

ZG_VERWALTUNGSGERICHT V 2023 66 vom 27. Dezember 2024

ZG Verwaltungsgericht, 2024-12-27, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zg_verwaltungsgericht_V_2023_66

FR: ZG_VERWALTUNGSGERICHT V 2023 66 du 27 décembre 2024

IT: ZG_VERWALTUNGSGERICHT V 2023 66 del 27 dicembre 2024

Regeste

Verwaltungsrechtl. Kammer — Baubewilligung (SZ-2019-248/14757)

Erwägungen

E. 1

A. _____

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 ausnahmsweise ausschliesst. Ein solcher Ausschluss liegt hier nicht vor. Die Beschwerdeführer sind vom Regierungsratsbeschluss direkt betroffen und haben ein schutzwürdiges Interesse an dessen Änderung oder Aufhebung, womit die Beschwerdelegitimation gegeben ist (§ 62 Abs. 1 VRG). Die Beschwerde wurde im Übrigen frist- und formgerecht eingereicht (§§ 64 und 65 VRG), weshalb sie zu prüfen ist.

7 Urteil V 2023 66 Die Beurteilung erfolgt auf dem Zirkulationsweg gemäss § 29 der Geschäftsordnung des Verwaltungsgerichtes (GO VG; BGS 162.11).

E. 1.2

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 Form- oder Verfahrensvorschrift sowie 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 vom 26. November 1998 (nPBG; BGS 721.11) sowie die Totalrevision der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz vom 20. November 2018 (nVPBG; BGS 721.111) sind per 1. Januar 2019 in Kraft getreten. Die vorliegend zu beurteilende Baubewilligung für das Haus A wurde am 2. Juli 2021 vom Stadtrat von Zug erteilt und somit nach Inkrafttreten der Gesetzesrevision. Übergangsrechtlich gelangt daher die Bestimmung von § 71a Abs. 1 lit. b nPBG zur Anwendung, wonach auf Baugesuche in denjenigen Gemeinden, welche ihre Zonenpläne und Bauvorschriften noch nicht an die sich an der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) orientierenden Baubegriffe und Messweisen angepasst haben, das bisherige Recht Anwendung findet (aPBG und aV PBG [beide in Kraft bis 31. Dezember 2018]). 3.

E. 2

B. _____

E. 3

Urteil V 2023 66 A. Die Korporation Zug (nachfolgend: Bauherrin) ist Eigentümerin der Grundstücke Nrn. 1046, 1049 und 1050 an der Zeughausgasse in Zug. Die drei Grundstücke befinden sich in der gemeindlichen Kernzone A (Altstadtzone), in welcher das Altstadtreglement gilt, sowie im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS). Für das Gebiet der äusseren Altstadt gilt gemäss ISOS das Erhaltungsziel A (Erhalten der Substanz). Auf den drei Grundstücken befinden sich zudem mehrere Gebäude, welche zum Teil im Inventar der schützenswerten Denkmäler und zum Teil im Verzeichnis der geschützten Denkmäler enthalten sind: Grundstück Nr. 1046: - Zeughausgasse 9a (Assek.-Nr. 179d/e): Lagergebäude und Wohnhaus mit Magazin, beide im Inventar der schützenswerten Denkmäler (nachfolgend: Haus E); - Zeughausgasse 9c (Assek.-Nr. 179c): Magazin, Inventar der schützenswerten Denkmäler (nachfolgend: Haus C); - Zeughausgasse 9d (Assek.-Nr. 179f): Holzschopf, nicht geschützt (nachfolgend: Haus D); Grundstück Nr. 1049: - Zeughausgasse 11 (Assek.-Nr. 174a): Wohn- und Geschäftshaus, Verzeichnis der geschützten Denkmäler (nachfolgend: Haus B); Grundstück Nr. 1050: - Zeughausgasse 9 (Assek.-Nr. 172a): Bürohaus mit Laden, nicht geschützt (nachfolgend: Haus A); - Zeughausgasse 9c (Assek.-Nr. 179g): Holzschopf, nicht geschützt (nachfolgend: Haus F). Nördlich des Grundstücks Nr. 1050 befindet sich angrenzend der Bebauungsplan Geissweid, wobei die drei Grundstücke der Bauherrin von diesem Bebauungsplan nicht erfasst werden. Zudem befinden sich in der weiteren Nachbarschaft der drei Grundstücke zahlreiche geschützte und schützenswerte Denkmäler. In unmittelbarer Nachbarschaft der drei Grundstücke der Bauherrin befinden sich die folgenden geschützten Denkmäler: Im Norden die St.-Antons-Gasse 5 auf Grundstück Nr. 1051, im Osten die Klosterkirche des Kapuzinerklosters auf Grundstück Nr. 1042 sowie westlich die Zeughausgasse 12 (Glorietli) auf Grundstück Nr. 4079, die Zeughausgasse 14 (Untere Münz) auf Grundstück Nr. 1011,

E. 3.1

Die Beschwerdeführer bringen vor, das Protokoll des am 3. März 2022 durchgeführten Augenscheins (BD-act. 12) sei mangelhaft gewesen, weshalb es dem Verwaltungsgericht keine genügende Grundlage biete, um sich ein genügendes Bild von der Umgebung und den entscheiderelevanten Tatsachen zu machen und die Situation im erforderlichen Masse zu würdigen. Es sei erforderlich, dass sich das Verwaltungsgericht selber ein Bild der Neugestaltung Zeughausgasse/Geissweid mache, weshalb ein zweiter Augenschein durchzuführen sei. Ihrer Meinung nach weise das Augenscheinprotokoll folgende Mängel auf: Im Protokoll werde in verschiedenen Passagen von "vorne" und "hinten" gesprochen, jedoch sei nicht ersichtlich, wo sich die Bereiche befänden und was damit gemeint sei (bspw. auf S. 3 des Protokolls beim Beschrieb des Standorts 1). Das Protokoll hätte deshalb berichtigt und "vorne" und "hinten" mit den Himmelsrichtungen sowie gegebenenfalls einer Hausnummer

E. 3.2

Das 14-seitige Augenscheinprotokoll mit 33 Fotos im Anhang ist keineswegs derart unklar und unverständlich, wie es die Beschwerdeführer bezüglich einzelner Passagen darzustellen versuchen. So ist es – insbesondere auch unter Beizug der Fotos – stets möglich, die

Örtlichkeiten zu lokalisieren und herauszufinden, was wie beschrieben wurde, ohne dass z.B. jedes Mal die dazugehörige Himmelsrichtung erwähnt wurde. Und wenn das Protokoll den Hinweis eines Teilnehmers am Augenschein enthält, dass das Haus Zentrum im ISOS als Bausünde beschrieben werde, ist das entgegen der Behauptung der Beschwerdeführer absolut zutreffend, wie weiter unten noch auszuführen sein wird. Es darf zudem ohne Weiteres davon ausgegangen werden, dass das Protokoll nur Aussagen enthält, welche von den entsprechenden Personen auch so gemacht wurden. Wären diese Aussagen tatsächlich falsch gewesen, hätte von den Zuhörern erwartet werden dürfen, dass sie umgehend vor Ort interveniert bzw. widersprochen oder zumindest präzisiert hätten, was sie jedoch offenbar nicht getan haben. Falls tatsächlich Äusserungen von Beteiligten nicht in das Protokoll aufgenommen worden sein sollten, hatten die Parteien Gelegenheit, diese nachzuliefern, was sie denn auch gemacht haben. Dabei wurden zudem weitere Bilder eingereicht. Dem Regierungsrat und den übrigen Verfahrensparteien war es daher möglich, von diesen Ergänzungen Kenntnis zu nehmen, und der Regierungsrat konnte sie in seinen Erwägungen berücksichtigen. Das Gleiche gilt für das Verwaltungsgericht. Das Augenscheinprotokoll mit seinen zahlreichen Fotos ermöglicht es dem Gericht, sich ein ausreichendes Bild von der Umgebung und von den entscheidungsrelevanten Tatsachen zu machen und die Situation im erforderlichen Mass zu würdigen. Ein zweiter Au-

E. 3.3

F. _____ Beschwerdeführer alle vertreten durch RA Marie-Anne Dähler, Zwicky & Partner Rechtsanwälte und Notare, Gartenstrasse 4, Postfach, 6302 Zug gegen 1. Korporation Zug, Poststrasse 16, 6300 Zug vertreten durch RA lic. iur. Christoph Schweiger und/oder RA MLaw Milva Inderbitzin, SCHWEIGER Advokatur/Notariat, Dammstrasse 19, 6300 Zug

2 Urteil V 2023 66 2. Stadtrat von Zug, Stadthaus, Gubelstrasse 22, 6301 Zug

E. 4

Urteil V 2023 66 die Zeughausgasse 16 (Obere Münz) auf Grundstück Nr. 4080 und der Kronenbrunnen auf dem Hirschenplatz auf Grundstück Nr. 1036. Die Bauherrin hatte für die bauliche Weiterentwicklung der Gebäude A bis F auf diesen drei Grundstücken einen Studienauftrag lanciert. In diesem Rahmen wurde ein Siegerprojekt bestimmt und dieses dann weiterentwickelt. Diese Planung führte schliesslich zu sechs Baugesuchen. Dabei reichte die Bauherrin für den Umbau jedes Gebäudes (A bis F) zwischen Oktober 2019 und August 2020 je ein separates Baugesuch ein. Während der öffentlichen Auflage gingen gegen die Baugesuche mehrere Einsprachen ein. Gegen das Baugesuch betreffend das Haus B wurde keine Einsprache erhoben. Der Stadtrat von Zug erteilte für das Haus B am 30. Juni 2020 die Baubewilligung. Diese erwuchs unangefochten in Rechtskraft. Für die übrigen Baugesuche (Häuser A, C, D, E und F) erteilte der Stadtrat von Zug am 2. Juli 2021 mit fünf separaten Beschlüssen je eine Baubewilligung und wies die dagegen erhobenen Einsprachen ab, soweit darauf eingetreten wurde. Mit Beschluss vom 20. Juni 2023 wies der Regierungsrat des Kantons Zug zwei u.a. von den Beschwerdeführern des vorliegenden Verfahrens am 2. August 2021 eingereichte Verwaltungsbeschwerden gegen die Baubewilligung SZ-2019-248/14757 vom 2. Juli 2021 (Abbruch Bürohaus "Zentrum", Zeughausgasse 9; Teilabbruch Anbau an Haus Zeughausgasse 11; Neubau Wohnhaus mit Gewerbe, Treppenanlage Südseite, Velostandorte Ost- und Südseite, Zeughausgasse 9 / Haus A) ab, soweit er darauf eintrat (BF-Beil. 5). Gleichentags wies der Regierungsrat

Verwaltungsbeschwerden gegen die Baubewilligungen für die Häuser C, D, E und F ab. Am 3. März 2022 hatte die Baudirektion des Kantons Zug mit den Beschwerdeführern der fünf Verfahren, der Bauherrin, der Vorinstanz und der Direktion des Innern des Kantons Zug einen Augenschein durchgeführt. Verschiedene Parteien brachten am daraufhin erstellten Augenscheinprotokoll mehrere Berichtigungen an. B. Am 24. Juli 2023 liessen A._____, B._____ und die C._____ (nachfolgend: Beschwerdeführer) gegen den Beschwerdeentscheid des Regierungsrats vom 20. Juni 2023 betreffend das Haus A Verwaltungsgerichtsbeschwerde einreichen und folgende Rechtsbegehren stellen (act. 1): "1. Der angefochtene Entscheid des Regierungsrates vom 20. Juni 2023 betreffend Baubewilligung SZ- 2019-248/14757, Abbruch Bürohaus "Zentrum", Zeughausgasse 9; Teilabbruch Anbau an Haus Zeugh-

E. 4.1

Die Beschwerdeführer weisen darauf hin, dass mit der vorliegenden Beschwerde- sache der Regierungsrat vier weitere Verwaltungsbeschwerden für Bauvorhaben, welche sich im Geviert Zeughausgasse/Geissweid befinden, entschieden habe. Die Akten in die- sen Parallelverfahren für die Häuser C (SZ 2019-252 resp. Laufnummer 54177), D (SZ- 2020-229 resp. Laufnummer 54184), E (SZ 2019-250 resp. Laufnummer 54185 und 54176) und F (SZ-2019-251 resp. Laufnummer 54183 und 54175) seien beizuziehen. Ebenso seien die Akten für das Haus B, für welches am 30. Juni 2020 eine Baubewilligung erteilt wurde, heranzuziehen (SZ-2019-249). Die Beschwerdeführer beantragen zudem, die 6 Bauvorhaben Zeughausgasse/Geissweid (Verfahren SZ-2019-248, SZ-2019-249, SZ-2019-250, SZ-2019-251, SZ-2019-252 und SZ-2020-229) seien zu vereinigen und in einem gemeinsamen Verfahren zu beurteilen. Sie machen diesbezüglich geltend, die Vorinstanzen legten das Koordinationsgebot zu eng aus. Artikel 25a des Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700) beschränke sich nicht darauf, dass die Leitbehörde die erforderlichen Stellungnahmen einhole und die Baubewil- ligungen keine Widersprüche aufwiesen. Das Koordinationsgebot von Art. 25a RPG ver- lange, dass die für die Errichtung einer Baute erforderlichen Verfügungen materiell und soweit möglich formell koordiniert ergingen. Der Grundsatz der Einheit des Bauentscheids lasse die teilweise Bewilligung einer Baute oder Überbauung nur zu, wenn der bewilligte Teil unabhängig von nicht bewilligten Teilen beurteilt werden könne. Auch bei einer Auftei- lung eines Bauvorhabens in verschiedene Teilschritte und Bewilligungsverfahren seien die Gesamtauswirkungen des Vorhabens zu prüfen. Demnach könne die Aufteilung einer Baubewilligung in mehrere Zwischen- oder Teilverfügungen gegen das Gebot der materi- ellen Koordination gemäss Art. 25a RPG und der umfassenden Interessenabwägung ver- stossen, wenn sich einzelne Aspekte oder Anlageteile nicht sinnvoll beurteilen liessen, sondern eine Gesamtschau verlangten (vgl. BGer 1C_658/2017 vom 18. September 2017 E. 3.3). Die vorliegenden Bauvorhaben bildeten neben einer planerischen Einheit – im Vorfeld der Einreichung der Baugesuche sei ein Studienauftrag durchgeführt worden, auf dessen Basis die Bauvorhaben ausgearbeitet und eingereicht worden seien, – auch eine gestalterische bzw. ästhetische Einheit. Die geplanten Bauten wiesen grosse architektoni- sche Gemeinsamkeiten auf und seien gestalterisch aufeinander abgestimmt. Damit beein- trächtigten sie auch als gestalterisches Ensemble das Stadtbild der Altstadt von Zug, mit-

E. 4.2

Erfordert die Errichtung oder Änderung einer Baute oder Anlage Verfügungen mehrerer Behörden, ist nach Art. 25a Abs. 1 RPG eine Behörde zu bezeichnen, die eine ausreichende

Koordination sicherstellt. Diese Behörde hat für eine gemeinsame öffentliche Auflage aller Gesuchsunterlagen und für eine inhaltliche Abstimmung sowie möglichst für eine gemeinsame oder gleichzeitige Eröffnung der Verfügungen zu sorgen (Art. 25a Abs. 2 lit. b und d RPG). Die zu koordinierenden Entscheide dürfen keine Widersprüche enthalten (Art. 25a Abs. 3 RPG; vgl. auch Haller/Karlen, Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht Band 1, 3. Aufl. 1999, Rz. 792; Waldmann/Hänni, Handkommentar RPG, 2006, Art. 25a N 63 ff.).

E. 4.3

Die Bauherrin hat vorliegend ihre Grundstücke mit einem freiwilligen Projektwettbewerb beplant. Verpflichtet war sie dazu nicht, denn es gibt für das Gebiet Geissweid keine Pflicht zur Sondernutzungsplanung. Die Bauherrin hat sich entschieden, für jedes der sechs Häuser ein einzelnes Baugesuch zu stellen statt einer Baueingabe für mehrere Gebäude, was zulässig ist. Die Projekte sind grundsätzlich losgelöst voneinander realisierbar und freistehend. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer sind die Bauvorhaben sachlich und konstruktiv teilbar und können grundsätzlich unabhängig voneinander beurteilt werden. Sie hängen nur geringfügig miteinander zusammen. Die Baubewilligung-

E. 5

Die Stellungnahmen der kantonalen Denkmalpflege vom 6. März 2020 sowie vom 5. Mai 2020 betreffend Haus A seien aus dem Verfahren auszuschneiden und für unbeachtlich zu erklären.

E. 5.1

Die Beschwerdeführer verlangen, es sei festzustellen, dass G._____, Abteilungsleiterin und stellvertretende Amtsleiterin des Amtes für Denkmalpflege und Archäologie, befangen gewesen sei und für die Beurteilung der Bauvorhaben im Baubewilligungsverfahren in den Ausstand hätte treten sollen. G._____ sei als Expertin beim Studienauftrag für die vorliegenden Um- und Neubauten beteiligt gewesen. In der Folge sei sie bei der Überarbeitung des Siegerprojekts bis zu dessen Baueingabe beteiligt gewesen. Anschliessend habe sie sich im Rahmen der notwendigen amtlichen Stellungnahme vom 6. März 2020 noch einmal und zu denselben Fragen geäussert. Damit habe sie anlässlich ihrer Stellungnahme vom 6. März 2020 ihre eigene Tätigkeit als Expertin in ihrer Funktion als Mitglied der kantonalen Denkmalpflege beurteilt. Anschliessend habe sie sich am 5. Mai 2020 noch einmal im Rahmen einer Stellungnahme zu den Einsprachen der Beschwerdeführer mit dem Geschäft befasst. Der Regierungsrat halte diese Mehrfachbefassung für systembedingt, was, so der Regierungsrat, nicht zu beanstanden sei. Dem könne nicht gefolgt werden. Der Regierungsrat verkenne, dass gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung einzelfallweise zu entscheiden sei, ob eine systembedingt vorbefasste Amtsperson tatsächlich voreingenommen erscheine (vgl. BGE 140 I 326 E. 5.2). Bei einem informell-kooperativen Verwaltungshandeln sei die Gefahr nämlich besonders gross,

E. 5.2.1

Gemäss § 8 VRG gelten für die kantonalen Behörden die Ausstandsbestimmungen, wie sie in der Geschäftsordnung des Regierungsrats (GO RR; BGS 151.1) bestimmt sind. Nebst den allseits bekannten Ausstandsgründen wie unmittelbares persönliches Interesse, Verwandtschaft mit Personen, die ein unmittelbares persönliches Interesse haben, interessiert vorliegend zunächst die Bestimmung von § 7 Abs. 1 Ziff. 5 GO RR, wonach ein Ratsmitglied resp. ein Mitglied einer kantonalen Behörde in den Ausstand treten muss, wenn dieses bei objektiver Betrachtungsweise offensichtlich den Anschein der Be-

fangenheit erweckt.

E. 5.2.2

Artikel 29 Abs. 1 BV gewährleistet den Anspruch auf gleiche und gerechte Behandlung. Das Gebot der Unbefangenheit bildet Teilgehalt dieses Grundrechts. Im Kern der Garantie der Unbefangenheit steht für Richter wie für Verwaltungsangestellte, dass sie sich in Bezug auf die Beurteilung des Sachverhalts nicht bereits festgelegt haben. Der Einzelne hat Anspruch darauf, dass über seine Sache von einer unparteiischen Behörde entschieden wird (subjektive Unabhängigkeit). Daraus lässt sich eine Ausstandspflicht für jene Behördenmitglieder ableiten, die am Verfahrensgegenstand ein eigenes, persönliches Interesse haben und daher persönlich befangen sind. Artikel 29 BV verlangt für Verwaltungsbehörden keine organisatorische (objektive) Unabhängigkeit, zumal es gerade die systembedingten Mehrfachzuständigkeiten des verwaltungsinternen Verfahrens waren, die zur Schaffung von unabhängigen Gerichtsinstanzen in Verwaltungssachen geführt haben. Systembedingte und damit unvermeidliche Vorbefassungen begründen grundsätzlich keine unzulässige Vorbefassung i.S. von Art. 29 Abs. 1 BV (vgl. Bernhard Waldmann, in:

E. 5.2.3

Der Anspruch auf unparteiische Beurteilung ist formeller Natur, so dass eine Verletzung gemäss herrschender Lehre auch in einem Rechtsmittelverfahren grundsätzlich nicht geheilt werden kann. Die Praxis lässt allerdings Heilungsmöglichkeiten durch die Rechtsmittelinstanz zu, wenn ihr hinsichtlich des Streitgegenstands die gleiche Kognition zusteht wie der Vorinstanz (vgl. Regina Kiener, in: Kommentar zum VRG des Kantons Zürich, 3. Aufl. 2014, § 5a N 53 m.H.).

E. 5.3

Liegt die amtliche Mehrfachbefassung im öffentlichen Interesse und ist sie in diesem Sinne systembedingt, so liegt nicht bereits darin eine unzulässige Vorbefassung. Ob eine systembedingt vorbefasste Amtsperson tatsächlich voreingenommen erscheint, entscheidet sich nach den konkreten Umständen des Einzelfalls (BGer 1C_914/2013 vom 26. Juni 2014 E. 5.2 m.H.). Nach § 14 Abs. 1 lit. h des Gesetzes über Denkmalpflege, Archäologie und Kulturgüterschutz (Denkmalschutzgesetz, DMSG; BGS 423.11) berät das Amt für Denkmalpflege und Archäologie Behörden und Privatpersonen in allen Fragen des Denkmal- und Kulturgüterschutzes. Ziel dieser Beratung ist es, Bauherrschaften und Behörden bereits bei der Vorbereitung von Bauvorhaben über die Vorgaben der Denkmalpflege zu informieren und sie bei der Suche nach Lösungen im Falle von Zielkonflikten zwischen Denkmalschutz und anderen Auflagen (und/oder den Wünschen der Bauherrschaft) zu beraten. Damit soll sichergestellt werden, dass die denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen und Grundlagen in die Planung miteinfließen. Genau diese im öffentli-

E. 6

Es sei ein Gutachten erstellen zu lassen betreffend die Vereinbarkeit der Überbauung Zeughausgasse / Geissweid mit den denkmalpflegerischen Anliegen sowie der gesetzlichen Grundlagen, insbesondere des Altstadtreglementes der Stadt Zug, und es sei die Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege EKD mit der Erstellung zu beauftragen.

E. 6.1

Die Beschwerdeführer beantragten in ihrer Verwaltungsbeschwerde, es sei ein Gutachten bei der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege EKD einzuholen. Der

Regierungsrat lehnte dies ab, weil mit den ausführlichen Stellungnahmen der kantonalen Denkmalpflege genügend fachliche Grundlagen vorlägen, um über die Beschwerden befinden zu können. Die Beschwerdeführer wiederholen diesen Antrag im vorliegenden Ver-

E. 6.2

Ist für die Erfüllung einer Bundesaufgabe der Bund zuständig, so beurteilt je nach Zuständigkeit das Bundesamt für Umwelt (BAFU), das Bundesamt für Kultur oder das Bundesamt für Strassen, ob ein Gutachten durch eine Kommission nach Artikel 25 Ab-

E. 6.3

Vorliegend ist unbestrittenermassen keine Bundesaufgabe betroffen, aber auch kein Objekt von nationaler Bedeutung. Demzufolge ist eine zwingende Begutachtung durch die EKD nicht angezeigt (vgl. dazu BGer 1C_482/2012 vom 14. Mai 2014 E. 3.6). Die Beurteilung, ob ein fakultatives Gutachten der EKD einzuholen ist, obliegt der kantonalen Fachstelle im Sinne von Art. 25 NHG (gemäss § 14 Abs. 1 DMSG das Amt für Denkmalpflege und Archäologie). Das Amt für Denkmalpflege und Archäologie des Kantons Zug verfügt über das notwendige Fachwissen und hat in seinen Stellungnahmen vom 6. März 2020 (RR-act. 31/60) und 5. Mai 2020 (RR-act. 31/16) überzeugend dargelegt, dass keine erhebliche Beeinträchtigung eines inventarverzeichneten Objekts zu befürchten oder eine damit verbundene grundsätzliche Frage zu klären ist. Der Regierungsrat hat somit zu Recht den Antrag auf Erstellung eines Gutachtens durch die EKD abgewiesen, und auch im Verwaltungsgerichtsverfahren ist kein EKD-Gutachten einzuholen; vielmehr ist auf die fachkundlichen Beurteilungen des Amtes für Denkmalpflege und Archäologie abzustützen.
7.

E. 7

Es sei ein Augenschein durchzuführen.

E. 7.1

Das Altstadtreglement der Stadt Zug (AltstadtR) bezweckt den Erhalt der Zuger Altstadt in ihrem Erscheinungsbild, ihrer Struktur und ihrer Massstäblichkeit (§ 1 Abs. 1 AltstadtR). Erhalten werden sollen insbesondere die historische Bausubstanz, die traditionelle Parzellenstruktur durch Brandmauern, die Dachlandschaft und die bestehenden Freiräume (§ 1 Abs. 2 AltstadtR). Durch eine vielfältige und ausgewogene Nutzung von Wohnungen und Arbeiten soll die Zuger Altstadt aufgewertet und belebt werden. Im Erdgeschoss werden publikumsattraktive Nutzungen angestrebt (§ 1 Abs. 3 AltstadtR). Gemäss § 4 AltstadtR sind bauliche Massnahmen in der Altstadt so auszuführen, dass sie sich hinsichtlich Lage, Grösse und Gestaltung (Form, Materialisierung und Farbgebung) gut in die Umgebung einordnen. Zu berücksichtigen sind dabei insbesondere folgende Zielsetzungen: a) Wahrung bzw. Wiederherstellung der städtebaulichen und architektonischen Eigenart und Qualität der Altstadt; b) Wahrung der historischen Parzellenstruktur und der histori-

E. 7.2

Die Beschwerdeführer zitieren den Regierungsrat, wonach dieser gestützt auf die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege vom 6. März 2020 festgehalten habe, dass keine Anhaltspunkte bestehen würden, um von der fachlich fundierten und ausführlichen Stellungnahme des kantonalen Fachamtes abzuweichen. Vielmehr erhelle daraus, dass bei der Ausarbeitung des vorliegenden Bauprojekts besonderer Wert auf die Wiederherstellung der ursprünglichen Situation, auf eine besonders gute Einordnung des Neubaus

gelegt worden sei. Es bestehe Gewähr, dass sich das Haus A bezüglich der benachbarten Gebäude B bis E besonders gut eingliedere. Die Vorinstanzen, so die Beschwerdeführer, hätten zu Unrecht vollumfänglich auf Stellungnahmen der kantonalen Denkmalpflege abgestellt. Diese seien einseitig und lückenhaft. So werde in der Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege vom 6. März 2020 nicht begründet, weshalb sich das Gebäude besonders gut in die Umgebung eingliedere. Die besonders gute Einordnung werde grundsätzlich einzig mit Bezug auf die Häuser A und F beschränkt. Auf alle übrigen Bauten in und um die Geissweid resp. um den Hirschenplatz werde hingegen viel zu wenig Bezug genommen und es werde nicht nachvollziehbar begründet, wie sich das Haus A auf die bestehenden Bauten auswirke. Die sechs Baugesuche sollten jedoch nicht für sich allein auf einer grünen Wiese erstellt werden, sondern kämen in ein bestehendes Quartier zu stehen. Entsprechend sei die besonders gute Einordnung des Hauses A auch mit Rücksicht auf die bestehenden Bauten zu begründen.

E. 7.3

Es ist den Beschwerdeführern zu widersprechen, dass die Vorinstanzen nicht nachvollziehbar begründen würden, wie sich das Haus A auf die bestehenden Bauten auswirke bzw. weshalb sich das Gebäude besonders gut in die Umgebung eingliedere. Vielmehr befasste sich der Regierungsrat ausführlich mit der Stellungnahme des Amtes für Denkmalpflege und Archäologie vom 6. März 2020, wonach der anstelle des Hauses Zentrum geplante Neubau Elemente der historischen Architektur und des Altstadtumfeldes aufweise, ohne diese zu kopieren: murale Fassaden, klare Traufkante mit grossem Walm-

E. 8

Urteil V 2023 66 ergänzt werden müssen. Verschiedentlich würden ungenaue Feststellungen aufgeführt, so werde zum Gebäude Zeughausgasse 7a im Protokoll auf S. 4 festgehalten, diese Liegenschaft werde als Gewerbe genutzt. Diese Feststellung sei ungenau, gegebenenfalls gar falsch, da von aussen die gewerbliche Nutzung nur im Erdgeschoss sicher ersichtlich sei. Ferner werde auf S. 5 des Protokolls zu den Bauprofilen festgehalten, dass sich das Profil in der Mitte des Gebäudes, welches die Firsthöhe des Projektes anzeige, auf der Rückseite des Hauses befände. Auch diese Aussage sei unklar, insbesondere der Hinweis "in der Mitte des Gebäudes" mache den Satz unverständlich. Ebenso ungenau sei die Beschreibung der H. _____ (S. 8 des Protokolls). Man erhalte dadurch den Eindruck, als handle es sich um einen in die Umgebung nicht eingepassten Riesenbau, was schlicht nicht zutrefte. Es sei nicht korrekt, dass das Gebäude über zwei sehr grosse Lukarnen verfüge. Es sei nur eine Lukarne mit Satteldach, welche bis zur Höhe des Dachfirstes reiche. Im Verhältnis zum Gebäude seien die beiden bodentiefen Fenster als klein und zurückhaltend zu beurteilen, zumal sie im Farbton des Daches gehalten seien. Die Terrasse sei nicht markant, sondern trete dank dem filigranen Geländer kaum hervor. Ebenso werde zu wenig hervorgehoben, dass das Gebäude ein Geschoss weniger aufweise als die übrigen an der H. _____ liegenden Gebäude. Weitere Feststellungen seien falsch. So werde bei Standort 2 zum Gebäude Assek.-Nr. 179e auf S. 7 des Protokolls festgehalten, es komme auf leicht erhöhtem Terrain zu stehen. Von Standort 2 her sei diese Feststellung jedoch falsch. Wie sich aus den Fotos ergebe, erscheine das Gebäude Assek.-Nr. 179e um ein Geschoss höher zu stehen als das Gebäude Assek.-Nr. 179d, welches westlich an das Gebäude Assek.-Nr. 179e angebaut sei. Es könne also nicht von "leicht erhöhtem Terrain" gesprochen werden. Bei der Beschreibung des Holzschopfes (Assek.-Nr. 179g) werde fälschlicherweise angegeben, dieser sei ungefähr 5 m hoch. Diese Aussage sei irreführend.

Der Holzschopf selber sei nicht fünf Meter hoch, jedoch wirke er vom Standort 2 aus gesehen wie fünf Meter, da er auf erhöhtem Terrain stehe. Der Holzschopf (Assek.-Nr. 179g) werde zudem weiter hinten bei der Beschreibung Bauprofile als "Schür" betitelt. Dies verwirre. Zudem suggeriere das Wort "Schür", dass es sich um ein grosses Gebäude handle, was auf den Holzschopf gerade nicht zutreffe. Weitere Beschreibungen seien lückenhaft. So fehle beispielsweise auf S. 7 letzte Zeile des Protokolls sowie fortführend auf S. 8 der Hinweis, dass die Stadtmauer vom Standort 2 zwischen dem Gebäude H. _____ und dem Gebäude Assek.-Nr. 179e erkennbar sei. Ohne diese Feststellung suggeriere das Protokoll mit der Aussage, dass entlang der ehemaligen Stadtmauer heute die Gebäude an der H. _____ stünden, es bestehe keine Stadtmauer mehr resp. diese sei nicht erkennbar. Ebenso lückenhaft sei die Beschreibung der Bepflanzung der Gärten, welche sich bei Standort 2 befänden. Auf S. 8 des Protokolls werde festgehalten, dass auf den im

E. 8.1

Die Beschwerdeführer rügen, dass mit dem Neubau Haus A und dem Abbruch des bestehenden Bürohauses Zentrum (Assek.-Nr. 172a) und dem Teilabbruch des Anbaus (Assek.-Nr. 174a) gegen das Substanzerhaltungsverbot nach § 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 AltstadtR verstossen werde. Die Argumentation des Regierungsrats, dass das Haus Zentrum nicht dem Charakter der Altstadt entspreche, also keine historische altstadttypische Bausubstanz habe, und weder im Verzeichnis der geschützten noch im Inventar der

E. 8.2

Gemäss § 5 Abs. 1 AltstadtR sind die Bauten und Anlagen in der Altstadt so zu unterhalten, dass deren bauliche Substanz langfristig gesichert bleibt. Auf die Substanzerhaltung darf ausnahmsweise verzichtet werden, wenn die historische altstadttypische

E. 8.3

Die Beschwerdeführer rühren die Werbetrommel für den Erhalt des Hauses Zentrum und verlangen sogar dessen Unterschutzstellung. Ihre Ausführungen zur Bauart und zum Architekturstil des Hauses Zentrum treffen möglicherweise zu einem gewissen Teil durchaus zu, und das Gebäude würde an einem anderen Standort wohl auch anders wirken. Soweit ersichtlich, ist eine Unterschutzstellung aber noch nie ernsthaft in Erwägung gezogen worden. Mit Sicherheit ist die Bausubstanz des Hauses Zentrum jedoch nicht historisch altstadttypisch. Das Gericht teilt zudem die Ansicht, wie sei auf Seite 265 des ISOS geäussert wird, dass es sich bei dem fraglichen Gebäude bzw. diesem Skelettbau um eine der wenigen Bausünden in der Altstadt handelt, welcher – zumindest an diesem Standort – beziehungslos in die feingliedrige Altbebauung gestellt und störend ist. Ein Verstoss gegen § 5 AltstadtR liegt nicht vor. Auf die Erhaltung der Substanz des Hauses Zentrum darf – soweit sie überhaupt als historisch altstadttypisch bezeichnet werden könnte – verzichtet werden. 9.

E. 9

Urteil V 2023 66 Hang weiter östlich folgenden Grundstücken Nrn. 1060, 1061 und 1042 grössere Wiesenflächen wie auch Bepflanzungen erkennbar seien. Nicht erwähnt werde hingegen, dass auch die Grundstücke Nrn. 1057 bis 1059 über eine üppige Gartengestaltung verfügen würden. Bei Standort 3 fehle bei der Beschreibung der Gebäude auf S. 11 f. des Protokolls ein Hinweis, dass die Klostermauer zwischen dem Gebäude Assek.-Nr. 179e und 179f deutlich erkennbar sei. Daneben sehe man auch den Kapuzinerturm mit dem "Friedensglögli" sowie die Klosterkirche. Anlässlich des Augenscheins habe der

Beschwerdeführer 1 darauf hingewiesen, dass mit dem Bau des zweigeschossigen Wintergartens an die Klostermauer sowie dem Neubau der I. _____ weder die Klostermauer noch der Kapuzinerturm oder das Friedensglöggli vom Standort 3 aus sichtbar sein würden. Dies sei zu ergänzen. Anlässlich des Augenscheins seien zudem die historischen Freiräume zu wenig gewürdigt worden. Ebenso werde im Protokoll das Haus Zentrum mit Verweis auf das ISOS als Bausünde beurteilt, was so schlicht falsch sei.

E. 9.1

Die Beschwerdeführer bringen vor, selbst wenn am Standort ein Neubau zulässig wäre, stelle er einen massiven Eingriff in die historische Substanz dar, weshalb das Altstadtreglement zu Recht besonders hohe Anforderungen an das Einordnungsgebot von § 4 AltstadtR verlange (vgl. § 9 Abs. 2 AltstadtR). Das geplante Haus A überschreite die Baumasse des bestehenden Hauses Zentrum deutlich. Wenn die Substanz des bestehenden Hauses Zentrum als nicht schützenswert erachtet würde (was mit Verweis auf das oben Ausgeführte bestritten werde), dann müsste sich das Volumen im Vergleich mit dem Vorzustand, d.h. mit dem alten Hotel Hirschen, messen. Das geplante Gebäude sei massiver und voluminöser als das des alten Hotels Hirschen. Somit komme es zu einer unzulässigen Baumassenerweiterung. Ebenso nicht berücksichtigt werde der Umstand, dass das geplante Haus A eine um rund 50 % grössere Fläche des derzeit bestehenden Gebäudes aufweisen werde. Vergrössert werde aber nicht nur die Grundfläche, sondern wie eben dargelegt, das Bauvolumen insgesamt. Dadurch wirke das Gebäude unglaublich wuchtig, was durch die moderne Gestaltung zusätzlich verschärft werde. Dadurch ignoreiere es die historische Massstäblichkeit und das historische Erscheinungsbild ebenso wie die architektonische Eigenart und Parzellenstruktur eines geschichtlich bedeutsamen

E. 9.2

Das Haus ist in seiner Nord-Süd-Ausdehnung gleich breit wie das Haus Zentrum. In Richtung Osten wird es knapp 4 m länger als das bestehende Gebäude, in Richtung Westen rund 5,3 m, womit es dort näher an die Zeughausgasse heranrückt als das Haus Zentrum. Was den Vergleich der Fussabdrücke der beiden Gebäude betrifft, ist entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer der eingeschossige südliche Anbau des Hauses Zentrum durchaus miteinzubeziehen. Dabei ergibt sich gemäss der Darstellung der Bauherrin, dass die Fussabdrücke lediglich eine Differenz von 2 m² aufweisen (619 m² anstatt 617 m²). Der Neubau wird rund 7 m weniger hoch und bezüglich des oberirdischen Bauvolumens mit dem Haus Zentrum zusammen mit dessen Anbau vergleichbar sein. Es stimmt daher nicht, dass das geplante Haus A die Baumasse des bestehenden Hauses Zentrum deutlich überschreitet. Das Haus A orientiert sich in seiner Ausgestaltung und seiner Positionierung zudem an seinem Vor-Vorgänger, dem alten Hirschen, was gegenüber der heutigen Situation eine wesentliche Aufwertung des Gebiets zur Folge hat und die durch den Bau des Hauses Zentrum und insbesondere dessen Positionierung eingetretene Verunklärung zum Teil wieder aufhebt (siehe dazu hiernach E. 10.2). Eine Gesamtbetrachtung dieser Aspekte führt zur Feststellung, dass die Vorinstanzen kein Recht verletzt haben, wenn sie festgestellt haben, die Dimensionen des geplanten Hauses A verletzen die Bestimmungen von § 4 i.V.m. § 9 Abs. 2 des Altstadtreglements betreffend Einordnung nicht. 10.

E. 10

Urteil V 2023 66 gensehein ist daher nicht durchzuführen, und es liegt auch keine Verletzung des rechtlichen Gehörs vor. 4.

E. 10.1

Die Beschwerdeführer rügen, indem die Fassade des Hauses A unmittelbar an die Zeughausgasse grenze, werde das historische Erscheinungsbild rund um den bekannten Hirschenplatz erheblich beeinträchtigt und verändert. Anlässlich des Augenscheins habe einer der Beschwerdeführer, D. _____, erklärt, was die Stadt und das Quartier insbesondere alles unternommen hätten, um den Hirschenplatz in seiner heutigen Form aufzuwerten. Das Gebäude Zentrum sei bei dessen Bau 1960 bewusst zurückversetzt worden, damit mehr Raum rund um den Hirschenplatz frei werde. Der auf dem Hirschenplatz stehende Brunnen sei von einem anderen Standort auf den Hirschenplatz versetzt worden. Vor dem "Glorietli" habe eine Mauer gestanden, welche abgebrochen worden sei. Das

E. 10.2

Auch das Gericht ist wie die Vorinstanzen und die Bauherrin der Ansicht, dass mit dem Bau des Hauses Zentrum die historische Platz- und Strassensituation verunklärt wurde. Zumindest auf der Ostseite der Zeughausgasse stehen die Häuser Zeughausgasse 3 bis 21 – mit Ausnahme eben des Hauses Zentrum – direkt an der Zeughausgasse. Das soll auch beim neuen Hirschen wieder der Fall sein. Damit wird auf einer grösseren Länge die dort früher seit jeher vorhandene einheitliche Fassadenflucht wiederhergestellt, was eine Aufwertung des Gebiets darstellt. Das Gericht kann dadurch keinen negativen Einfluss auf den Hirschenplatz erkennen. Zudem wird mit dem Abbruch des heutigen eingeschossigen südlichen Anbaus an das Haus Zentrum eine neue Freifläche geschaffen. Der Standort der Westfassade des neuen Hirschen hat somit auch keinen negativen Einfluss auf die Beurteilung der Frage, ob das neue Gebäude den besonders hohen Ansprüchen an das Einordnungsgebots entspricht. 11.

E. 11

Urteil V 2023 66 hin die Klosteranlage, die historisch gewachsene Freifläche Geissweid sowie insbesondere auch die Gebäude rund um den Hirschenplatz. Diese gestalterische Einheit führe nun dazu, dass sie auch gesamthaft zu beurteilen seien und unter Berücksichtigung ihrer Gesamtwirkung auf das Quartierbild (vgl. § 20 BO Zug). Es zeige sich, dass die Bauvorhaben sachlich und konstruktiv nicht teilbar seien. Die sechs Bauvorhaben bildeten eine Einheit, denn sie seien aufgrund der gemeinsamen Umgebungsgestaltung, der Ausnutzungsübertragung hinsichtlich Wohnanteil sowie hinsichtlich Parkieranlagen für motorisierte Fahrzeuge aber auch für Veloabstellplätze miteinander verbunden. Dies ergebe sich auch daraus, als dass der Regierungsrat und auch die Denkmalpflege in ihren Begründungen immer wieder auf das Geschäftshaus "Zentrum" verwiesen und ihre Ausführungen um dieses neue Gebäude, den neuen "Hirschen", herum aufbauten. Eine Bewilligung für das eine Bauvorhaben könne damit nicht unabhängig von der Beurteilung des anderen Bauvorhabens vorgenommen werden (vgl. BGer 1C_394/2012 vom 31. Januar 2013 E. 2; 1C_350/2014 vom 13. Oktober 2015 E. 2.5; VGer ZH VB.2020.00111 vom 3. September 2020 E. 4). Die Baubewilligung hinsichtlich Haus A sei daher aufzuheben und zur Vereinigung mit den übrigen fünf Bauvorhaben und zur Beurteilung als ein einziges Baugesuch an die Vorinstanz zurückzuweisen.

E. 11.1

Die Beschwerdeführer rügen die auf dem Dach des Hauses A platzierten vier Kamine. Die vier 1,50 m hohen über das Dach hinausragenden Kamine stünden äusserst prominent auf den Dachschrägen und würden sich aufgrund ihrer Höhe, Breite und auch Form – gemäss Plan "Schnitt A2" schienen die Kamine nicht rechtwinklig, sondern abge- schrägt zu sein – in erheblichem Masse von der Dachgestaltung abheben. Mit einer Höhe von 1,50 m, einer Länge von ungefähr 3 m und einer Breite von mindestens 1 m vermöchten die vier Kamine den Anforderungen an § 4 AltstadtR weder hinsichtlich städtebaulicher

E. 11.2

Das Gericht kann unter Bezug der Pläne "Gebäude A: Schnitte" (RR-act. 31/12) und "Gebäude A: Ansichten" (RR-act. 31/13) in der Gestaltung der Kamine nichts Nachteiliges bezüglich der Frage der Einordnung und der Frage der Einhaltung der Anforderungen von § 4 AltstadtR erkennen. Die Bauherrin hat glaubhaft dargelegt, dass deren Grösse technisch bedingt und notwendig (Rückkühler, welche die Abwärme umweltschonend an die Umgebungsluft abführen) ist. Die Kamine befinden sich zudem auf der Innenkante der Traufe, womit die Walmdachform des Gebäudes, welche übrigens schon beim alten Hotel Hirschen vorhanden war, von aussen betrachtet ungestört in Erscheinung tritt. Auch das Amt für Denkmalpflege und Archäologie hat in seiner Stellungnahme die kritisierten Kamine als aus denkmalpflegerischer Sicht angemessen beurteilt. Die Vorinstanzen haben jedenfalls bei der Prüfung der erhöhten Einordnungsanforderungen auch bezüglich der Kamine weder ihr Ermessen missbraucht noch den ihnen zustehenden Ermessensspielraum überschritten und somit kein Recht verletzt. 12.

E. 12

Urteil V 2023 66 gen für die Häuser B, C und D sind denn auch inzwischen in Rechtskraft erwachsen. Die Anforderungen an die Koordinationspflicht, die sich gemäss Art. 25a RPG auf ein einzel- nes Bauvorhaben beziehen, das Verfügungen mehrerer Behörden bzw. mehrere Verfügungen einer einzigen Behörde benötigt, wurden erfüllt, insbesondere auch deshalb, weil die Baubewilligungsentscheide gemeinsam und gleichzeitig eröffnet wurden. In den noch zu beurteilenden drei Beschwerdeverfahren (V 2023 66 / V 2023 67 / V 2023 68) kann es nur noch um die Gebäude A, E und F gehen. Daran ändert auch die Tatsache nichts, dass Wohnanteile einzelner Gebäude auf das Haus A übertragen werden, was nach § 17 Abs. 2 aV PBG innerhalb eines Quartiers zulässig ist, sofern keine öffentlichen Interessen entgegenstehen. Das Gleiche gilt für die vorgesehene Verteilung der Fahrzeugplätze im Geviert Zeughausgasse/Geissweid. Der Antrag der Beschwerdeführer, die sechs Bauvorhaben Zeughausgasse/Geissweid zu vereinigen und unter Zurückweisung an die Baubewilligungsbehörde als einziges Baugesuch bzw. in einem gemeinsamen Verfahren zu beurteilen, ist daher abzuweisen. Aus den gleichen Gründen ist es nicht notwendig, im vorliegenden Verfahren die Akten für die Häuser B, C und D beizuziehen (wobei die Akten für die Häuser E und F für die parallel laufenden Verwaltungsgerichtsverfahren V 2023 67 und V 2023 68 sowieso beigezogen werden). 5.

E. 12.1

Die Beschwerdeführer bemängeln die neu kreierte, ihrer Ansicht nach äusserst beengte Hofsituation des nördlichen Hofes, was ebenso § 1 Abs. 2 AltstadtR widerspreche. Durch die Neuposition des "Hirschen" (Haus A) um 4 m nach Osten und des gleichzeitig vorgesehenen Sockels der Tiefgarage (Haus E), auf welchem das Mehrfamilienhaus F stehe, um mindestens 2,50 m gegen Westen werde die bestehende Hofsituation aufge-

hoben. Die Situation werde dadurch verschärft, dass vor der neuen Tiefgarage einerseits fünf Aussenparkplätze errichtet und andererseits ein Solitärbaum gepflanzt werden sollten. Vom Hof verbleibe damit lediglich ein Durchgang von 5 bis 6 m Breite und diene einzig der Erschliessung der dahinterliegenden Liegenschaften. Aus dem Plan "Umgebungsgestaltung Übersicht" werde deutlich, wie eng die Verhältnisse durch die Positionierung der Bauten in der Folge tatsächlich wären; selbst die Feuerwehr hätte bei einem Grossereignis für eine optimale Zufahrt Mühe. Allein der Umstand, dass sich unter dem Grundstück Nr. 1059 bereits heute eine Einstellhalle befinde, bedeute noch lange nicht, dass der Zugang zu den rückwärtigen Liegenschaften die einzige Nutzung des nördlichen Hofes darstelle, weshalb der Hof nun aufgehoben und die Freifläche überbaut werden könne. Ebenso wenig könne das Argument gelten, es würden bereits heute Aussenparkplätze sowie eine terrassierte Gartengestaltung mit Stützmauern bestehen, welche den Hof verbauen

E. 12.2

Gemäss § 1 Abs. 2 AltstadtR sollen mit dem AltstadtR insbesondere die historische Bausubstanz, die traditionelle Parzellenstruktur durch Brandmauern, die Dachlandschaft und die bestehenden Freiräume erhalten werden.

E. 12.3

Es ist der kantonalen Denkmalpflege zuzustimmen, dass der nördliche Hof heute nicht eigentlich als Aufenthaltsbereich dient, dies insbesondere auch deshalb, weil dort eine Tiefgarageneinfahrt zum Grundstück Nr. 1059 besteht, welche auf diesem Hof bereits heute Autoverkehr mit sich bringt. Es ist nur sinnvoll, wenn dieser Bereich u.a. diese Nutzung auch für die neu entstehenden Gebäude übernimmt. Im Gegensatz dazu wird mit der neuen Pflasterung, dem neu zu pflanzenden Baum und der Bepflanzung der Pergola vor dem Haus F insgesamt eine Aufwertung der Hofsituation erreicht (siehe Plan "Situationsplan Baueingabe 01" [RR-act. 31/14]). Und nicht zuletzt entsteht durch den Abbruch des eingeschossigen Anbaus an das Haus Zentrum im Süden ein neuer Freiraum, welcher die durch die Neupositionierung des Hauses A entstehende Verkleinerung des nördlichen Hofes ausgleicht. Die Vorinstanzen haben weder ihr Ermessen missbraucht noch den ihnen zustehenden Ermessensspielraum überschritten und somit kein Recht verletzt, indem sie festgestellt haben, dass das Bauprojekt diesbezüglich nicht gegen § 1 Abs. 2 AltstadtR verstösst. 13.

E. 13

Urteil V 2023 66 dass die Interessen unbeteiligter Dritter oder der Allgemeinheit nicht angemessen berücksichtigt würden. Habe sich ein Privater mit der Verwaltung vor Einleitung des förmlichen Verfahrens über die wesentlichen Inhalte des Vorhabens abgesprochen, werde sich die Behörde beim anschliessenden Entscheid – wenn auch nicht rechtlich, so doch faktisch – in der Regel an die Absprache gebunden fühlen. In einer solchen Situation hätten die unbeteiligten Dritten berechtigten Anlass zu befürchten, dass die vorbefasste Behörde nicht mehr imstande sei, die Einwände gegenüber dem Vorhaben mit hinreichender Offenheit und Unabhängigkeit zu prüfen (vgl. BGE 140 I 326 E. 6.2 mit Hinweisen auf Rechtsprechung und Literatur). Die Beschwerdeführer hätten in ihren Einsprachen ausführlich argumentiert, weshalb der vorgesehene Neubau nicht bewilligt werden könne. Sie hätten auf die Erforderlichkeit der Substanzerhaltung des Hauses Zentrum, auf die Bestimmungen des Altstadtreglements, insbesondere auf die Dimensionen und die Einordnung des geplanten, neuen Hirschen resp. die Einordnung der gesamten

neuen Baugruppe, Bezug genommen. Dies habe Themen dargestellt, welche in den Themenbereich der Denkmalpflege hätten einfließen, berücksichtigt und beurteilt werden müssen. Die Argumente der Beschwerdeführer seien in der Stellungnahme von G. _____ vom 5. Mai 2020 nicht berücksichtigt worden; teilweise würden sie gar nicht abgehandelt, was in Anbetracht der Vorbefassung von G. _____ grundsätzlich nicht erstaune, müsste sie doch auf ihre vorangehende Beurteilung zurückkommen. Dies sei hier besonders stossend, da der Ermessensspielraum hinsichtlich der zu beurteilenden Punkte, nämlich der Einhaltung der Vorgaben des Altstadtreglements, gross sei. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung bestehe gerade bei grossem Ermessensspielraum umso mehr Anlass zu Besorgnis, die Amtsperson werde auf ihr in Abwägung verschiedener Gesichtspunkte getroffenes Urteil bei späterer Befassung nicht mehr zurückkommen (vgl. BGE 140 I 320 E. 7.3). G. _____ scheine ferner über ein persönliches Interesse zu verfügen. Im Jahr 2012 sei der Bebauungsplan Geissweid, Plan Nr. 7090, angepasst worden. Es sei ermöglicht worden, dass der Garten des Grundstücks Nr. 1059 unterkellert und eine Einstellhalle erstellt werden können. Das Amt für Denkmalpflege habe sich vehement gegen diese Unterkellerung gewehrt, da sie dem Altstadtreglement widersprechen würde und die Gärten zu erhalten seien. Die Vorbehalte des Amtes für Denkmalpflege seien damals hinsichtlich der Unterkellerung nicht berücksichtigt worden, und die Erstellung einer Einstellhalle unterhalb des Gartens auf Grundstück Nr. 1059 sei bewilligt worden. Es mache nun den Anschein, als ob G. _____ diese Niederlage nach wie vor mit sich herumtrage. Anders lasse sich nicht erklären, weshalb in den Stellungnahmen zu den vorliegenden Projektgebetsmühlenartig von der heutigen unbefriedigenden städtebaulichen Situation mit der Einstellhalle gesprochen werde, welche notabene durch die Erstellung einer weiteren Ein-

E. 13.1

Die Beschwerdeführer rügen, der geplante Neubau Haus A werfe aufgrund seiner wuchtigen Dimensionen erheblichen Schatten auf die Grundstücke Nrn. 1051 und 1028). Die beiden Gebäude würden zudem gegen Osten durch das Haus F vollkommen zugebaut, so dass sie nur noch ein "Schattendasein" führen könnten. Dies sei mit den gesundheitspolizeilichen Anforderungen an die Wohnhygiene von § 3 Abs. 1 der Bauordnung der Stadt Zug (BO Zug) nicht vereinbar. Die Ausführungen des Regierungsrats, wonach in der Altstadt keine Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten seien, da aufgrund der schmalen Gassen auch sehr kleine Gebäudeabstände üblich seien, sei nicht schlüssig. Der Ver-

E. 13.2

Gemäss § 3 Abs. 1 BO Zug haben die Situierung, die Grundriss- und die Fassadengestaltung der Bauten eine genügende Belichtung und Besonnung zu gewährleisten. Bei diesen gesundheitspolizeilichen Anforderungen geht es jedoch um solche für Bauten, für welche die Erteilung einer Baubewilligung geprüft werden muss. Die Beschwerdeführer wollen § 3 Abs. 1 BO Zug jedoch auf bestehende, benachbarte Häuser anwenden und gestützt darauf den Neubau des Hauses A der Beschwerdegegnerin 1 einschränken lassen, was nicht angeht. 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. Lichtzug werden nur indirekt durch die Bestimmungen über die erlaubte Ausnützung, Geschosszahl und Gebäudehöhen, Dachformen, Grenzabstände usw. geschützt. Sind die

E. 14

Urteil V 2023 66 stehle sowie der Vernichtung von Gartenfläche bereinigt werden solle. Der Regierungsrat habe damit verkannt, dass G. _____ bei der Beurteilung der Bauvorhaben in unzulässiger Weise vorbefasst gewesen sei. Das Begehren um Ausstand von G. _____ habe der Regierungsrat zu Unrecht abgewiesen. Vielmehr sei die Befürchtung der Beschwerdeführer berechtigt, G. _____ habe sich über den Ausgang des Verfahrens bereits eine feste Meinung gebildet. Entsprechend sei festzustellen, dass G. _____ in unzulässiger Weise vorbefasst gewesen sei und daher in den Ausstand hätte treten müssen. Die von ihr abgefassten Stellungnahmen, nämlich vom 6. März 2020 sowie vom 5. Mai 2020 betreffend Haus A, seien aus dem Verfahren auszuschneiden und für unbeachtlich zu erklären. Es wäre im Übrigen dem Amt für Denkmalpflege sehr wohl möglich gewesen, sich so zu organisieren, dass sich eine nicht vorbefasste Mitarbeiterin des Amtes mit den einzelnen Bauvorhaben in der Zeughausgasse/Geissweid auseinandergesetzt hätte.

E. 14.1

Die Beschwerdeführer rügen, dass das Haus A zu unzulässigen (Lärm-)Emissionen führen und damit gegen das Vorsorgeprinzip verstossen werde. Aus den Baugesuchsakten zu Haus A ergebe sich ohne Weiteres, dass im neuen Hirschen ein Restaurationsbetrieb geführt werden solle. Die Abklärungen hinsichtlich der absehbaren Emissionen seien damit aufgrund des Vorsorgeprinzips bereits mit dem vorliegenden Baugesuch

E. 14.2

Es ist durchaus möglich, dass im Haus A eine Gastwirtschaft entsteht. Beim Haus A sind nämlich neben Wohnnutzungen auch Gewerbenutzungen geplant. Der Regierungsrat hat in E. 10b seines Beschlusses aufgezeigt, was die Pläne für das UG, EG und 1. OG betreffend Restaurationsnutzung bzw. betreffend Gewerberäume enthalten. Darauf kann verwiesen werden. Ein Restaurationsbetrieb ist jedoch mit der angefochtenen Baubewilligung noch nicht bewilligt. Der Stadtrat von Zug hat denn auch auf Seite 25 seiner Baubewilligung darauf hingewiesen, dass die zu erwartenden Lärmemissionen anhand eines konkreten Bauprojektes zu ermitteln sind. Zu diesem Zweck wird für einen allfälligen Restaurationsbetrieb nachgelagert ein separates Baugesuch einzureichen sein, gegen welches wiederum alle Rechtsmittel zur Verfügung stehen. Erst in diesem Rahmen wird zu prüfen sein, welche lärmrechtlichen Emissionen damit verbunden sind und ob dafür allenfalls unter Auflagen eine Bewilligung erteilt werden kann. Dies ist jedoch nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Mangels konkretem Restaurationsprojekt können dessen Emissionen im heutigen Zeitpunkt nicht ermittelt werden. Auf die Beschwerde ist daher in diesem Umfang nicht einzutreten. 15.

E. 15

Urteil V 2023 66 Basler Kommentar, Bundesverfassung, 2015, Art. 29 N 35 f.). Verwaltungsbehörden sind nicht nur zur neutralen Rechtsanwendung und Streitentscheidung berufen, sondern erfüllen auch öffentliche Aufgaben und nehmen ihre Interessen wahr (Steinmann/Schindler/-Wyss, in: Die Schweizerische Bundesverfassung, St. Galler Kommentar, 4. Aufl. 2023, Art. 29 N 47). Bei Exekutivbehörden ist zu berücksichtigen, dass ihr Amt mit einer sachbezogenen Kumulation verschiedener, auch politischer Aufgaben einhergeht. Sie tragen zugleich eine besondere Verantwortung zur Erfüllung bestimmter Aufgaben (vgl. BGE 140 I 326 E. 5.2 m.H.). Die für den Anschein

der Befangenheit sprechenden Umstände müssen jeweils im Einzelfall unter Berücksichtigung der Funktion und der Organisation der betroffenen Verwaltungsbehörde gewichtet werden (BGE 137 II 431 E. 5.2). Ein Verwaltungsentscheid muss in einem Prozess erfolgen, der eine ungestörte und ausgewogene Abwägung der auf dem Spiel stehenden Interessen ermöglicht. Hat sich eine Behörde vorher mit einem Privaten informell abgesprochen, kann sie sich beim anschliessenden Entscheid – wenn auch nicht rechtlich, so doch faktisch – an die Absprache gebunden fühlen (BGE 140 I 326 E. 6.2).

E. 15.1

Die Beschwerdeführer weisen darauf hin, dass der Regierungsrat den Beschwerdeführern die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 4'500.– auferlegt habe. Zudem habe er der Bauherrschaft zulasten der Beschwerdeführer eine Parteienschädigung in der Höhe von Fr. 6'750.– zugesprochen. In den gleichzeitig am 20. Juni 2023 ergangenen Entscheiden betreffend die Häuser A, C und F habe der Regierungsrat die Verfahrenskosten in der gleichen Höhe, d.h. auf Fr. 4'500.–, festgelegt, sie den Beschwerdeführern auferlegt und der Bauherrschaft zulasten der Beschwerdeführer eine Parteienschädigung in der Höhe von Fr. 6'750.– zugesprochen. Bei Haus D sei die Beschwerde teilweise gutgeheissen worden. Die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 4'500.– seien daher nur im

E. 15.2

Gemäss § 2 Abs. 1 der Verordnung betreffend Gebühren, Kostenvorschüsse, Parteienschädigungen und Umtriebsentschädigungen in Beschwerdeverfahren vor dem Regierungsrat (Kostenverordnung, KoV RR; BGS 162.41) wird bei den Gebühren in Beschwerdeverfahren vor dem Regierungsrat als Bemessungsgrundlage von einem Ansatz von 600 Franken pro Arbeitstag ausgegangen. Die Gebühren betragen in der Regel: a) in einfachen Beschwerdeverfahren (Arbeitsaufwand bis zwei Arbeitstage): 300 bis 1200 Franken; b) in anspruchsvollen Beschwerdeverfahren (Arbeitsaufwand von zwei bis fünf Arbeitstagen): 1200 bis 3000 Franken; c) in komplexen Beschwerdeverfahren (Arbeitsaufwand von mehr als fünf Arbeitstagen): 3000 bis 4500 Franken (§ 2 Abs. 2 KoV RR). Parteienschädigungen bemessen sich nach dem notwendigen Zeitaufwand für die berufsmässige Vertretung, der Wichtigkeit und der Komplexität der Beschwerdeverfahren sowie den sonstigen Interessen der Parteien an der Beurteilung (§ 4 Abs. 1 KoV RR). Die Parteienschädigungen werden bei berufsmässiger Vertretung und vollständigem Obsiegen anhand einer Pauschale in der Höhe von 150 % der Gebühren gemäss § 2 festgelegt und verstehen sich inklusive Mehrwertsteuer. Barauslagen können separat entschädigt werden (§ 4 Abs. 2 KoV RR).

E. 15.3

Der Regierungsrat hat alle Beschwerdeverfahren betreffend die Überbauung Geissweid/Zeughausgasse als komplexe Beschwerdeverfahren eingestuft und somit in allen fünf Verfahren Gebühren und Parteienschädigungen gemäss § 2 Abs. 2 lit. c i.V.m. § 4 Abs. 2 KoV RR festgelegt.

E. 15.4

Dass es der Bauherrschaft überlassen war, ihre Bauvorhaben in sechs separate Verfahren aufzuteilen, wurde bereits ausgeführt (siehe E. 4). Die Baubewilligungen der Häuser B, C und D sind zudem unangefochten in Rechtskraft erwachsen. Dies gilt auch für die entsprechenden Kostensprüche. Über diese ist somit nicht mehr zu befinden.

E. 15.5

Differenziert zu beurteilen ist die Parteientschädigung. Nach § 28 Abs. 2a VRG wird dem Bund, den Kantonen und den Gemeinden sowie den mit öffentlich-rechtlichen Aufgaben betrauten Organisationen in der Regel keine Parteientschädigung zugesprochen, wenn sie in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegen. Die Korporation Zug ist unbestrittenermassen eine Gemeinde kantonalen öffentlichen Rechts (vgl. auch die Statuten der Korporation Zug gemäss Gemeindeversammlung vom 1. Juli 2024), weshalb sie unter die vorerwähnte Norm fällt. Ferner handelte die Korporation Zug in ihrem amtlichen Wir-

E. 16

Urteil V 2023 66 chen Interesse liegende, gesetzlich vorgesehene Pflicht hat G. _____ bei ihrer Tätigkeit im Zusammenhang mit den Bauvorhaben im Geviert Zeughausgasse/Geissweid wahrgenommen. Sie nahm am Studienverfahren als Expertin ohne Stimmrecht teil und war später im Ausschuss vertreten, der die Überarbeitung des Siegerprojekts bis zur Baueingabe begleitete. Auch die spätere Abgabe einer denkmalpflegerischen Stellungnahme in der Umgebung von geschützten und schützenswerten Denkmälern bzw. in einer Ortsbildschutzzone ist eine gesetzlich vorgesehene Aufgabe der kantonalen Denkmalpflege (§§ 15 Abs. 2 und 29 Abs. 2 DMSG). Exakt bei dieser gesetzlich vorgesehenen, systembedingten Mehrbefassung verneinte das Bundesgericht in seinem Urteil 1A.11/2007 vom 16. Mai 2007 E. 3.5 eine verfassungswidrige Vorbefassung eines Vertreters der kantonalen Denkmalpflege und des kommunalen Bauberaters aufgrund ihrer Preisrichtertätigkeit im Hinblick auf den anstehenden Baubewilligungsentscheid. Das Bundesgericht entschied sogar, dass selbst dann keine Vorbefassung vorliegt, wenn die in Diskussion stehende Person im Vorfeld über ein Stimmrecht verfügte (a.a.O., E. 3.5.1 f.) – was bei G. _____ eben nicht einmal der Fall war. Auch ist nicht zu erkennen, dass G. _____ ein persönliches Interesse an der vorliegenden Sache haben sollte. Bei der entsprechenden Annahme der Beschwerdeführer, G. _____ trage nach wie vor eine Niederlage im Zusammenhang mit der Unterkellerung des Gartens des Grundstücks Nr. 1059 und der Erstellung einer Einstellhalle (Änderung Bebauungsplan Geissweid, Plan Nr. 7090, im Jahr 2012) mit sich herum, handelt es sich um eine unsubstantiierte Behauptung, für welche keinerlei Anzeichen vorhanden sind. Die Rügen der Beschwerdeführer erweisen sich somit als unbegründet, und die Anträge, es sei festzustellen, dass G. _____ befangen gewesen sei und für die Beurteilung der Bauvorhaben im Baubewilligungsverfahren in den Ausstand hätte treten sollen sowie die Stellungnahmen der kantonalen Denkmalpflege vom 6. März 2020 und vom 5. Mai 2020 betreffend Haus A seien aus dem Verfahren auszuschneiden und für unbeachtlich zu erklären, sind abzuweisen. 6.

E. 17

Urteil V 2023 66 fahren. Es sei zu berücksichtigen, dass seit der Revision des DMSG kein externes Gremium mehr bestehe, welches bei wichtigen planerischen und baulichen Massnahmen im Bereich des Denkmal- und Kulturgüterschutzes mitwirke (a§ 12 und a§ 13 DMSG). Auch in den vorliegenden Verfahren habe keine Kommission die Bauvorhaben beurteilt. Dies sei jedoch in Anbetracht der Lage und der Grösse der geplanten Bauvorhaben unabdingbar. Der EKD komme neben der Beurteilung von Vorhaben, welche eine Erfüllung von Bundesaufgaben zum Gegenstand hätten (vgl. Art. 2 [recte wohl: Art. 7] des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz, NHG; SR 451) auch weitere Aufgaben zu. So erstatte sie besondere Gutachten, sofern ein Vorhaben, das keine

Bundesaufgabe nach Art. 2 NHG darstelle, ein Objekt beeinträchtigen könnte, das in einem Inventar des Bundes nach Art. 5 NHG aufgeführt oder anderweitig von besonderer Bedeutung sei (vgl. Art. 25 Abs. 1 lit. e der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz, NHV; SR 451.1). Letzteres sei der Fall. In der nahen Umgebung des Quartiers Zeughausgasse/Geissweid seien zahlreiche Gebäude als Denkmäler geschützt und zudem verschiedene Gebäude im Inventar der schützenswerten Bauten verzeichnet. Es munde ungläubig an, wenn der Regierungsrat die Ansicht vertrete, keine der geschützten oder schützenswerten Bauten würden durch die Bauvorhaben – insbesondere die Häuser A, E und F – wesentlich beeinträchtigt. (Die Beschwerdeführer erwähnen mehrere Gebäude, welche ihrer Ansicht nach eine massgebliche Beeinträchtigung erfahren.) Hinsichtlich des Hauses Zentrum verweise der Regierungsrat darauf, dass dieses im ISOS als Bausünde resp. als störend bezeichnet werde. Ohne weitere Begründung werde dies übernommen, obwohl seit der Erstellung des ISOS für den Kanton Zug über 20 Jahre vergangen seien und seither Zeitzeugen aus den 50er- und 60er-Jahren aus denkmalpflegerischer Sicht anders beurteilt würden. Zudem gelte es zu beachten, dass sich das Verwaltungsgericht im Verfahren V 2010 156 resp. V 2010 161 betreffend Unterschutzstellung des Gebäudes "H. _____" (Assek.-Nr. 609a auf GS 1059) veranlasst gesehen habe, die EKD mit der Erstellung eines Gutachtens zu beauftragen. Vom Volumen her gehe es bei den vorliegenden Bauvorhaben und der Eingliederung um einen wesentlich grösseren Eingriff in die Strukturen der Altstadt als bei dem kleinen "Handwerkshaus" H. _____, weshalb der Einbezug der EKD auch aus diesem Grund zu erfolgen habe. Der Regierungsrat habe damit zu Unrecht den Antrag auf Erstellung eines Gutachtens durch die EKD abgewiesen, womit er den Sachverhalt nicht rechtsgenügend abgeklärt habe.

E. 17.1

Das Verwaltungsgericht erhebt eine Spruchgebühr für die Kosten und Barauslagen des Gerichtsverfahrens sowie eine Gebühr für Kosten von Dienstleistungen ausserhalb des Gerichtsverfahrens, sofern die Gesetzgebung nicht ausdrücklich Kostenfreiheit festlegt. Die Verfahrenskosten richten sich nach dem Zeitaufwand, nach der Schwierigkeit des Falls und nach dem Streitwert oder nach dem tatsächlichen Streitinteresse. Die Spruchgebühr beträgt in der Regel 400 bis 15'000 Franken. In ausserordentlichen Fällen besteht keine Bindung an die untere oder obere Bemessungsgrenze (§ 22a Abs. 1 und 2 VRG).

E. 17.2

Die zwar hauptsächlich obsiegende und anwaltlich vertretene Beschwerdegegnerin 1 als öffentlich-rechtliche Körperschaft sowie die Vorinstanzen haben grundsätzlich keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung (§ 28 Abs. 2a VRG), wobei auf das in E. 15.5 Gesagte verwiesen werden kann.

E. 18

Urteil V 2023 66 Satz 1 NHG erforderlich ist. Ist der Kanton zuständig, so obliegt diese Beurteilung der kantonalen Fachstelle nach Artikel 25 Absatz 2 NHG (Art. 7 Abs. 1 NHG). Kann bei der Erfüllung der Bundesaufgabe ein Objekt, das in einem Inventar des Bundes nach Artikel 5 NHG aufgeführt ist, erheblich beeinträchtigt werden oder stellen sich in diesem Zusammenhang grundsätzliche Fragen, so verfasst die Kommission zuhanden der Entscheidbehörde ein Gutachten. Die Kommission gibt darin an, ob das Objekt ungeschmälert zu erhalten oder wie es zu schonen ist (Art. 7 Abs. 2 NHG).

E. 19

Urteil V 2023 66 schen Massstäblichkeit der Altstadt, c) Wahrung des historischen Erscheinungsbildes der Altstadt; d) Erhaltung der prägenden Bestandteile sowie der gestalteten Freiräume der Altstadt; e) Erzielen einer ästhetisch befriedigenden Gesamtwirkung. Neubauten haben besonders hohen Ansprüchen an das Einordnungsgebot gemäss § 4 des Reglements zu genügen (vgl. § 9 Abs. 2 AltstadtR). Abweichungen von der bisherigen Baute sind unter Wahrung des Altstadtbildes zulässig (§ 9 Abs. 3 AltstadtR).

E. 20

Urteil V 2023 66 dach darüber, wobei anstelle der Mansarden des alten Hirschen grosse Lukarnen ausgebildet würden, welche aber die Dachfläche nicht dominieren würden. Ein stärkerer Kontrast zum Altstadt-Umfeld seien die grossen Fensteröffnungen, die im ersten Obergeschoss (Festsaal) gar nicht und in den darüberliegenden Geschossen nur grob unterteilt seien. Da der Bau aber nicht ein gewöhnliches Wohn- und Geschäftshaus sei, sondern als neuer "Hirschen" eine Bedeutung im öffentlichen Leben erhalten solle, sei diese Architektursprache aus Sicht der Denkmalpflege angemessen. Wichtig sei, dass das Material- und Farbkonzept sorgfältig auf das Umfeld abgestimmt werde. Es ist dem Regierungsrat zuzustimmen, dass diese Stellungnahme das Bauprojekt Haus A umfassend würdigt und dieses in Bezug zum sensiblen Altstadtumfeld stellt. Und gleich wie der Regierungsrat ist das Gericht der Meinung, dass das Amt für Denkmalpflege und Archäologie die am besten geeignete Behörde ist für die Beurteilung nicht nur der Frage, ob die angefochtene Bewilligung des Hauses A mit den Schutzziele des ISOS und des DMSG vereinbar ist, sondern auch für die Beantwortung der Frage, ob die Vorschriften des Altstadtreglements eingehalten sind. Und ebenfalls gleich wie die Vorinstanzen ist das Gericht der Ansicht, dass bei der Ausarbeitung des vorliegenden Bauprojekts besonderer Wert auf die Wiederherstellung der ursprünglichen Situation, auf eine Aufwertung der Umgebung und eine besonders gute Einordnung des Neubaus nicht nur gegenüber den unmittelbar benachbarten Gebäuden A bis F gelegt wurde. Das Neubauprojekt erweist sich auch als altstadtkonform und erfüllt, wie weiter unten noch aufzuzeigen sein wird, auch aus denkmal- und ortsbildschützerischer Sicht die besonders hohen Ansprüche an das Einordnungsgebot, was wohl auch der qualifizierten Planung mittels Studienauftrag mit mehreren Planungsteams zu verdanken ist. Als besonders gelungen erachtet das Gericht die Tatsache, dass der Neubau Haus A dem alten Hotel Hirschen ähnelt, welchem das optisch unbefriedigende Haus Zentrum folgte (Vergleich des Plans "Ansichten", RR-act. 31/13 mit Foto des alten Hotel Hirschen [RR-act. 29/2]). Damit wird sich das betroffene Gebiet wieder als bessere Einheit präsentieren. 8.

E. 21

Urteil V 2023 66 schützenswerten Denkmäler enthalten sei, sei zu kurz gegriffen. Allein der Umstand, dass das Haus Zentrum nicht in das Inventar oder in das Verzeichnis aufgenommen sei, bedeute jedenfalls nicht, dass seine Substanz wertlos resp. nicht erhaltungswürdig sei. Der Regierungsrat meine, das Haus Zentrum habe keinen Schutz verdient und verweise dabei einzig auf das ISOS, wonach das Gebäude eine Bausünde sei, welches beziehungslos in die feingliedrige Altbebauung gestellt und störend sei. Das Gebäude Zentrum stelle aber einen Zeitzeugen der Architektur der 50er- und 60er-Jahre dar. Diese Zeitperioden seien architektonisch primär durch zwei Stilrichtungen geprägt: den Funktionalismus und den Brutalismus. Prägend für diese architektonischen Stilrichtungen sei der Hang zur Schnörkellosigkeit. Gebäude würden weniger Ornamente aufweisen und sollten moderner wirken. Typisch seien beispielsweise sog. "curtain walls", also

einprägsame Fassaden aus Stahl und Glas, die Transparenz vermittelten. Ebenso typisch sei die Sichtbarkeit der Konstruktion und des verwendeten Materials; insbesondere die Freilegung von Beton, sog. "Sichtbeton", sei häufig anzutreffen. Mit Blick auf diese architektonischen Stilrichtungen bemühte der Schweizer Heimatschutz, dass es zu wenige geschützte Bauten aus den 1950er- und 1960er-Jahren gebe. Gleichzeitig sei aber zu beachten, dass Denkmalpflege alle Epochen umfasse. Massgebend sei, ob es sich um identitätsstiftende und für die Epoche typische Bauten handle, die das Ortsbild prägen würden. Das Gebäude Zentrum sei zweifelsfrei durch die architektonischen Elemente des Funktionalismus bzw. Brutalismus geprägt. Erstens weise es auf mehreren Seiten typische Fenster- und Metallfronten auf, wodurch eine Transparenz geschaffen werde. Sodann zeichne sich das Gebäude durch seine Schlichtheit und einfache quadratische Form aus. Ebenfalls habe das Gebäude für die Epochen typische Elemente mit Sichtbeton. Seit seiner Erbauung präge das Gebäude mit seiner Architektur der moderaten Moderne das Erscheinungsbild der Altstadt Zug mit und sei typisch für diese. Der Abriss des Gebäudes werde dieses gewachsene Stadtbild nachhaltig beeinträchtigen. Entgegen den Empfehlungen des Schweizer Heimatschutzes werde ein weiterer Zeitzeuge der Architektur in den 1950er- und 1960er-Jahren verloren gehen. Entgegen der Darlegung des Regierungsrats handle es sich damit beim Haus Zentrum mitnichten um eine Bausünde. Vielmehr liege eine geschichtlich bedeutende und mittlerweile für die Altstadt typische Bausubstanz vor, die zudem in gutem Zustand sei. Ein Abbruch des Gebäudes sei daher nicht zulässig. Die Baubewilligungsbehörde und der Regierungsrat hätten daher gegen § 5 AltstadtR verstossen.

E. 22

Urteil V 2023 66 Bausubstanz fehlt oder in einem derart schlechten Zustand ist, dass sie nicht erhalten oder wiederhergestellt werden kann (§ 5 Abs. 2 AltstadtR). Neubauten können bewilligt werden, wenn gestützt auf § 5 Absatz 2 dieses Reglements auf die Substanzerhaltung verzichtet werden darf (§ 9 Abs. 1 AltstadtR).

E. 23

Urteil V 2023 66 Quartiers. Sowohl der Regierungsrat als auch die kantonale Denkmalpflege begründeten dies damit, dass der neue Hirschen als Solitär in der Altstadt stehe und nicht als Teil einer Häuserzeile. Diese Argumentation verkenne, dass selbst ein Solitär die strengen Einordnungsregeln von § 9 Abs. 2 i.V.m. § 4 AltstadtR zu befolgen habe. Diesen Anforderungen komme er – wie eben dargelegt – jedoch nicht nach.

E. 24

Urteil V 2023 66 Votum des Beschwerdeführers zeige auf, dass auch die Geschehnisse und baulichen Anpassungen der letzten 60 Jahre gebührend abzuklären und zu berücksichtigen seien. Dies habe der Regierungsrat resp. die kantonale Denkmalpflege pflichtwidrig unterlassen. Durch das Versetzen des neuen Hirschen bis direkt an die Zeughausgasse verliere der in den letzten 60 Jahren weiterentwickelte Hirschenplatz an Fläche und Freiraum. Das Argument, mit der Setzung der Fassade wieder direkt an die Zeughausgasse werde die Bauflucht der bereits bestehenden Häuserreihe geschlossen und damit eine verunklärte Situation bereinigt, vermöge die Entwicklung der letzten 60 Jahre nicht aufzuheben. Zumal das Argument nicht korrekt sei. Entlang der Zeughausgasse fänden sich mehrere Gebäude, welche zurückversetzt seien und nicht direkt an die Zeughausgasse angrenzten. Zu nennen seien beispielsweise die Zeughausgasse 10 sowie weiterführend

Richtung Postplatz die Gebäude Zeughausgasse 4 und 2 oder Zeughausgasse 1. Der Regierungsrat habe dem neuen Hirschen fälschlicherweise eine besonders gute Einordnung attestiert. Insbesondere könne von Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands keine Rede sein.

E. 25

Urteil V 2023 66 Eigenart noch Qualität der Altstadt noch historischer Massstäblichkeit oder historischen Erscheinungsbildes zu genügen. Eine ästhetisch befriedigende Gesamtwirkung lasse sich ebenso nicht erkennen. Sie seien entsprechend zu Unrecht bewilligt worden.

E. 26

Urteil V 2023 66 würden. Es wäre vielmehr sehr wohl möglich, die Grösse des Hofes zu erhalten und diese weiterzuentwickeln, sei die Verkleinerung doch auch massgeblich auf die Positionierung des Hauses A zurückzuführen. Würde der neue Hirschen nicht um 2,5 m nach Westen verschoben, würde zumindest der Anschein eines Hofes bestehen bleiben. Zudem könnte die Freifläche beibehalten werden. Mit dem Bauprojekt werde die Freifläche überbaut und unwiderruflich verschwinden, was das AltstadtR, welches die Erhaltung der Freiräume ver- lange, unzulässigerweise verletze.

E. 27

Urteil V 2023 66 gleich mit noch schmalere Durchgängen in der Altstadt, welche von bestehenden Gebäuden gesäumt seien, könne hier nicht gelten. Ebenso wenig könne aufgrund der engen Gassen geschlossen werden, mit der vergleichsweise breiten St.-Antons-Gasse sei die Wohnhygiene eingehalten. Das neue Gebäude Haus A werde sowohl im östlichen als auch im westlichen Bereich massiv um knapp 4 m resp. um über 5 m verlängert. Es handle sich nicht um einen bestehenden Bau und auch nicht um einen Neubau, welcher das bestehende Volumen übernehmen werde. Aufgrund der Vergrößerung des Baus werde es unzweifelhaft zu mehr Schattenwurf für die beiden bestehenden Gebäude kommen. Die wohnhygienische Situation werde sich damit für die beiden bestehenden Gebäude verschlechtern. Es sei auf das bundesgerichtliche Urteil 1C_233/2016 vom 20. Januar 2017 E. 4.2 verwiesen, wonach die zulässige Dauer des Schattenwurfs auf eine Nachbarliegenschaft in der Regel höchstens zwei Stunden bei Tag- und Nachtgleiche oder an einem mittleren Wintertag betragen dürfe. Im Rahmen des Vorsorgeprinzips gemäss Art. 11 Abs. 2 USG sei im jetzigen Zeitpunkt dafür zu sorgen, dass die wohnhygienischen Anforderungen auch nach der Realisation des Bauvorhabens weiterhin erfüllt seien. Es sei vertieft abzuklären, inwiefern eine genügende Belichtung gewährleistet bleiben werde, wenn der Neubau so nahe an den bestehenden Gebäuden erstellt werde (vgl. BGer 1C_26/2010 vom 17. Juni 2010 E. 2.3). Die Baubewilligungsbehörde hätte folglich die entsprechenden Abklärungen und Massnahmen durchführen müssen. Die Beschwerde sei daher gutzuheissen und die Angelegenheit an die Baubewilligungsbehörde zur Klärung der Emissionsfragen und deren Zulässigkeit zurückzuweisen.

E. 28

Urteil V 2023 66 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 frei- zuhalten. Die Abstandsvorschriften und weitere Baubegrenzungsnormen bestimmen auch abschliessend, welche Auswirkungen durch Lichtentzug und Schattenwurf auf dem Nach- bargrundstück zulässig sind. Es wäre mit dem Anliegen der Rechtssicherheit nicht verein- bar, wenn die Baumöglichkeiten, wie sie für ein Grundstück durch die gesetzlichen Be- stimmungen vorgezeichnet sind, im Einzelfall unter Berufung auf übermässigen Schatten- wurf in Frage gestellt werden könnten. Der Schattenwurf eines Gebäudes, das den Zo- nenvorschriften für die Regelbauweise entspricht, ist von den betroffenen Nachbarn im Grundsatz hinzunehmen (vgl. Lanter/Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht Band 2, 7. Aufl. 2024, S. 1019 f.; siehe dazu auch VGer ZG V 2020 23 vom 25. Januar 2021 E. 6.2). Dass die Platzverhältnisse in der Altstadt enger und damit die Abstände kleiner sind bzw. in der Zuger Altstadt keine expliziten Grenz- und Gebäudeabstände gelten, ver- mag daran nichts zu ändern. Im vorliegenden Fall hat der Regierungsrat in E. 11c seines Beschlusses vielmehr richtigerweise aufgezeigt, dass in der Altstadt aufgrund der schma- len Gassen auch sehr kleine Gebäudeabstände üblich sind, wobei gerade die St.-Antons- Gasse, welche das Haus A von den Gebäuden K._____ und L._____ trennt, dem- gegenüber eine für die Zuger Altstadt verhältnismässig breite Gasse ist. Der Gebäudeab- stand beträgt zur K._____ rund 6 m und zur L. _____ zwischen 5 und 7 m. Zum Beispiel die "Goldgasse" (rund 3 m), der "Graben" (rund 3 m) und in der äusseren Altstadt z.B. das "Münzgässli" (rund 2 bis 3 m) und das "Kapuzinergässli" (rund 2,5 bis 4 m) wei- sen eine Breite und damit auch Gebäudeabstände von wenigen Metern auf. Kommt hinzu, dass das Haus A nicht näher an die Nachbarhäuser K._____ und L._____ heran- rückt als das Haus Zentrum, sondern nur, aber immerhin, gegen Osten und Westen hin verbreitert wird und es aber auch rund 7 m weniger hoch sein wird als das Haus Zentrum, was wiederum zu weniger Schattenwurf führt. Die entsprechenden Rügen der Beschwer- deführer sind daher nicht gerechtfertigt. 14.

E. 29

Urteil V 2023 66 zu klären und könnten nicht auf einen späteren Zeitpunkt verlegt werden. Um den Lärm zu begrenzen, sei vielmehr schon im Zuge des Baubewilligungsverfahrens abzuklären, inwie- fern Planungswerte eingehalten und unnötige Lärmemissionen verhindert werden könnten. Werde der vorsorgliche Lärmschutz hingegen in ein späteres Bewilligungsverfahren ver- schoben, könnten künftige Emissionsquellen nicht mehr ohne Weiteres beseitigt werden. Der Regierungsrat habe den rechtlichen Vorgaben nicht Rechnung getragen, wodurch weder Art. 25 des Umweltschutzgesetzes noch der vorsorgliche Lärmschutz gewahrt sei- en. Der Entscheid sei daher aufzuheben und die Angelegenheit an die Baubewilligungs- behörde zur Klärung der Emissionsfragen und deren Zulässigkeit zurückzuweisen.

E. 30

Urteil V 2023 66 Umfang von Fr. 4'000.– dem Beschwerdeführer auferlegt worden. Die Parteientschädi- gung zugunsten der Bauherrschaft sei auf Fr. 6'250.– festgesetzt worden, der Beschwer- deführer selber erhalte von der Baubewilligungsbehörde eine Parteientschädigung über Fr. 500.–. Für die fünf Verfahren seien den Beschwerdeführern insgesamt Verfahrenskos- ten in der Höhe von Fr. 22'000.– auferlegt worden, nämlich für die Verfahren betreffend Haus A, C, E und F je Fr. 4'500.–, für das Verfahren betreffend Haus D Fr. 4'000.–. Die Parteientschädigung betrage insgesamt Fr. 33'250.–, nämlich für die Verfahren betreffend Haus A, C, E und F je Fr. 6'750.– und für das Verfahren betreffend Haus D Fr. 6'250.–. Zu berücksichtigen sei nun Folgendes. Die Bauherrschaft habe das

Vorgehen gewählt, ihre Bauvorhaben in sechs separate Verfahren aufzuteilen. Die Beschwerdeführer hätten sich aufgrund dieses Vorgehens veranlasst gesehen, gegen alle Baugesuche eine Einsprache und in der Folge gegen alle Baubewilligungen eine Beschwerde einzureichen. Ein Blick in die Rechtsschriften zeige, dass viele der Argumente und Rügen in den einzelnen Einspra- chen resp. Beschwerden deckungsgleich seien. Dies widerspiegle sich auch in den Ent- scheidungen des Regierungsrats. Bis und mit E. 7 seien die Erwägungen in allen Entscheiden praktisch deckungsgleich. Auch die weiteren Ausführungen, so zur Anwendbarkeit der Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege, zur Einhaltung des Altstadtreglements, zur Substanzerhaltung, zur Tiefgarage, zur Umgebungsgestaltung etc. seien weitestgehend in allen Entscheiden übereinstimmend und praktisch wortgleich. Ferner sei zu berücksichti- gen, dass die fünf Verfahren parallel und gleichzeitig instruiert worden seien. So sei nur ein Augenschein für alle Parallelverfahren an einem einzigen Termin mit allen Beschwer- deführern zusammen durchgeführt worden. Es sei nur ein Protokoll erstellt worden, wel- ches den gesamten Perimeter der Bauvorhaben in der Zeughausgasse/Geissweid und alle fünf Gebäude resp. alle Beschwerden umfasst habe. Der Aufwand mit den Parallelverfah- ren sei insbesondere auf das gewählte Vorgehen der Bauherrschaft zurückzuführen. Da jedoch zwei Drittel der Begründungen in den einzelnen Entscheiden identisch seien, liege keine Berechtigung vor, für jeden einzelnen Entscheid den Maximalbetrag von Fr. 4'500.– zu verlangen. Vielmehr sei aufgrund des engen Bezugs der Bauvorhaben dazu, dass stets die gleichen Sachverhalte zu prüfen gewesen seien und die Resultate hätten übernommen werden können (sic!). Der Aufwand für die Begründung der einzelnen Entscheide nehme damit von Entscheid zu Entscheid ab, da die Argumentation übernommen worden sei. Die Verfahrenskosten seien deshalb für den vorliegenden Entscheid auf anspruchsvolle Be- schwerdeverfahren zu begrenzen und die Höhe der Verfahrenskosten zwischen Fr. 1'200.– bis maximal Fr. 3'000.– zu begrenzen. Entsprechend seien auch die Parteien- tschädigungen herabzusetzen. Eine Abweichung der Pauschale nach unten gemäss § 4 Abs. 3 der Kostenverordnung des Regierungsrats sei hier angezeigt. Als Begründung

E. 31

Urteil V 2023 66 könne auf das oben Dargelegte betreffend Verfahrenskosten verwiesen werden. Wie der Regierungsrat in E. 1 ausführe, würden in den Beschwerden zum grossen Teil die glei- chen Rügen vorgebracht. Es sei damit den Rechtsvertretern ebenso möglich, weite Teile der Begründungen in den Rechtsschriften zu übernehmen. Es rechtfertige sich daher, die Parteientschädigung im vorliegenden Verfahren angemessen herabzusetzen.

E. 32

Urteil V 2023 66 Es trifft zu, dass einzelne Rügen und Argumente der Beschwerdeführer in allen drei Ver- waltungsbeschwerdeverfahren praktisch deckungsgleich waren. Dabei handelt es sich je- doch nur, aber immerhin, um mehrheitlich formelle Aspekte wie die Durchführung des Au- genscheins, die Vereinigung der Baugesuchsverfahren, den Ausstand von G. _____ sowie das Einholen eines Gutachtens der EKD. Im Übrigen unterscheiden sich die hier in Frage stehenden Beschwerdeverfahren nur schon dadurch, dass es sich beim Haus A um einen Ersatzbau, beim Haus E um einen Umbau mit Nutzungsänderung sowie beim Haus F um einen Neubau handelt. Zudem stellen sich die Situierung und das Erscheinungsbild aller drei Gebäude unterschiedlich dar. Wenn die Beschwerdeführer im Übrigen E. 1 des Regierungsratsbeschlusses zitieren, in welcher der Regierungsrat ausführt, es würden in den Beschwerden zum grossen Teil die gleichen

Rügen vorgebracht, hat der Regierungsrat damit lediglich die beiden bei ihm eingereichten Verwaltungsbeschwerden gemeint, welche er richtigerweise vereinigte. Die Beschwerdeführer können daraus nichts zu ihren Gunsten ableiten. Zwar bezogen sich die Rügen der heutigen Beschwerdeführer in allen drei Verfahren vor dem Regierungsrat auf eine überschaubare Anzahl von Bestimmungen des Altstadtreglements (im Wesentlichen §§ 1, 4, 5, 6 und 9). Jede der zahlreichen Rügen der Beschwerdeführer in allen drei Beschwerdeverfahren betraf aber jeweils andere Ausprägungen des jeweiligen Bauvorhabens, weshalb sich die Beschwerdeinstanz damit immer wieder auf eine andere Art auseinandersetzen musste. Eine Übernahme von Erwägungen aus einem anderen Verfahren war diesbezüglich daher nur in äusserst beschränktem Ausmass möglich. Angesichts dessen sowie angesichts der vielen Anträge und Rügen der Beschwerdeführer, der sehr umfangreichen Vorakten und Unterlagen und der ebenfalls sehr umfangreichen Rechtsschriften in allen Verfahren ist ohne weiteres davon auszugehen, dass jedes der in diesem Zusammenhang zu beurteilenden Beschwerdeverfahren für sich allein einen Arbeitsaufwand von mindestens fünf Arbeitstagen verursacht hat, weshalb der Regierungsrat zu Recht diese Beschwerdeverfahren als komplex qualifiziert und die dafür gemäss § 2 Abs. 1 lit. c KoV RR vorgesehenen Gebühren festgelegt hat.

E. 33

Urteil V 2023 66 kungskreis, was ein Blick auf den in § 1 der Statuten umschriebenen Zweck erhellt. Sie hat das unverteilte Stammgut, worunter u.a. auch Liegenschaften zählen, rationell zu verwalten und zu fördern. Der Abbruch und Neubau sowie die Erneuerung ihrer eigenen Liegenschaften fallen ohne weiteres unter diesen Zweck. Infolgedessen hat die Korporation Zug grundsätzlich keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung. Im Rahmen der Teilrevision des VRG, Änderung von § 28 VRG (Geschäft Nr. 2911) führte die erweiterte Justizprüfungskommission bei der Detailberatung von Abs. 2a aus, dass von dieser Regel, dass den Behörden keine Parteientschädigung zu zahlen ist, unter besonderen Umständen (wie z.B. bei leichtsinniger oder mutwilliger Provokation eines Rechtsmittels oder in für kleine Gemeinden besonders anspruchsvollen Verfahren) abgewichen werden kann (Bericht und Antrag der erweiterten Justizprüfungskommission vom 17. September 2018, S. 6, Vorlage Nr. 2911.1, Laufnummer 15914). Der Regierungsrat begründete die Zusprache einzig mit der anwaltlichen Vertretung (vgl. E. 15b des angefochtenen Entscheids). Dabei kann einzig und allein im Umstand einer anwaltlichen Vertretung kein ausreichender besonderer Grund im Sinne des Gesetzes für die Zusprache einer Parteientschädigung erblickt werden. Weitere Anhaltspunkte für das Vorliegen eines Ausnahmetatbestandes sind nicht erkennbar. Infolgedessen erfolgte die Zusprache einer Parteientschädigung zugunsten der Beschwerdegegnerin 1 und zulasten der Beschwerdeführer zu Unrecht. In dieser Hinsicht ist die Verwaltungsgerichtsbeschwerde gutzuheissen. 16. Zusammenfassend ist die Beschwerde insoweit gutzuheissen und Dispositiv-Ziffer 5 des vorinstanzlichen Entscheids aufzuheben, als der Beschwerdegegnerin 1 keine Parteientschädigung zulasten der Beschwerdeführer zuzusprechen ist. Im Übrigen ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. 17.

E. 34

Urteil V 2023 66 Beim hier vorliegenden Ausgang des Verfahrens sind die Kosten in dem Verhältnis zu teilen, in welchem die Parteien unterlegen sind (§ 23 Abs. 2 VRG). Die Beschwerdeführer obsiegen einzig in Bezug auf Dispositiv-Ziffer 5 des vorinstanzlichen

Entscheid, wobei nur die Höhe der Parteientschädigung gerügt wurde und nicht deren generelle Rechtmässigkeit. Ferner handelt es sich gesamthaft gesehen um einen untergeordneten Punkt, der keinen grossen Aufwand verursacht hat. Deshalb rechtfertigt es sich, den Beschwerdeführern die Spruchgebühr von Fr. 6'000.– vollumfänglich aufzuerlegen und mit dem geleisteten Kostenvorschuss in nämlicher Höhe zu verrechnen. Im Übrigen ist das in E. 15.4 hier vor Dargelegte analog auf das Verwaltungsgerichtsverfahren zu übertragen.

E. 35

Urteil V 2023 66 Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

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