

betrachtet und zu Unrecht hat er mit der angefochtenen Verfügung die teilweise Kürzung des Rankgerüsts verweigert. Damit steht fest, dass in Gutheissung der Beschwerde der angefochtene Entscheid aufzuheben und die Drahtseile des Rankgerüsts ohne Bewilligung des Gemeinderates bis Unterkant Fenster gekürzt werden dürfen.

Regierungsrat, 28. April 2009

Art. 21 Abs. 2 RPG – Bei einer erheblichen Änderung der Verhältnisse ist ein Bebauungsplan zu überprüfen und eventuell anzupassen.

Aus den Erwägungen:

5. Die Beschwerdeführerin ist der Ansicht, dass sich bis heute die Wohnqualität des Grundstücks GS Nr. ... im Vergleich zu den weiteren Parzellen des Bebauungsplanes noch verbessert habe. Sämtliche Liegenschaften innerhalb des Bebauungsplans würden vom Eisenbahnlärm beschallt. Das Grundstück der Beschwerdeführerin werde aber zusätzlich durch die neue Busführung vom und zum Bahnhof Zug erheblich mehr belastet. Täglich werde die XY-Strasse von sieben Buslinien befahren, was über 300 Busfahrten pro Tag ergebe. Demgegenüber fahre vor der Liegenschaft GS Nr. ... lediglich eine Buslinie vorbei. Trotzdem liege der Mindestwohnanteil von 40% auf der Parzelle GS Nr. ... im Vergleich zu den weiteren Grundstücken innerhalb des Bebauungsplanperimeters tiefer. Die Beschwerdeführerin macht damit geltend, dass der Bebauungsplan insbesondere in Bezug auf die Festlegung der Mindestwohnanteilspflicht überprüft werden müsse.

Haben sich die Verhältnisse erheblich geändert, werden die Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst (Art. 21 Abs. 2 Raumplanungsgesetz vom 22. Juni 1979, RPG, SR 700). Wie die Raumplanung im Allgemeinen bildet auch die Nutzungsplanung eine ständige und durchgehende Aufgabe, die eine Veränderung der Verhältnisse und neue Erkenntnisse zu berücksichtigen hat. Eine Planung gilt nur als sachgerecht, wenn sie bei Bedarf mit der Wirklichkeit in Übereinstimmung gebracht wird. Als Verhältnisse, deren Änderung eine Plananpassung rechtfertigen bzw. gebieten, fallen sowohl tatsächliche, namentlich Bevölkerungswachstum, Wirtschaftsentwicklung, Erschliessungsverhältnisse, als auch rechtliche Umstände, wie Änderungen des Planungs- und Umweltrechts, Revision des Richtplans, Rechtsprechung, in Betracht (Waldmann/Hänni, Raumplanungsgesetz, Bern 2006, N 11 ff. zu Art. 21).

Es ist nun nachfolgend zu prüfen, ob vorliegend die Voraussetzungen für eine Anpassung der Nutzungsplanung gegeben sind.

6. Die Änderungen der Verhältnisse müssen erheblich sein. Sie müssen soweit gediehen sein, dass kein öffentliches Interesse mehr an der Beibehaltung der bisherigen Nutzungsordnung besteht (BGE 127 I 105 f.).

Mit dem Bebauungsplan X wurde im Jahre 1982 der Mindestwohnanteil der Parzelle GS Nr. ... auf 40% festgelegt, während der Bebauungsplan für die weiteren Grundstücke innerhalb des Perimeters (GS Nrn. ... [Teil], ..., ..., ..., ... und ...) keine Mindestwohnanteilsvorschriften enthielt. Für diesen Fall bestimmt der Bebauungsplan, dass die entsprechenden Bestimmungen der jeweils geltenden Bauordnung massgebend sind. Damals galt in der Kernzone X ein Mindestwohnanteil von 20% (§ 51 Abs. 1 lit. c BO Zug 81). Mit der Annahme der Volksinitiative für höhere Wohnanteile in der Stadt Zug am 24. Juni 1990 wurde in der Kernzone X die Mindestwohnanteilspflicht von 20% auf 50% erhöht. Mit der Ortsplanungsrevision vom 4. Dezember 1994 wurde das fragliche Gebiet der Kernzone Y zugewiesen. An der bisherigen Mindestwohnanteilspflicht von 50% wurde nichts geändert (§ 50 Abs. 1 BO Zug 94). Auch die künftige, vom Volk am 27. September 2009 verabschiedete Ortsplanungsrevision wird an der Mindestwohnanteilspflicht in diesem Gebiet nichts ändern (Kernzone C 50% gemäss § 36 Bauordnung der Stadt Zug vom 27. September 2009).

Der Grosse Gemeinderat hat beim Erlass des Bebauungsplanes X die Wohnqualität und die Lage der Parzelle GS Nr. ... gegenüber den restlichen Grundstücken des Bebauungsplans offenbar höher eingestuft. Er hat den Mindestwohnanteil auf der Parzelle GS Nr. ... gegenüber den übrigen Liegenschaften verdoppelt. Seit der Änderung der Wohnanteilspflicht mit Annahme der entsprechenden Volksinitiative am 24. Juni 1990 trifft diese Begründung nicht mehr zu. Während die Mindestwohnanteilspflicht im gesamten Bebauungsplangebiet auf 50% gestiegen ist, verblieb sie einzig auf dem Grundstück GS Nr. ... auf 40%. Just auf der Parzelle, deren Wohnqualität und Lage der Grosse Gemeinderat im Jahre 1982 noch als besser als auf den übrigen Liegenschaften des Bebauungsplanes X beurteilt hat, muss im Vergleich zu den weiteren Parzellen seit 1990 ein niedrigerer Mindestwohnanteil eingehalten werden.

Damit steht fest, dass sich insbesondere die rechtlichen Verhältnisse seit dem Erlass des Bebauungsplans X im Jahre 1982 wesentlich geändert haben.

7. Selbst wenn sich die Verhältnisse seit der Planfestsetzung erheblich geändert haben, hat eine Plananpassung nicht zwingend, sondern nur nötigenfalls zu erfolgen. Es bedarf einer Abwägung des Gebots der Rechtssicherheit und des Grundsatzes der Planbeständigkeit (Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, Bern 2008, S. 109 f.). Wichtige Kriterien sind das Alter des Nutzungsplans, die geltend gemachten Änderungsgründe, die Auswirkungen der Planänderungen, die Art, die Aussagedichte und der Stand der Realisierung des Nutzungsplans sowie das Ausmass der Planänderung.

a) Je neuer ein Nutzungsplan ist, umso mehr darf mit seiner Beständigkeit gerechnet werden und desto schwieriger wird es sein, die Vermutung der Gültigkeit zu widerlegen (BGE 128 I 198; 120 Ia 233).

Gemäss Art. 15 lit. b RPG sind Nutzungspläne in der Regel nach etwa 15 Jahren zu überarbeiten. Der Bebauungsplan X ist im Jahre 1982 erlassen worden. Er gilt also seit über 27 Jahren. In diesem Zeitraum haben sich die Anschauungen und Absichten der Planungsorgane unbestrittenermassen gewandelt. Dies hat sich insbesondere im Jahre 1990 mit der Erhöhung der Mindestwohnanteilspflicht in der Kernzone manifestiert. Hinzu kommt, dass nach einem Ablauf von 20 Jahren nicht mehr mit der Beständigkeit des Nutzungsplans gerechnet werden darf (BGE vom 20. Dezember 1994, in: ZBI 1996, S. 39).

b) Bei den geltend gemachten Änderungsgründen wird in der Rechtsprechung zwischen wichtigen und weniger wichtigen Gründen unterschieden. Zu den wichtigen Gründen gehören u.a. auch Gesetzesänderungen und die Anpassung der Nutzungsplanung an diese neuen Vorgaben (BGE 1A.129/2002 vom 9. April 2003 i.S. Flühli, E. 3 f.; BGE 118 Ib 495).

Unter Ziff. 6 hievor ist bereits hingewiesen worden, dass mit der Annahme der Volksinitiative für höhere Wohnanteile in der Stadt Zug am 24. Juni 1990 in der Kernzone X die Mindestwohnanteilspflicht von 20% auf 50% erhöht wurde. Damit hat sich die Ausgangslage im Bebauungsplangebiet wesentlich geändert. Ausgerechnet bei jenem Grundstück (GS Nr. ...), bei dem die Wohnqualität im Vergleich zu den übrigen Liegenschaften innerhalb der Kernzone X als besonders gut eingeschätzt wurde, verbleibt der Mindestwohnanteil mit 40% unterhalb jenem Wert, den die Bauordnung inskünftig als Mindestmass festlegte. Diese Gesetzesänderung führte dazu, dass die ursprüngliche im Bebauungsplan mit der differenzierten Aufteilung der Mindestwohnanteilspflicht zum Ausdruck gebrachte Unterscheidung zwischen hoher und weniger hoher Wohnqualität verloren ging bzw. sogar

vollends umgekehrt wurde. Hinzu kommt, dass mit dem Neubau des Bahnhofs Zug wesentlich mehr Busse von der XY-Strasse abfahren, als dies beim Erlass des Bebauungsplans der Fall war. Dadurch hat sich die Wohnqualität der Häuserzeile entlang der XY-Strasse im Vergleich zur Liegenschaft GS Nr. ... sicher nicht verbessert. Trotzdem verbleibt die Mindestwohnanteilspflicht auf den Parzellen des Bebauungsplans X (GS Nrn. ... [Teil], ..., ..., ..., ... und ...) bei 50% bzw. auf dem Grundstück GS Nr. ... bei 40%.

c) Je einschneidender sich die Planänderung auf die Nutzungsmöglichkeiten der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer auswirkt, umso gewichtiger müssen die Gründe sein, die für eine Planänderung sprechen (BGE vom 25. Januar 2002, in: ZBI 2003, S. 657 f.).

Vorliegend drängt sich eine Überprüfung der Mindestwohnanteilspflicht innerhalb des Bebauungsplans X auf. Die Beschwerdeführerin verlangt die Wiederherstellung der ursprünglichen Idee eines nach Wohnqualität abgestuften Mindestwohnanteils innerhalb des Bebauungsplanperimeters. Dieses Begehren macht durchaus Sinn. Zu welchem Resultat man kommen wird, ob die Wohnanteilspflicht für die meisten Parzellen im Bebauungsplanperimeter gesenkt werden oder ob allenfalls die Verhältniszahl für das Grundstück GS Nr. ... angepasst wird, muss die Überprüfung zeigen. Wichtig ist einzig, dass der Festlegung der Mindestwohnanteilspflicht wieder die Wohnqualität der einzelnen Parzellen zugrunde gelegt wird.

d) Im Rahmen der Interessenabwägung kommt es des Weiteren auf die Art des Nutzungsplans, seine Aussagekraft und den Stand der Realisierung an. Je konkreter die Nutzungsordnung ausgestaltet und je weiter die Realisierung des Plans vorangeschritten ist, desto mehr Gewicht kommt dem Grundsatz der Planbeständigkeit zu.

Der Bebauungsplan X ist ein Sondernutzungsplan, welcher die Art und Lage der Bauten und teilweise auch deren Nutzungsmix detailliert festlegt. Seit Jahren sind die Bauten innerhalb des Bebauungsplans weitgehend realisiert. Damit können sich die Eigentümerinnen und Eigentümer grundsätzlich auf deren Planbeständigkeit berufen (BGE 116 Ib 188 f.) sowie auf deren Planaussagen abstützen. Der Bebauungsplan ging ursprünglich von einer differenzierten Betrachtungsweise der Wohnanteilspflicht innerhalb seines Geltungsbereichs aus. Massgebend war die jeweilige Güte der Wohnqualität. Diese Unterscheidung ist mit der pauschalen Erhöhung der Mindestwohnanteilspflicht innerhalb der Kernzonen für den weitgehend realisierten Bebauungsplan X vereitelt worden. Eine Wiederherstellung des ursprünglichen Grundgedankens bzw. eine Differenzierung der

Mindestwohnanteile nach Massgabe der Wohnqualität innerhalb des Bebauungsplanperimeters tut Not.

e) Massgebend ist auch das Ausmass der Planänderung. Soweit mit einer Änderung die bestehende Zonenplanung lediglich in untergeordneten Punkten ergänzt wird und eine gesamthafte Überprüfung der Planung nicht erforderlich erscheint, ist eine nachträgliche geringfügige Änderung bereits nach relativ kurzer Zeit seit der Planfestsetzung zulässig (BGE 128 I 199; 124 I 396).

Mit Fug und Recht kann nun behauptet werden, dass die Festlegung der Mindestwohnanteilspflicht im fraglichen Gebiet mit der Annahme der Volksinitiative im Jahre 1990 und in den Ortsplanungsrevisionen 1994 und 2009 jeweils geprüft worden ist. Gleichzeitig muss der städtische Gesetzgeber wohl eingestehen, dass er sich dieser ungleichen Festlegung der Mindestwohnanteilspflicht innerhalb des Bebauungsplanes X nicht detailliert angenommen hat. Hätte er dies nämlich getan, wäre er auf die Ungleichbehandlung der einzelnen Grundstücke gestossen. Dabei hätte er einerseits die Wohnanteilspflicht innerhalb des Bebauungsplans X im Wesentlichen herabsetzen oder jene auf der Parzelle GS Nr. ... erhöhen können. Trotz Bestätigung der heute geltenden Wohnanteilspflicht im Rahmen der noch zu genehmigenden Ortsplanung 2009 ist eine Überprüfung der konkreten Situation innerhalb des seit 27 Jahren geltenden Bebauungsplanes X geboten. Die Beschwerdeführerin muss sich jedoch bewusst sein, dass eine solche Änderung entweder in eine Herabsetzung der Wohnanteilspflicht auf den Grundstücken GS Nrn. ... (Teil), ..., ..., ..., ... und ... oder aber in eine Erhöhung der Wohnanteilspflicht auf der Liegenschaft GS Nr. ... münden kann. Wichtig ist aber festzuhalten, dass sowohl die eine als auch die andere Anpassung geringfügig sein wird.

Damit steht fest, dass sich vorliegend nicht nur die Verhältnisse seit der Planfestsetzung erheblich geändert haben, sondern auch aufgrund der Interessenabwägung eine Plananpassung oder zumindest eine Überprüfung des Bebauungsplanes notwendig erscheint. Insofern ist die Beschwerde begründet und sie ist gutzuheissen.

Regierungsrat, 17. November 2009