

ZG_VERWALTUNGSGERICHT V 2020 23 vom 25. Januar 2021

ZG Verwaltungsgericht, 2021-01-25, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zg_verwaltungsgericht_V_2020_23

FR: ZG_VERWALTUNGSGERICHT V 2020 23 du 25 janvier 2021

IT: ZG_VERWALTUNGSGERICHT V 2020 23 del 25 gennaio 2021

Regeste

Verwaltungsrechtl. Kammer — Baubewilligung

Erwägungen

E. 1

C._____ vertreten durch RA D._____

E. 1.1

Gemäss § 61 Abs. 1 Ziff. 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG; BGS 162.1) ist gegen Verwaltungsentscheide des Regierungsrats die Beschwerde an das Verwaltungsgericht zulässig, soweit die Gesetzgebung den Weiterzug nicht

E. 1.2

Mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde kann jede Rechtsverletzung gerügt werden. Als solche gelten die Nichtanwendung und die unrichtige Anwendung eines Rechtssatzes, 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 die unrichtige Handhabung des Ermessens (§ 63 VRG). 2. Die Revision vom 22. Februar 2018 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 721.11) ist per 1. Januar 2019 in Kraft getreten. Das vorliegende Baugesuch wurde am 28. Juni 2018 eingereicht. Übergangsrechtlich gelangt daher die Bestimmung von § 71a Abs. 1 lit. a PBG zur Anwendung, wonach auf Baugesuche, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes hängig sind, das bisherige Recht Anwendung findet, es sei denn, für die Bauherrschaft ist die Beurteilung nach neuem Recht günstiger. 3.

E. 2

Stadtrat von Zug

E. 3

Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zzgl. MwSt. und Auslagen zulasten des Beschwerdegegners und der Vorinstanzen. sowie mit folgendem formellen Rechtsbegehren:

E. 3.1

Der Bauherr bringt vor, die Themen Parkierung und Kehrrichttonnen seien erstmals in der Beschwerdeergänzung vom 15. Juni 2020 und damit verspätet vorgebracht worden. Zudem hätten die Beschwerdeführer im vorinstanzlichen Verfahren weder die Verkehrssicherheit noch Immissionen durch den Containerplatz gerügt. Auf diese Rügen sei folglich nicht

einzutreten.

E. 3.2

Die Anbringung neuer Tatsachen und die Bezeichnung neuer Beweismittel ist im Verwaltungsgerichtsbeschwerdeverfahren zulässig (§ 63 Abs. 4 VRG). E contrario dürfen vor Verwaltungsgericht nur Begehren gestellt werden, die bereits bei den Vorinstanzen

E. 3.3

In E. 1.1.8 seiner Baubewilligung (Beil. 1 zu BD-act. 16) erklärte der Stadtrat von Zug, die Parkplätze und die Kehrrichttonnen befänden sich zur Grenze des Grundstücks der Einsprecher hin. Ausserdem sei davon auszugehen, dass auch die technisch nicht definierte Wärmepumpenanlage (Kompressor, Lüftungsausstritte etc.) am gleichen Ort zu stehen komme. Sie befänden sich in direkter Linie zu den Schlafzimmerfenstern sowie dem tiefergelegenen Garten der Einsprecher. Die Befürchtung der Einsprecher, durch deren Platzierung mit üblen Gerüchen und Lärm belästigt zu werden, sei nicht unbegründet. Die Bauherrschaft sei daher zu verpflichten, geeignete bauliche Massnahmen zu ergreifen, damit die Einsprecher von negativen Emissionen geschützt würden (z.B. Erstellen einer Mauer entlang der gemeinsamen Grenze). Diese Verpflichtung wurde jedoch nicht in das Dispositiv der Baubewilligung aufgenommen. Einen Antrag in diesem Zusammenhang haben die Beschwerdeführer in ihrer Verwaltungsbeschwerde nicht gestellt, womit der Regierungsrat zu Recht darüber nicht entschieden hat. Gestützt auf die Ausführungen in E. 3.2 ist daher festzustellen, dass es sich beim von den Beschwerdeführern im Rahmen der Ergänzung ihrer Verwaltungsgerichtsbeschwerde am 15. Juni 2020 gestellten Antrag um ein unzulässiges neues Begehren handelt, worauf nicht einzutreten ist. Daran ändert auch die Tatsache nichts, dass die Rechtsvertreterin der Beschwerdeführer anlässlich des vorinstanzlichen Augenscheins darauf hinwies, dass das Neubauvorhaben zwei Garagen und zwei Aussenparkplätze direkt angrenzend an das Grundstück der Beschwerdeführer vorsehe und die Schlafzimmer, der Wohnbereich sowie der Aussensitzplatz somit direkt hinter diesen projektierten Garagen stünden und diese Zimmer entsprechend von Immissionen betroffen seien. Offenbleibt, ob die Beschwerdeführer ihr Anliegen ausserhalb des verwaltungsrechtlichen Verfahrens bzw. auf dem zivilrechtlichen Weg weiterverfolgen können und wollen. 4. Die Beschwerdeführer machen eine Verletzung des rechtlichen Gehörs geltend. Der Regierungsrat habe einen Augenschein durchgeführt und damit scheinbar die von der

E. 4

Urteil V 2020 23 ästhetische Generalklausel, die sich nicht in einem Verunstaltungsverbot erschöpfe. Vielmehr werde verlangt, dass ein Bauvorhaben nicht einen stossenden Gegensatz zur Nachbarschaft bilde oder nicht auffallend störend in Erscheinung trete. Davon sei aber gerade auszugehen. Das Bauvorhaben nehme keinen Bezug zu den umliegenden Gebäuden und verweigere den Dialog mit der Umgebung komplett. Das geplante Schmetterlingsdach sei im Quartier einmalig. Ferner hätten weder die Baubewilligungsbehörde noch die Vorinstanz die Materialisierung des Bauvorhabens konkret in die Beurteilung miteinbezogen, obwohl dies dafür einen absolut relevanten Bestandteil bilde. Das Holzhaus füge sich mit der geplanten grau-beige vorgegrauten Fassade und den Holz-Metall-Schiebeläden in Anthrazit resp. in pigmento braun und "Silverwood Steingrau 5500" nicht in das Quartier ein. Die Originalbezeichnung von Feyco für die Farbe 5500 sei "betongrau" und werde erfahrungsgemäss erheblich nachdunkeln.

Die dunkle Farbe trete dabei insbesondere entlang der Nordfassade markant in Erscheinung, bei welcher nur ein einziges Fenster vorgesehen sei. Dies werde von den Beschwerdeführern, welche von ihrer Liegenschaft direkt an die Nordfassade blickten, als besonders störend empfunden. Daneben wirkten auch die Gesimse nicht als harmonisch einfügend in das Gesamtbild, sondern eher als unnötige Durchbrechung der Fassaden. Schliesslich werde auch der fehlende Respekt zu den umliegenden Gebäuden, insbesondere auch im Abrücken von der Baulinie um 1,40 m gegen Westen, nicht berücksichtigt. Bei den sechs Liegenschaften der inneren G. _____-strasse handle es sich entgegen dem Dafürhalten des Regierungsrats sehr um ein Ensemble, welches einen gegenseitigen und rücksichtsvollen Charakter aufweise. Dies lasse das vorliegende Bauvorhaben vermissen. Der Regierungsrat irre, wenn er dafürhalte, dass die Beurteilung der vorliegend strittigen Gesamtwirkung des Neubaus keine speziellen Fachkenntnisse erfordere, weshalb keine Pflicht bestanden habe, die Stadtbildkommission miteinzubeziehen. Als die Beschwerdeführer im Jahr 2001 den Abbruch ihres Wohnhauses und den Neubau auf ihrem Grundstück Nr. F. _____ geplant hätten, habe einerseits eine Begehung der Stadtbildkommission auf dem Grundstück und andererseits am 6. Dezember 2001 eine Besprechung beim Baudepartement stattgefunden. An der Sitzung seien die Details des Bauprojekts und neben der Möglichkeit, den Altbau zu erhalten und zu renovieren, auch das Thema der guten Einordnung diskutiert worden. So sollte ein Walmdach anstelle eines Flachdaches vorgesehen werden, damit sich dieses gegenüber allen unmittelbar benachbarten bestehenden Häusern gut einfüge. Ebenso sei das Erstellen des Baus auf der Baulinie, die Situierung der Besucherparkplätze entlang der G. _____-strasse, die

E. 5

Urteil V 2020 23 Fassadenfarbe, die Fenstergestaltung, die Farbe der Rollläden und die Umgebungsgestaltung diskutiert worden. Aus dem Kommissionsbericht ergebe sich, dass sich die Stadtbildkommission dezidiert zum Bauvorhaben der Beschwerdeführer geäussert und beantragt habe, das Projekt nur unter Berücksichtigung der erwähnten Punkte zu bewilligen. Die Beschwerdeführer fragten sich nun mit Fug und Recht, weshalb ihr Bauvorhaben dem kritischen Auge der Stadtbildkommission unterworfen worden sei und in der Folge hinsichtlich Situierung und Gestaltung habe erheblich angepasst werden müssen, während der Beschwerdegegner auf dem Nachbargrundstück nun ein Projekt realisieren könne, welches nicht einmal einer hinlänglichen Überprüfung des Einordnungsartikels nach § 20 BO Zug unterzogen worden sei. Die Wohnqualität der Beschwerdeführer sei durch den Neubau mit übermässigem Schattenwurf konfrontiert. Dieser entstehe einerseits aufgrund der Platzierung des Neubaus, nämlich der Abweichung um 1,4 m von der Baulinie nach Westen hin, und andererseits aufgrund der Dachgestaltung als Schmetterlingsdach. So befinde sich der höchste Punkt des geplanten Gebäudes auf der Talseite bei einer Höhe von 9,74 m. Bergseitig hingegen sei das Gebäude inkl. Hybridanlage lediglich 9,35 m hoch und damit wesentlich tiefer als auf der Talseite. Würde ein Gebäude errichtet, welches auf der Baulinie erstellt werde und zudem über ein zurückversetztes Attikageschoss verfüge, würden die Immissionen erheblich abgeschwächt. Würde die Neubaute jedoch wie projektiert erstellt, führe dies dazu, dass die Wohnung im Erdgeschoss der Liegenschaft an den lichtarmen Tagen im Winter über keine Sonne mehr verfügen würde. Mit anderen Worten wäre die Wohnung den ganzen Tag über beschattet. C. Den von ihnen verlangten Kostenvorschuss von Fr. 3'000.– bezahlten die Beschwerdeführer innert der ihnen dafür gesetzten Frist. D. Am 15. Juni 2020 ergänzten die Beschwerdeführer gemäss Ankündigung und vorher erteilter Zustimmung des Kammervorsitzenden ihre Beschwerde und machten

unter Einreichung von Fotos von Gebäuden im Quartier G. _____-strasse/H. _____ weiterhin eine Verletzung des Einordnungsartikels und den fehlenden Bezug des Bauvorhabens zu den bestehenden Bauten geltend. Zusätzlich bemängelten sie, dass in den zwei Garagen sowie auf den zwei Parkplätzen vor den Garagen des Bauvorhabens vertikal zur G. _____-strasse parkiert und rückwärts auf die Strasse ausgefahren werden solle, was aus Gründen der Verkehrssicherheit bedenklich sei. Und schliesslich würden das neue Parkierungsregime einerseits und die Situierung der Kehrrihtonnen auf

E. 5.1

Die Beschwerdeführer rügen im Hauptpunkt, dass der Neubau die Anforderungen der Einordnungsbestimmung von § 20 BO Zug nicht erfülle. Zur Begründung führen sie zusammengefasst aus, dass sich der Neubau aus folgenden Gründen nicht so in die Umgebung einordne, dass eine gute Gesamtwirkung entstehe: - das Bauvorhaben nehme insbesondere wegen seines im Quartier einmaligen Schmetterlingsdachs keinen Bezug zu den umliegenden Gebäuden und verweigere den Dialog mit der Umgebung komplett; - das Holzhaus füge sich mit der geplanten Fassade und der Farbgebung nicht in das Quartier ein; - die Gesimse fügten sich nicht harmonisch in das Gesamtbild ein, sondern wirkten eher als unnötige Durchbrechung der Fassaden;

E. 5.2

Gemäss § 20 Abs. 1 der Bauordnung der Stadt Zug (BO Zug) müssen sich Bauten, Anlagen und Umschwung hinsichtlich Lage, Grösse, Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung so in die Umgebung einordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Bei der Bestimmung von § 20 Abs. 1 BO Zug handelt es sich um eine positive ästhetische Generalklausel, die sich nicht in einem Verunstaltungsverbot erschöpft, das lediglich verlangt, dass ein Bauvorhaben nicht einen stossenden Gegensatz zur Nachbarschaft bildet oder nicht auffallend störend in Erscheinung tritt. Die positive ästhetische Generalklausel verlangt eine architektonische Gestaltung, welche sich gut in die Umgebung einordnet. Die Anforderungen an das Bauvorhaben sind sorgfältig zu begründen und es darf dabei nicht auf ein beliebiges subjektives Empfinden abgestellt werden. Beschwerdeweise muss im Einzelnen dargelegt werden, weshalb mit einer bestimmten baulichen Gestaltung weder für das Bauvorhaben noch für die Umgebung eine gute Gestaltung erzielt werden kann. Dieser Beurteilung unterliegen alle Bauten, auch wenn die übrigen Bau- und Zonenvorschriften eingehalten sind. Die Gestaltungsvorschrift darf aber nicht dazu führen, dass für ein bestimmtes Gebiet die Zonenvorschriften ausser Kraft gesetzt werden. Erweisen sich nämlich die Auswirkungen der Zonenvorschriften als gestalterisch unbefriedigend, so sind die Pläne und Vorschriften zu ändern (Hans Hagmann, Kommentar zur Bauordnung der Stadt Zug, 1998, S. 70 f.). Das Einordnungsgebot kann nicht bedeuten, dass die Bauherrschaft bei einem Neu- oder Umbau auf die traditionelle Architektur oder die herkömmliche Quartiergestaltung verpflichtet werden kann (VGer ZG V 2009 3 vom 27. März 2009, in: GVP 2009 144 f.).

E. 5.3

Der ästhetische Eindruck eines Bauvorhabens wird durch viele Faktoren mitbestimmt – § 20 Abs. 1 BO Zug nennt Lage, Grösse, Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung. Von erheblicher Bedeutung sind die Dachform, die Dachneigung, die Dachausrichtung, die Fassadengestaltung, die Fassadenfarbe, die Fensterform und -grösse, die Gebäudehöhe, das Gebäudevolumen, die Balkone, die Grösse der Balkone und die Umgebungsgestaltung. Je

heterogener sich die Umgebung bezüglich solcher Merkmale präsentiert, umso weniger kann von typischen Charakteristika gesprochen werden und umso weniger muss ihnen deshalb ein Bauvorhaben Rechnung tragen. In solchen Fällen wird eine vielgestaltige Umgebung bloss um ein weiteres, unterschiedlich gestaltetes Objekt ergänzt. Daher gilt, dass die Ästhetikklausel umso stärker wirkt, je einheitlicher die Umgebung ist und umso schwächer wirkt, je heterogener die Umgebung ist. Obwohl die positive Ästhetikklausel eine bestimmte Einordnung oder Einpassung der

E. 5.4

Die Frage, ob eine gute Gesamtwirkung erzielt wird, ist im Einzelfall anhand der konkreten Verhältnisse zu prüfen (BGer 1C_115/2011 vom 17. Mai 2011 E. 3.3). Der kommunalen Baubewilligungsbehörde kommt bei der Beurteilung der Einordnung eines Bauprojekts in Bezug auf die ästhetische Würdigung der örtlichen Verhältnisse ein durch die Gemeindeautonomie geschützter Entscheidungs- und Ermessensspielraum zu (BGer 1C_116/2018 vom 26. Oktober 2018 E. 4.4; 1C_5/2016 vom 18. Mai 2016 E. 5.3; 1C_92/2015 vom 18. November 2015 E. 3.1.3). Ist der Einordnungsentscheid einer kommunalen Behörde nachvollziehbar, beruht er mithin auf einer vertretbaren Würdigung der massgebenden Sachumstände, so haben die Rechtsmittelinstanzen diesen zu respektieren und dürfen das Ermessen der kommunalen Behörde nicht durch ihr eigenes ersetzen (BGer 1C_39/2012 vom 2. Mai 2012 E. 2.3.2; 1C_495/2011 vom 14. März 2012 E. 4.3).

E. 5.5

Am Augenschein der Baudirektion, an dem die Parteien des vorliegenden Beschwerdeverfahrens teilnahmen, wurden die Gebäude an der G. _____-strasse und an der H. _____-strasse (bis und mit Nr. XX), die Gebäude I. _____-strasse Nrn. XX sowie die Gebäude J. _____-strasse Nrn. XX betrachtet und beschrieben (BD-act. 8). Diese Gebäude liegen im vorliegenden Fall ohne weiteres in der im Rahmen von § 20 Abs. 1 BO Zug massgebenden Umgebung, welche somit die Gebäude zwischen der I. _____-strasse und der J. _____-strasse auf der Höhe der G. _____-strasse sowie des H. _____ umfasst. Aus Gründen der Einfachheit wird diese Umgebung im Folgenden als "Quartier" bezeichnet.

E. 5.6

Während die Beschwerdeführer geltend machen, das Quartier zeichne sich mit seinen vorwiegenden Herrschaftshäusern und Villen sowie den schlichten Neubauten

E. 5.7

Der Bauherr plant ein längliches, rechteckiges, 9,60 m hohes Gebäude mit zwei Vollgeschossen und einem Attikageschoss. Es ist ungefähr gleich hoch wie das bestehende Gebäude und auch gleich hoch wie das Haus der Beschwerdeführer. Es wird mit einer Holzfassade verkleidet, wobei das Holz in einem grau-beigen Ton vorvergraut werden soll. Jedes Geschoss erhält ein rund um das Gebäude verlaufendes Gesims in Form von Vordächern. Beim Dach handelt es sich um ein sogenanntes "Schmetterlingsdach" über dem Attikageschoss, bei dem zwei einander zugeneigte Dachflächen V-förmig verbunden sind. Im vorliegenden Fall haben die Dachflächen eine maximale Neigung von 8°.

E. 5.8

Nichts zu ihren Gunsten ableiten können die Beschwerdeführer aus dem Stadtraumkonzept Zug 2050. Der Stadtrat von Zug hat dieses Stadtraumkonzept im April 2019 herausgegeben. Er verfolgt damit die Vision, die Stadt Zug so weiterzuentwickeln, dass attraktive Stadträume entstehen, in denen sich Menschen gerne aufhalten, sich leicht orientieren und zuhause fühlen können. Stadträume, die Angebote für die Alltagsgestaltung und Versorgung, zum Arbeiten und zur Freizeitgestaltung bieten, mit einer guten Lebensqualität für die Bevölkerung und einer hohen Standortattraktivität für Unternehmen. Als stadträumliche Grundlage, die aus vielen Workshops entstanden ist, zeigt das Stadtraumkonzept Zug 2050 Wege und Möglichkeiten für die langfristige

E. 5.9

Es ergibt sich somit, dass der Regierungsrat kein Recht verletzt hat, indem er festgestellt hat, dass der Entscheid des Stadtrats von Zug, wonach der Neubau die Anforderungen der Einordnungsbestimmung erfüllt, nicht zu beanstanden ist. Daran ändert im Weiteren auch nichts, dass der Stadtrat von Zug beim vorliegenden Bauvorhaben die Stadtbildkommission nicht einbezog, was die Beschwerdeführer bemängeln. Die Stadtbildkommission steht dem Stadtrat beratend zur Verfügung, insbesondere für die Beurteilung der Gestaltung von Bauvorhaben wie z.B. Arealbebauungen, Bebauungspläne und Studien (§ 66 Abs. 1 BO Zug). Gemäss § 4 Abs. 1 der Verordnung der Stadt Zug über die Stadtbildkommission vom 31. Mai 2011 nimmt die Stadtbildkommission zu allen Fragen des Bau- und Planungswesens, des Städtebaus und der Freiraumgestaltung Stellung, die ihr von der Bauchefin oder vom Bauchef überwiesen werden. Sie äussert sich gemäss § 4 Abs. 2 insbesondere zu a) Studien, b) Bauermittlungs- und Baugesuchen von Arealbebauungen und Bebauungsplänen, c) Bauanfragen, d) bedeutenden Bauvorhaben in der Altstadt gemäss Altstadtreglement, e) stadt-eigenen Planungen. Daraus folgt, dass die Stadtbildkommission in der Regel für Einzelbauvorhaben ausserhalb von Ortsbildschutzzonen wie vorliegend nicht beigezogen wird, umso mehr als sie im gegenteiligen Fall die anfallende Geschäftslast wohl kaum bewältigen könnte. Im Übrigen liegt es im Ermessen der Bauchefin, ob sie die Stadtbildkommission als beratendes Organ beziehen will oder nicht. Eine Pflicht dazu besteht nicht. Die ästhetische Einordnung einer Baute ist nach der Auffassung des durchschnittlichen Betrachters zu beurteilen (BGer 1C_75/2018 vom 31. Oktober 2018 E. 7.3). Zur Beurteilung der vorliegend strittigen Gesamtwirkung des Neubaus sind daher grundsätzlich keine speziellen Fachkenntnisse erforderlich. Es ist Aufgabe der Baubehörde, das Bauvorhaben zu beurteilen. Zwar trifft es zu, dass sich die Stadtbildkommission an ihrer Sitzung vom 6. Dezember 2001 mit dem damaligen Neubauprojekt der heutigen Beschwerdeführer befasste (Bf-Beil. 5). Daraus kann aber nicht abgeleitet werden, dass dies auch beim heute strittigen Bauprojekt zwingend hätte erfolgen müssen, umso mehr als sich sowohl die rechtlichen und als auch die tatsächlichen Verhältnisse (es sind im Quartier weitere Neu- bzw. Umbauten entstanden) seither geändert haben. Damals galt noch die Verordnung über die Organisation der Stadtbildkommission vom 7. April 1998, welche in § 5 Abs. 2 lit. a in allgemeiner Weise vorsah, dass sich die Stadtbildkommission – nach Überweisung durch den Bauchef –

E. 6

Urteil V 2020 23 der nördlichen Seite des Bauvorhabens andererseits zu mehr Immissionen auf das Grundstück der Beschwerdeführer führen. Mithin sähen sich die Beschwerdeführer mit lästigen Lärm- und Geruchsauswirkungen (insbesondere Abfall und Abgase) auf ihr sich in nur kurzer Distanz tiefergelegenes Schlafzimmerfenster konfrontiert. Die in der

Beschwerde vom 13. Mai 2020 gestellten Anträge würden daher wie folgt ergänzt: "Der Beschwerdegegner sei zu verpflichten, zum Grundstück der Beschwerdeführer hin anstelle des im Bauprojekt vorgesehenen Stellriemens eine Trennmauer von 1,50 m Höhe und 9,00 m Länge zum Schutz vor Emissionen von üblen Gerüchen und Lärm zu errichten." E. Mit Vernehmlassung vom 15. Juli 2020 beantragte das Baudepartement der Stadt Zug namens des Stadtrats von Zug, die Beschwerde sei abzuweisen; unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführer. Zur Begründung machte das Baudepartement im Wesentlichen geltend, mit Blick auf die heterogenen Dachformen im Quartier sei nicht ausschlaggebend, ob bereits Schmetterlingsdächer in der Umgebung vorhanden seien. Vorliegend falle weiter in Betracht, dass lediglich das in den Ausmassen kleinere Attikageschoss mit einem Schmetterlingsdach versehen sei und dessen Dachform von der G. _____-strasse und talseitig kaum einsehbar sei. Unbestritten sei, dass im Quartier bereits modernere Bauten mit Flachdächern vorhanden seien. Die Prüfung des Bauvorhabens durch die Baubewilligungsbehörde habe zu Recht ergeben, dass die in sich stimmige Architektur mit einer stringenten Fassadengliederung und dem Verzicht auf einen bunten Farbton die Anforderungen gemäss § 20 BO erfülle. Für eine Begutachtung des vorgesehenen Neubaus durch die Stadtbildkommission habe keine Notwendigkeit bestanden. Mit der Abteilung Städtebau habe das Baudepartement überdies eine eigene Fachabteilung für die gestalterische Beurteilung von Bauvorhaben. Der Schattenwurf sei im öffentlichen Recht des Kantons Zug und auch der Stadt Zug – soweit kein Hochhaus betroffen sei – nicht geregelt. Es handle sich hierbei in erster Linie um eine zivil- bzw. nachbarrechtliche Rüge. Die Sichtweiten bei den Ausfahrten seien eingehalten. Die Hauserschliessung und die Garagenzufahrt seien unter Berücksichtigung des Strassenverlaufs, der Normen und der topographischen Gegebenheiten auf der Ostseite des Gebäudes erfolgt. Dem Erfordernis an eine verkehrssichere Erschliessung sei Genüge getan. F. In ihrer namens des Regierungsrats eingereichten Stellungnahme vom 31. Juli 2020 beantragte die Baudirektion des Kantons Zug, die Verwaltungsgerichtsbeschwerde

E. 6.1

Die Beschwerdeführer verlangen, dass der Neubau auf die Baulinie gesetzt sowie das Attikageschoss zurückversetzt wird, womit ein übermässiger Schattenwurf beim Erdgeschoss der Liegenschaft der Beschwerdeführer vermieden werde. Sie weisen zudem darauf hin, dass aufgrund der Lage der Baute sowie der Gestaltung mit dem höchsten Punkt westlich des Gebäudes ihre Liegenschaft in hohem Masse beeinträchtigt werde, indem die direkte Sichtlinie zu See, Pilatus und Stadt versperrt werde.

E. 6.2

Das Baurecht des Kantons und der Stadt Zug kennt – soweit es nicht um Hochhäuser geht – keine Vorschrift, die es erlauben würde, ein Bauvorhaben allein deshalb zu verweigern oder in seinem Umfang zu reduzieren, weil es Schatten wirft oder einem Dritten Licht oder Aussicht entzieht. Die Aussicht und das zulässige Ausmass von Schattenwurf bzw. Lichtentzug werden nur indirekt durch die Bestimmungen über die erlaubte Ausnützung, Geschosshöhe und Gebäudehöhen, Dachformen, Grenzabstände usw. geschützt. Sind die massgeblichen Abstände eingehalten, ist die Bauherrschaft in der Wahl des Ortes, wo genau sie auf dem Grundstück ein Gebäude realisieren will, grundsätzlich frei. Das Einordnungsgebot bildet demgemäss für den Schutz von Aussicht keine Handhabe. Es hat nicht zum Zweck, die bisherige, von den Nachbargebäuden bestehende Aussicht weiterhin freizuhalten. Die Abstandsvorschriften und weitere Baubegrenzungsnormen bestimmen

auch abschliessend, welche Auswirkungen durch Lichtentzug und Schattenwurf auf dem Nachbargrundstück zulässig sind. Es wäre mit dem Anliegen der Rechtssicherheit nicht vereinbar, wenn die Baumöglichkeiten, wie sie für ein Grundstück durch die gesetzlichen Bestimmungen vorgezeichnet sind, im Einzelfall unter Berufung auf übermässigen Schattenwurf in Frage gestellt werden könnten. Der Schattenwurf eines Gebäudes, das den Zonenvorschriften für die Regelbauweise entspricht, ist von den betroffenen Nachbarn im Grundsatz hinzunehmen (vgl. Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. Aufl. 2019, S. 812 f.). Das im vorliegenden Fall umstrittene Bauvorhaben hält die massgebenden Abstandsvorschriften und die in der Wohnzone W2b maximal zulässigen Höhen ein, weswegen auch die Rüge betreffend Positionierung des Gebäudes bzw. des Attikageschosses in rechtlicher Hinsicht unbegründet ist.

E. 7

Urteil V 2020 23 sei unter Kostenfolge zu Lasten der Beschwerdeführer abzuweisen. Zur Begründung verwies die Baudirektion auf die Ausführungen im angefochtenen Regierungsratsbeschluss vom 7. April 2020 sowie die darin zitierten Erkenntnisse des Augenscheins. An diesen werde festgehalten und im Übrigen auf eine ergänzende Stellungnahme verzichtet. G. Am 5. August 2020 liess C. _____ (nachfolgend: Bauherr) beantragen, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MWST) zulasten der Beschwerdeführer. Zur Begründung wurde ausgeführt, der Bauherr plane ein Gebäude, das hohen architektonischen und ökologischen Ansprüchen genüge. Der Neubau werde sich rücksichtsvoll präsentieren und sich bestens in das Quartier einordnen. Das Quartier zeichne sich durch eine aussergewöhnlich grosse Heterogenität aus. Der Neubau stelle mit seiner Stringenz im stilistischen Durcheinander des Quartiers insgesamt eine klare Aufwertung dar. Der Fussabdruck, das Volumen oder die Geometrie entsprächen ziemlich genau dem Durchschnitt der baulichen Umgebung. Auch die Farben und Materialisierungen seien im Quartier derart unterschiedlich, dass sich keine zwei ähnlichen Gebäude finden liessen. Zudem fänden sich auch dunklere Gebäude (darunter Holzhäuser) in der Umgebung. Das Schmetterlingsdach werde mit einer Neigung von lediglich 8° kaum als solches wahrgenommen und sei entsprechend als Flachdach zu qualifizieren. Auch der Umstand, dass auch der Neubau (wie der Altbau) nicht auf die Baulinie gesetzt sei, ändere nichts an der Bewilligungsfähigkeit. Zahlreiche Gebäude in der Umgebung wichen von der Baulinie ab. Zweifellos habe die Stadtbildkommission (SBK) "nur" eine beratende Funktion. Bereits daraus erhellte, dass der Einbezug der SBK nicht zwingend sei, zumal es keinen Beratungszwang geben könne. Herkömmliche und völlig unproblematische Bauvorhaben – wie das vorliegende – in unproblematischen Gegenden gehörten nicht zum Aufgabenbereich der SBK. Das Neubauvorhaben halte (auch) alle rechtlichen Bestimmungen hinsichtlich der Dimensionierung (Höhe, Länge, Abstände) ein. Es gebe keinen über die Einhaltung dieser Vorschriften hinausgehenden Schutz vor Schattenwurf oder Lichtentzug. Die Themen Parkierung und Kehrriechtonnen seien erstmals in der Beschwerdeergänzung vom 15. Juni 2020 und damit verspätet vorgebracht worden. Zudem hätten die

E. 7.1

Weiter bemängeln die Beschwerdeführer, dass in den zwei Garagen sowie auf den zwei Parkplätzen vor den Garagen des Bauvorhabens vertikal zur G. _____-stras- se parkiert und rückwärts auf die Strasse ausgefahren werden solle, was aus Gründen der

Verkehrssicherheit bedenklich sei.

E. 7.2

Wie dem Plan "Erdgeschoss – Umgebungsplan" (Beil. 2 zu BD-act. 16) entnommen werden kann, werden die erforderlichen Sichtweiten bei den Ausfahrten eingehalten. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass es an der G. _____-strasse bereits jetzt mehrere Parkplätze gibt, die im rechten Winkel zur G. _____-strasse angefahren werden. Eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit ist nicht erkennbar. Auch diese Rüge der Beschwerdeführer erweist sich daher als unbegründet. 8.

E. 8

Urteil V 2020 23 Beschwerdeführer im vorinstanzlichen Verfahren weder die Verkehrssicherheit noch Immissionen durch den Containerplatz gerügt. Auf diese Rügen sei folglich nicht einzutreten. Abgesehen davon liege keine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit vor. Sodann seien alle erforderlichen Sichtweiten eingehalten. Bei den von den Containern ausgehenden Geruchsimmissionen handle es sich um ein typisches Beispiel eines umweltrechtlichen Bagatellfalls, weshalb es unverhältnismässig wäre, ihretwegen Anordnungen zu treffen. H. Am 9. September 2020 replizierten die Beschwerdeführer. Sie verwiesen dabei im Wesentlichen auf das vom Baudepartement der Stadt Zug im April 2019 erlassene Stadtraumkonzept 2050, dessen Ziel es sei, Wege und Möglichkeiten für die langfristige räumliche Entwicklung sowie die stadträumliche und bauliche Gestaltung der Stadt aufzuzeigen. Demnach sollten sich die verschiedenen Charaktere der Quartiere räumlich- baulich manifestieren. Dabei sei bei einer baulichen Veränderung die Einordnung neuer Gebäude zu gewährleisten, indem ein Bezug zur unmittelbaren Umgebung erfolge. Dies gelte besonders bei der Baukörper- und Fassadengestaltung und der Grundrisskomposition. Für die einzelnen Quartiere werde ein "eigenes Gesicht" mit gestalterischen Zusammenhängen gefordert. Als Beispiel werde im Stadtraumkonzept explizit das Rosenbergquartier genannt, also dasjenige Quartier, in welchem das strittige Bauvorhaben errichtet werden solle. Das Rosenbergquartier zeichne sich durch freistehende Einfamilienhäuser und Villen mit repräsentativen Privatgärten am Hang aus, und es würde den Charakter bei Bauten ohne Bezug zum Ort verlieren (vgl. Abbildung 39 und 40, S. 51 des Stadtraumkonzepts). Der strittige Neubau nehme zu den umliegenden bestehenden Bauten überhaupt keinen Bezug. Im Gegenteil wirke er wie die Faust aufs Auge. Für die Beschwerdeführer sei es abwegig und befremdend, dass einerseits das Baudepartement der Stadt Zug ein solches Konzept erlasse und es andererseits als Baubewilligungsbehörde bei der Beurteilung, ob ein Neubau mit den Bestimmungen von § 20 BO Zug vereinbar sei, nicht anwende. Die fehlende Durchsetzung des Stadtraumkonzepts sei auch bei der Nichtbeachtung der Baulinie ersichtlich. I. Am 1. Oktober 2020 teilte die Baudirektion mit, dass auf die Einreichung einer Duplik verzichtet werde. J. In seiner Duplik vom 8. Oktober 2020 führte das Baudepartement der Stadt Zug aus, das Stadtraumkonzept sei nicht grundeigentümerverbindlich. Es sei auch nicht im Verfahren der Richtplanung erlassen worden. Die für die Einordnung massgebende

E. 9

Urteil V 2020 23 Rechtsgrundlage sei § 20 BO. Im Gegensatz zum Gestaltungshandbuch Ortsbildschutzzone Gartenstadt oder zum Gestaltungshandbuch Ortsbildschutzzone Oberwil sei das Stadtraumkonzept viel allgemeiner gehalten und liefere für die Ausübung des Ermessens im Baubewilligungsverfahren keine griffigen Anhaltspunkte. Das

Bauvorhaben liege denn auch in keiner Ortsbildschutzzone. Sollten im Quartier Rosenberg strengere Vorgaben zu gelten haben, habe der Gesetzgeber entsprechend zu legiferieren. K. Am 12. Oktober 2020 reichte der Bauherr eine Duplik ein. Auf die Ausführungen darin ist – soweit erforderlich – in den Erwägungen einzugehen. L. Am 6. November 2020 reichten die Beschwerdeführer eine weitere Stellungnahme ein. Darin führten sie aus, es sei erstaunlich, dass sich die Stadt Zug veranlasst sehe, ein Stadtraumkonzept zu erlassen, nur um dann festzustellen, dass sie sich nicht daran zu halten habe. Die Haltung der Baubewilligungsbehörde widerspreche klar den Aussagen im Auftakt auf S. 4 f. des Stadtraumkonzepts, wonach es als stadträumliche Grundlage und als Leitschnur dienen solle. Es sollten Wege und Möglichkeiten für die langfristige räumliche Entwicklung sowie die stadträumliche und bauliche Gestaltung der Stadt aufgezeigt werden, wobei der Schwerpunkt in der Gestaltung des öffentlichen Raums und dem ortsbaulichen Charakter liege, der sich von Quartier zu Quartier unterschiedlich auspräge. Selbst wenn das Stadtraumkonzept also nicht rechtsverbindlich sein sollte, sei es als Konkretisierung des § 20 BO Zug in die Erwägungen der guten Einordnung miteinzubeziehen. Der strittige Neubau sei weder mit den Richtlinien des Stadtraumkonzepts noch mit § 20 BO Zug vereinbar. M. Weder das Baudepartement der Stadt Zug noch der Bauherr liessen sich anschliessend noch einmal vernehmen. Das Verwaltungsgericht erwägt: 1.

E. 10

Urteil V 2020 23 ausnahmsweise ausschliesst. Ein solcher Ausschluss liegt hier nicht vor. Die Beschwerde wurde fristgerecht eingereicht und entspricht den formellen Anforderungen gemäss § 65 VRG. Die Beschwerdeführer haben sowohl am Einsprache- als auch am Verwaltungsbeschwerdeverfahren teilgenommen. Als unmittelbare Nachbarn des GS E._____ sind sie vom Bauvorhaben besonders berührt und haben ein schutzwürdiges Interesse an der Änderung oder Aufhebung des Entscheids der Vorinstanz. Die Beschwerdelegitimation der Beschwerdeführer ist daher gestützt auf § 62 Abs. 1 VRG gegeben. Die Beschwerde ist deshalb zu prüfen. Die Beurteilung erfolgt auf dem Zirkulationsweg gemäss § 29 der Geschäftsordnung des Verwaltungsgerichtes (GO VG; BGS 162.11).

E. 11

Urteil V 2020 23 vorgebracht wurden. Das entspricht der allgemeinen Regel, dass sich der Streitgegenstand im Lauf des Rechtsmittelverfahrens verengen, grundsätzlich aber nicht erweitern oder inhaltlich verändern kann. Streitgegenstand eines Beschwerdeverfahrens kann nur sein, was bereits Gegenstand des erstinstanzlichen Verfahrens war oder allenfalls hätte sein sollen und was gemäss der Dispositionsmaxime zwischen den Parteien noch strittig ist, was sich wiederum aus den Parteibegehren, insbesondere den Beschwerdeanträgen ergibt (BGE 136 II 457 E. 4.2).

E. 12

Urteil V 2020 23 Baubewilligungsbehörde begangene Verletzung des rechtlichen Gehörs geheilt. Mit der vom Regierungsrat vorgenommenen zurückhaltenden Überprüfung des Einordnungsentscheids des Stadtrats von Zug habe jedoch eine Heilung der Verletzung des rechtlichen Gehörs nicht erreicht werden können, auch wenn die Beschwerdeinstanz einen Augenschein durchgeführt habe. Dazu ist Folgendes zu erwägen: Die Beschwerdeführer übersehen, dass der Regierungsrat im Zusammenhang mit der Frage der Durchführung eines Augenscheins in keiner Weise eine Verletzung des rechtlichen Gehörs durch die

Baubewilligungsbehörde festgestellt hat, welche zu heilen gewesen wäre. Darin, dass der Stadtrat von Zug im Einspracheverfahren trotz des entsprechenden Antrags der Beschwerdeführer auf einen Augenschein verzichtete, kann denn auch keine Verletzung des rechtlichen Gehörs erkannt werden. Auf ein beantragtes Beweismittel wie einen Augenschein kann verzichtet werden, wenn die Behörden den Sachverhalt aufgrund eigener Sachkunde oder nach den Akten hinreichend würdigen können (BGE 124 I 208 E. 4a). Wird ein Augenschein beantragt, steht der Entscheid, ob ein solcher angeordnet werden soll, im pflichtgemässen Ermessen der mit der Sache befassten Behörde. Eine Pflicht zur Durchführung eines Augenscheins besteht nur, wenn die tatsächlichen Verhältnisse auf andere Weise nicht ermittelt werden können (BGer 1C_192/2010 vom 8. November 2010 E. 3.3). Es ist davon auszugehen, dass der Stadtrat von Zug im vorliegenden Fall über ausreichende Ortskenntnisse verfügt und daher ohne weiteres auf die Durchführung eines Augenscheins verzichten konnte. Die von den Beschwerdeführern geltend gemachte Verletzung des rechtlichen Gehörs ist daher nicht gegeben. 5.

E. 13

Urteil V 2020 23 - der Neubau sei von der bestehenden Baulinie zurückversetzt.

E. 14

Urteil V 2020 23 Baute oder des Bauteils zum Ziel hat, ist ihre Wirkung vorerst eine negative. Die Ästhetikklausel soll verhindern, dass ein Bauvorhaben ein (homogenes) Erscheinungsbild einer bestimmten Zone durchbrechen oder diese in ihrer Gesamtwirkung stören kann. Sie lässt indes nicht zu, dass positiv nur eine bestimmte Gestaltung und eine bestimmte architektonische Qualität verlangt werden kann. Aus der Ästhetikklausel lässt sich auch nicht generell das Gebot ableiten, die in der Nachbarschaft bestehenden Baumaterialien, Formen und Farben zu übernehmen. Auch die Forderung nach einer besonders guten Einordnung verlangt keine völlige Vereinheitlichung bezüglich Baumaterial und Bauform. Dies gilt umso mehr, wenn aufgrund einer Gesamtbetrachtung eines Quartiers von einer geringen Einheitlichkeit der umliegenden Bauten auszugehen ist.

E. 15

Urteil V 2020 23 durch eine gewisse Homogenität aus, bringt der Bauherr vor, das Quartier zeichne sich durch eine aussergewöhnlich grosse Heterogenität mit einem stilistischen Durcheinander aus. Auch für den Stadtrat von Zug handelt es sich um ein heterogenes Quartier, das von Bauten unterschiedlichster Typologie geprägt sei. Und auch der Regierungsrat hielt fest, dass es sich um ein sehr heterogenes Quartier handle, das sich in einer baulichen Erneuerungsphase befinde. Aufgrund der ihm vorliegenden Unterlagen (Protokoll des Augenscheins vom 14. August 2019 mit Fotos, von den Beschwerdeführern eingereichte Fotos [Bf-Beil. 10], Aufnahmen aus ZugMap.ch und Google Street View) stellt das Gericht Folgendes fest: Im Quartier gibt es mehrere ältere Gebäude mit mehrheitlich Giebel- oder Walmdächern und zudem mit dem Gebäude der Liegenschaft H._____ Nr. XX ein älteres Haus im Chalet-Stil. Es sind aber auch fast so viele modernere Bauten mit Flachdächern und zurückversetzten Attikageschossen vorhanden oder ältere Gebäude, die umgebaut oder um einen Anbau ergänzt und dabei mit einem Flachdach und/oder mit Terrassen und Balkonen versehen wurden. Auch die Beschwerdeführer erstellten auf ihrer Parzelle vor knapp 20 Jahren einen modernen Neubau, allerdings mit Walmdach über dem Attikageschoss, vor dem sich in südlicher Richtung eine grössere Terrasse befindet. Es ist den Vorinstanzen daher zuzustimmen, dass

im Quartier keine einheitliche Architektursprache festzustellen ist. Insbesondere ist eine Vielzahl von Dachformen zu erkennen. Auch hinsichtlich Materialisierung und Fassadengestaltung bestehen grosse Unterschiede. Es gibt Häuser mit weisser, gelber, roter, grauer, beiger, grüner und rosa Farbe, wobei hellere Farbtöne vorherrschen. Es sind aber auch Gebäude mit dunkler Farbe vorhanden. Das Gericht kommt somit zum Zwischenergebnis, dass im massgebenden Quartier eine grosse Heterogenität herrscht.

E. 16

Urteil V 2020 23 Hinsichtlich des Grundrisses und des Volumens passt sich das Bauvorhaben ohne weiteres in die Umgebung ein. Die Fassade wird zudem nicht derart dunkel, wie das die Beschwerdeführer weismachen wollen. Zwar sieht der Bauherr eine dunklere Farbe vor, als sie zum Beispiel das Gebäude der Beschwerdeführer aufweist. Er verzichtet jedoch auf einen bunten Farbton, und die grau-beige Fassade dürfte bezüglich Helligkeit mit jener des unmittelbar benachbarten Hauses H. _____ Nr. XX vergleichbar sein. Es ist jedenfalls nicht ersichtlich, dass die Farbwahl der verlangten guten Einordnung in die Umgebung widerspricht. Das Gleiche gilt für das Schmetterlingsdach. Zwar befindet sich in der näheren Umgebung kein solches, jedoch wurde bereits aufgezeigt, dass die Gebäude im Quartier viele unterschiedliche Dachformen aufweisen, darunter auch Flachdächer. Das vom Bauherr vorgesehene Schmetterlingsdach mit einer Neigung von lediglich 8° erscheint denn auch insbesondere von der G. _____-strasse und von der Strasse H. _____ her eher als Flachdach und gliedert sich problemlos in die vorbestehende heterogene Dachlandschaft ein. Auch aus dem Gesimse (auf jedem Geschoss verläuft ein Brüstungsband aus Holz mit einer Breite von 55 cm), welches der strukturbezogenen Gestaltung (Gliederung) der Fassaden dient und überdies die Temperaturregelung im Holzbau unterstützt, kann bezüglich Einordnung der Baute nichts Negatives erkannt werden. Und schliesslich widerspricht auch die Tatsache, dass das geplante Gebäude von der Baulinie an der G. _____-strasse abweicht, nicht dem Erfordernis einer guten Einordnung. Wenn nun eines der drei Häuser auf der Ostseite der G. _____-strasse neu 1,40 m (gegenüber bereits bisher immerhin 0,35 m) von der Baulinie entfernt steht, resultiert keine derartige Uneinheitlichkeit des Bildes, welche einen massgebenden Einfluss auf die Frage hätte, ob die Voraussetzungen von § 20 Abs. 1 BO Zug erfüllt sind oder nicht, umso mehr als auch das Haus, welches in der Verlängerung dieser drei Häuser liegt (G. _____-strasse Nr. XX) ebenfalls nicht in der Verlängerung der von den Beschwerdeführern ins Spiel gebrachten Baulinie steht.

E. 17

Urteil V 2020 23 räumliche Entwicklung sowie die stadträumliche und bauliche Gestaltung der Stadt auf. Der Schwerpunkt liegt in der Gestaltung des öffentlichen Raums und dem ortsbaulichen Charakter, der sich von Quartier zu Quartier unterschiedlich ausprägt (S. 4 f.). Auf S. 46 des Stadtraumkonzepts wird u.a. ausgeführt, die verschiedenen Charaktere der Quartiere sollten sich räumlich-baulich manifestieren. Ganz besonders sei bei einer baulichen Veränderung und Nachverdichtung darauf zu achten, dass die Einordnung neuer und höherer Gebäude über einen Bezug zur unmittelbaren Umgebung erfolge. Um unterschiedliche Stufen der Öffentlichkeit bzw. Privatheit schaffen zu können, bedürfe es auch einer entsprechenden architektonischen Gestaltung der Gebäude. Es sei sowohl bei der Baukörper- und Fassadengestaltung als auch bei der Grundrisskomposition auf den Öffentlichkeitsgrad von Strassen bzw. auf die Privatheit von Gärten und Höfen besonders zu achten. Quartiere mit einem "eigenen Gesicht" zeichneten sich dadurch aus, dass ein

gestalterischer Zusammenhang bei gleichzeitigem Abwechslungsreichtum der einzelnen Häuser gegeben sei (S. 50). Wie die Bezeichnung "Stadtraumkonzept" bereits aussagt, handelt es sich hierbei nur – aber immerhin – um ein Konzept. Damit es rechtlich verbindlich würde, wäre es in Gesetzesbestimmungen umzuwandeln. Das ist jedoch nicht erfolgt. Die im Zusammenhang mit der Einordnung massgebende Rechtsgrundlage bleibt § 20 BO Zug, dessen Vorgaben wie dargelegt im vorliegenden Fall eingehalten sind. Die Beschwerdeführer können aus dem Stadtraumkonzept Zug 2050 nichts Weiteres für sich ableiten. Im Übrigen ist auf Folgendes hinzuweisen: Die Beschwerdeführer bringen vor, dass im Stadtraumkonzept im Zusammenhang mit der Aussage, dass bei einer baulichen Veränderung darauf zu achten sei, dass die Einordnung neuer und höherer Gebäude über einen Bezug zur unmittelbaren Umgebung erfolge, als Beispiel explizit das Rosenbergquartier genannt werde, in welchem das strittige Bauvorhaben errichtet werden solle; gemäss Stadtraumkonzept zeichne sich das Rosenbergquartier durch freistehende Einfamilienhäuser und Villen mit repräsentativen Privatgärten am Hang aus. Man mag wohl das Gebiet, in welchem der Bauherr und die Beschwerdeführer wohnen (G._____ -strasse/H._____), noch zum Rosenbergquartier zählen. Zumindest die im Stadtraumkonzept erwähnten Villen mit repräsentativen Privatgärten am Hang, lassen sich im Quartier G._____ -strasse/H._____ jedoch eher weniger finden (insbesondere das Haus der Beschwerdeführer stellt keine solche Villa dar), weshalb auch kein allfälliger Bezug darauf zu nehmen wäre.

E. 18

Urteil V 2020 23

E. 19

Urteil V 2020 23 insbesondere zu Bauermittlungs- und Baugesuchen äussert, während dies heute wie erwähnt auf Bauermittlungs- und Baugesuche von Arealbebauungen und Bebauungsplänen eingeschränkt wurde. 6.

E. 20

Urteil V 2020 23 7.

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