

muss gutgeheissen werden. Bei diesem Ausgang kann offen bleiben, ob die Kündigung auch als rechtsmissbräuchlich im Sinne von § 13 PG zu qualifizieren gewesen wäre.

Urteil des Verwaltungsgerichts vom 31. Oktober 2008

V 2007/154

3. Planungs- und Baurecht

§ 29 PBG; § 53 ff. BO – Anforderungen an eine Arealbebauung nach kantonalem Planungs- und Baugesetz und der gemeindlichen Bauordnung. Anforderungen im vorliegenden Fall erfüllt.

Aus dem Sachverhalt.

A. Am 25. Mai 2005 reichten die Stadt Zug, die AWZ Wohnbaugenossenschaft Zug und die GEWOBA Wohnbaugenossenschaft Zug ein Gesuch für den Bau der Wohnüberbauung Roost mit 110 Wohnungen ein. Gegen dieses Baugesuch gingen innert der Eingabefrist diverse Einsprachen ein. Am 26. Juni 2006 wurde ein abgeändertes Projekt mit 113 Wohnungen eingereicht. Die Einsprecher wurden über das abgeänderte Projekt in Kenntnis gesetzt und reichten auch gegen dieses Einsprache ein. Am 13. März 2007 erteilte der Stadtrat von Zug die Baubewilligung unter Auflagen und Bedingungen und wies gleichzeitig die Einsprachen ab. Gegen diesen Stadtratsbeschluss reichten diverse ehemalige Einsprecher beim Regierungsrat am 2. bzw. 3. April 2007 Verwaltungsbeschwerde ein und beantragten die Aufhebung der Baubewilligung unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegner. Am 23. August 2007 fand ein Augenschein statt. Mit Beschluss vom 29. April 2008 wies der Regierungsrat die Verwaltungsbeschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführer ab. Gegen diesen Regierungsratsbeschluss liessen die Eigentümergemeinschaft Meisenbergstrasse 2 und 4, A. und B., C., D. und E. am 5. Juni 2008 beim Verwaltungsgericht Beschwerde einreichen und beantragen, der Entscheid des Regierungsrates betreffend die Baubewilligung für die Arealbebauung Roost auf dem GS Nr. 1482 vom 29. April 2008 sei aufzuheben, die Baubewilligung des Stadtrates Zug vom 13. März 2007 sei aufzuheben, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen für beide Verfahren zu Lasten der Beschwerdegegner. Mit Vernehmlassungen vom 3. Juli 2008, 14. Juli 2008 und 6. August 2008 lassen alle Beschwerdegegner die Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführer beantragen, soweit darauf überhaupt eingetreten werden könne.

Auf die weiteren Ausführungen der Parteien ist ebenfalls in den Erwägungen einzugehen. Am 19. November 2008 fand ein Augenschein statt.

Aus den Erwägungen:

...

7. Weiter stellt sich die Frage, ob das Projekt den erhöhten Anforderungen an eine Arealbebauung genügt oder nicht.

a) Die Beschwerdeführer lassen diesbezüglich ausführen, der Regierungsrat stelle zutreffend fest, dass der eigentliche Hauptstreitpunkt die Frage sei, ob das bewilligte Projekt den erhöhten Anforderungen an eine Arealbebauung entspreche. Mit der Bejahung dieser Frage habe der Regierungsrat Recht verletzt. Als Korrelat zu den gelockerten Massvorschriften würden an eine Arealbebauung erhöhte Anforderungen insbesondere hinsichtlich Gestaltung und Einpassung gestellt. Diese Anforderungen seien in den §§ 53 f. BO festgelegt. Die Arealbebauung habe gegenüber der Einzelbauweise eine besonders gute städtebauliche und architektonische Lösung für eine städtebauliche Einheit mit Rücksicht auf das jeweilige Landschaftsbild und die jeweilige Quartierstruktur aufzuweisen. Mit der Arealbebauung müssten zudem Vorteile für das Siedlungsbild und die Umgebung erzielt werden. Ob diese Vorteile gestützt auf § 29 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes vom 26. November 1998 (PBG, BGS 721.11) oder gestützt auf § 53 Bst. a BO erzielt würden, sei im Ergebnis egal. Die entsprechenden Rügen habe der Regierungsrat nicht geprüft. Bereits aus diesem Grund leide der Regierungsratsbeschluss an einem Rechtsfehler. Die Arealbebauung vermöge aber den erhöhten Anforderungen nicht zu genügen, und es würden auch die gesetzlich geforderten Vorteile für das Siedlungsbild und die Umgebung nicht erzielt.

...

c) Gemäss § 29 Abs. 2 PBG gelten für Arealbebauungen spezielle gemeindliche Bauvorschriften. Diese setzen voraus, dass die Arealbebauung Vorteile für das Siedlungsbild und die Umgebung erzielt. Paragraph 29 PBG ist gleichsam die programmatische Vorgabe für die speziellen gemeindlichen Bauvorschriften, denen Arealbebauungen zu entsprechen haben. Obwohl § 53 BO Zug vor § 29 Abs. 2 PBG erlassen und in Kraft gesetzt wurde, enthält er genau die speziellen Bauvorschriften, denen eine Arealbebauung gegenüber der Einzelbauweise der jeweiligen Zone zu genügen hat. Die §§ 53 ff. BO konkretisieren gleichsam die programmatischen

Forderungen von § 29 Abs. 2 PBG. In § 53 Bst. a BO sind die architektonischen und städtebaulichen Anforderungen an eine Arealbebauung erwähnt. Diese Bestimmung ist als positive ästhetische Generalklausel formuliert, wobei gegenüber der Einzelbauweise nicht nur eine «gute», sondern eine «besonders gute» Lösung verlangt wird. Die Bauten und Anlagen einer Arealbebauung müssen zunächst für sich allein betrachtet eine besonders gute architektonische Lösung darstellen, was sich in deren Situierung, der äusseren Gestalt der einzelnen Bauten sowie in der Material- und Farbgebung niederschlagen hat. Weiter wird eine gute Einordnung in das jeweilige Landschaftsbild und die jeweilige Quartierstruktur verlangt. Gemäss Hans Hagmann, a. a. O., § 53 N 3, rechtfertigen sich diese erhöhten Anforderungen vor allem wegen der bei Arealbebauungen möglichen verdichteten Bauweise, bei der sich eine schlechte Einordnung in die Umgebung störend auswirken würde. Gemäss § 53 Bst. c BO müssen Arealbebauungen grössere zusammenhängende Freiflächen mit standortgerechter, vielfältiger Bepflanzung und ansprechend gestalteten Spielplätzen, Pflanzarealen und Umgebungsgestaltung enthalten. Des Weiteren müssen Arealbebauungen auch über direkte Fussgängerverbindungen sowohl areal-intern wie auch zum städtischen Fusswegnetz verfügen (lit. d). Verlangt wird weiter eine zweckmässige Erschliessung mit kleiner Landbeanspruchung (lit. e) und eine zweckmässige Anordnung und betriebliche Organisation der Autoabstellplätze und deren Zufahrten, wobei mindestens $\frac{3}{4}$ der Parkplätze in Sammelgaragen anzuordnen sind (Bst. f). Weiter werden ausreichende Abstellplätze für Velos, Mofas und Kinderwagen verlangt, eine umweltfreundliche Energieversorgung und -verteilung sowie ein sparsamer Energieverbrauch (Bst. g – i). Schliesslich müssen sich in einer Arealbebauung allen Bewohnern zugängliche Gemeinschaftsräume befinden (Bst. k).

d) Mit der Feststellung, dass § 29 PBG hier nicht allein, sondern in Verbindung mit § 53 BO anwendbar sei, verletzt der Regierungsrat kein Recht. Ebenfalls ist ihm bezüglich der Feststellung zuzustimmen, dass die allgemeine Gestaltungsvorschrift von § 26 BO nicht anwendbar ist, da die Bestimmung von § 53 BO wesentlich höhere Gestaltungsanforderungen stellt als § 26 BO. Ob diese erfüllt sind, ist nun im Folgenden zu prüfen.

8. Weiter ist die Fragen zu beantworten, ob eine besonders gute städtebauliche und architektonische Lösung vorliegt oder nicht.

a) Die Beschwerdeführer lassen ausführen, offenbar sei es die oberste Maxime der Bauherrschaft, das Baugrundstück voll auszunützen. Es gehe darum, auf Kosten der Qualität die Bilanz der städtischen Wohnungen zu verbessern bzw. den Auftrag der Wohnbauinitiative zu erfüllen. Dafür nehme man in Kauf, dass das Projekt riesige

Ausmasse annehme und die Opposition der Nachbarn provoziere. Die vier Häuser seien in zwei Zeilen angeordnet, wovon sich die obere Zeile entlang der Hofstrasse mit den Häusern A und B über eine Länge von rund 140 Metern und die untere mit den Häusern C und D über eine Länge von rund 190 Metern erstrecke. Zwischen den Häusern bestehe nur ein Abstand von 5 bzw. 8,2 Metern. Die arealinternen Abstände bzw. Durchgänge seien im Verhältnis zur Länge der Gebäude derart schmal, dass sie nicht wahrgenommen würden. Die jeweils neben einander liegenden Häuser würden als einziger riesiger Riegel wahrgenommen. Die Häuser A und B würden aus einem nicht in Erscheinung tretenden Untergeschoss, einem Eingangs-, bzw. Gartengeschoss und vier Vollgeschossen bestehen. Sichtbar seien damit fünf Geschosse. Von den Häusern C und D würden sogar sechs Geschosse sichtbar sein, da hier noch ein Attikageschoss hinzukomme. Über diese fünf bzw. sechs Geschosse würden noch die markanten technischen Aufbauten hinausragen. Zudem seien in den Freiräumen zwischen den Attikawohnungen zusätzliche «Pergolen» vorgesehen. Auf dem Dach seien des Weiteren Sonnenkollektoren vorgesehen, die – schräg gestellt – zumindest als halbes Stockwerk in Erscheinung treten würden. Da die fraglichen Gebäude ein sichtbares Untergeschoss und ein Attikageschoss aufweisen würden, werde deren Höhe mit der Folge in zwei Richtungen ausgedehnt, dass die fraglichen Gebäude für den Betrachter als ein bis zwei Geschosse höher als zulässig erscheinen würden. Angesichts der Tatsache, dass die umliegenden Gebäude Einzelbauten mit höchstens zwei Geschossen seien, würden die vier Häuser weit über die bereits bestehenden Bauten hinausragen. Insbesondere würden die Gebäude vom Zugersee her als überaus voluminöser Riegel wahrgenommen, der die Landschaft verschandle.

...

d) Bei der Beurteilung der Frage, ob eine besonders gute städtebauliche und architektonische Lösung vorliegt, wird nicht auf ein subjektives architektonisches Empfinden abgestellt, sondern es ist zu definieren, aus welchen Gründen eine Arealbebauung eine besonders gute Lösung darstellt oder nicht. Mögliche Kriterien für eine solche Beurteilung sind die Grösse und architektonische Ausgestaltung der Baukörper und ihre Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung. Ein weiteres Beurteilungskriterium ist die Frage nach dem Zweck eines Bauvorhabens, denn ein Bauvorhaben, bei dem im Auftrag des Stimmvolkes günstiger Wohnraum erstellt werden soll, hat in städtebaulicher Hinsicht andere Vorgaben zu erfüllen, als ein Bauvorhaben, bei dem es um den Bau von privaten Ein- und kleinen Mehrfamilienhäusern geht. Mit dem vorliegenden Projekt soll – notabene mit dem ausdrücklichen Segen des Stimmvolkes – günstiger Wohnraum realisiert werden, wobei

die Stadt Zug Eigentümerin von 56 der geplanten 113 Wohnungen sein wird (mit dem Bau der Wohnungen kommt die Stadt Zug der Erfüllung der so genannten Wohnbauinitiative aus dem Jahr 1981 einen Schritt näher, welche seinerzeit den Bau von 400 stadteigenen Wohnungen verlangt hatte). Im vorliegenden Fall stehen für die Beurteilung der städtebaulichen und architektonischen Qualitäten ein (zu) kurzer Bericht der Stadtbildkommission und ein Jurybericht aus dem Jahr 2006 zur Verfügung. Diese beiden Berichte bilden zumindest den Ausgangspunkt für eine fachlich fundierte Auseinandersetzung mit den oben erwähnten Fragen. Die Stadtbildkommission hat dem Bauvorhaben in ihrer Stellungnahme vom 3. August 2006 hohe architektonische Qualität attestiert, kritisiert aber die Aufteilung der Gebäudezeile A und B. Die Kommission zeigt sich überzeugt, dass eine einzige Gebäudezeile zur Entspannung der Aussenraumsituation im nördlichen Bereich beitragen würde. Dem Jurybericht aus dem Jahr 2002 ist unter anderem zu entnehmen, dass es dem Architekten durch die Setzung von zwei Bauzeilen – parallel zum Hang und zur Baulinie – gelungen sei, eine grosszügige Geländekammer frei zu halten und die verschiedenen Siedlungstypologien im Quartier miteinander zu vernetzen. Das 180 Meter lange Gebäude im Westen bilde die Zäsur zwischen dem ruhigen, naturnahen Freiraum zwischen den Häuserzeilen und dem urbanen eher härteren Vorbereich gegen den Bahndamm hin. Die durchgezogenen Balkone würden eine grosszügige Linie schaffen. Das Wohnungsangebot sei vielfältig und vermöge die differenzierten Anforderungen von Eigentums- und Mietwohnungen gut zu befriedigen. Die Individualräume würden durchwegs eine attraktive Grösse aufweisen, auch die Wohn- und Essräume seien als Gemeinschaftsräume der Wohnung gut bemessen. Die einfache, klare Wohnungsstruktur lasse ein erhebliches Potenzial für die Wohnungsgestaltung zu und lasse sich gut an die Bedürfnisse der unterschiedlichen Lebensphasen und Haushaltformen anpassen.

e) Das Gericht schliesst sich diesen Beurteilungen an. Das Bauvorhaben schliesst eine Baulücke innerhalb der sich gegen Süden ausdehnenden Stadt Zug. Entgegen der Meinung der Beschwerdeführer nimmt die Architektur die bauliche Sprache der Linien auf, welche das Areal des alten Kantonsspitals, die Fridbachhochhäuser und die weiter südlich angrenzenden Mehrfamilienhäuser an der Hofstrasse vorgeben. Die Überbauung verbindet ein zentrumsnahes und günstiges Bauen mit einer idealen Anbindung an den öffentlichen Verkehr (Bahnanschluss direkt bei der Überbauung). Die Überbauung präsentiert sich tatsächlich architektonisch feingliedrig und aus einem Guss und vermeidet ein Kunterbunt an Einfamilien- und kleineren Mehfamilienhäusern, die sich alle durch ihre Architektur, ihre äussere Erscheinung, die Gebäudehöhe, die Dachform und die Umgebungsgestaltung unterscheiden würden, und von denen ein jedes – auch in der Einzelbauweise – die

Höhe der geplanten Häuser A und B erreichen dürfte. Als besonders gut gelungen ist aus städtebaulicher Sicht der grosse Grünbereich zwischen den beiden Häuserzeilen zu bezeichnen, der 160 Meter lang und bis zu 40 Meter breit ist und der sich als Spiel- und Erholungsfläche nicht nur für die künftigen Bewohner, sondern auch für die Öffentlichkeit präsentiert. Hervorzuheben ist auch, dass die vier länglichen viergeschossigen Bauten auf die längliche Parzellenform und die Topographie Rücksicht nehmen. Die höheren viergeschossigen Bauten C und D mit Attikageschoss befinden sich im unteren, tiefer gelegenen Bereich der Parzelle, während sich die niedrigeren Bauten A und B ohne Attikageschoss hangwärts im oberen Bereich der Parzelle unterhalb der Hofstrasse befinden, und damit – abstandsmässig gegenüber der Hofstrasse um ein Vielfaches gegenüber dem zulässigen Minimum zurückversetzt – sehr wohl auf die östlich anschliessende Zone W2a Rücksicht nehmen.

9. a) Weiter bringen die Beschwerdeführer vor, das Bauvorhaben nehmen keine Rücksicht auf das Landschaftsbild und die massgebende Quartierstruktur, was unter anderem daher komme, dass die Bauherrschaft und der Regierungsrat von einem unzutreffenden Quartierbegriff ausgehen würden. Mit dem beantragten Augenschein lasse sich schlüssig nachweisen, dass das massgebende Quartier aufgrund von natürlichen Quartiergrenzen, von baulichen Strukturen und von historischen Entwicklungen sowie aufgrund der Topographie im Norden durch den Mänibach, im Süden durch den Fridbach, im Westen durch die Eisenbahnlinie und im Osten durch die hangwärts gelegenen Häuser begrenzt werde. Der so begrenzte Bereich sei geprägt von einer weitgehend einheitlichen Art der Überbauung, nämlich kleine Einfamilienhäuser mit einem bis zwei Geschossen, grosszügiger Begrünung und unauffälliger Einpassung in die Hanglage. Zum massgebenden Quartier würden das Baugrundstück und die östlich davon gelegenen Häuser gehören. Daran ändere auch die unzutreffende Meinung des Regierungsrates nichts, dass das Baugrundstück und die östlich davon gelegenen Häuser in unterschiedlichen Zonen liegen würden. Ein Quartier werde durch landschaftliche, bauliche und historische Kriterien und nicht durch eine zufällig festgelegte Zone bestimmt. Die beiden Hochhäuser bzw. Mehrfamilienhäuser im Süden sowie das Kantonsspitalareal und das alte Fabrikgelände im Norden würden weder topographisch noch von der Überbauungsart her zum gemäss § 53 lit. a BO massgebenden Quartier gehören. Dass das Kantonsspital-Areal nicht zum hier massgebenden Quartier gehöre, ergebe sich bereits aus der grossen räumlichen Distanz zum Baugrundstück. Die Arealbebauung Roost solle auf einem gegen Westen leicht abfallenden Gelände erstellt werden. Während das bestehende Quartierbild von niedrigen schmalen Einzelbauten geprägt sei, solle die Arealbebauung aus hohen, aus der Landschaft ragenden Wohnsilos erstellt

werden. Bezüglich Gebäudehöhe und Gebäudelänge würden sich zwei Quartierbilder gegenüberstehen, die nicht gegensätzlicher sein könnten. Von einer Anpassung oder Einfügung könne keine Rede sein. Die vom Regierungsrat erwähnten Mehrfamilien- und Hochhäuser im Süden, das Kantonsspitalareal und das alte Fabrikgelände im Norden würden nicht zum massgebenden Quartier gehören. Mit den beiden Hochhäusern, die eher schmal gestaltet, mit einem Zwischenraum versehen und unterhalb eines steilen unüberbaubaren Hangs positioniert seien, lasse sich das Projekt auch gar nicht vergleichen. Er handle sich hier vielmehr um zwei riesige Hausriegel, die jegliche Rücksicht auf die dahinter liegenden Häuser vermissen liessen. Die Begründung der Bauherrschaft, wonach die städtebauliche Qualität der Arealbebauung darin liege, dass mit den beiden Baukörpern eine Verbindung zwischen den beiden Hochhäusern im Süden und dem Kantonsspitalareal im Norden hergestellt bzw. eine Lücke geschlossen werde, sei an den Haaren herbeigezogen. Das Projekt orientiere sich an der Bauweise von Gebäuden ausserhalb des Quartiers.

...

d) Gemäss § 53 Bst. a BO hat ein Arealbebauungsvorhaben auch Rücksicht auf das jeweilige Landschaftsbild und die Quartierstruktur zu nehmen. Wie das Verwaltungsgericht im Urteil vom 26. August 2008 (V 2007/118) festgestellt hat, ist in der Regel bezüglich Quartierstruktur von Bauten auszugehen, die sich in der gleichen Nutzungszone befinden (das Bundesgericht hat im Entscheid vom 16. März 2007 [1A.220/2006], Erw. 5, einen solchen baurechtlichen Quartierbegriff als korrekt qualifiziert). Befindet sich allerdings nur ein einziges Grundstück in einer Nutzungszone, so stellt sich die Frage, inwieweit die angrenzenden Zonen bzw. die darin erstellten Bauten zu berücksichtigen sind. Geht man von einem zonenübergreifenden Quartierbegriff aus und fasst verschiedene Nutzungszone zu einem Quartier zusammen (wie es die Beschwerdeführer verlangen), so muss man sehr sorgfältig abwägen, was als «zusammenhängend» qualifiziert werden soll. Auf keinen Fall darf man das vorliegende Bauvorhaben nur mit Bauten vergleichen, die sich alle in einer Nutzungszone mit tieferer Ausnützung (hier W2a) befinden. Im vorliegenden Fall befindet sich nur gerade das Baugrundstück, das allerdings mit über 20'000 m² sehr gross ist, in der Zone W3. Auf der nordöstlichen Seite grenzt das Grundstück an die Zone W2a, in der sich die Liegenschaften der Beschwerdeführer befinden, auf der Nordwestseite liegt die Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen, auf der Westseite (unterhalb der Bahnlinie) die Zone W2b und auf der Südseite (jenseits des Fridbachs) die Zone W4. In der nordöstlich angrenzenden Zone W2a haben wir es vorwiegend mit Ein- bis Zweifamilienhäusern

zu tun. In der nordwestlich gelegenen Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen liegen die deutlich längeren und massiver in Erscheinung tretenden Bauten des ehemaligen Kantonsspitals. Die Beschwerdeführer behaupten zu Unrecht, dass diese zu weit entfernt seien, grenzen doch das Baugrundstück und das alte Kantonsspitalareal an ihren Ecken fast direkt aneinander und sind nur durch die ca. 15 Meter breite Bahnlinie getrennt. Die beiden Fridbachhochhäuser im Südosten des GS Nr. 1482 sind nur 30 bzw. 40 Meter vom Baugrundstück entfernt. Selbst die südlich des Baugrundstückes gelegene, mehr als 200 Meter lange Mehrfamilienhaussiedlung zwischen dem Bahntrasse und der Hofstrasse ist nur wenige Meter vom Baugrundstück entfernt (nicht einmal 50 Meter). Auch die zwischen der Hof- und der Meisenbergstrasse liegenden Mehrfamilienhäuser (mit bis zu 29 Wohnungen pro Gebäude) sind nur zwischen 90 bis 150 Meter vom Bauvorhaben entfernt. Entgegen der Meinung der Beschwerdeführer haben wir es im vorliegenden Fall mit einem sehr heterogenen Quartier zu tun, bei dem es in unmittelbarer Nachbarschaft des Bauvorhabens eine Vielzahl von Gebäulichkeiten gibt, die bezüglich Gebäudehöhe, Gebäudelänge und Gebäudevolumen zumindest so massiv in Erscheinung treten wie die geplante Arealbebauung. Das Bauvorhaben nimmt sehr wohl Rücksicht auf das Landschaftsbild und die Quartierstruktur.

10. a) Die Beschwerdeführer lassen weiter ausführen, dass die erhöhten Anforderungen von § 53 lit. a BO durch das Bauvorhaben nicht erreicht würden. Es könne keine Rede davon sein, dass der Jury-Bericht und der Bericht der Stadtbildkommission eine gute Grundlage für die Beurteilung der besonders guten architektonischen und städtebaulichen Qualitäten der Arealbebauung Roost bilden würden. Der Regierungsrat habe in seinem Beschluss zutreffend festgestellt, dass die Durchführung eines Wettbewerbs nicht ohne Weiteres mit Qualität gleichzusetzen sei, was hier in besonderem Mass zutreffe, weil die Bauherrschaft selber im Rahmen des Wettbewerbs die Vorgaben an die Planer definiert und so das ihr passende Projekt ausgewählt habe. Der Jury habe es auch an der nötigen Neutralität und Objektivität gefehlt, um ein hochwertiges Planungsergebnis zu garantieren, was daran liegen könnte, dass sie mehrheitlich aus Vertretern der Bauherrschaft zusammengesetzt gewesen sei. Der Bauherrschaft sei es nur um eine wirtschaftlich optimale Lösung gegangen. Der Architekturwettbewerb habe nicht dazu geführt, dass heute ein geeignetes und qualitativ ansprechendes Projekt vorliegen würde. Dem Jury-Bericht lasse sich entnehmen, dass von den Wettbewerbsteilnehmern eine optimale Ausnützung des Areals verlangt worden sei. Diese Vorgabe sei sicherlich mit eine Ursache dafür, dass sich die Nachbarschaft heute mit einem Projekt konfrontiert sehe, das auf Kosten der Qualität und Einpassung mit einer enormen Ausnützung ausgestattet sei. Es verstehe sich von selbst, dass sich das

Anliegen nach einer bestmöglichen Ausnützung bzw. Wirtschaftlichkeit und das Anliegen für die städtebaulich und architektonisch beste Lösung diametral gegenüberstehen würden. In diesem Licht sei auch die Aussage des verantwortlichen Architekten beim erstinstanzlichen Augenschein zu sehen, wonach die Vorgabe, 110 Wohnungen zu erstellen, zwangsläufig zum vorliegenden Volumen führe. Diese Aussage mache auch deutlich, dass der verantwortliche Architekt das Projekt nur deshalb als Arealbebauung ausgestaltet habe, um in den Genuss des Ausnützungsbonus zu kommen. Eine erhöhte städtebauliche und architektonische Qualität sei nicht angestrebt worden. Vor lauter quantitativen Vorgaben sei die Qualität auf der Strecke geblieben. Hinzu komme, dass das Siegerprojekt nach Abschluss des Wettbewerbs noch um ein Stockwerk erhöht worden sei. Auch der Bericht der Stadtbildkommission (SBK) sei wenig hilfreich. Die SBK sei ein Fachorgan der Stadt Zug, die hier selber als Bauherrin auftrete. Dies bedeute, dass die SBK in eigener Sache geurteilt habe, weshalb ihre Stellungnahme als Parteigutachten mit untergeordnetem Wert zu qualifizieren sei. Auch der Regierungsrat unternehme mit Ausnahme eines wenig hilfreichen Zitats aus dem Jury-Bericht keinen ernsthaften Versuch, die angeblich besonders gute städtebauliche und architektonische Lösung zu begründen. Der wiederholte Einwand des Regierungsrates, es könne der Bauherrschaft nicht verwehrt werden, von den Möglichkeiten der Zonenordnung Gebrauch zu machen, gehe in casu fehl. Die Beschwerdeführer würden sich nicht dagegen wehren, dass das Grundstück nach den Vorschriften der betreffenden Zone überbaut werde. Sie würden sich aber dagegen wehren, dass die Vorteile der Arealbebauungsvorschriften in Anspruch genommen würden, ohne dass die Anforderungen gemäss § 53 BO erfüllt seien.

...

d) Das Verwaltungsgericht hat sich zur Frage der städtebaulichen und architektonischen Qualität des Bauvorhabens bereits unter Erw. 8d geäußert. Darauf kann verwiesen werden. Dass sich diese Frage nicht allein mit Hilfe eines Juryberichts und der Stellungnahme der Stadtbildkommission beantworten lässt, ist unbestritten. Es muss aber klar festgestellt werden, dass es sehr wohl die Bauherrschaft ist, welche im Rahmen eines Wettbewerbs die Vorgaben an die Planer zu definieren und auch das ihr genehme Projekt auszuwählen hat. Es kann dahingestellt bleiben, ob es die Jury an der nötigen Neutralität und Objektivität hat fehlen lassen, weil sie mehrheitlich aus Vertretern der Bauherrschaft zusammengesetzt gewesen ist. Die Bauherrschaft – und zwar sowohl der Stadtrat von Zug wie auch die beiden beteiligten Wohnbaugenossenschaften – ist vom Gesetz bzw. von den Statuten her verpflichtet, die zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel in wirtschaftlich optimaler

Weise einzusetzen. Dass die Anliegen nach einer bestmöglichen Ausnützung bzw. Wirtschaftlichkeit und das Anliegen für die städtebaulich und architektonisch beste Lösung in einem gegenseitigen Spannungsverhältnis stehen können, kann nicht bestritten werden. Dass sie sich bei diesem Projekt diametral gegenüberstehen, trifft nicht zu. Weder bei den Grenzabständen noch bei der Gebäudehöhe und der Ausnützung hat die Bauherrschaft die gesetzlichen Möglichkeiten voll ausgeschöpft und – auch nach Meinung des Gerichts – eine sehr gute städtebauliche und architektonische Lösung gefunden. Die Bauherrschaft stellt auch richtig fest, dass mit dem Tatbestandsmerkmal «für eine städtebauliche Einheit» in § 53 Bst. a BO nicht die Einheit des Quartierbildes gemeint ist, sondern die architektonische Einheit der Arealbebauung bezüglich Stil, Konzept und Nutzung. Das Bauvorhaben präsentiert sich als einheitliche Überbauung eines grossen Areals mit vier aufeinander abgestimmten Häusern und einem einheitlichen Gesamtkonzept mit grossem Freiraum zwischen den beiden Häuserzeilen. Würdigt man das grosse Bauvolumen, so muss man mit dem Regierungsrat feststellen, dass sich die vier Bauten gut in das Landschaftsbild einpassen, die Hanglänge berücksichtigen und mit dem Verzicht auf ein Attikageschoss im oberen Bereich der Häuser A und B auf die anschliessenden Nachbargebäude Rücksicht nehmen. Dass die Beschwerdeführer, die durch den Bau der Arealbebauung einen erheblichen Teil ihrer schönen Aussicht auf den Zugersee verlieren, dies anders sehen, ist an sich verständlich, darf aber angesichts der Tatsache, dass die gesetzlichen Vorschriften des PBG und der BO eingehalten sind, keine Rolle spielen.

...

11. a) Die Beschwerdeführer lassen weiter feststellen, das vorliegende Bauvorhaben stelle gegenüber einem Projekt in Einzelbauweise die klar schlechtere Lösung dar. Aufgrund der überdimensionierten Volumen sei mit einer übermässigen Beschattung der benachbarten Gebäude und mit einem erheblichen Mehrverkehr und den entsprechenden Folgen für die Nachbarschaft zu rechnen. Die beiden geplanten Häuserzeilen würden zudem wegen ihrer Länge und Höhe sowie ihrer Anordnung einem Grossteil der Nachbarn die Sicht auf den Zugersee verhindern, womit selbstredend für die Nachbargebäude eine enorme Wertverminderung verbunden sei. Erst recht seien keine Vorteile für das Siedlungsbild und die Umgebung erkennbar. Dies erstaune nicht, wenn man bedenke, dass mit dem Projekt gegenüber der Einzelbauweise die Ausnützung um 23% erhöht, die Gebäudelänge um bis zu 64 Meter erhöht und die arealinternen Gebäudeabstände um bis 15 Meter reduziert würden. Dem könne der Regierungsrat einzig entgegenhalten, dass die Grenzabstände teilweise erhöht und zwischen den Häusern grosse Freiräume vorgesehen

sein. Dies genüge offensichtlich nicht, um die gesetzlich verlangten Vorteile für das Siedlungsbild und die Umgebung zu erzielen. Durch die Realisierung der Arealbebauung werde das bestehende Einfamilienhausquartier zerstört. Man halte deshalb an der Feststellung fest, dass mit dem fraglichen Projekt die Anforderungen von § 53 lit. b und d BO Zug ebenfalls nicht erfüllt würden.

...

c) Bei der Beurteilung der Frage, ob das Bauvorhaben Vorteile für das Siedlungsbild und die Umgebung mit sich bringt, ist eingangs festzuhalten, dass bei der Anwendung der Arealbebauungsvorschriften eine bauliche Verdichtung von Gesetzes wegen gewollt ist. Dies führt unweigerlich dazu, dass sich ein nach den Vorschriften von §§ 53 ff. BO erstelltes Gebäude masslich deutlich von den bestehenden Überbauungsstrukturen abhebt. Allein aus dieser gesetzlich gewollten Verdichtung darf noch nicht schon auf Nachteile für die Umgebung geschlossen werden. Man darf somit aus der Optik der Einzelbauweise nicht schon per se auf Nachteile schliessen, welche sich aus der zulässigen erhöhten Ausnützung oder dem zusätzlichen möglichen Stockwerk ergeben. Wenn noch hinzukommt, dass sich die Arealbebauung im Grenzbereich zu einer anderen Nutzungszone befindet, so kann es ohne Weiteres vorkommen, dass Bauvolumen von markanter Verschiedenheit in relativer Nähe zu den Nachbargrundstücken erstellt werden. Dies ist aber die Folge der Zonenplanung und der Bauordnung und darf nicht als Negativum gegenüber einer Arealbebauung gewertet werden.

d) Die speziellen gemeindlichen Bauvorschriften für Arealbebauungen haben Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass eine Arealbebauung Vorteile für das Siedlungsbild und die Umgebung erzielt (§ 29 Abs. 2 PBG). Diese programmatische Vorgabe des PBG richtet sich in erster Linie an den gemeindlichen Gesetzgeber, der in der jeweiligen Bauordnung entsprechende Voraussetzungen zu formulieren hat. Darüber hinaus kann aus dieser Bestimmung auch abgelesen werden, welche Ziele die entsprechenden gemeindlichen Vorschriften zu verfolgen haben, nämlich Vorteile für das Siedlungsbild und die Umgebung. Das Gericht ist der Ansicht, dass sich aus den folgenden Besonderheiten des vorliegenden Bauvorhabens entsprechende Vorteile ablesen lassen: Die Bauherrschaft will das GS Nr. 1482 nach einem einheitlich koordinierten Konzept überbauen. Die Überbauung erfolgt in einem Zug, ohne dass die Nachbarschaft während der nächsten zehn bis zwanzig Jahre erdulden muss, dass eine Parzelle nach der anderen mit den entsprechenden Emissionen überbaut wird. Anstelle von vielen oberirdischen Garagen und Abstellplätzen wird der ruhende Verkehr fast ausschliesslich von einer zentralen Tiefgarage aufge-

nommen. Wir haben es mit sehr grosszügigen Grenzabständen und einem Verzicht auf ein zulässiges Attikageschoss zu tun, wodurch die Belichtung und Besonnung der Nachbargrundstücke deutlich verbessert wird. Hier wäre es z.B. im Rahmen der Einzelbauweise durchaus möglich gewesen, bis zu 40 Meter lange Gebäude mit gleicher Höhe wie die Häuser A und B viel näher an die Hofstrasse zu stellen, als dies jetzt vorgesehen ist. Zwischen den beiden Häuserzeilen ist eine grosse zusammenhängende Grünfläche vorgesehen, die mit einheimischen Sträuchern und Bäumen bepflanzt wird. Im Zentrum steht ein grosszügiger Spielplatz, der sowohl von den Bewohnern der Arealbebauung wie auch Dritten benutzt werden kann. Wie von der BO verlangt, besteht eine direkte Fussgänger Verbindung quer durch die Überbauung, die den Anschluss an das öffentliche Fusswegnetz sowie den direkten Zugang zur Stadtbahn-Haltestelle ermöglicht. Aus ökologischer Sicht ist zu beachten, dass drei der Bauten mit Gas und eines mit Hilfe einer Erdsonde beheizt werden. Die Warmwasseraufbereitung wird mit Hilfe von Sonnenkollektoren sichergestellt. Aus den Bauplänen und dem Modell ergibt sich, dass die vier Bauten auf der Hangseite zwar etwas monoton wirken, dass sie aber auf der Seeseite gut strukturiert sind, einen kleinen Durchgang aufweisen, hangwärts auch leicht versetzt sind und keineswegs den Eindruck einer Betonmauer vermitteln. Die geplante Arealbebauung weist somit gegenüber der Einzelbauweise – abgesehen von ihrem Volumen, welches die gesetzlichen Grundlagen ausdrücklich zulassen – deutliche Vorteile auf.

...

Urteil des Verwaltungsgerichts vom 27. Januar 2009

V 2008/87