



VERWALTUNGSGERICHT DES KANTONS ZUG

VERWALTUNGSRECHTLICHE KAMMER

Mitwirkende Richter: Dr. iur. Peter Bellwald, Vorsitz
lic. iur. Oskar Müller, lic. iur. Felix Gysi,
lic. iur. Patrick Storchenegger und lic. iur. Gisela Bedognetti-Roth
Gerichtsschreiber: Dr. iur. Aldo Elsener

U R T E I L vom 27. Januar 2009

in Sachen

1. EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT MEISENBERGSTRASSE 2 und 4,

bestehend aus:

alle vertreten durch Verwalterin

2. A. und B.

Oberwiler Kirchweg v, 6300 Zug

3. C., Oberwiler Kirchweg w, 6300 Zug

4. D., Schöneegg x, 6300 Zug

5. E., Hofstrasse y, 6300 Zug

alle vertreten durch RA, 6300 Zug

Beschwerdeführer

gegen

1. AWZ Allgemeine Wohnbaugenossenschaft, Letzistrasse 26, 6300 Zug

2. GEWOBA Genossenschaft für gemeinnützigen Wohnungsbau, 6300 Zug

3. Stadt Zug als Bauherrin,

Beschwerdegegner

vertreten durch RA, 8023 Zürich,

4. Stadtrat von Zug

5. Regierungsrat des Kantons Zug

betreffend

Baubewilligung
(Arealbebauung Roost)

V 2008 87

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.

B. 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. Auf die Begründung der Beschwerde ist in den Erwägungen einzugehen.

C. Mit Vernehmlassung vom 3. Juli 2008 beantragt der Regierungsrat die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolgen für die Beschwerdeführer und verzichtet auf eine ausführliche Vernehmlassung. Mit Vernehmlassung vom 14. Juli 2008 beantragt auch der Stadtrat von Zug die Abweisung der Beschwerde. Auf die Begründung ist in den Erwägungen

gen einzugehen. Mit Vernehmlassung vom 6. August 2008 lässt die Bauherrschaft die Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführer beantragen, soweit darauf überhaupt eingetreten werden könne. Auf die weiteren Ausführungen der Bauherrschaft ist ebenfalls in den Erwägungen einzugehen.

D. Am 19. November 2008 fand ein Augenschein statt. Zu dem entsprechenden Protokoll konnten die Parteien Berichtigungen, Ergänzungen und eine abschliessende Stellungnahme einreichen. Die Beschwerdeführer und die Bauherrschaft machten mit Eingaben vom 9. Dezember 2008 von dieser Möglichkeit Gebrauch. Auf ihre Ausführungen ist ebenfalls in den Erwägungen einzugehen.

Das Verwaltungsgericht erwägt:

1. Gemäss § 61 Abs. 1 Ziff. 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 1. April 1976 (VRG, BGS 162.1) ist gegen Verwaltungsentscheide des Regierungsrates die Beschwerde an das Verwaltungsgericht zulässig, soweit die Gesetzgebung den Weiterzug nicht ausnahmsweise ausschliesst (Fassung gemäss Änderung vom 28. August 2008, in Kraft seit dem 1. Januar 2009, GS 29, 933). Die Beschwerde ist fristgerecht eingereicht worden und entspricht den übrigen formellen Anforderungen, weshalb sie zu prüfen ist. Sämtliche Beschwerdeführer - mit Ausnahme von D. - sind unmittelbare Nachbarn des Baugrundstücks, so dass ihre Beschwerdeberechtigung im Sinne von § 62 VRG unbestrittenermassen gegeben ist. D. ist Eigentümerin der Parzelle abcd, Obere Roostmatt z, Zug, die sich nicht einmal 50 Meter oberhalb des Baugrundstückes befindet. Auch sie ist durch das Bauvorhaben in besonderem Mass berührt, so dass auch ihre Beschwerdeberechtigung zu bejahen ist. Mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde können Rechtsverletzungen gerügt werden, wenn das Gericht einen Beschluss des Regierungsrates zu beurteilen hat. Zu den einzelnen Rügen der Beschwerdeführer wird wie folgt Stellung genommen:

2. Verletzung des rechtlichen Gehörs

a) Die Beschwerdeführer führen in ihrer Beschwerdeschrift aus, der Stadtrat von Zug habe sich im Baubewilligungsentscheid damit begnügt, die von ihnen detailliert gerügten

Unzulänglichkeiten des Bauvorhabens auf rund zwei Seiten mit allgemein gehaltenen Ausführungen abzuhandeln, ohne im Detail auf die Rügen einzugehen. Dies habe es den Beschwerdeführern verunmöglicht, sich fundiert mit den Argumenten des Stadtrates auseinanderzusetzen. Die Baubewilligung und der Einspracheentscheid seien somit ungenügend begründet und verletzen damit das rechtliche Gehör der Beschwerdeführer.

b) In seiner Vernehmlassung führt der Stadtrat diesbezüglich aus, der Vorwurf der Verletzung des rechtlichen Gehörs sei unbegründet. Er habe im Einspracheentscheid zu allen wesentlichen Punkten Stellung genommen. Da nach geltender Lehre und Praxis in erstinstanzlichen Verfahren keine allzu hohen Anforderungen an die Begründung gestellt würden, sei das rechtliche Gehör nicht verletzt.

c) Die Bauherrschaft lässt diesbezüglich ausführen, eine genügende Begründung müsse so abgefasst sein, dass der Betroffene den Entscheid nachvollziehen und sachgerecht anfechten könne. Dabei sei es nicht Aufgabe einer Baubewilligungsbehörde, auf sämtliche Vorbringen einer Partei im Detail einzugehen, ansonsten die Begründungspflicht ins Unermessliche laufen würde. Schon aus Praktikabilitätsgründen müsse es genügen, wenn die Behörde die Einhaltung der einschlägigen Vorschriften feststelle. Die Durchsicht der Verwaltungsbeschwerde an den Regierungsrat zeige, dass die Beschwerdeführer ohne Weiteres in der Lage gewesen seien, den Entscheid des Stadtrates sachgerecht anzufechten.

d) Der Regierungsrat führt zu dieser Frage im angefochtenen Entscheid aus, der Stadtrat habe zu allen Einsprachepunkten Stellung genommen und ausgeführt, weshalb die Vorhaltungen unbegründet seien. Den Beschwerdeführern sei zwar darin beizupflichten, dass die Begründung im angefochtenen Entscheid zum Teil recht knapp ausgefallen sei. An die Begründung eines erstinstanzlichen Entscheides dürften keine allzu hohen Anforderungen gestellt werden.

e) Gemäss § 46 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 26. November 1998 (PBG, BGS 721.11) entscheidet die zuständige Gemeindebehörde über das Baugesuch in Koordination mit allfälligen weiteren Entscheiden von kantonalen oder eidgenössischen Behörden. Sie entscheidet gleichzeitig über allfällige Baueinsprachen (§ 46 Abs. 2 PBG). Gemäss § 20 Abs. 1 VRG sind Entscheide schriftlich zu begründen. Die Begründungspflicht der Behörden ergibt sich aber nicht nur aus dem kantonalen Verwaltungsrechtspflegegesetz, sondern auch aus dem allgemeinen Verfassungsgrundsatz des rechtlichen Ge-

hörs, der für alle staatlichen Verfahren in Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung verankert ist. Diese Verfassungsbestimmung legt den Behörden unter anderen die Pflicht auf, die Vorbringen des von einem Entscheid in seiner Rechtsstellung Betroffenen tatsächlich zu hören, sorgfältig und ernsthaft zu prüfen und bei ihrer Entscheidungsfindung zu berücksichtigen. Entsprechend obliegt ihr die Pflicht, ihren Entscheid zu begründen. Der Bürger soll wissen, warum die Behörde für oder gegen seine Anträge entschieden hat. "Die Begründung eines Entscheids muss deshalb so abgefasst sein, dass der Betroffene ihn gegebenenfalls sachgerecht anfechten kann. Dies ist nur möglich, wenn sowohl er wie auch die Rechtsmittelinstanz sich über die Tragweite des Entscheides ein Bild machen können. In diesem Sinne müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde leiten liess und auf welche sich ihr Entscheid stützt. Das bedeutet aber nicht, dass sich diese ausdrücklich mit jeder tatbeständlichen Behauptung und jedem rechtlichen Einwand auseinandersetzen muss" (BGE 126 I 97 Erw. 2b mit Hinweisen). Es genügt eine Konzentration auf die wesentlichen Gesichtspunkte. Zu beachten ist auch, dass die "Begründungsdichte" je nach der mit der Sache befassten Instanz variiert. An einer erstinstanzlichen Entscheid, wie ihn der baurechtliche Einspracheentscheid darstellt, werden keine allzu hohen Anforderungen gestellt. Hingegen haben verwaltungsinterne und verwaltungsexterne Rechtsmittelinstanzen, die eigens angerufen werden, um die Rechtmässigkeit einer Anordnung zu überprüfen, ihre Entscheide einlässlich zu begründen (Kölz/Bosshart/Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, § 10 N 43). In einem baurechtlichen Einspracheentscheid, der keine Rechtsmittelfunktion hat, genügt es aber, wenn aus ihm hervorgeht, warum ein geplantes Bauvorhaben den Vorschriften entspricht.

f) Aus den Akten ergibt sich, dass die damaligen Einsprecher beim Stadtrat die fehlende Arealbebauungswürdigkeit, eine Verletzung von § 53 BO (keine gute städtebauliche Lösung, keine Rücksichtnahme auf die bestehende Quartierstruktur, keine sorgfältige Gestaltung der Grundrisse), eine Verletzung von § 29 PBG (Verletzung der Privatsphäre, übermässige Beschattung, weitestgehender Aussichtsentszug), ungenügende Erschliessung und ungenügende Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung moniert haben. In seinem Baubewilligungsentscheid vom 13. März 2007 hat der Stadtrat zur Gestaltung und Eingliederung, zu den Qualitätsanforderungen an eine Arealbebauung, zur Frage des Aussichtsschutzes, des Übergangs zu den Nachbarbauten inklusive Schattenwurf, zu der Erschliessung, zur Anwendung von § 53 BO, zu der Einhaltung der Massvorschriften bezüglich Grenz- und Gebäudeabstand sowie Gebäudehöhe, sowie zu der Ausnützung und zu der Umgebungsgestaltung Stellung genommen. Auf mehr als vier Seiten

seines Beschlusses hat sich der Stadtrat mit den Argumenten der Einsprecher auseinandergesetzt. Auch wenn er sich nicht mit jeder tatbestandlichen Behauptung im Detail auseinandergesetzt hat, so geht aus dem Entscheid doch mit genügender Bestimmtheit hervor, auf welche Bestimmungen und Überlegungen sich die Baubewilligungsbehörde gestützt hat. Sowohl die Einsprecher als auch die späteren Beschwerdeführer im Verwaltungsbeschwerdeverfahren vor dem Regierungsrat wie auch der Regierungsrat selber waren ohne Weiteres in der Lage, den Baubewilligungsentscheid sachgerecht anzufechten bzw. darüber zu entscheiden. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs wegen ungenügender Begründungsdichte kann dem Stadtrat nicht vorgeworfen werden. Er hat sich im Gegenteil mit allen relevanten Einwänden in kurzer und klarer Form auseinandergesetzt.

3. Stadtrat von Zug hat unzulässigerweise in eigener Sache entschieden

a) Die Beschwerdeführer führen in der Beschwerdeschrift weiter aus, der Stadtrat von Zug habe sich beim Erteilen der Baubewilligung offensichtlich in einem unlösbaren Interessenkonflikt befunden, weil er in eigener Sache entschieden habe. Dies sei im Lichte des Gewaltenteilungsprinzips und des Rechtsgleichheitsgebotes bedenklich. Der Stadtrat führt diesbezüglich aus, Mitglieder einer Gemeindebehörde hätten nur dann in den Ausstand zu treten, wenn sie an der zu behandelnden Sache ein persönliches Interesse hätten, nicht aber wenn sie öffentliche Interessen wahrnehmen würden. Die im Roost projektierten Wohnungen würden der Umsetzung der Wohnbauinitiative und den Legislaturzielen des Stadtrates dienen, somit also klar öffentlichen Interessen. Ausstandsgründe oder eine Verletzung des Gewaltenteilungsprinzips oder des Rechtsgleichheitsgebots seien nicht einmal ansatzweise zu erkennen. Die Bauherrschaft lässt diesbezüglich ausführen, die Situation, an der sich die Beschwerdeführer stossen würden, sei durch das Gesetz vorgegeben, welches es zulasse, dass eine Gemeinde als Bauherrin oder Eigentümerin des Bauvorhabens ihr Baugesuch durch ihre eigenen Behörden beurteilen lassen müsse. Dem Stadtrat von Zug sei auch genügend Objektivität in der Beurteilung sämtlicher Baugesuche zuzusprechen, auch solche mit dem Gemeinwesen als Bauherr. Der pauschale Vorwurf der Beschwerdeführer, die Baubewilligung eines eigenen Projekts durch den Stadtrat sei im Lichte des Gewaltenteilungsprinzips bedenklich, sei in keiner Weise begründet. Eine Verletzung des Gewaltenteilungsprinzips, welches die Gewaltentrennung zwischen den Staatsfunktionen Rechtsetzung, Verwaltung und Justiz beinhalte, sei hier nicht ersichtlich, da lediglich der Verwaltungsbereich betroffen sei. Es sei auch nicht ersichtlich, inwiefern die Rechtsgleichheit betroffen sein sollte. Der Regierungsrat führt zu dieser Frage aus, die Regelung, dass der Gemeinderat Baubewilligungsbehörde sei, gelte auch dann, wenn die

Gemeinde selber die Bauherrschaft sei. Ein Ausstandsgrund oder ein Interessenkonflikt liege in einem solchen Fall nicht vor, da der Gemeinderat nur seine amtlichen Funktionen wahrnehme und die öffentlichen Interessen vertrete. Daher brauche der Stadtrat bei der Behandlung des Baugesuches nicht in den Ausstand zu treten. Es liege auch keine Verletzung des Gewaltenteilungsprinzips oder des Rechtsgleichheitsgebotes vor.

b) Gemäss § 7 Abs. 3 und 6 PBG trifft der Gemeinderat die planungs- und baurechtlichen Entscheide für die Einwohnergemeinde, soweit er seine Befugnisse als Baubewilligungs- und Baupolizeibehörde nicht an eine untere gemeindliche Behörde delegiert hat. Gemäss § 8 VRG gelten für die gemeindlichen Behörden die Ausstandsbestimmungen des Gemeindegesetzes vom 4. September 1980 (GG, BGS 171.1). Dieses bestimmt in § 10 Abs. 1, dass die Mitglieder von Gemeindebehörden bei der Vorbereitung, Behandlung und Erledigung von Geschäften, die persönliche Rechte oder Interessen betreffen, in den Ausstand zu treten haben. Zu beurteilen ist nun die Frage, ob die Mitglieder des Gemeinderates ein persönliches Interesse haben, wenn es um die Bewilligung von Bauvorhaben geht, welche eine Gemeinde selber betreffen. Das Bundesgericht hat in einem Urteil vom 20. Juni 2001 (1P.426/1999) Erw. 2a festgestellt, dass Behördemitglieder nur dann in den Ausstand zu treten haben, wenn sie an einer behandelten Sache ein persönliches Interesse haben. Soweit die Behördemitglieder aber nur öffentliche Interessen wahrnehmen würden, bestehe grundsätzlich keine Ausstandspflicht. Bei dieser Entscheidung ging es um die Frage, ob ein Gemeinderat als Kollegialbehörde hätte in den Ausstand treten müssen, weil sich in einem kommunalen Planungsverfahren auch der Gemeinde gehörende Grundstücke im Planungssperimeter befanden. Das Bundesgericht stellte klar fest, dass die Mitglieder des Gemeinderates unter diesen Umständen nicht in den Ausstand zu treten hätten, weil sie keine persönlichen, sondern öffentliche Interessen wahrgenommen hätten (ZBI 1/2002, S. 36 f.). Das vorliegende Baugesuch betrifft ein Bauvorhaben, bei dem neben der AWZ Wohnbaugenossenschaft Zug und der GEWOBA Wohnbaugenossenschaft Zug auch das Baudepartement der Stadt Zug als Bauherr auftritt. Es ergibt sich weder aus den Akten noch wird es von den Beschwerdeführern behauptet, dass irgendein Mitglied des Stadtrates in der Sache ein persönliches Interesse hätte, welches einen Ausstand im Sinne von § 10 GG zur Folge haben würde. Dass die Stadt Zug im Hinblick auf die Umsetzung der Wohnbauinitiative ein erhebliches öffentliches Interesse am Bau dieser Wohnungen hat, ist ein rein öffentliches Interesse, welches nicht zu einer Ausstandspflicht der Mitglieder des Stadtrats führen kann.

c) Inwiefern sich der Stadtrat von Zug in einem unlösbaren Interessenkonflikt befinden haben soll und inwiefern die Tatsache, dass der jeweilige Gemeinderat die Bewilligung für den Bau von gemeindlichen Bauvorhaben bewilligen muss, aus der Sicht des Gewaltenteilungsprinzips und des Rechtsgleichheitsgebotes bedenklich sein soll, wird von den Beschwerdeführern nicht näher dargelegt. Festzustellen ist diesbezüglich, dass es sich beim Gewaltenteilungsprinzip um ein organisatorisches Grundprinzip des schweizerischen Staatswesens handelt, indem die staatliche Macht auf eine legislative, exekutive und judikative Gewalt aufgeteilt wird. Gerade das vorliegende Verfahren zeigt eindrücklich, dass das Gewaltenteilungsprinzip funktioniert, kann doch die Erteilung der Baubewilligung durch den Stadtrat als Exekutivbehörde der Beurteilung durch eine unabhängige Gerichtsbehörde zugeführt werden. Das in Art. 8 der Bundesverfassung verankerte Prinzip der Rechtsgleichheit verlangt vom Staat, dass er Gleiches gleich und Ungleiches nach Massgabe seiner Verschiedenheit ungleich behandelt. Inwiefern dieser Grundsatz durch die Tatsache, dass der Stadtrat Zug über ein Baugesuch entscheiden muss, dass die Stadt als Co-Bauherrin eingereicht hat, verletzt sein soll, ergibt sich weder aus den Akten noch aus den Rechtsschriften. Durch das vorliegende Verfahren sind weder die Rechtsgleichheit betroffen noch das Prinzip der Gewaltenteilung in bedenklicher Weise berührt worden.

4. Verletzung bzw. unbefriedigende Ausreizung der Massvorschriften

a) In ihrer Beschwerdeschrift bestreiten die Beschwerdeführer mit Nichtwissen, dass das Projekt die Massvorschriften einhalte (beim Augenschein erklärte ihr Rechtsvertreter dann allerdings, dass dieser Vorwurf nicht mehr aufrechterhalten werde). Auf jeden Fall seien sämtliche Massvorschriften vollumfänglich ausgeschöpft bzw. ausgereizt (höhere Ausnützung, zusätzliche Geschosse, keine Beschränkung der Gebäudelänge, keine areal-internen Mindestabstände), so dass das Projekt im Licht von § 53 der Bauordnung der Stadt Zug vom 4. Dezember 1994 (BO) nicht zu befriedigen vermöge.

b) Der Stadtrat von Zug führt diesbezüglich in seiner Vernehmlassung aus, in der Zone W3 sei bei einer Arealbebauung gegenüber der Einzelbauweise eine um 23 % erhöhte Ausnützung zulässig. Bei der Berechnung der Ausnützung sei festgestellt worden, dass diese beim zu bewilligenden Projekt mit 0.78 nicht ausgeschöpft und gegenüber der Einzelbauweise nur um 20 % erhöht sei. Eine Neuberechnung im Nachgang zu einem Urteil des Verwaltungsgerichts vom 26. Februar 2008, worin dieses festgestellt habe, dass gestützt auf § 24 Ziff. 1 BO Erschliessungsflächen im Dachgeschoss nicht zu der anrechenbaren Geschossfläche zu zählen seien, habe eine Ausnützungsziffer von 0,7748 er-

geben, womit die Erhöhung gegenüber der Einzelbauweise nur 19.20 % betrage. Unter diesen Umständen könne nicht von einer Maximierung oder Ausreizung der Ausnützungsziffer auf Kosten der Qualität gesprochen werden.

c) Der Regierungsrat stellt in seinem Beschluss fest, dass alle Massvorschriften gemäss § 55 BO eingehalten seien. Das Baugrundstück verfüge über eine anrechenbare Landfläche von 20'139 m². Bei einer zulässigen Ausnützung von 0,8 für eine Arealbebauung ergebe dies eine maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche von 16'111 m². Wenn man die Erschliessungsflächen in der Tiefgarage hinzurechne, wie dies aufgrund der neuen Praxis des Regierungsrates und des Verwaltungsgerichts erforderlich sei, so komme man auf 15'720 m². Hiervon könnten aber noch die Erschliessungsflächen im Attikageschoss in Abzug gebracht werden, so dass die Bestimmungen bezüglich Ausnützung zweifellos eingehalten seien. Auch die Bestimmungen über die maximal zulässige Gebäudehöhe und den grossen und kleinen Grenzabstand seien ebenso eingehalten wie die Bestimmungen über die Anzahl der zulässigen Geschosse. Die Gebäudelänge und die areal-internen Gebäudeabstände würden bei Arealbebauungen keiner Beschränkung unterliegen.

d) Auch wenn die Beschwerdeführer an der Feststellung, dass das Bauvorhaben die Massvorschriften nicht einhalte, nicht mehr festhalten, so ist doch - unter Beachtung der *Offizialmaxime* - kurz auf diesen Punkt einzutreten. Das Baugrundstück GS Nr. 1482 befindet sich gemäss dem gültigen Zonenplan vom 4. Dezember 1994 in der Wohnzone W3. In der Wohnzone W3 gelten für die Einzelbauweise die Massvorschriften von § 48 BO, d.h. erlaubt sind maximal drei Vollgeschosse, eine Gebäudelänge von maximal 40 Metern, ein kleiner Grenzabstand von mindestens 6 Metern, ein grosser Grenzabstand von mindestens 10 Metern sowie eine Ausnützungsziffer von 0.65. Demgegenüber sind die Grundmasse für Arealbebauungen in der Wohnzone W3 gemäss § 55 BO bezüglich der Anzahl Geschosse, bezüglich Gebäudelänge und bezüglich der Ausnützung verändert. Erlaubt sind vier Vollgeschosse, die Gebäudelänge ist frei und die Ausnützung beträgt 0.8. Innerhalb der Arealbebauungen können die Grenz- und Gebäudeabstände reduziert oder aufgehoben werden. Gemäss den bewilligten Plänen vom 17. November 2006 beträgt der Abstand des Gebäudes auf der Ostseite gegenüber der Hofstrasse zwischen 11 - 21 Metern, derjenige des Gebäudes B zwischen 13 - 25 Metern. Gegen die Nordseite beträgt der Abstand zu den Nachbargrundstücken zwischen 6 - 9 m für das Haus A und 7 - 12 Meter für das Haus C. Auf der Westseite gegen das Bahntrassee beträgt der Abstand des Hauses C 15 - bis 22 Meter und beim Haus D zwischen 23 - 25 Meter. Auf der Südseite ist ge-

genüber dem Fridbach auch der Waldabstand zu beachten. Im Jahr 2000 wurde der entsprechende Bereich mittels Waldfeststellungsverfügung fixiert. Gegenüber dieser Linie halten die Häuser B und D einen Abstand von 14 - 20 Metern ein. Es kann somit festgehalten werden, dass die Grenzabstände auf allen vier Seiten der Arealbebauung sehr grosszügig eingehalten sind.

e) Die maximal zulässige Ausnutzungsziffer liegt gemäss § 55 BO bei 0.8. Die auf dem Baugrundstück anrechenbare Landfläche beträgt 20'139 m², d.h. die zulässige anrechenbare Geschossfläche darf maximal 16'111 m² erreichen. Berücksichtigt man gegenüber der Berechnung des Regierungsrates, dass in Anwendung von § 24 Abs. 1 BO (in Verbindung mit § 16 Abs. 2 lit. c der Vollziehungsverordnung zum Planungs- und Baugesetz vom 16. November 1999, VV PBG, BGS 721.111) in der Stadt Zug Erschliessungsflächen im Dachgeschoss nicht zur anrechenbaren Geschossfläche zu zählen sind, so ergibt sich eine anrechenbare Geschossfläche von 15'604 m², was einer Ausnutzung von 0,77 entspricht. Damit wird die maximal zulässige Ausnutzung um rund 500 m² unterschritten. Die zulässige Gebäudehöhe ergibt sich gemäss § 18 BO aus der Zahl der zulässigen Geschosse und der anrechenbaren Geschosshöhen. Die anrechenbare Geschosshöhe beträgt in Wohnzonen 3.00 Meter. Nachdem bei allen vier Gebäuden die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und die jeweilige Geschosshöhe nicht überschritten werden, muss man davon ausgehen, dass die zulässige Gebäudehöhe nicht überschritten wird. Diese beträgt bei den Häusern A und B 11.92 Meter, bei den Häusern C + D 14.8 Meter (bei zulässigen 15 Metern). Da bei den Häusern A und B auf ein mögliches zusätzliches Attikageschoss verzichtet wird, ist hier ohnehin die zulässige Gebäudehöhe bei Weitem nicht erreicht. Die Gebäudelänge ist gemäss § 55 BO frei und innerhalb der Arealbebauung können Grenz- und Gebäudeabstände reduziert oder aufgehoben werden. Wenn die Beschwerdeführer somit die ihrer Meinung nach exorbitanten Gebäudelängen und die sehr geringen seitlichen Abstände zwischen den Häusern A und B einerseits und den Häusern C und D andererseits rügen, so muss das Gericht festhalten, dass das Bauvorhaben die Massvorschriften der BO sehr deutlich beachtet.

5. Ungenügende Erschliessung

a) Die Beschwerdeführer lassen in der Beschwerdeschrift ausführen, die Überbauung Roost würde mit 110 Wohneinheiten zu einem riesigen Verkehrsaufkommen führen. Die Hofstrasse sei aufgrund ihres Ausbaustandards und der unübersichtlichen Kurven und Einmündungen für ein derartiges Verkehrsaufkommen nicht geeignet. Bereits heute stehe

eingangs des Fridbachweges eine Warntafel "Gefährliche Einmündung", und dies genau zwischen der Einfahrt zur geplanten Tiefgarage und der Einfahrt zum Wendepunkt der Arealbebauung Roost. Die Meinung des Regierungsrates, dass eine Baubewilligung nur verweigert werden könne, wenn die zur Verfügung stehenden öffentlichen Strassen den neu zu erwartenden Verkehr offensichtlich nicht mehr aufzunehmen vermöchten und ein polizeiwidriger Zustand zu befürchten wäre, könne nur dann akzeptiert werden, wenn keine normgemässe Alternativerschliessung möglich sei. Eine solche wäre aber im vorliegenden Fall über die Artherstrasse möglich. Die Bahnunterführung sei so dimensioniert, dass sie den Verkehr der Überbauung bewältigen könnte. Beim Bau dieser Unterführung sei von Seiten der Behörden auch stets darauf hingewiesen worden, dass die Unterführung so gross gebaut werden müsse, dass inskünftig der Verkehr direkt zur Kantonsstrasse geführt werden könne. Entsprechend sei nun diese Alternativerschliessung vorzusehen.

b) Die Bauherrschaft lässt diesbezüglich ausführen, die Baubewilligungsbehörde habe den örtlichen Begebenheiten hinsichtlich Verkehrsproblematik genügend Rechnung getragen. Die Hofstrasse habe die verkehrstechnische Bedeutung einer Sammelstrasse und diene damit der Groberschliessung von Quartieren. Die Hofstrasse verfüge im Wesentlichen über eine gerade Fahrbahn und einen genügenden Ausbaustandard. Die projektierte Ausfahrt in die Hofstrasse sei übersichtlich und entspreche den Richtlinien gemäss SNV-Normen. Die Ausfahrenden hätten beidseits eine gute, in Richtung Kreuzung durch keinerlei Parkierung beeinträchtigte Verkehrsübersicht. Das Ganze sei auch für die auf der Hofstrasse verkehrenden Fahrzeuglenker gut erkennbar. Die Hofstrasse weise an der Ausfahrtsstelle eine grosszügige Breite von sechs Metern auf und werde baugrundseitig von einem Trottoir gesäumt. Die geplante Erschliessung über die Hofstrasse wahre die Verkehrssicherheit. Die Hofstrasse verfüge auch über die notwendige Kapazität, um den durch die Überbauung hervorgerufenen zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Auch in Berücksichtigung des erhöhten Verkehrsaufkommens zu Stosszeiten könne eine durch die geplante Erschliessung des gesamten Baugebietes ausgelöste Gefährdung oder Behinderung des bestehenden Verkehrs auf der Hofstrasse angesichts des Ausbaugrades ausgeschlossen werden.

c) Bezüglich der Erschliessung führt der Regierungsrat im angefochtenen Beschluss aus, die Hofstrasse habe gemäss Anhang I zum Reglement über Strassen und Wege der Stadt Zug vom 1. Februar 2000 (Strassenreglement) von der Zugerbergstrasse bis zum Fridbachweg die Funktion einer Sammelstrasse. Damit diene sie definitionsgemäss der

Groberschliessung der einzelnen Quartiere, indem sie den Verkehr der Erschliessungsstrassen sammle und ihn zum übergeordneten Strassennetz führe. Am Augenschein der Baudirektion sei festgestellt worden, dass die Hofstrasse gut ausgebaut und übersichtlich sei. Sie vermöge den Verkehr der Arealbebauung ohne Weiteres aufzunehmen. Auch die Einmündung des Fridbachweges, der als Zufahrt zu der unterirdischen Tiefgarage der Arealbebauung diene, sei übersichtlich und entspreche den Anforderungen bezüglich Verkehrssicherheit.

d) Beim Augenschein des Gerichts erklärte der Rechtsvertreter der Beschwerdeführer, wenn man die Hofstrasse im Bereich östlich des Bauvorhabens betrachte, so sei sie sicherlich in der Lage, Zusatzverkehr aufzunehmen. Die Einmündung in die Zugerbergstrasse sei aber heute schon kritisch. Diese Situation würde durch den erheblichen Zusatzverkehr noch verschärft. Zudem sei es merkwürdig, dass man hier nur ca. 100 Meter von der westlich gelegenen Artherstrasse entfernt sei und dennoch den Verkehr parallel zu dieser Strasse durch ein Quartier führen wolle, wo dann anschliessend noch diese kritische Einmündung in die Zugerbergstrasse warte. Eigentlich müsste ja der Verkehr auf dem schnellsten Weg dem übergeordneten Strassennetz zugeführt werden, zumal ja die baulichen Voraussetzungen gegeben wären. Auf die Frage, ob eine solche direkte Erschliessung in die Artherstrasse von der Stadt geplant sei, erklärten die Vertreterinnen der Stadt Zug, man habe solche Varianten "angedacht", bis jetzt liege aber noch nichts Konkretes vor. Der Rechtsvertreter der Bauherrschaft erklärte diesbezüglich, die Frage, ob auch eine Erschliessung direkt in die Artherstrasse möglich wäre, falle nicht in den Kompetenzbereich der Bauherrschaft, weshalb eine entsprechende Diskussion überflüssig sei. In der abschliessenden Stellungnahme liess sie ausführen, der Augenschein habe ergeben, dass die Hofstrasse zufolge ihres Ausbaugrades und Verlaufes über genügend Kapazität verfüge, um den durch das Bauvorhaben generierten Verkehr aufzunehmen.

e) Gemäss Art. 22 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1980 (RPG, SR 700) dürfen Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. Voraussetzung einer Bewilligung ist unter anderen, dass das Land, auf dem die Bauten und Anlagen erstellt werden sollen, erschlossen ist (Art. 22 Abs. 2 RPG). Land gilt als erschlossen, wenn die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht (Art. 19 Abs. 1 RPG). Bei der Erschliessung unterscheidet man zwischen der Groberschliessung, der Feinerschliessung und dem sog. Hausanschluss. Als Groberschliessung gilt die Versorgung eines zu überbauenden Gebiets mit den Hauptsträngen der Erschliessungsanlagen, namentlich Strassen und Wege sowie Wasser-, Energieversor-

gungs- und Abwasserleitungen. Die Funktion der Groberschliessung erfüllt vor allem die Sammelstrasse (Fritsche/Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 4. A., Zürich 2006, Ziff. 4.1.2). Die Feinerschliessung umfasst den Anschluss der einzelnen Grundstücke an die Hauptstränge der Erschliessungsanlagen mit Einschluss von öffentlich zugänglichen Quartierstrassen und öffentlichen Leitungen. Der eigentliche Hausanschluss und die Hauszufahrt sind nicht Bestandteil der Erschliessung im Sinne von Art. 19 RPG. Sie sind vielmehr vom Bauherrn zu planen, in den Projektplänen darzustellen und bilden Bestandteil des Baugesuchs. In der Regel wird die Zufahrt mit dem Bauvorhaben zusammen bewilligt. Auch nach der BO der Stadt Zug dürfen Bauten nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden (§ 3). Ein Grundstück gilt unter anderem als baureif, wenn die Anlagen für den Verkehr (genügende Zufahrt), die Wasser- und Energieversorgung sowie die Abwasserbeseitigung vorhanden sind oder gleichzeitig nach den Plänen der Stadt erstellt werden (§ 3 lit. c BO). Unter einer genügenden Zufahrt ist einerseits eine genügende Zugänglichkeit für Fahrzeuge der öffentlichen Dienste wie Feuerwehr, Elektrizitäts- und Wasserwerke, Sanität und Kehrrichtabfuhr zu verstehen. Andererseits haben die Zufahrten auch der Verkehrssicherheit zu genügen (vgl. hierzu Hans Hagmann, Kommentar zur Bauordnung der Stadt Zug, § 3 N 4). Die Pflicht zur Erschliessung der Bauzonen obliegt dem Gemeinwesen (§ 19 Abs. 2 RPG). Die Erschliessung der Bauzonen ist von Bundesrechts wegen eine öffentliche Aufgabe.

f) Die Erschliessung der Arealbebauung Roost soll über den Fridbachweg und die Hofstrasse erfolgen. Beim Fridbachweg handelt es sich gemäss Anhang I des Reglements über Strassen und Wege der Stadt Zug vom 1. Februar 2000 (Strassenreglement) um eine Erschliessungsstrasse und bei der Hofstrasse um eine Sammelstrasse. Sammelstrassen dienen gemäss § 3 des Strassenreglements der Groberschliessung der einzelnen Quartiere. Sie sammeln den Verkehr der Erschliessungsstrassen auf und führen ihn zum übergeordneten Strassennetz. Die Erschliessungsstrassen dienen der Feinerschliessung der einzelnen Quartiere. Sie haben Erschliessungsfunktion für das gesamte Quartier und für Einzelobjekte mit grossem Verkehrsaufkommen. Aus dem Umgebungsgestaltungsplan ergibt sich, dass das gesamte Bauvorhaben verkehrsmässig über eine Tiefgarageneinfahrt auf der Südseite des Hauses D mittels einer 5.50 Meter breiten und ca. 40 Meter langen Ausfahrtsstrasse direkt in den Fridbachweg erschlossen werden soll. Ab dem Erreichen des Fridbachweges befinden sich die Verkehrsteilnehmer auf einer sich im Eigentum und im Verantwortungsbereich der Stadt Zug befindlichen Erschliessungsstrasse, die bereits 80 Meter weiter östlich in die Hofstrasse als gemeindliche Sammelstrasse mündet. Damit sind die Beschwerdeführer ihrer "Erschliessungspflicht" nachgekommen. Alle weiteren Vorkeh-

rungen fallen in den Zuständigkeitsbereich des Gemeinwesens. Die Frage, ob es sich bei der Einmündung des Fridbachweges um eine "gefährliche Einmündung" handelt und ob die Einmündung der Hofstrasse in die Zugerbergstrasse unübersichtlich sei, fällt nicht in den Verantwortungsbereich der Bauherrschaft. Hierfür hat die Stadt Zug besorgt zu sein. Ebenfalls ist es Sache der Stadt Zug, dafür besorgt zu sein, dass der Verkehr der neuen Überbauung nicht unnötig durch ein Wohnquartier geführt wird, d.h. es muss wohl noch ernsthaft geprüft werden, ob man diesen Verkehr nicht sinnvoller direkt in westlicher Richtung in die nur 150 Meter entfernte Artherstrasse führt, als via Hofstrasse über fast einen Kilometer durch ein Wohnquartier in die Zugerbergstrasse. Allerdings hat dieser Entscheid des Stadtrates keinen Einfluss auf dieses Verfahren, denn die Bauherrschaft hat Anspruch auf eine Baubewilligung, wenn die Fein- und Groberschliessung ihres Baugrundstückes gesichert ist. Dies trifft im vorliegenden Fall zu. Das Gericht hat sich im Rahmen des Augenscheins auch davon überzeugen können, dass sowohl der Fridbachweg wie auch die Hofstrasse in der Lage wären, den neu zu erwartenden Verkehr aufzunehmen, ohne dass ein polizeiwidriger Zustand befürchtet werden müsste.

6. Verstoss gegen § 35 f. BO über die Bausauführung und die Wohnhygiene

a) Die Beschwerdeführer lassen ausführen, der Regierungsrat bringe gegen die Rüge bezüglich der wohnhygienischen Verhältnisse in der Nachbarschaft lediglich vor, diesen sei bereits entsprochen, wenn bei den Neubauten die Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften eingehalten seien. Wenn man dieser Argumentation folgen wolle, so würden die §§ 35 f. BO keinen Sinn machen und jede eigenständige Bedeutung verlieren. Hinzu komme, dass arealintern die Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften nicht eingehalten seien. Zwar würden die externen Gebäude- und Grenzabstände eingehalten, doch es sei nicht zu übersehen, dass diese Abstände angesichts der gewaltigen Volumen sämtlicher Baukörper nicht zweckmässig seien. Die Beschwerdeführer würden sich nicht auf den Standpunkt stellen, dass für sie als Nachbarn ein Anspruch auf Aussicht bestehe. Gerügt müsse aber werden, dass die Arealbebauung in keiner Art und Weise auf die Nachbarschaft Rücksicht nehme und insbesondere deren Aussicht in unzulässiger Weise beeinträchtige. Erstellt sei auch, dass die schon bestehenden Gebäude perfekt in die landschaftlichen Begebenheiten eingefügt seien. Sie seien niedrig gebaut und mit einem Flachdach versehen und würden dadurch den weiter oben situierten Nachbarn die Aussicht nicht verwehren. Die beiden Häuserzeilen der Arealbebauung würden dagegen exorbitante Gebäudehöhen und Gebäudelängen aufweisen. Zudem seien die Zwischenräume so angelegt bzw. dimensioniert, dass ein Durchblick praktisch verunmöglicht werde. Auch

wenn kein unbedingtes und absolutes Recht auf eine unverbaute Aussicht auf den Zugersee bestehe, so hätten die Beschwerdeführer aus nachbarrechtlichen und zwischenmenschlichen Gründen ein Recht darauf, dass auf ihre Wohnlage gebührend Rücksicht genommen werde. Mit dem hier bewilligten Projekt werde die Seesicht völlig verunmöglicht. Die Arealbebauung weise einen erheblichen Nachteil und keinerlei Vorteile für die Nachbarschaft auf. Bei der Grundriss- und Fassadengestaltung der Bauten müsse gemäss § 36 BO auf eine genügende Belichtung und Besonnung Rücksicht genommen werden. Diese Bestimmung gelte nicht nur für neu zu erstellende Gebäude. Auch die Nachbarn hätten Anspruch auf die Wahrung solcher wohnhygienisch akzeptabler Verhältnisse. Durch die projektierte Gebäudehöhe von bis zu rund 18 Metern würden den Nachbarbauten je nach Jahreszeit in weitgehendem Mass die Nachmittags- und Abendsonne entzogen, was § 35 BO verletze.

b) Die Bauherrschaft lässt hierzu ausführen, die §§ 35 f. BO würden die Anforderungen regeln, die allein zu Gunsten der zukünftigen Benutzer eines Gebäudes statuiert worden seien. Diese Bestimmungen seien aber nicht auf die Nachbarschaft einer zu beurteilenden Baute anwendbar. Hier würden die Beschwerdeführer den Anwendungsbereich dieser Normen verkennen. Die Bestimmungen von § 35 f. BO würden Fragen der Wohnhygiene wie Besonnung, Belichtung, Mindestflächen, Raumhöhen usw. bezüglich der neu zu errichtenden Gebäude für die zukünftigen Benutzer regeln. Die Beschwerdeführer hätten es unterlassen geltend zu machen, inwiefern sie dadurch einen Nachteil erleiden würden, dass arealintern die Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften nicht eingehalten seien. Was den Aussichtsschutz betreffe, so sehe das PBG keinen unmittelbaren Schutz des Aussichtsentszugs vor. Ein solcher sei durch die Gebäudedimension und die Abstände indirekt gewahrt. Was die verlangte nachbarrechtliche und zwischenmenschliche Rücksichtnahme betreffe, welche die Beschwerdeführer verlangen würden, so werde nicht näher ausgeführt, auf was sich diese stützen sollte. Der Hinweis darauf, dass das ursprüngliche Wettbewerbsprojekt die Interessen der Nachbarn eher wahren würde, sei unbehelflich. Es sei Sache des Bauherrn, aus den ihm zur Verfügung stehenden Überbauungsvarianten die für ihn passende auszuwählen. Im Übrigen stelle der zu erwartende Schattenwurf der projektierten Bauten die Wohnhygiene in den Liegenschaften der Beschwerdeführer keineswegs in Frage, denn für eine hinreichende Wohnhygiene sei nicht eine ganztägige Besonnung einer Wohnung erforderlich. In den Sommermonaten werde die Sonne höher stehen, als am 21. September, auf dem das Schattendiagramm basiere, womit der Schatten die Liegenschaften noch später erreiche. Und in den Wintermonaten werde die Sonne

teilweise derart früh untergehen, dass gar kein Schatten der zu erstellenden Bauten auf die Liegenschaften der Beschwerdeführer falle.

c) Der Regierungsrat führt zu dieser Frage im angefochtenen Beschluss aus, den wohnhygienischen Verhältnissen in der Nachbarschaft werde in der Regel entsprochen, indem die Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften eingehalten würden. Die geplanten viergeschossigen Neubauten würden den minimalen Grenzabstand von sechs Metern in der Zone W3 überall einhalten, in weiten Bereichen seien die Abstände sogar deutlich grösser. Die kompakte Bauweise auf zwei Häuserzeilen habe für die nördlichen Nachbarbauten auch den Vorteil, dass zwischen den Bauten grosse Freiflächen vorhanden seien, die den Durchblick gewährleisten würden und auch dafür sorgten, dass den Nachbarbauten nicht übermässig Licht und Sonne entzogen werde. Zu diesem Ergebnis führe auch das von der Bauherrschaft erstellte Schattendiagramm. Die Beschwerdeführer könnten nicht mehr verlangen, als dass die Bauten die Grenzabstandsvorschriften einhalten würden.

d) Die §§ 35 ff. BO stellen unter den Marginalien "Bausführung" (§ 35), "Gesundheitspolizeiliche Anforderungen" (§ 36) und "Behinderten- und betagtengerechts Bauen" (§ 37) besondere Anforderungen an die Ausführung der zu erstellenden Bauten auf. Paragraph 35 BO bestimmt, dass die Bauherren die Bauten und Anlagen nach den anerkannten Regeln der Baukunst zu erstellen und zu unterhalten haben, und dass diese ein gesundes Wohnen und Arbeiten zu ermöglichen und die Sicherheit von Mensch, Tier und Sachen zu gewährleisten haben. Gemäss § 36 Ziff. 1 BO hat die Situierung, Grundriss- und Fassadengestaltung der Bauten auf eine genügende Belichtung und Besonnung Rücksicht zu nehmen; ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nicht zulässig. Die Ziffern 2 und 3 enthalten Vorschriften bezüglich Raumhöhe und minimaler Bodenfläche. Die Bestimmungen von §§ 35 und 36 BO richten sich nur an den jeweiligen Bauherrn und betreffen nur die zu erstellenden Bauten. Benachbarte Bewohner können daraus für ihre Liegenschaften keine Ansprüche ableiten, denn diese Bestimmungen haben keine wohnhygienische und gesundheitspolizeiliche "Drittwirkung".

e) Weder das kantonale noch das gemeindliche Baurecht kennen einen Aussichtsschutz für benachbarte Bauten. Im öffentlichen Recht ist der Aussichtsschutz der Nachbarn durch Grenz- und Gebäudeabstände sowie durch die Vorschriften über die Gebäudehöhe gewährleistet. Weiter wird die Aussicht indirekt durch die Bestimmungen über die Geschosshöhe, die zulässigen Dachformen und das Gebäudevolumen geprägt. Mit Hilfe

dieser Bestimmungen werden den mannigfachen Einwirkungen von Bauten auf die Nachbargrundstücke Schranken gesetzt (Hans Hagemann, a. a. O., S. 49). Sind die gesetzlichen Abstände und die zulässige Gebäudehöhe eingehalten, so ist die Bauherrschaft frei, an welchem Ort und in welcher Form sie auf ihrem Eigentum ein Bauvorhaben realisieren will. Die Bauordnung der Stadt Zug kennt in § 27 zwar einen besonderen Aussichtsschutz. Voraussetzung hierfür ist aber, dass eine Aussichtslage oder ein Aussichtspunkt im Teilrichtplan Siedlung und Landschaft als solcher bezeichnet ist. Dies ist bei dem hier betroffenen Quartier nicht der Fall, so dass § 27 nicht zur Anwendung gelangt. Auch ein Anspruch auf genügende Belichtung und Besonnung für Nachbarliegenschaften lässt sich aus der BO nicht ableiten. Auch diesbezüglich gelten die Regeln über Gebäude- und Grenzabstände. Was den Vorwurf der Beschwerdeführer betrifft, durch die projektierte Gebäudehöhe von bis zu 18 Metern würde den Nachbarbauten je nach Jahreszeit in weitgehendem Mass die Nachmittags- und Abendsonne entzogen, so ist auf das Schattendiagramm zu verweisen, welches die Bauherrschaft am 13. September 2006 erstellen liess. Aus diesem Schattendiagramm, welches die Beschwerdeführer nicht beanstanden wollten, ergibt sich, dass an den Referenztagen 21. September und 21. März keine der Liegenschaften der Beschwerdeführer vor 18 Uhr vom Schattenwurf der umstrittenen Bauten erreicht wird. Hieraus kann kein wohnhygienisch unhaltbarer Zustand abgeleitet werden. Die Bestimmungen von §§ 35 und 36 BO sind durch die vorliegenden Bauvorhaben nicht verletzt. Auch haben sie - wie schon erwähnt - keine nachbarschützerische Bedeutung.

7. Genügt das Projekt den erhöhten Anforderungen an eine Arealbebauung?

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 lit. 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.

b) Die Bauherrschaft lässt diesbezüglich feststellen, die Beschwerdeführer würden in der Annahme fehl gehen, der Regierungsrat habe die Rüge, das Bauvorhaben würde keine Vorteile für das Siedlungsbild und die Umgebung bringen, nicht geprüft. Die Ausführungen des Regierungsrates seien vielmehr dahingehend zu verstehen, dass keine explizite Prüfung unter § 29 PBG erfolge, sondern dass die Frage, ob das Bauvorhaben dem Siedlungsbild und der Umgebung Vorteile bringe, mit der Anwendung von § 53 BO geprüft würde.

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 Paragraph 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 lit. a 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 lit. 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 arealintern 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 (lit. f). Weiter werden ausreichende Abstellplätze für Velos, Mofas und Kinderwagen verlangt, eine umweltfreundliche Energieversorgung und -verteilung sowie ein sparsamer Energieverbrauch (lit. g - i). Schliesslich müssen sich in einer Arealbebauung allen Bewohnern zugängliche Gemeinschaftsräume befinden (lit. 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. Besonders gute städtebauliche und architektonische Lösung?

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 bestehen Bauten hinausragen. Insbesondere würden die Gebäude vom Zugersee her als überaus voluminöser Riegel wahrgenommen, der die Landschaft verschandle.

b) Die Bauherrschaft lässt diesbezüglich ausführen, die von den Beschwerdeführern herbeiargumentierte scheinbar grosse Abweichung der tatsächlich gewählten Arealbebauung von der sonst in der Zone W3 möglichen Einzelbauweise, entpuppe sich mit Bezug auf die Gebäudehöhe als inexistent. Bei einer Einzelbebauung seien in dieser Zone gemäss § 48 BO drei Vollgeschosse sowie zusätzlich je ein nicht anrechenbares Garten- sowie Attikageschoss zulässig. Es wäre also bei einer Einzelbebauung ein mindestens gleich hohes Gebäude wie die Häuser A und B zu erstellen. Es sei auch nicht richtig, dass die Höhe der Gebäude "für den Betrachter als ein bis zwei Geschosse höher als zulässig erscheinen" werde, denn erstens kreierte die Beschwerdeführer die interessante Figur des Betrachters, der Zonenplan und Bauvorschriften im Kopf habe und alle Gebäude geistig mit diesen Vorschriften vergleiche. Zweitens seien die fraglichen Gebäude nicht höher, als zulässig sei, denn das Bauvorhaben halte sämtliche Bestimmungen bezüglich Höhe ein. Auch von einer Verschandelung könne keine Rede sein. Vom See her nehme der Betrachter primär das Areal des Kantonsspitals sowie die Hochhaussiedlung Fridbach - beide überaus markante und massive Überbauungen - wahr. Wenn nun dazwischen die eleganten und trotz ihrer unstrittigen Dimensionen sanft in den Hang eingepassten Bauten zu liegen kämen, so möge dies allenfalls ein Verlust gegenüber der grünen Wiese sein, doch sei es gerade nicht Gegenstand des Verfahrens, ob die Roostmatt eingezont werden solle oder nicht. Vom See betrachtet sei die Arealbebauung jedenfalls ein Gewinn, denn die derzeit monolithisch wahrgenommenen Areale Kantonsspital und Fridbach würden ihr städtebaulich notwendiges Bindeglied erhalten.

c) Der Regierungsrat führt diesbezüglich in seinem Beschluss aus, den Beschwerdeführern sei darin beizupflichten, dass die Durchführung eines Architekturwettbewerbs allein noch keine Garantie für eine besonders gute städtebauliche und architektonische Lösung darstelle. Das Gleiche gelte auch, wenn ein Bauprojekt von der Stadtbildkommission befürwortet werde. Der Jurybericht und der Bericht der Stadtbildkommission würden jedoch eine gute Grundlage dafür bilden, um sich mit den zur Diskussion stehenden Fragen vertieft auseinanderzusetzen. Den Ausführungen des Juryberichts sei beizupflichten, dass

es sich um eine städtebaulich überzeugende Lösung handle, die auf die verschiedenen Bezugspunkte im Quartier angemessen Rücksicht nehme. Die Volumetrie der Bauten korrespondiere mit der Bauweise südlich des Fridbachs (Hochhäuser und Mehrfamilienhausüberbauungen) und den östlich anschliessenden Bauvolumen sowie den Einfamilienhäusern und Villen im Norden. Durch die Stellung der Baukörper parallel zum Hang würden die verschiedenen Siedlungstypologien im Süden und Norden des Quartiers auf eine sinnvolle Art miteinander verbunden. Die Volumetrie der länglichen Gebäude wirke filigran. Durch die Verteilung des Bauvolumens auf zwei Hauszeilen zur Hofstrasse und zum Bahndamm hin würden grosse Freiräume entstehen, die als Spiel- und Erholungsflächen vorgesehen seien. Diese Freiräume seien ein wichtiges Qualitätsmerkmal der Überbauung. Die Erschliessung der gesamten Überbauung über den bestehenden Fridbachweg und die unterirdische Tiefgarage für die gesamte Überbauung seien weitere Pluspunkte dieser Überbauung.

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 Stimmvolks - 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 mit einander 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 Mehrfamilienhäusern, 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. Keine Rücksicht auf das Landschaftsbild und die massgebende Quartierstruktur?

a) Die Beschwerdeführer stellen fest, die Arealbebauung nehme keinerlei Rücksicht auf 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 gegenüberstellen, 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 Kantonsspital-Areal 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.

b) Diesbezüglich lässt die Bauherrschaft ausführen, in willkürlicher Weise würden die Beschwerdeführer bestimmte tatsächliche Merkmale wie Bäche oder Bahnlinien herbeiziehen, um das Quartier nach ihrem Wunsch zu umgrenzen. Manche Areale sollten nicht zum gleichen Quartier gehören, weil sie anders bebaut werden könnten, doch das streitige Areal solle dazugehören, damit dem dortigen Projekt mangelnde Einordnung vorgeworfen werden könne. Sie würden dabei ausser Acht lassen, dass die fragliche Überbauung in einer anderen Zone liegen werde, was schon seit Rechtskraft des entsprechenden Nutzungsplanes feststehe. Dass eine mietrechtliche Quartier-Definition mit dem Quartier-Begriff von § 53 lit. a BO nichts gemein habe, ergebe sich daraus, dass beide Rechtsbegriffe völlig unterschiedliche Zwecke verfolgen würden. Einschlägig sei schon eher ein Entscheid des Bundesgerichts, in dem dieses einen kantonalen Entscheid als nicht willkürlich bezeichnet habe, der in vergleichbarem Zusammenhang das massgebliche Quartier ausschliesslich auf die vom Bauvorhaben betroffene Zone beschränkt habe. Die Behauptung, die Überbauung Fridbach mit den zwei Hochhäusern gehöre nicht zum massgebenden Quartier, sei unzutreffend. Wegen der unmittelbaren Nähe dieser Bauten zum Bauvorhaben und wegen der optischen Fernwirkung würden diese offensichtlich mit dem Bauvorhaben zusammen als Quartier wahrgenommen. Wenn man - wie die Beschwerdeführer - das Quartier zonenübergreifend verstehen wolle, so würden auch die erwähnten Grossüberbauungen zum massgeblichen Quartier gehören, denn man könne nicht einerseits davon ausgehen, dass das Quartier grösser als die einzelnen Zonen sei, andererseits aber kategorisch alles aus diesem Quartier ausschliessen, was nicht gleichartig sei wie die am wenigsten dicht bebaubare Zone. Abgesehen davon komme es nur darauf an, dass ein Bauvorhaben die an seinem Standort geltenden Vorschriften einhalte. Es gehe nicht an, über gesetzliche Generalklauseln wie § 29 Abs. 2 PBG und § 53 BO die Vorschriften der eigenen Zone anderen Zonen aufzuzwingen. Die Einordnung sei selbstredend in Würdigung der Unterschiedlichkeit der einzelnen Zonen in einem Quartier zu überprüfen

c) Zur Rücksichtnahme auf die Quartierstruktur führt der Regierungsrat unter anderem aus, zuerst müsse die unterschiedliche Zonierung im fraglichen Gebiet hervorgeho-

ben werden. Das Bauprojekt befinde sich in der Zone W3, während das Gelände nördlich und östlich des Baugrundstücks bzw. oberhalb der Hofstrasse der Zone W2a zugewiesen sei, die vor allem mit ein- und zweigeschossigen Einfamilienhäusern, Reihenhäusern, kleinen Mehrfamilienhäusern und oberhalb der Einmündung des Oberwiler Kirchenweges in die Hofstrasse mit einer Teppichsiedlung überbaut sei. Weiter im Süden würden zwei Hochhäuser in der Zone W4 stehen, wovon eines oberhalb und eines unterhalb der Hofstrasse stünden. Weiter südlich befänden sich neuere drei- und viergeschossige Mehrfamilienhäuser in der Zone W4 und W2b, die von der Verdichtungsmöglichkeit der geltenden Zonenordnung Gebrauch gemacht hätten. Die umstrittene Arealbebauung befinde sich in einer baulich heterogenen Umgebung. In nächster Nähe würden sich nicht nur Ein- und Zweifamilienhäuser, sondern auch Hochhäuser und mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser mit unterschiedlichen Baustilen, Dachformen und Erscheinungsbildern befinden. Die Beschwerdeführer würden von der falschen Annahme ausgehen, dass zum Quartierbild nur die Bauten im Gebiet Mänibach/Fridbach/Bahntrasse gehören würden.

d) Gemäss § 53 lit. a 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 Nutzungszonen 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 Kantons-spitalareal 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. Anforderungen von § 53 lit. a BO werden nicht erreicht?

a) Die Beschwerdeführer lassen diesbezüglich ausführen, 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 zutrefte, 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. Wirtschaftlich-

keit 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 Arealbauvorschriften in Anspruch genommen würden, ohne dass die Anforderungen gemäss § 53 BO erfüllt seien.

b) Die Bauherrschaft lässt diesbezüglich in ihrer Vernehmlassung ausführen, bei dem streitbetroffenen Projekt handle es sich um eine vorzügliche Architektur, die ein grosses Bauvolumen in überaus gelungener Weise elegant umsetze. Diesbezüglich gelte es auch zu beachten, dass die "gute städtebauliche Lösung" sich nicht auf das äussere Erscheinungsbild beziehe - diesbezüglich sei das Kriterium der "guten architektonischen Lösung" einschlägig, - sondern auf die urbane Qualität eines Projekts allgemein. In diesem Zusammenhang sei der Zweck und Nutzen der geplanten Baute am vorgesehenen Standort, der stadtentwicklungstechnische Wert, die Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie die Gestaltung der Umgebung zu beurteilen. Diese Anforderungen erfülle das vorliegende Projekt vollumfänglich: Sein Zweck, in verdichteter Bauweise erschwingliche Wohnungen für verschiedene Gesellschaftsschichten und insbesondere junge Familien zu erstellen, stimme mit sämtlichen städtebaulichen Konzepten und Zielsetzungen überein. Der Projektstandort sei sehr gut gewählt, denn er befinde sich so nahe wie nur möglich am Stadtzentrum, und schliesse zudem eine bedeutsame Lücke zwischen dem Kantonsspital-

areal und der Überbauung Fridbach. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr sei vorzüglich gewährleistet. Mit dem Tatbestandsmerkmal "für eine städtebauliche Einheit" in § 53 lit. a BO sei nicht die Einheit des Quartierbildes gemeint, sondern die Frage, ob eine Arealbebauung eine kunterbunte Mischung verschiedener Häuser, Stile, Konzepte und Nutzungen aufweise, oder ob - wie vorliegend - eine einheitliche Überbauung eines ganzen Areals mit aufeinander abgestimmten Häusern, einem stimmigen Gesamtkonzept und einem einheitlichen urbanistischen Zweck vorliege. Angesichts des beträchtlichen Volumens würden sich die Bauten überaus gut in das Landschaftsbild einpassen, da sie die Hanglage berücksichtigten und im Einklang mit derselben stehen würden.

c) Der Regierungsrat führt im angefochtenen Entscheid diesbezüglich aus, die Beschwerdeführer würden dem Bauvorhaben die städtebauliche und architektonische Qualität vor allem wegen der Länge und Höhe der Bauten sowie der Situierung entlang des Hanges absprechen. Sie würden dabei ausser Acht lassen, dass das Baugrundstück in einer anderen Zone liege, wo höhere und grössere Bauten zulässig seien als in der nördlich und westlich benachbarten Zone W2a. Sie könnten nicht erwarten, dass auf dem Baugrundstück in der Zone W3 nur Einfamilienhäuser oder zwei- bis dreigeschossige Mehrfamilienhäuser gebaut würden. Dadurch würde die Zonenordnung ausser Kraft gesetzt, was nicht zulässig sei.

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 Bau-

herrschaft 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 lit. 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. Gegenüber einem Projekt in Einzelbauweise stelle die Arealbebauung die klar schlechtere Lösung dar?

a) Die Beschwerdeführer lassen diesbezüglich feststellen, 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 seien. 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.

b) Die Bauherrschaft lässt in ihrer Vernehmlassung bestreiten, dass das Bauvorhaben gegenüber der Einzelbauweise eine klar schlechtere Lösung darstelle. Zu beachten sei, dass jede Arealbebauung wegen der für sie geltenden gelockerten Bauvorschriften im Vergleich zur Einzelbauweise bestimmte Nachteile mit sich bringe. Es wäre aber verfehlt, aus dem Vorliegen eines einer Arealbebauung als solcher inhärenten Nachteils darauf zu schliessen, dass deren Bewilligung § 29 Abs. 2 PBG verletze. Wenn diese Vorschrift beispielsweise eine unbeschränkte Gebäudelänge zulasse, so könne nicht vorgebracht werden, die konkret projektierte Gebäudelänge sei nicht vorteilhaft. Der Sinn dieser Vorschrift bestehe darin, erstens anzuerkennen, dass Arealbebauungen unzertrennlich mit gewissen Nachteilen verknüpft seien, und zweitens anzuordnen, dass diese inhärenten Nachteile durch anderweitige Vorteile auszugleichen seien. Damit spreche aber § 29 Abs. 2 PBG ausschliesslich Vorteile an, die das Projekt gerade unter Ausblendung der Natur der Arealüberbauung und der grosszügigeren Bauvorschriften aufweise. Insofern seien die von den Beschwerdeführern ins Feld geführten Nachteile der übermässigen Beschattung, des Mehrverkehrs und des Aussichtsentzugs als einer Arealbebauung immanente Nachteile nicht relevant.

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 Arealbauvorschriften 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 Ausnutzung oder dem zusätzlich 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 aufgenommen. 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 Fussgängerverbindung 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.

12. Zusammenfassung

a) Zusammenfassend ergibt sich Folgendes: Der Vorwurf, der Stadtrat von Zug habe das rechtliche Gehör verletzt, weil der Einspracheentscheid ungenügend begründet gewesen sei, erweist sich als unbegründet, denn der Stadtrat hat sich in kurzer und klarer Form

mit allen relevanten Vorbringen der Einsprecher auseinandergesetzt. Diese waren auch ohne Weiteres in der Lage, den Entscheid mit Hilfe von versierten Rechtsvertretern vor dem Regierungsrat sehr detailliert anzufechten. Dadurch, dass der Stadtrat von Zug über ein Baugesuch entschieden hat, bei dem neben zwei privaten Investoren auch die Stadt Zug als Bauherrin aufgetreten ist, hat er weder gegen die Ausstandsregeln noch gegen die Rechtsgleichheit verstossen. Der Ausstand einzelner Mitglieder des Stadtrates wäre nur notwendig gewesen, wenn private Interessen im Spiel gewesen wären. Dies ist aber nicht der Fall, wenn es um den Bau von städtischen Wohnungen geht. Die vorgesehene Arealbebauung verletzt die Massvorschriften von § 55 BO nicht. Bezüglich Ausnützung sowie Gebäude- und Grenzabstände wurden vielmehr die vom Gesetz festgelegten Maxima bei Weitem nicht erreicht. Bezüglich Erschliessung gilt es festzuhalten, dass die Grob- und Feinerschliessung mittels Sammel- und Erschliessungsstrassen in den Verantwortungsbereich des Gemeinwesens fallen. Nachdem die Beschwerdeführer den Hausanschluss von der Tiefgarage direkt in eine städtische Erschliessungsstrasse vorgesehen haben, genügt die Arealüberbauung den gesetzlichen Erschliessungsanforderungen (dabei darf ruhig erwähnt werden, dass es ebenso sinnvoll wäre, das Bauvorhaben via Fridbachstrasse in westlicher Richtung direkt in die Artherstrasse zu erschliessen). Das Bauvorhaben verstösst nicht gegen die bauhygienischen und gesundheitspolizeilichen Anforderungen der Bauordnung. Gleichzeitig ist hier festzustellen, dass sich diese Bestimmungen der BO an den Bauherrn richten und keine nachbarschützerische "Drittwirkung" haben. Die entsprechenden Interessen der Nachbarn werden durch die Bestimmungen über die Ausnützung, die Gebäudehöhe und die Grenz- und Gebäudeabstände geschützt. Das Gericht ist der Ansicht, dass das Bauvorhaben die erhöhten Anforderungen an eine Arealbebauung erfüllt und dass es sich insbesondere um eine sehr gute städtebauliche und architektonische Lösung handelt, die Rücksicht auf das Landschaftsbild und die Quartierstruktur nimmt. Das Gericht ist auch der Ansicht, dass man bezüglich Einpassung in die Quartierstruktur nicht bloss von der nordöstlich liegenden Ein- und Mehrfamilienhauszone W 2a ausgehen darf, sondern dass die das Bauvorhaben gleichsam umrahmenden grossflächigen und grossvolumigen Bauten wie das alte Kantonsspital, die Fridbachhochhäuser und die südlich angrenzenden Überbauungen an der Hofstrasse ebenfalls zu berücksichtigen sind. In diesem baulichen Kontext fügt sich das Bauvorhaben sehr gut ein. Das Bauvorhaben stellt gegenüber einer Vielzahl von möglichen Einzelbauten auf diesem grossen Areal keineswegs die schlechtere Lösung dar, sondern bietet auch deutliche Vorteile für die Umgebung (hiefür kann auf Erw. 11 verwiesen werden). Insgesamt kann festgestellt werden, dass der angefochtene Beschluss des Regierungsrates kein Recht verletzt hat. Die Baubewilligung

ist zu Recht erteilt worden. Die Beschwerde erweist sich daher als unbegründet und muss abgewiesen werden.

b) Gemäss § 23 Abs. 1 Ziff. 3 VRG trägt im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht die unterliegende Partei die Kosten. Diese werden auf Fr. 3'000.- festgesetzt. Im Rechtsmittelverfahren ist der ganz oder teilweise obsiegenden Partei eine Parteientschädigung nach Massgabe ihres Obsiegens zu Lasten der unterliegenden Partei zuzusprechen, wenn Parteien mit gegensätzlichen Interessen am Verfahren beteiligt sind (§ 28 Abs. 2 Ziff. 1 VRG). Hat die obsiegende Partei einen berufsmässigen Vertreter, so ist ihr für das Honorar und die Barauslagen des Vertreters eine angemessene Parteientschädigung zuzusprechen (§ 8 der Verordnung über die Kosten im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht vom 30. August 1977, Kostenverordnung, BGS 162.12). Das Honorar beträgt Fr. 100.- bis Fr. 10'000.- und ist nach dem Zeit- und Arbeitsaufwand, der Wichtigkeit und Schwierigkeit der Sache sowie nach dem Streitwert oder den sonstigen Interessen der Parteien an der Beurteilung der Sache festzusetzen. Die Bauherrschaft hat eine sehr ausführliche Vernehmlassung eingereicht. Zudem hat ihr Rechtsvertreter am Augenschein teilgenommen und eine abschliessende Stellungnahme eingereicht. Das Gericht erachtet eine Entschädigung von Fr. 4'000.- für die entsprechenden Aufwendungen als angemessen.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Den Beschwerdeführern wird unter solidarischer Haftbarkeit eine Spruchgebühr von Fr. 3'000.- auferlegt.
3. Die Beschwerdeführer haben den Beschwerdegegnern 1 - 3 eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 4'000.- zu bezahlen.
4. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der schriftlichen Eröffnung beim Schweizerischen Bundesgericht in Lausanne Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten eingereicht werden.
5. Mitteilung an den Rechtsvertreter der Beschwerdeführer (sechsfach, mit Rechnung), an den Rechtsvertreter der Beschwerdegegner 1 - 3 (vierfach), an den Stadtrat von Zug (zweifach) sowie an den Regierungsrat des Kantons Zug (dreifach).

Zug, 27. Januar 2009

Im Namen der
VERWALTUNGSRECHTLICHEN KAMMER
Der Vorsitzende

Der Gerichtsschreiber

versandt am