des bestehenden Bebauungsplans massgeblich zu beeinträchtigen.

Damit hat das Verwaltungsgericht begründet, weshalb auf eine förmliche Anpassung des Bebauungsplans verzichtet werden durfte; entgegen dem Vorwurf der Beschwerdeführerin äusserte es sich auch zum Einfluss der neuen Niveaulinie auf die Ausnutzungsmöglichkeiten gemäss Bebauungsplan. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs ist daher zu verneinen.

E. 5.4

Die Begründung lässt auch keine Willkür erkennen. Das kantonale Recht sieht ein vereinfachtes Verfahren für den Erlass von Bau- und Niveaulinien vor (§ 38 aPBG/ZG), sofern diese nicht in einen Bebauungsplan integriert werden. Grundsätzlich ist es Sache der Gemeinde, das im Einzelfall zweckmässige Planungsinstrument zu wählen. Eine Umgehung der demokratischen Rechte der Stimmbürgerschaft (die gemäss a § 39 Abs. 4 PBG /ZG über die Änderung von Bebauungsplänen abstimmt) könnte allenfalls angenommen werden, wenn die Niveaulinie zu einer wesentlichen Änderung eines bestehenden Bebauungsplans führen würde (kleine Änderungen konnten gemäss a § 40 Abs. 1 lit. a PBG /ZG [Stand 1. Januar 2018] im erleichterten Verfahren vom Gemeinderat beschlossen werden). Dies durfte vorliegend willkürfrei verneint werden, betraf die Niveaulinie doch ausschliesslich die Parzelle Nr. 1787 und eine Tieferlegung des Erdgeschossfussbodens um 0.37 m.

E. 6

Zu behandeln sind noch die Rügen betreffend die willkürliche Anwendung von kantonalen Bauvorschriften und die Erschliessung.

E. 6.1

Die Beschwerdeführerin erachtet es als willkürlich, dass zur Beurteilung des Bauvorhabens z.T. auf die Bestimmungen des Bebauungsplans und z.T. auf solche der aktuellen Bauordnung sowie des PBG/ZG abgestellt worden sei. Grundsätzlich sei der Bebauungsplan von 1979 massgeblich; soweit Lücken bestünden, müsse auf die damals anwendbaren (und nicht die aktuellen) Bauvorschriften zurückgegriffen werden. Willkürlich sei überdies die Überschreitung der maximal zulässigen Ausnutzungsziffer.

§ 75 Abs. 4 BO/Zug sieht ausdrücklich vor, dass für Rechtsfragen, die im Bebauungsplan nicht geregelt sind, die Vorschriften der neuen Bauordnung gelten. Ob der Bebauungsplan für gewisse Aspekte eine abschliessende Regelung trifft und damit einen Rückgriff auf die neue Bauordnung ausschliesst, ist durch Auslegung zu ermitteln. Insofern ist es nicht von vornherein unhaltbar oder widersprüchlich, wenn das Verwaltungsgericht zur Auffassung gelangte, die Ausnutzungsziffern für die Kernzone C kämen nicht zur Anwendung, weil der Bebauungsplan die Dichte über das Baufeld und die Geschosshöhe festlege, während es für die Geschoss- bzw. Gebäudehöhe auf die Regelbauweise abstellte, weil im Bebauungsplanperimeter nur für das Gebäude Gotthardstrasse 14 eine Höhenbeschränkung vorgesehen sei.

Das Verwaltungsgericht legte dar, dass diese Auslegung des Bebauungsplans nicht zu einem städtebaulich unerwünschten Resultat führe, weil sich das Bauvorhaben mit seiner Höhe und der Lage der Traufe harmonisch in die geschlossene Einheit der Alpenstrasse eingliedere. Dies bestreitet die Beschwerdeführerin, ohne indessen darzulegen, inwiefern die Auffassung des Verwaltungsgerichts geradezu willkürlich sei. Dies ist auch nicht ersichtlich, wurden doch die Geschosshöhen (Sockel, Mezzanin, Obergeschosse, Dachtraufe) in Zusammenarbeit mit der Stadtbildkommission überarbeitet, um sie der Nachbarbaute (Alpenstrasse 14) anzupassen und die Ensemblewirkung der Häuserzeile entlang der Alpenstrasse zu verstärken.

E. 6.2

Die Beschwerdeführerin rügt ferner eine ungenügende Erschliessung (Art. 19 RPG), weil die bestehende Zufahrt von der Gotthardstrasse zur Bauparzelle (Nr. 1788) mit 4.3 m zu

schmal sei.

Die Vorinstanz gelangte jedoch, gestützt auf das Verkehrsgutachten der F._____ AG vom 25. Januar 2018, zum Ergebnis, dass die Anforderungen der einschlägigen VSS-Norm eingehalten seien, und die Überbauung mit maximal neun zusätzlichen Parkplätzen zu einem vernachlässigbaren Mehrverkehr führe. Dabei berücksichtigte es auch den Liefer- und Lastwagenverkehr. Die Beschwerdeführerin setzt sich nicht genügend mit dem Verkehrsgutachten auseinander und legt nicht dar, inwiefern die vorinstanzlichen Erwägungen in tatsächlicher Hinsicht offensichtlich unrichtig oder in rechtlicher Hinsicht willkürlich sind.

E. 6.3

Schliesslich rügt die Beschwerdeführerin, die Baubehörde hätte zwingend ein Konzept zur Baustellenerschliessung verlangen und dieses zusammen mit dem Baugesuch auflegen und bewilligen müssen (Art. 22 und Art. 25a RPG). Da die projektierte Neubaute die Bauparzelle Nr. 1787 fast vollständig erfasse, bestehe keine Möglichkeit, auf dem Baugrundstück einen Baustelleninstallationsplatz zu errichten, d.h. es müssten zwingend Drittgrundstücke beansprucht werden.

Der Regierungsrat ging davon aus, die Beanspruchung öffentlichen Grunds für die Baustelle sei Gegenstand einer separaten Bewilligung. Es sei auch nicht Aufgabe der Baubehörde, über zivilrechtliche Verhältnisse zu entscheiden, sollte privater Grund für die Baustelle beansprucht werden (§ 30d Abs. 1 aVPBG). Auch das Verwaltungsgericht sah keinen Grund, die Baustellenerschliessung einer öffentlich-rechtlichen Prüfung zu unterziehen, weil keine Anhaltspunkte dafür bestünden, dass die geplanten Bauarbeiten und/oder die Zu- und Wegfahrten die Umgebung des Baugrundstücks besonders zu gefährden drohten.

Diese Ausführungen lassen keine Verletzung von Bundesrecht erkennen. In der Regel unterliegt die Baustelleninstallation nicht der Baubewilligungspflicht (vgl. JONAS ALIG, in: Alain Griffel [Hrsg.], Fachhandbuch Öffentliches Baurecht, 2016, Rz. 3.727). Ob die Bauherrschaft private Grundstücke für die Bauinstallation beanspruchen darf, ist eine zivilrechtliche Frage und keine Frage des öffentlichen Baurechts (vgl. dazu Art. 695 ZGB i.V.m. § 111 des Zuger Gesetzes betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches für den Kanton Zug vom 17. August 1911 [EG ZGB; BGS 211.1]). Letztlich trägt die Bauherrschaft das Risiko, dass sich die Baubewilligung mangels genügender Baustelleninstallationsflächen und -zufahrten nicht realisieren lässt.

E. 7

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird die Beschwerdeführerin kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 und 68 BGG).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.