



VERWALTUNGSGERICHT DES KANTONS ZUG

VERWALTUNGSRECHTLICHE KAMMER

Mitwirkende Richter: Dr. iur. Aldo Elsener, Vorsitz
lic. iur. Oskar Müller, lic. iur. Jacqueline Iten-Staub,
lic. iur. Felix Gysi und Dr. iur. Matthias Suter
Gerichtsschreiber: lic. iur. Peter Kottmann

U R T E I L vom 30. Mai 2017

in Sachen

1. A., Oberwil

2. B., Oberwil

Beschwerdeführer
vertreten durch RA

gegen

1. Verein Barmherzige Brüder Zug, Oberwil

vertreten durch RA

2. Stadtrat von Zug

3. Amt für Raumplanung des Kantons Zug

Beschwerdegegner

betreffend

Baubewilligung (Arealbebauung Mülimatt)

V 2016 43

A. Auf dem Grundstück 1639 (GS 1639) am Mülimattweg in Oberwil will der Verein Barmherzige Brüder Zug eine Arealbebauung mit fünf Mehrfamilienhäusern, Sonnenkollektoren auf den Dächern, einem Gemeinschaftsraum im Haus Mülimattweg 14, einer Autoeinstellhalle mit 89 Autoeinstellplätzen und sieben oberirdischen Autoabstellplätzen erstellen. In den Häusern 8/10 und 12/14 sollen 36 preisgünstige Mietwohnungen und in den drei Häusern 16, 18 und 20 24 Eigentumswohnungen realisiert werden. Der zu überbauende Teil des Grundstücks liegt in der Wohnzone 3 (W3) und in der Zone für preisgünstigen Wohnbau gemäss § 37 der Bauordnung der Stadt Zug vom 7. April 2009 (BO). Ein Streifen entlang des Mülibachs liegt in der Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung (OeF). Nach Einreichung des Baugesuchs am 21. September 2015 und der öffentlichen Auflage bis und mit 14. Oktober 2015 gingen innert Frist sechs Einsprachen gegen das Bauvorhaben ein. Am 6. November 2015 erteilte das Amt für Raumplanung (ARP) eine Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des Gewässerabstands und eine Bewilligung für das Bauen ausserhalb der Bauzone unter Auflagen. Am 29. März 2016 erteilte der Stadtrat Zug die Baubewilligung unter Bedingungen und Auflagen und wies die sechs Einsprachen ab. Gleichzeitig wurde die Verfügung des ARP vom 6. November 2015 zum Bestandteil der Baubewilligung erklärt.

B. Gegen die Baubewilligung liessen A. und B., beide vertreten durch Rechtsanwalt X., am 4. Mai 2016 Verwaltungsgerichtsbeschwerde einreichen und dabei unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegner Folgendes beantragen: "Es seien der Beschluss Nr. 204.16 des Stadtrates von Zug vom 29. März 2016 (Einsprachentscheid und Baubewilligung) sowie der kantonale Entscheid des Amtes für Raumplanung vom 6. November 2015 aufzuheben und das Baugesuch Nr. SZ-2015-234/13739 sei nicht zu bewilligen." Eventualiter sei die Sache unter Aufhebung der erwähnten Entscheide zur Neubeurteilung an die Vorinstanzen zurückzuweisen. Auf die Begründung wird im Einzelnen in den Erwägungen eingegangen.

C. Mit Vernehmlassung vom 21. Juni 2016 beantragte das Amt für Raumplanung die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführer. Auf die Begründung ist im Rahmen der Erwägungen einzugehen, sofern entscheidungswesentlich.

D. Am 1. Juli 2016 liess sich der Stadtrat Zug vernehmen, wobei er die Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Beschwerdeführer beantragte. Auf die Begründung ist, soweit erforderlich, in den Erwägungen einzugehen.

- E. In der Vernehmlassung vom 7. Juli 2016 liess die Bauherrschaft ebenfalls die Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdeführer beantragen. Auf die weiteren Ausführungen ist in den Erwägungen zurückzukommen, sofern dies entscheidenderheblich sein sollte.
- F. Am 27. September 2016 fand ein Augenschein statt. Die Parteien erhielten Gelegenheit, zum Protokoll Berichtigungen und Ergänzungen sowie eine abschliessende Stellungnahme einzureichen.
- G. Am 3. Oktober 2016 reichte der Stadtrat ein Verkehrsgutachten der TEAMverkehr.zug vom 7. Dezember 2010 ein.
- H. Mit Eingabe vom 24. Oktober 2016 teilte der Stadtrat mit, dass er keine Berichtigungen zum Protokoll habe und auf die Möglichkeit zur Einreichung einer abschliessenden Stellungnahme verzichte.
- I. Mit Stellungnahme vom 25. Oktober 2016 liess der Beschwerdegegner 1 seinen Antrag auf Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge erneuern. Auf die weiteren Ausführungen ist, soweit erforderlich, in den Erwägungen einzugehen.
- J. Am 18. Januar 2017 liessen die Beschwerdeführer ihre abschliessende Stellungnahme einreichen, worin an den Anträgen in der Beschwerde festgehalten wurde. Auf die weiteren Ausführungen ist in den Erwägungen einzugehen.
- K. Am 27. Januar 2017 reichte der Stadtrat eine Stellungnahme zur Eingabe der Beschwerdeführer vom 18. Januar 2017 ein. Darauf ist, soweit erforderlich, in den Erwägungen einzugehen.
- L. Am 1. Februar 2017 liess der Beschwerdegegner 1 eine Stellungnahme zur Eingabe des Stadtrates vom 27. Februar 2017 einreichen. Auf die Ausführungen ist, soweit erforderlich, in den Erwägungen einzugehen.
- M. Am 20. Februar 2017 liessen die Beschwerdeführer eine Stellungnahme zur Eingabe des Beschwerdegegners 1 vom 1. Februar 2017 einreichen. Auf die Ausführungen ist, soweit erforderlich, in den Erwägungen einzugehen.

Das Verwaltungsgericht erwägt:

1. a) Gemäss § 61 Abs. 1 Ziff. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 1. April 1976 (VRG, BGS 162.1) ist gegen Verwaltungsentscheide unterer kantonalen Verwaltungsbehörden die Beschwerde an das Verwaltungsgericht zulässig, soweit sich ihre Entscheide auf Bundesrecht stützen und die Gesetzgebung keinen Weiterzug an den Regierungsrat oder an das Bundesverwaltungsgericht vorsieht. Gegenstand des vorliegenden Verfahrens ist in erster Linie der Entscheid des Stadtrates Zug vom 29. März 2016, in dem dieser die Baubewilligung für das Baugesuch des Vereins Barmherzige Brüder Zug erteilt und die dagegen gerichteten Einsprachen abgewiesen hat. Das Bauvorhaben befindet sich gemäss Zonenplan der Stadt Zug vom 7. April 2009 zwar weitgehend in der Bauzone bzw. in der Wohnzone 3, doch liegt der am Mülibach projektierte Zugang zum Bach sowie ein Teil des Fusswegs dorthin gemäss Zonenplan ausserhalb der Bauzone, und zwar in der Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung (OeIF). Aus diesem Grund bedurfte es gemäss § 10 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 26. November 1998 (PBG, BGS 721.11) und Art. 25 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG, SR 700) der Zustimmung einer kantonalen Behörde. Die zuständige kantonale Behörde ist gemäss § 5 Abs. 2 lit. d PBG die Baudirektion, welche die entsprechende Kompetenz gemäss Ziff. 2 Abs. 1 lit. b der Verfügung über die Delegation von Zuständigkeiten der Baudirektion vom 12. Mai 2003 (BGS 153.741) an das Amt für Raumplanung delegiert hat. Mit Verfügung vom 6. November 2016 hat das Amt für Raumplanung für den Zugang zum Mülibach eine Bewilligung für die Unterschreitung des Gewässerabstands unter anderem gestützt auf die Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GschV, SR 814.201) erteilt. Ferner hat es der Anlage als Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone gestützt auf Art. 25 Abs. 2 RPG zugestimmt. Damit liegt ein Entscheid einer unteren kantonalen Verwaltungsbehörde vor, der sich auf Bundesrecht stützt. Entsprechend kann diese Verfügung direkt beim Verwaltungsgericht angefochten werden, da die Gesetzgebung in diesem Fall weder den Weiterzug an das Bundesverwaltungsgericht noch an den Regierungsrat vorsieht. Weil aber auch Beschwerden gegen Entscheide des Gemeinderates über Baugesuche und Baueinsprachen als Verwaltungsgerichtsbeschwerden zu behandeln sind, wenn in derselben Sache ein kantonaler Entscheid vom Verwaltungsgericht zu beurteilen ist (§ 67 Abs. 2 lit. b PBG), hat das Verwaltungsgericht auch die Beschwerde, die sich gegen die Baubewilligung des Stadtrats Zug vom 29. März 2016 richtet, zu beurteilen. Die Beschwerde ist fristgerecht eingereicht worden und entspricht den formellen gesetzlichen Anforderungen gemäss § 64 und § 65 Abs. 1 VRG. Die

im Rubrum der Beschwerde aufgeführten A. und B. haben schon im Verfahren vor dem Stadtrat teilgenommen. Sie sind als direkte Nachbarn vom Entscheid besonders berührt und haben ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung. Entsprechend sind sie zur Beschwerde gegen den Baubewilligungsentscheid berechtigt, was auch von keiner Seite bestritten wird.

b) In verwaltungsgerichtlichen Verfahren gemäss § 61 Abs. 1 Ziff. 1 VRG verfügt das Gericht über volle Kognition (63 Abs. 3 VRG). Dies bedeutet, dass das Gericht nicht nur Rechtsverletzungen der Vorinstanz prüfen kann, sondern auch ihre Ermessensausübung.

2. Die Beschwerdeführer rügen vorab, der Stadtrat Zug habe sich im Einspracheverfahren mit ihren Argumenten zur unzureichenden Erschliessung des Baugrundstücks nur oberflächlich auseinandergesetzt und damit gegen seine Begründungspflicht verstossen. Überdies habe er den beantragten Augenschein nicht durchgeführt. Damit sei ihr rechtliches Gehör verletzt worden.

a) Der Stadtrat führt im angefochtenen Entscheid aus, eine Pflicht zur Durchführung des Augenscheins bestehe nur, wenn die tatsächlichen Verhältnisse auf andere Weise überhaupt nicht abgeklärt werden könnten. Ein Augenschein sei insbesondere dann geboten, wenn die tatsächlichen Verhältnisse unklar seien und anzunehmen sei, die Parteien vermöchten durch ihre Darlegung an Ort und Stelle Wesentliches zur Erhellung der sachlichen Grundlage des Rechtsstreits beizutragen. Der Verzicht auf einen Augenschein sei aber zulässig, wenn die Akten eine hinreichende Entscheidungsgrundlage darstellen würden (mit Verweis auf Kaspar Plüss, in: Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. Aufl., Zürich 2014, N 78 zu § 7). Die Baueingabepäne würden Fotomontagen bzw. Visualisierungen der Wohnbauten enthalten. Die Stadt Zug habe den Mülimattweg vor kurzem ausgebaut. Das Bauvorhaben habe daher aufgrund der Akten und der Sachkunde der mit dem Vorhaben befassten Mitarbeitenden und Entscheidungsträger gestalterisch und auch hinsichtlich der Erschliessungssituation beurteilt werden können. Müsse aufgrund der Sachkunde und der vorhandenen Akten kein Augenschein durchgeführt werden, so werde das rechtliche Gehör der Einsprechenden mit dem Verzicht darauf nicht verletzt.

b) In seiner Vernehmlassung führt der Stadtrat aus, im Rahmen des Ausbaus des Mülimattwegs habe die Stadt Zug die Verkehrsverhältnisse durch die TEAMverkehr.zug abklären lassen. In diesem Verfahren für die heute zur Beurteilung stehende Erschlies-

sung seien die zuständigen Stellen involviert gewesen. Die Ausbaupläne des Mülimattwegs seien den betroffenen Grundeigentümern kommuniziert worden. Den Entscheidträgern und den mit dem Vorhaben befassten Projektleitern seien die örtlichen Verhältnisse bekannt und die Akten könnten unter anderem mittels Visualisierungen ein Bild der künftigen Bebauung vermitteln, weshalb auf einen Augenschein habe verzichtet werden können. Der Beschwerdeinstanz stehe es frei, zur Abklärung der tatsächlichen Verhältnisse einen solchen durchzuführen. Im angefochtenen Entscheid werde erläutert, auf welchen Begegnungsfall der Mülimattweg ausgebaut worden sei. Allfällige andere Erschliessungsvarianten könnten nicht dazu führen, das vorliegende Bauvorhaben als unerschlossen zu beurteilen. Man habe im Rahmen des Ausbaus des Mülimattwegs einen Variantenvergleich durchgeführt und sich für den Ausbau des Mülimattwegs mit Gegenverkehr entschieden. Weder mit dem Verzicht auf einen Augenschein noch mit den Begründungen im angefochtenen Entscheid sei das rechtliche Gehör der Beschwerdeführenden verletzt worden.

c) Der von den Beschwerdeführern angerufene Anspruch auf rechtliches Gehör ist Teilgehalt des allgemeinen Grundsatzes des fairen Verfahrens gemäss Art. 29 Abs. 1 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV, SR 101). Er wird auch durch Art. 29 Abs. 2 BV geschützt (BGE 134 I 140 E. 5.2). Es ist das Recht der Privaten, in einem vor einer Verwaltungs- oder Justizbehörde geführten Verfahren mit ihrem Begehren angehört zu werden (Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Aufl., Zürich/St. Gallen 2016, Rz. 1001). Der verfassungsrechtliche Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 29 Abs. 2 BV räumt den Verfahrensbeteiligten das Recht ein, Beweismassnahmen zu beantragen, und verpflichtet die Behörden, rechtzeitig und formgerecht angebotene Beweismittel zu behaupteten rechtserheblichen Tatsachen abzunehmen. Auf ein beantragtes Beweismittel kann jedoch verzichtet werden, wenn es eine nicht erhebliche Tatsache betrifft oder offensichtlich untauglich ist, wenn die Behörden den Sachverhalt aufgrund eigener Sachkunde oder nach den Akten hinreichend würdigen, oder wenn sie in vorweggenommener Beweismässigkeit annehmen können, dass ihre Überzeugung durch weitere Beweiserhebungen nicht geändert würde (BGE 134 I 140 E. 5.3; 124 I 208 E. 4a; Urteil des Bundesgerichts 1C_192/2010 vom 8. November 2010 E. 3.3 mit Hinweisen). Zum Anspruch auf rechtliches Gehör gehört sodann, dass die Behörde die Vorbringen der am Verfahren Beteiligten sorgfältig und ernsthaft prüfen und sie beim Entscheid berücksichtigen muss. Folge dieser Prüfungspflicht ist insbesondere auch die behördliche Begründungspflicht. Das bedeutet jedoch nicht, dass sie sich mit jeder tatbeständlichen Behauptung, mit jedem rechtlichen Einwand

und jedem Beweismittel auseinanderzusetzen braucht. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken (BGE 126 I 97 E. 2b mit Hinweisen; Urteil des Bundesgerichts 1P.160/2004 vom 27. Januar 2005 E. 7.1; Alain Griffel, in: ebendieser [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. Aufl., Zürich 2014, N 33 zu § 8).

d) Augenscheine sind Besichtigungen an Ort und Stelle von Gegenständen, Örtlichkeiten und Vorgängen, die für die Beurteilung eines Sachverhalts bedeutsam sind, aber nicht unmittelbar als Beweisgegenstände vorliegen (vgl. Art. 190 Abs. 1 der Strafprozessordnung [StPO, SR 312.0]; Plüss, a.a.O., N 78 zu § 7). Sie ermöglichen der Entscheidbehörde die unmittelbare Wahrnehmung von Tatsachen und dadurch ein besseres Verständnis des Sachverhalts (vgl. Art. 181 Abs. 1 der Zivilprozessordnung [ZPO, SR 272], Plüss, a.a.O., N 78 zu § 7). Der Entscheid darüber, ob ein Augenschein angeordnet wird, steht im pflichtgemässen Ermessen der anordnenden Behörde. Eine Pflicht zur Durchführung eines Augenscheins besteht nur, sofern die Verhältnisse auf andere Weise überhaupt nicht abgeklärt werden können (Urteil des Bundesgerichts 1C_192/2010 vom 8. November 2010, E. 3.3 mit Hinweisen). Er ist insbesondere dann geboten, wenn die tatsächlichen Verhältnisse unklar sind und anzunehmen ist, die Parteien vermöchten durch ihre Darlegungen an Ort und Stelle Wesentliches zur Erhellung der sachlichen Grundlagen des Rechtsstreits beizutragen (Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich VB.2011.00548 vom 25. Januar 2012, E. 2.1; Plüss, a.a.O., N 79 zu § 7). Wenn die Akten eine genügende Entscheidungsgrundlage darstellen, kann demgegenüber darauf verzichtet werden (Urteil des Bundesgerichts 1C_76/2012 vom 6. Juli 2012 E. 2.4; Plüss, a.a.O., N 79 zu § 7).

e) Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist formeller Natur. Dies bedeutet, dass eine Verletzung des rechtlichen Gehörs – ungeachtet der materiellen Begründetheit des Rechtsmittels – zu dessen Gutheissung und damit zur Aufhebung des angefochtenen Entscheides führt. Nach der Praxis des Verwaltungsgerichts und des Bundesgerichts kann eine Gehörsverletzung jedoch ausnahmsweise "geheilt" werden, wenn die betroffene Person die Möglichkeit erhält, sich vor einer Rechtsmittelinstanz zu äussern, die in Bezug auf die strittigen Fragen über die gleiche Überprüfungsbefugnis verfügt wie die Vorinstanz, so dass sie eine Prüfung in gleichem Umfang vornehmen kann (Griffel, a.a.O., N 37 f. zu § 8 mit Verweis auf die Rechtsprechung des Bundesgerichts).

f) Aus den Akten ergibt sich, dass die Beschwerdeführerin 1 in ihrer Einsprache vom 14. Oktober 2015 bezüglich der Erschliessung darlegen liess, der Mülimattweg eigne sich nicht zur Erschliessung der geplanten Arealbebauung. Zwischen der projektierten Garageinfahrt und der Einmündung in die Widenstrasse sei der Mülimattweg sehr eng, kurvig und unübersichtlich. Bereits heute bereite es Mühe, den Weg zu befahren, insbesondere mit Abfallentsorgungsfahrzeugen, welche rückwärts rangieren müssten. Mit der projektierten Arealbebauung mit 60 Wohnungen würde die bereits heute problematische Situation noch verschärft. Des Weiteren käme es auf dem Mülimattweg zu einem massiven Mehrverkehr und entsprechenden Immissionen. Der Mülimattweg erfülle die Voraussetzungen an eine RPG-konforme Erschliessung nicht, weshalb GS Nr. 1639 nicht baureif sei. Die Erschliessung sei ursprünglich oberhalb der projektierten Arealbebauung über das den Baugesuchstellern gehörende GS Nr. 1636 geplant gewesen, was aus ihrer Sicht viel zweckmässiger sei. Der Mülimattweg erfülle nicht einmal die Anforderungen an eine Zufahrt. Gemäss § 7 der Verordnung zum Gesetz über Strassen und Wege (V GSW, BGS 751.141) seien ausserdem die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute einzuhalten, was vorliegend nicht der Fall sei. Diese Vorbehalte konterte der Stadtrat im Baubewilligungsentscheid vom 29. März 2016 mit dem Argument, es handle sich beim Mülimattweg aufgrund der zu erwartenden Fahrten von weniger als 100 Fahrzeugen pro Stunde um eine Zufahrtsstrasse; entsprechend sei die Kreuzung von zwei Personenwagen bei stark reduzierter Geschwindigkeit sicherzustellen (Grundbegegnungsfall). Die Fahrbahnbreite von 4.40 m genüge für den Begegnungsfall PKW/PKW bei einer Geschwindigkeit von 30 km/h. Die lichte Breite würde mit dem Trottoir ohne weiteres eingehalten. Der neu ausgebaute Mülimattweg erfülle ausserdem die VSS-Normen. Nicht relevant sei, ob andere Erschliessungsvarianten ebenfalls geprüft worden seien. Zu beurteilen sei die Einfahrt über GS Nr. 4931, welche hinsichtlich der Verkehrssicherheit auch nach dem Ausbau unproblematisch sei. Der Mülimattweg erfülle somit die Anforderungen an eine hinreichende Zufahrt zum Bauvorhaben, weshalb GS Nr. 1639 baureif sei. Den von der Beschwerdeführerin 1 beantragten Augenschein lehnte der Stadtrat im Wesentlichen mit derselben Begründung ab, die er auch in der späteren Vernehmlassung vorbrachte.

g) Aus der beschriebenen Begründung wird ohne Weiteres ersichtlich, dass der Stadtrat im Baubewilligungsentscheid sehr wohl auf die Einwände der Beschwerdeführerin 1 in der Einsprache eingegangen ist. Nicht nur führte er die in der Einsprache geäusserten Bedenken explizit auf, sondern begründete auch im Einzelnen, warum er die Erschliessung im Gegensatz zur Beschwerdeführerin 1 als gegeben erachtete. Inwiefern er mit die-

ser Begründung das rechtliche Gehör der Beschwerdeführerschaft verletzt haben soll, ist nicht ersichtlich, zumal der Stadtrat wie gesagt nicht verpflichtet war, jedes einzelne Argument der Beschwerdeführerschaft individuell zu prüfen und im Detail zu begründen, warum ihm nicht zu folgen sei. Dass die Beschwerdeführerschaft die vom Stadtrat präsentierte Begründung nicht überzeugend findet, mag Anlass zu einer Verwaltungsgerichtsbeschwerde bieten, kommt aber keiner Gehörsverletzung gleich. Der Beschwerdeführerschaft war es gestützt auf die Begründung erwiesenermassen ohne weiteres möglich, den Baubewilligungsentscheid sachgerecht anzufechten. Was den Verzicht auf einen Augenschein während des Baubewilligungsverfahrens betrifft, so kann im Wesentlichen auf die Begründung des Stadtrates im angefochtenen Entscheid wie auch dessen Vernehmlassung verwiesen werden. Dem Stadtrat kam mit Bezug auf die Durchführung des Augenscheins ein Ermessen zu, wobei er mit nachvollziehbarer Begründung, d.h. unter Verweis auf den kürzlich erfolgten Ausbau des Mülimattwegs, das bereits vorliegende Gutachten der TEAMverkehr.zug und die bei den Akten liegenden Visualisierungen, davon absah. Der Schluss, dass die mit dem Baubewilligungsverfahren befassten Personen mit der Örtlichkeit bereits ausreichend vertraut gewesen seien, womit ein Augenschein nicht nötig sei, ist unter den beschriebenen Umständen naheliegend. Entsprechend erweist sich der Verzicht auf einen Augenschein im Baubewilligungsverfahren als rechtmässig und die Rüge der Gehörsverletzung als unbegründet.

h) Schlussendlich erweisen sich die Ausführungen zum rechtlichen Gehör als obsolet, weil – wie bereits erwähnt – eine allfällige Verletzung des rechtlichen Gehörs in diesem Verfahren geheilt werden kann. Dem Verwaltungsgericht steht gemäss § 63 Abs. 1–3 VRG die volle Überprüfungsbefugnis zu, wenn die Beschwerde gestützt auf § 61 Abs. 1 Ziff. 1 VRG eingereicht wurde. Der Augenschein wurde ausserdem im Rahmen des Beschwerdeverfahrens nachgeholt. Die Beschwerdeführerschaft konnte sich in Kenntnis aller Akten umfassend zu der Beschwerdesache äussern, so dass sich weitere Ausführungen erübrigen. Eine allfällige Verletzung des rechtlichen Gehörs wäre damit geheilt.

3. Gemäss Art. 22 Abs. 1 RPG dürfen Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. Voraussetzung der Bewilligung ist, dass a) die Bauten und Anlagen der Nutzungszone entsprechen und b) das Land erschlossen ist. Die Beschwerdeführer machen vorab geltend, mit der geplanten Zufahrt über den Mülimattweg liege keine hinreichende Erschliessung der Arealbebauung vor.

a) Der Stadtrat führt zur Erschliessung im angefochtenen Entscheid aus, das Baugesuch enthalte zwar mehr Parkplätze als ursprünglich vorgesehen (96 statt 72). Das komme aber daher, dass für das Wohnheim Rufin weniger Parkfelder erstellt würden. Die Verschiebung der Parkplätze ändere nichts an der Qualifikation des Mülimattwegs; bei diesem handle es sich aufgrund der zu erwartenden Fahrten von weniger als 100 Fahrten pro Stunde um eine Zufahrtsstrasse. Bei dieser Ausgangslage sei die Kreuzung von zwei Personenwagen bei stark reduzierter Geschwindigkeit (Grundbegegnungsfall) sicherzustellen. Der neu ausgebaute Mülimattweg weise eine Fahrbahnbreite von 4.40 m auf. Dies genüge für den Begegnungsfall PKW/PKW bei einer Geschwindigkeit von 30 km/h. Die lichte Breite von 4.80 m werde mit dem befahrbaren Trottoir ohne weiteres eingehalten. Das bzw. die Trottoirs seien durch einen abgeschrägten Randstein getrennt und könnten bei Bedarf überfahren werden. Der Begegnungsfall Lastwagen/PKW bei einer Geschwindigkeit von 20 km/h könne damit ebenfalls aufgefangen werden. Zudem sei zu berücksichtigen, dass eine Zufahrtsstrasse dann zu einer angepassten Fahrweise führe, wenn der Ausbaugrad bzw. die Strassenbreite nicht zu grosszügig geplant werde. Der neu ausgebaute Mülimattweg erfülle die Anforderungen der Normen der Schweizerischen Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS). Nicht relevant sei, ob andere Erschliessungsvarianten ebenfalls geprüft wurden. Zur Beurteilung stehe die Einfahrt über GS Nr. 4931. Die bestehende Einfahrt in den Mülimattweg sei hinsichtlich der Verkehrssicherheit auch nach dem Ausbau unproblematisch. Damit erfülle der Mülimattweg die Anforderungen an eine hinreichende Zufahrt zum Bauvorhaben, weshalb GS Nr. 1639 baureif sei.

b) Die Beschwerdeführerschaft lässt in der Beschwerdeschrift ausführen, die Mülimatt erfülle die Anforderungen der VSS-Normen nicht und eigne sich nicht als Zufahrtsstrasse für die geplante Arealbebauung. Dafür sei der im Eigentum der Einwohnergemeinde Zug stehende Mülimattweg (GS Nr. 4931) viel zu eng, kurvig und unübersichtlich. Die Verkehrssicherheit könne keineswegs als unproblematisch eingestuft werden. Die Beschwerdegegner wären verpflichtet gewesen, andere Erschliessungsvarianten ebenfalls zu prüfen. Die Baugesuchsteller würden eine Arealbebauung mit fünf Wohneinheiten und insgesamt 60 Wohnungen planen. Gemäss Baugesuch seien insgesamt 96 Autoparkplätze projektiert, davon sieben für Besucher. Ursprünglich sei von ca. 70 Parkplätzen die Rede gewesen. Sechs Parkplätze seien für das Wohnheim Rufin Seeblick der Stiftung Phoenix Zug geplant, welches zurzeit am Mülimattweg 3 gebaut werde. Es sei offenbar unterlassen worden, für das Wohnheim eigene Parkplätze zu erstellen. Die Einfahrt in die Einstellhalle und die Entsorgungsstelle solle in der nordwestlichen Ecke der zu überbauenden Fläche bei dem geplanten Haus 8 und somit in unmittelbarer Nähe zum Grundstück der

Beschwerdeführerin 1 zu liegen kommen. Bereits heute bereite es Mühe, den Weg zu befahren, insbesondere mit den Abfallentsorgungsfahrzeugen, welche rückwärts rangieren müssten. Mit der projektierten Arealbebauung würde die bereits problematische Situation noch verschärft. Des Weiteren würde es zu massivem Mehrverkehr und entsprechenden Immissionen wie Lärm und Abgasen kommen. Die Erschliessung sei ursprünglich oberhalb der projektierten Arealbebauung geplant gewesen, wobei die Einfahrt von der Widenstrasse nicht über GS Nr. 4931, sondern weiter oben über GS Nr. 1636, welches den Baugesuchstellern gehöre, hätte erstellt werden sollen. Diese Erschliessungsvariante sei aus ihrer Sicht viel zweckmässiger. Sie verstünden nicht, warum die Erschliessungspläne geändert worden seien. Die Widenstrasse sei im Verzeichnis der öffentlichen Strassen gemäss § 2 Abs. 3 des Strassenreglements unter den Sammelstrassen aufgeführt. Der Mülimattweg sei im Verzeichnis nirgends zu finden. Er erfülle nicht einmal die Anforderungen an eine Zufahrt. Ausserdem seien die VSS-Normen einzuhalten, welche für einen Begegnungsfall mit 20 km/h Geschwindigkeit für PKW/PKW eine lichte Breite von 5.1 m, für PKW/LKW 5.65 m und für LKW/LKW 6.2 m vorschreiben würden. Der Mülimattweg weise eine lichte Breite von ca. 4 m auf. Das Kreuzen von zwei PKWs sei damit nicht möglich. Die Praxis zeige zudem, dass die wenigsten Automobilisten ein Überfahrtrottoir auch wirklich nutzen würden. Ausserdem münde die Ausfahrt der Einstellhalle der Liegenschaft der Beschwerdeführerin 1 an einer unübersichtlichen Stelle in der Nähe der Widenstrasse in den Mülimattweg. Die Verkehrssicherheit wäre bei einer Steigerung des Verkehrs auf dem Mülimattweg nicht mehr gewährleistet. Selbst die Widenstrasse sei als Sammelstrasse ungeeignet und erfülle die entsprechenden Anforderungen nicht. Das Kreuzen eines PKWs und eines Busses sei nicht möglich. Bei zwei LKWs müsse einer von beiden auf den Gehweg ausweichen, was nicht gesetzeskonform und gefährlich sei. Solange das Problem nicht gelöst sei, könne nicht an eine Überbauung von GS Nr. 1639 gedacht werden, insbesondere nicht in der geplanten Dimension.

c) Der Stadtrat führt in seiner Vernehmlassung aus, es werde nicht bestritten, dass für die neue Überbauung auf der Südseite ursprünglich 72 Parkplätze geplant gewesen seien. Gleichzeitig seien aber auf der Nordseite beim Wohnheim Rufin und für die Street-hockey-Anlage je 20 weitere Parkfelder geplant gewesen. Anstelle der 20 Abstellplätze für das Wohnheim Rufin seien 4 Besucherparkplätze erstellt worden und es seien in der Einstellhalle der Arealbebauung 6 Parkplätze für das Wohnheim Rufin vorgesehen. Wesentlich für die Bemessung der Strassenbreite sei der massgebliche stündliche Verkehr. Bei bis zu 100 Fahrzeugen pro Stunde sei von einer Zufahrtsstrasse auszugehen. Zwar entstehe auf dem Teilstück zwischen der neuen Arealbebauung und dem Knoten Mülimatt-

weg/Mülimatt unter Umständen etwas mehr Verkehr als in der Planungsphase angenommen. Das ändere jedoch nichts am erforderlichen Ausbaustandard des Mülimattwegs. Der Knoten Mülimattweg/Mülimatt werde aufgrund der geringeren Anzahl Parkplätze beim Wohnheim Rufin vom Kreuzungsverkehr entlastet. Die Abfallentsorgung finde für Grün- und Hauskehricht nur einmal pro Woche statt und sei lediglich beim Knoten Mülimatt/Mülimattweg auf ein Rückwärtsfahren der Fahrzeuge angewiesen. Zu den Erschliessungsvarianten führt der Stadtrat aus, der Ausbau des Mülimattwegs mit Gegenverkehr sei verkehrssicherheitstechnisch besser als beispielsweise eine Erschliessung über die Widenstrasse von Süden her. Dieses Konzept sei daher weiterverfolgt und im Einvernehmen mit den Beschwerdeführenden ausgeführt worden. Allfällige weitere Erschliessungsvarianten seien im vorliegenden Verfahren nicht mehr zu prüfen. Die Fahrbahn sei auf den Grundbegegnungsfall PKW/PKW mit 30 km/h ausgelegt. Die entsprechende Breite setze sich zusammen aus den Grundabmessungen für Fahrzeuge von zweimal 1.80 m sowie insgesamt vier Begegnungsspielräumen von je 0.2 m, was eine notwendige Fahrbahnbreite von 4.40 m ergebe. Da der Mülimattweg mit einem überfahrbaren Trottoir ausgestattet sei, seien die Sicherheitszuschläge nicht relevant. Mit dem einseitigen Trottoir erfülle der Mülimattweg auch die diesbezüglichen Anforderungen einer Quartierserschliessungsstrasse und könne den Begegnungsfall LKW/PKW gut auffangen, da die überfahrbare Fläche rund 5.90 m betrage. Was die Widenstrasse betreffe, so diene diese der übergeordneten Erschliessung der Klinik Zugersee und den angeschlossenen Wohnüberbauungen bis zur Artherstrasse. Auch der zusätzliche Verkehr des Mülimattgebiets könne über die Widenstrasse abgeleitet werden, ohne dass diese ihren Zweck nicht mehr erfüllen könnte. Dass auf der Widenstrasse das Kreuzen eines Buses mit einem PKW nur erschwert möglich sei, vermöge daran nichts zu ändern. Insbesondere führe dieser Umstand nicht dazu, dass GS Nr. 1639 die Baureife aberkannt werden müsste.

d) Der Beschwerdegegner 1 lässt in seiner Stellungnahme ausführen, entgegen der Behauptung der Beschwerdeführer seien die Parzelle GS Nr. 1639 und das streitige Bauvorhaben genügend erschlossen. Die innerhalb der Wohnzone W3 gelegene Fläche grenze direkt an den Mülimattweg, welcher sich unstreitig im Eigentum der Einwohnergemeinde Zug befinde. Ob daneben noch andere Erschliessungsmöglichkeiten bestünden, sei rechtlich nicht relevant. Ebenfalls nicht relevant sei, dass der Mülimattweg nicht im Anhang des Strassenreglements der Stadt Zug aufgeführt sei. Die Beschwerdeführer würden zu Recht nicht bestreiten, dass es sich beim Mülimattweg um eine öffentliche Strasse handle. Die fehlende Erwähnung im Strassenreglement sei darauf zurückzuführen, dass sich der Mülimattweg im Eigentum des Beschwerdegegners 1 befunden habe und erst kurz vor der

Baueingabe an die Einwohnergemeinde Zug abgetreten worden sei. Nicht gefolgt werden könne den Beschwerdeführern auch insoweit, als sie die Eignung des Mülimattwegs zur Erschliessung bzw. dessen Ausbaustandard rügen würden. Gemäss Ziff. 8 der VSS-Norm SN 640 045 "Projektierung, Grundlagen" sei eine Zufahrtstrasse zur Erschliessung von Siedlungsgebieten bis zu 150 Wohneinheiten anzuwenden. Der Mülimattweg weise eine Fahrbahnbreite von 4.40 m auf. Die von der VSS-Norm geforderte Fahrbahnbreite von 4.40 m sowie die lichte Breite von 4.80 m würden somit klar eingehalten. Zu den VSS-Normen sei festzuhalten, dass diese gemäss § 7 V GSW als Regeln der Technik für wegleitend erklärt worden seien. Sie seien aber nicht sakrosankt und es würden Abweichungen möglich bleiben. Die Baubewilligungsbehörde würde diesbezüglich über einen Ermessensspielraum verfügen. Die Beschwerdeführer 1 als Eigentümer der Liegenschaft GS Nr. X hätten sich im Übrigen beim Ausbau des Mülimattwegs gegen einen grosszügigeren Ausbau der Strasse vehement gewehrt. Es gehe nicht an, einerseits einen grosszügigeren Ausbau des Mülimattwegs zu bekämpfen und andererseits im vorliegenden Verfahren den Vorwurf einer ungenügenden Erschliessung unter Berufung auf die angebliche Verkehrssicherheit zu rügen. Soweit für das Gericht entscheidend, beantrage man die Edition der Akten des Ausbaus des Mülimattwegs bei der Stadt Zug. Der Mülimattweg sei gerade im Hinblick auf die vorliegend streitige Arealbebauung und das mittlerweile fertiggestellte Haus Rufin ausgebaut und der zu erwartende Mehrverkehr daher vollumfänglich berücksichtigt.

e) In seiner abschliessenden Stellungnahme lässt der Beschwerdegegner 1 ausführen, der 2015 vorgenommene Ausbau des Mülimattwegs habe – neben der damals vorgesehenen Sport- und Freizeitanlage Mülimatt – ausdrücklich den vom streitgegenständlichen Bauvorhaben betroffenen Teil von GS Nr. 1639 innerhalb der Zone W3 in die Kapazitätsberechnungen einbezogen. Einbezogen worden sei selbst die im Richtplan Siedlung und Landschaft als "Vorranggebiet Wohnen" bezeichnete Fläche von rund 8'000 m², welche noch gar nicht eingezont sei und mit deren Einzonung in nächster Zeit auch nicht zu rechnen sei. Die Erstellung der Sport- und Freizeitanlage Oberwil, welche Berechnungen zufolge ein recht erhebliches Verkehrsaufkommen generiert hätte, sei zudem definitiv kein Thema mehr. Der heutige Ausbaustandard des Mülimattwegs könne das zusätzliche Verkehrsaufkommen mit insgesamt 96 Parkplätzen bei weitem aufnehmen. Der Erschliessung über GS Nr. 1636 ab der Widenstrasse stünden kaum überwindbare rechtliche Hindernisse entgegen, zumal die Brücke über den Mülibach in einer Nichtbauzone liege. Die Erschliessung über den Mülimattweg entspreche auch den Vorgaben des Teilrichtplans

"Motorisierter Individualverkehr". An diese behördenverbindlichen Erschliessungsvorgaben sei der Stadtrat gebunden.

f) Die Beschwerdeführer lassen in ihrer abschliessenden Stellungnahme darlegen, das Verkehrsgutachten der TEAMverkehr.zug vom 7. Dezember 2010 beziehe sich auf eine Machbarkeitsstudie für die Sport- und Freizeitanlage für die Oberwil Rebels, welche letztere nicht realisiert worden sei. Die Voraussetzungen bei der Erstellung des Gutachtens seien völlig anders gewesen und das Gutachten könne nicht auf den vorliegenden Fall übertragen werden. Im Amtsblatt Nr. 1/2017 sei ein Baugesuch der Psychiatrischen Klinik Zugersee publiziert für 15 provisorische Autoabstellplätze auf der Nordwestseite, Akutgebäude Assekuranz-Nr. 850u, GS Nr. 1639, Widenstrasse. Dadurch werde sich die Verkehrsbelastung auf der Widenstrasse noch weiter erhöhen. Die Stadt Zug plane überdies eine Lärmsanierung der Widenstrasse, wobei jedoch nicht die Strasse selbst, sondern die Fenster der umliegenden Liegenschaften saniert werden sollten. Das Lärmproblem werde dadurch nicht gelöst und bei der Realisierung der geplanten Überbauung würden der Verkehr und damit die Immissionen massiv zunehmen. Ausserdem seien nicht nur die Immissionsgrenzwerte, sondern auch die Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.41) einzuhalten, welche überschritten würden.

g/aa) Das Bundesgericht führte zur strittigen Thematik im Entscheid 1C_30/2010 vom 2. November 2010 in Erwägung 3.1 Folgendes aus: "Das Erfordernis der hinreichenden Erschliessung eines Grundstücks ergibt sich aus dem Bundesrecht (Art. 22 Abs. 2 lit. b i.V.m. Art. 19 Abs. 1 RPG). Demnach gilt Land als erschlossen, wenn unter anderem eine für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht. Da das Bundesrecht an die jeweilige Nutzung der konkreten Bauzone anknüpft und von den dafür nötigen Erschliessungsanlagen spricht, sind die Anforderungen je nach Nutzungszone unterschiedlich (Urteil des Bundesgerichts 1C_355/2008 vom 28. Januar 2009 E. 1.3.2). Was als hinreichende Zufahrt gilt, hängt von der beanspruchten Nutzung des Grundstücks sowie von den massgeblichen (namentlich örtlichen) Umständen des Einzelfalls ab (Bernhard Waldmann/Peter Hänni, Raumplanungsgesetz, Bern 2006, N. 21 zu Art. 19 RPG). Sie muss die örtlichen Verhältnisse berücksichtigen und die Verkehrssicherheit aller Benützer (Fussgänger, Radfahrer, Personenwagen, öffentliche Dienste wie Sanität, Feuerwehr, Kehrrichtabfuhr) gewährleisten (Urteile des Bundesgerichts 1C_108/2007 vom 11. Oktober 2007 E. 2.1; 1P.115/1992 vom 6. Mai 1993 E. 4, publ. in: ZBI 95/1994 S. 91; André Jomini, in: Kommentar zum Bundesgesetz über die Raumplanung, N. 19 zu Art. 19 RPG; Waldmann/Hänni, Raumplanungsgesetz, N. 21 zu Art. 19 RPG). Unter verschiedenen mögli-

chen Varianten ist diejenige zu wählen, welche unter Berücksichtigung aller Umstände den Verhältnissen am besten angepasst ist (vgl. EJPD/BRP, Erläuterungen zum Bundesgesetz über die Raumplanung, N. 9 zu Art. 19 RPG). Bei der Beurteilung, ob eine Zufahrt ein Baugrundstück hinreichend erschliesst, steht den kantonalen und kommunalen Behörden ein erhebliches Ermessen zu (vgl. BGE 121 I 65 E. 3a S. 68 mit Hinweisen)." In Erwägung 3.2 des Entscheids 1C_30/2010 wird sodann ausgeführt, dass das kantonale Recht den unbestimmten Rechtsbegriff der "hinreichenden Zufahrt" konkretisieren könne.

g/bb) Es ist festzuhalten, dass weder das PBG noch die Verordnung zum Planungs- und Baugesetz vom 16. November 1999 (V PBG, BGS 721.111) den Begriff "hinreichende Zufahrt" konkretisieren. Die Verordnung zum Gesetz über Strassen vom 18. Februar 1997 und Wege (V GSW, BGS 751.141) bestimmt allerdings in § 7, dass als Regeln der Technik im Interesse der Verkehrssicherheit die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) für den Bau, Unterhalt und Signalisation sowie die Markierung von Strassen und Wegen wegleitend sind. Das Bundesgericht hat sich zu diesen VSS-Normen wie folgt geäußert: "Bei der Festlegung der Anforderungen, denen eine Erschliessungsstrasse zu genügen hat, beziehen sich die Behörden in der Regel auf die Schweizer Normen (SN) der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS). Bei diesen Normen handelt es sich nicht um Rechtsnormen, sondern lediglich um Richtlinien, deren Anwendung im Einzelfall vor den allgemeinen Rechtsgrundsätzen, insbesondere vor dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit, standhalten müssen. Sie dürfen daher einer Entscheidung nicht unbesehen der konkreten Verhältnisse zugrunde gelegt werden" (Urteil des Bundesgerichts 1C_178/2014 vom 2. Mai 2016 E. 3.4).

h) Aktuell sind unter anderem die Klinik Zugersee, das Seniorenzentrum Mülimatt, die Alterswohnungen Mülimatt und das Wohnhaus Rufin sowie diverse Privatgrundstücke (u.a. das Grundstück der Beschwerdeführerin 1) über den Mülimattweg erschlossen. Es stellt sich vorliegend somit nicht die Frage, ob der Mülimattweg *grundsätzlich* zur Erschliessung eines Wohn- und Arbeitsgebiets tauglich ist, sondern zu klären ist, ob der durch die strittige Arealbebauung entstehende Mehrverkehr auf dem Mülimattweg dazu führt, dass die Verkehrssicherheit auf der Strasse nicht mehr gewährleistet ist.

Aus den Akten gibt sich dazu Folgendes:

Der Mülimattweg wurde zwischen Mai und Juli 2015 ausgebaut (Protokoll Augenschein, VG-act. 10 S. 5). Dabei wurde der Weg unter anderem verbreitert und mit einem befahrbaren Trottoir ausgestattet (Protokoll Augenschein, VG-act. 10 S. 7). Die Fahrbahn des Mü-

limattwegs ist nach Angaben des Projektleiters Tiefbau der Stadt Zug insgesamt 4.40 m, das Trottoir 1.50 m breit (Protokoll Augenschein, VG-act. 10 S. 8). Entsprechendes ergibt sich auch aus den Plänen im revidierten Kurzbericht zum Ausbau vom 3. April 2013 der Berchtold + Eicher Bauingenieure AG (SR-act. 48).

Zur Kapazität des Mülimattwegs wird im Kurzbericht ausgeführt, neben der bereits über den Mülimattweg erschlossenen Klinik Zugersee, dem Seniorenzentrum Mülimatt und den privaten Grundeigentümern komme noch der Verkehr der damals geplanten Sport- und Freizeitanlage Oberwil, der noch nicht überbauten eingezonten Fläche in der Zone W3 und des im städtischen Richtplan gelegenen Vorranggebiets Wohnen hinzu. Im Bereich der Mülimattstrasse sei ab der Verzweigung Widenstrasse mit 95 Fahrten pro Stunde zu rechnen. Der Ausbau des Mülimattwegs solle die vertikale und horizontale Linienführung im Bereich der Einmündung in die Widenstrasse optimieren, so dass die Fahrbahnbreite 4.40 m und das Trottoir auf der Seeseite 1.50 m betrage. Anhand der Schleppkurven werde die Einmündung in die Widenstrasse aufgeweitet und die Befahrbarkeit und Sicherheit verbessert. Die Verbreiterung und Aufweitung verbessere die Situation erheblich, das Kreuzen eines PKW und eines LKW sei aber nicht ohne gegenseitige Rücksichtnahme möglich. Gestützt auf die Häufigkeit des Begegnungsfalles PKW/LKW sei die Situation aber genügend entschärft (SR-act. 48). Im Zusammenhang mit der Machbarkeitsstudie hinsichtlich einer neuen Sport- und Freizeitanlage in der Mülimatt in Oberwil wurde ausserdem durch die TEAMverkehr.zug Verkehrsingenieure 2010 ein Verkehrsgutachten erstellt (VG-act. 12a). Die Sport- und Freizeitanlage hätte nach den damaligen Plänen in unmittelbarer Nachbarschaft der streitgegenständlichen Arealbebauung, auf der anderen Seite des Mülimattwegs, ungefähr in der Region des heutigen Wohnhauses Rufin am Mülimattweg 3, erstellt werden sollen (VG-act. 12a S. 3). Die Studie berücksichtigt nebst dem mutmasslichen Verkehrsaufkommen der geplanten Freizeitanlage auch das zu erwartende Verkehrsaufkommen bei einer Überbauung der im Erstellungszeitpunkt noch nicht überbauten Gebiete (VG-act. 12a S. 10). In der Abendspitzenstunde wird dabei für das gesamte unbebaute Gebiet (einschliesslich des in der Landwirtschaftszone liegenden, damals der Wohnzone W2b angehörenden Teils von GS Nr. 1639) ein Total von ca. 57 Fahrten pro Stunde berechnet.

Die vorgenannten Kapazitätsrechnungen sind auch für die vorliegende Frage noch von Bedeutung. Warum die Ausgangslage vor dem Ausbau des Mülimattwegs "völlig anders" gewesen sein sollte als heute, wie die Beschwerdeführer behaupten, ist nicht ersichtlich. Die Parkplatzzahlen, die damals für die beiden Wohnzonen vorgesehen waren (76 für die

Landfläche in der W3 sowie 49 für die Landfläche in der damaligen W2b gemäss VG-act. 12a), sind jedenfalls signifikant höher als die insgesamt 96 Parkplätze, die beim streitgegenständlichen Projekt geplant sind. Auch unter Berücksichtigung der bei der Klinik Zugersee aktuell projektierten zusätzlichen 15 Parkplätze ist die Gesamtzahl der Parkplätze noch tiefer als im Verkehrsgutachten der TEAMverkehr.zug vorgesehen. Dass die Sport- und Freizeitanlage Oberwil, welche ein relativ hohes zusätzliches Verkehrsaufkommen erwarten liess, nicht realisiert werden wird, ist bekannt. Auf die in der Beurteilung genannten Zahlen kann somit abgestellt werden.

Gemäss der VSS-Norm 640 045 handelt es sich bei einer Strasse, deren stündlicher Verkehr im Querschnitt zwischen 50 und 100 Fahrzeugen beträgt, um eine Zufahrtsstrasse. Wie vorangehend dargelegt, wird die Belastung des Mülimattwegs, der die Überbauung der Bauherrschaft erschliessen soll, auch nach dem Bezug der Häuser geringer als 100 Fahrzeuge pro Stunde sein. Auch für die Beschwerdeführer stellt der Mülimattweg eine Zufahrtsstrasse dar. Sie bestreiten jedoch, dass die VSS-Normen eingehalten werden. Dazu ist Folgendes auszuführen: Gemäss der erwähnten VSS-Norm verfügt eine Zufahrtsstrasse über einen oder zwei Fahrstreifen, deren Ausbaugrösse reduziert werden kann. Öffentlichen Verkehr gibt es auf Zufahrtsstrassen nicht, auch braucht es keine Fahrbahnmarkierung. Beides ist denn auch auf dem Mülimattweg nicht vorhanden. Erforderlich ist ein Gehweg, evtl. als Längsstreifen oder als Mischverkehrsfläche. Diese Voraussetzungen erfüllt der Mülimattweg. Den Grundbegegnungsfall auf einer Zufahrtsstrasse stellt die Begegnung PKW/PKW bei stark reduzierter Geschwindigkeit dar. Auf dem Mülimattweg gilt Tempo 30. Gemäss der VSS-Norm 640 201 muss die Fahrbahnbreite mindestens 4.40 m betragen, was sich aus der Grundabmessung für zwei Personenwagen von je 1.80 m sowie je zweimal 0.2 m Sicherheitszuschlag ergibt. Die Fahrbahnbreite des Mülimattwegs beträgt 4.40 m, weshalb die Anforderungen der VSS-Normen erfüllt sind und das GS Nr. 1639 somit über eine hinreichende Erschliessung verfügt. Daran ändert nichts, dass die Beschwerdeführerin 1 darauf hinweist, dass die Ausfahrt von ihrem Mehrfamilienhaus in den Mülimattweg unübersichtlich ist. Der Beschwerdeführerin 1 wurde zum damaligen Zeitpunkt die Bewilligung für diese Einfahrt erteilt, und selbst bei einer Realisierung der Sport- und Freizeitanlage Oberwil, welche zu einem noch höheren zusätzlichen Verkehrsaufkommen als das durch die Überbauung der Beschwerdegegner 1 entstehende geführt hätte, wäre nicht vorgesehen gewesen, diese Einfahrt zu verändern.

4. Die Beschwerdeführerschaft macht sodann geltend, das Bauprojekt erfülle die an Arealbebauungen gestellten Anforderungen nicht.

a) Gemäss § 29 Abs. 1 und Abs. 2 PBG bestimmen Arealbebauungspläne die Bauweise für eine Fläche von mindestens 2'000 m² innerhalb der Bauzonen. Sie sind dem Baubewilligungsverfahren unterworfen, können aber nur bewilligt werden, wenn sie gegenüber der Einzelbauweise gewisse Vorzüge aufweisen. Paragraph 29 Abs. 3 PBG und – die kantonale Bestimmung konkretisierend – § 31 Abs. 1 der Bauordnung der Stadt Zug vom 7. April 2009 (BO, GRB Nr. 1493) schreiben vor, dass Arealbebauungen folgenden erhöhten Anforderungen genügen müssen: a) besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume; b) besonders gute Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild; c) besonders gut gestaltete Grundrisse bezüglich Wohnkomfort und Wohnhygiene bzw. Arbeitsplatzqualität; d) besonders gut gestaltete und zusammenhängende Spiel- und Freiflächen gemäss § 6 BO; e) sorgfältiger Umgang mit dem bestehenden Baumbestand bzw. angemessene Ersatzpflanzungen; f) zweckmässige und hindernisfreie arealinterne Fussgängerverbindungen und Anschluss an das angrenzende Fusswegnetz; g) zweckmässige Erschliessung mit Sammelgaragen; h) umweltfreundliche Energiekonzeption.

b) Wenn ein Rechtssatz die Voraussetzungen der Rechtsfolge oder die Rechtsfolge selbst in offener, unbestimmter Weise umschreibt, liegt ein unbestimmter Rechtsbegriff vor. Unbestimmte Rechtsbegriffe sind der Auslegung zugänglich. Die Auslegung durch die Verwaltungsbehörden kann von den Verwaltungsgerichten zwar grundsätzlich überprüft werden. Nach herrschender Lehre ist allerdings dann eine gewisse Zurückhaltung durch die Gerichtsinstanz angezeigt, wenn die Verwaltungsbehörden zur Beurteilung der konkreten Umstände besser geeignet sind als die Gerichte. Dies ist besonders im Baurecht der Fall, wo die Verwaltungsbehörden über eine grössere Nähe und Vertrautheit mit den tatsächlichen Verhältnissen verfügen (Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O. Rz. 416 ff., insb. 417 und 419). Auch das Bundesgericht übt bei der Anwendung unbestimmter Rechtsbegriffe Zurückhaltung und billigt den Verwaltungsbehörden einen gewissen Beurteilungsspielraum zu, wenn der Entscheid besonderes Fachwissen oder Vertrautheit mit den tatsächlichen Verhältnissen voraussetzt (z.B. BGE 135 II 384 E. 2.2.2; hinsichtlich unbestimmter Rechtsbegriffe in kantonalen und kommunalen Gesetzen: Urteil des Bundesgerichts 1C_476/2008 vom 6. Juli 2009 E. 6.5.1).

c) Vorliegend enthalten die Normen von § 31 BO und von § 29 Abs. 2 PBG viele unbestimmte Rechtsbegriffe – besonders gute Gestaltung, besonders gute Einordnung, zweckmässige Erschliessung usw. –, die in erster Linie vom Stadtrat Zug als der mit den

lokalen Gegebenheiten vertrauten zuständigen Behörde auszufüllen sind. Diesbezüglich steht dem Stadtrat ein auch von der Gemeindeautonomie geschützter Ermessensspielraum zu (vgl. Urteile des Bundesgerichts 1C_5/2016 vom 18. Mai 2016 E. 3.3; 1C_265/2014 vom 22. April 2015 E. 5.3; 2C_558/2011 vom 11. Januar 2012 E. 3.2; je mit Hinweisen). Obwohl dem Verwaltungsgericht gegenüber dem Entscheid des Stadtrats grundsätzlich volle Kognition zukommt (§ 63 Abs. 3 VRG i.V.m. § 61 Abs. 1 Ziff. 1 VRG), hat es sich im Hinblick auf dessen Überprüfung eine gewisse Zurückhaltung aufzuerlegen (BGE 137 I 235 E. 2.5; Urteil des Bundesgerichts 1C_319/2016 vom 1. Februar 2017, E. 4.2 mit Hinweisen). Das Verwaltungsgericht greift in solchen Fällen nur dann korrigierend in die Beurteilung des Stadtrates ein, wenn sich die kommunale Lösung aufgrund überkommener Interessen als unzweckmässig erweist oder wenn sie wegleitenden Grundsätzen und Zielen der Raumplanung widerspricht, womit dem Ermessen der Gemeinden bei der Planung Rechnung getragen werden soll (Urteil des Bundesgerichts 1C_562/2010 vom 23. März 2011 E. 2.2 f.).

4.1 Besonders gute architektonische Gestaltung

a) Der Stadtrat führt im angefochtenen Entscheid betreffend die architektonische Gestaltung aus, das Projekt des Beschwerdegegners 1 sei als Siegerprojekt aus einem Wettbewerb hervorgegangen und von der Stadtbildkommission als Bauanfrage beurteilt worden. Die Stadtbildkommission habe das Baugesuch am 15. Oktober 2015 zur Bewilligung empfohlen. Das Amt für Denkmalpflege und Archäologie habe der Baubewilligungsbehörde mitgeteilt, dass der Umgebungsschutz der Klinik Zugersee aufgrund der Entfernung zum Bauvorhaben nicht betroffen sei. Die anfangs bemängelte Abweichung der Baukörper vom Siegerprojekt sei im Sinne der Stadtbildkommission überarbeitet worden. Die Umgebungsgestaltung sei von Anfang an als sehr gelungen erachtet und das Gesamtkonzept als gut gewürdigt worden. Auch die Fassadengestaltung bzw. Materialisierung habe nach Überarbeitung überzeugen können. Das Würfelblech verleihe den Baukörpern aufgrund des Erscheinungsbildes, der Tiefenwirkung und des Reflexionsverhaltens eine strukturierte Oberfläche, die je nach Lichteinfall unterschiedlich erscheine. Durch die Schattenwirkung des profilierten Blechs könne sich die Erscheinungsfarbe verändern, was begrüsst werde. Die körnige Anordnung der Gebäudekörper lasse eine hochwertige Grünfläche entstehen. Die Bauten seien ansprechend gestaltet, gut in den Hang integriert und die Dächer würden die Topografie des Hanges übernehmen. Aufgrund der einheitlichen Fassade ergebe sich ein ansprechendes Ganzes, welches die Klinik Zugersee nicht konkurrenzieren. Die Bauten würden sich durch die verschiedenen Orientierungen der Wohnungen aus-

zeichnen, ohne die Praktikabilität der Grundrisse oder die Besonnung zu vernachlässigen. Die durch die Anordnung der Gebäude entstehenden Freiräume seien ansprechend gestaltet und würden zum Verweilen einladen. Die Anforderungen gemäss § 31 Abs. 1 lit. a BO seien somit erfüllt.

b) Die Beschwerdeführer lassen dazu in der Beschwerdeschrift anführen, das Haus 8/10 bilde gegen die Liegenschaft der Beschwerdeführerin 1 eine massive Wand von über 50 m Länge und wirke wie eine Mauer. Vor allem die geplanten Häuser 8/10 und 12/14 würden in der Landschaft überdimensioniert wirken und sich nicht in die Umgebung einpassen. In der Umgebung bestehe in Bezug auf die bereits vorhandenen Bauten eine feinere Körnung. Das projektierte Gebäude störe das ebenfalls auf dem Grundstück Nr. 1639 liegende, unter Denkmalschutz stehende Hauptgebäude der Psychiatrischen Klinik Zugersee in seinem Aussehen. Die Ausführungen des Stadtrates im angefochtenen Entscheid vermöchten nicht zu überzeugen: Das Gesamtkonzept sei als "gut" gewürdigt worden. Bei Arealbebauungen werde aber ein "besonders gutes" Gesamtkonzept vorausgesetzt. Die Baukörper würden ein zu hohes Volumen aufweisen, seien überdimensioniert und ineinander verschachtelt und hätten insgesamt eine beklemmende Wirkung. Das Projekt lege den Schwerpunkt einzig auf die bauliche Verdichtung ohne jegliche Rücksichtnahme auf die Nachbarschaft. Die Nachbargebäude würden von der geplanten Arealbebauung regelrecht erdrückt. Die Fassadengestaltung bzw. die Materialisierung sei nicht überzeugend. Das Farb- und Materialkonzept bzw. die metallische Fassadengestaltung passe nicht in die dörfliche Umgebung von Oberwil. Das Metall wirke kühl, führe zu Reflexionen von Licht und Schall und fördere Immissionen auf Nachbargrundstücke. Insbesondere die Liegenschaft des Beschwerdeführers 2 wäre Lärmimmissionen ausgesetzt, welche von den Spiel- und Freiflächen stammen und an den Fassaden der Arealbebauung reflektiert würden.

c) Der Stadtrat führt in seiner Vernehmlassung aus, das Erfüllen der Anforderungen gemäss § 31 BO lasse in gestalterischer Hinsicht ein relativ grosses Ermessen zu. Dass die Baukörper einer Arealbebauung eine gewisse Dimensionierung aufweisen könnten, sei vor dem Hintergrund von § 32 BO nachvollziehbar. Klar sei auch, dass eine neue Arealbebauung am Siedlungsrand auf der grünen Wiese zu einer Beeinträchtigung der Nachbarschaft führe und die Umgebung massgeblich beeinflusse. Nicht ganz unwesentlich sei dabei, dass eine Neubebauung einer rund 8'250 m² grossen Landfläche in der dreigeschossigen Wohnzone auch in Einzelbauweise nicht unerhebliche Bauvolumen schaffen würde. Das Gesamtkonzept einer Arealbebauung sei grundsätzlich nicht an der Grösse der Bau-

körper zu messen. Wesentlich scheine die hochwertige und einheitliche Gestaltung der Baukörper, welche sich einer gewissen Modernisierung des Gebiets nicht verschliessen müssten.

d) Der Beschwerdegegner 1 lässt in seiner Vernehmlassung ausführen, die anonyme Durchführung des Architekturwettbewerbs wie auch die Tatsache, dass das Preisgericht aus Fachpersonen unter Einbezug des Stadtarchitekten sowie eines Vertreters der Abteilung Stadtplanung zusammengesetzt gewesen sei, würden für die Qualität des Bauvorhabens und die Einhaltung der erhöhten Anforderungen von § 29 PBG bzw. § 31 BO bürgen. Es werde ausserdem auf die positive Beurteilung des Bauvorhabens durch die Stadtbildkommission hingewiesen, welche das Baugesuch unter Auflagen zur Bewilligung empfohlen habe. Dieser mehrfachen fachkundigen Beurteilung würden die Beschwerdeführer einzig ihre subjektive Interpretation entgegensetzen. Sie vermöchten damit keine Rechtsverletzung oder unrichtige Handhabung des Ermessens i.S.v. § 63 VRG aufzuzeigen. In der abschliessenden Stellungnahme im Anschluss an den Augenschein lässt der Beschwerdegegner 1 sodann ausführen, die Beschwerdeführer hätten sich auch am Augenschein darauf beschränkt, ihnen subjektiv mehr zusagende Materialisierungen (z.B. eine Holzfasade) zu postulieren. Eine Rechtsverletzung im Sinne von § 63 VRG sei nicht dargelegt worden und auch nicht ersichtlich.

e) 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 (unter anderem) preisgünstiger Wohnraum erstellt werden soll, hat in städtebaulicher Hinsicht je nachdem andere Vorgaben zu erfüllen, als ein Bauvorhaben, bei dem es ausschliesslich um den Bau von Ein- und kleinen Mehrfamilienhäusern geht und kein preisgünstiger Wohnraum vorgesehen ist. Mit dem vorliegenden Projekt soll unter anderem preisgünstiger Wohnraum realisiert werden – ein Anliegen, welches das Stadtzuger Stimmvolk zuletzt bei der Annahme der Volksinitiative "Wohnen in Zug für alle" von 2012 gestützt hat und welches auch mit der Schaffung der Zonen für preisgünstigen Wohnungsbau in der Stadt Zug im Jahre 2010 gefördert werden soll.

Im vorliegenden Fall stehen für die Beurteilung der städtebaulichen und architektonischen Qualitäten in erster Linie mehrere Berichte der Stadtbildkommission, nämlich diejenigen vom 5. März 2015 (SR-act. 40), vom 11. Juni 2015 (SR-act. 39) und vom 15. Oktober 2015 (SR-act. 17) sowie ein Bericht des Beurteilungsgremiums vom 23. September 2011 (SR-act. 47), welcher im Rahmen des Architekturwettbewerbs im Hinblick auf das Siegerprojekt und das zweitplatzierte Projekt erstellt wurde, zur Verfügung. Diese Berichte bilden den Ausgangspunkt für eine fachlich fundierte Auseinandersetzung mit den oben erwähnten Fragen. Das Beurteilungsgremium schreibt in seinem Bericht über das Siegerprojekt des Architekturwettbewerbs, die Überbauung erscheine wie selbstverständlich und unforciert in der Landschaft und der gebauten Umgebung. Die drei leicht zueinander versetzten Baukörper längs der Ostgrenze würden die Körnung der umgebenden Gebäude aufnehmen und den Hang zur Klinik durchfliessen lassen. Die Platzierung der fünf Gebäude lasse eine gemeinsame Grünfläche entstehen, ohne eine Zwanghaftigkeit und allfällige Sozialkontrolle zu evozieren. Die Stadtbildkommission vermerkt in ihrem Bericht vom 5. März 2015, die Umgebungsgestaltung sei sehr gelungen, sie verfüge über ein gutes Gesamtkonzept, sei umsichtig und sinnlich. Gegenüber dem Siegerprojekt aus dem Architekturwettbewerb sei jedoch die bestechende Volumetrie verloren gegangen und die Baukörper seien zugunsten einer stärkeren Rückbesinnung auf die Qualitäten des prämierten Entwurfes zu überarbeiten. Die angesprochenen Varianten für die Materialisierung der Fassaden seien noch nicht ausreichend dargestellt, um sie beurteilen zu können (SR-act. 40). In ihrem Bericht vom 11. Juni 2015 vermerkt die Stadtbildkommission, die Überarbeitung sei grundsätzlich als gut zu beurteilen, allerdings sei die vorgeschlagene Verkleidung der Häuser mit Profilblech und der resultierende Gesamteindruck der Bebauung im bestehenden baulichen Kontext kontrovers diskutiert worden. Es stelle sich die Frage nach der Angemessenheit einer einheitlich gefärbten Profilblechfassade (SR-act. 39). Im letzten Bericht der Stadtbildkommission vom 15. Oktober 2015 wird die überarbeitete Fassadengestaltung schliesslich begrüsst und die Entscheidung, drei unterschiedliche Farbtöne zur Charakterisierung der Gebäude einzusetzen, befürwortet. Die Ausbildung als Metallfassade sei nachvollziehbar. Das Würfelblech überzeuge hinsichtlich des fugenlosen Erscheinungsbildes und des Reflexionsverhaltens und verleihe den Gebäuden eine strukturierte Oberfläche, die je nach Lichteinfall unterschiedlich erscheine. Das Baugesuch werde zur Bewilligung empfohlen (SR-act. 17).

f) Das Gericht schliesst sich diesen Beurteilungen an. Die Bauherrschaft hat die geäusserte Kritik am Projektentwurf, inklusive der bis zuletzt diskutierten Fassadengestaltung, zur Zufriedenheit der Stadtbildkommission berücksichtigt. Obwohl die Fassade aus

Metallblech gefertigt wird, wirkt sie aufgrund der Oberflächenstruktur doch nicht zu hart und verleiht den Gebäuden ein interessantes Erscheinungsbild, welches nicht zuletzt durch die unterschiedliche Färbung und die vom Lichteinfall abhängige Schattenwirkung gefördert wird. Das Bauvorhaben präsentiert sich als einheitliche Überbauung eines grossen Areals mit fünf aufeinander abgestimmten Häusern und einem einheitlichen Gesamtkonzept mit grossem Freiraum zwischen den einzelnen Baukörpern. Würdigt man das grosse Bauvolumen, so muss man feststellen, dass sich die fünf Bauten gut in das Landschaftsbild einpassen, die Hanglänge berücksichtigen und mit dem Verzicht auf ein zusätzliches Voll- oder Attikageschoss bei Haus 8/10 auf die anschliessenden Nachbargebäude Rücksicht nehmen. Dass Baukörper bei Arealbebauungen regelmässig ein gewisses Volumen aufweisen, liegt in der Natur der Sache und wird durch entsprechend grosszügigere Vorgaben hinsichtlich der Gebäudelänge und -höhe sogar gefördert. Der von der Beschwerdeführerschaft kritisierte Fokus auf die bauliche Verdichtung mag zwar objektiv zutreffen, entspricht jedoch einer raumplanerischen Zielsetzung (vgl. Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG) und ist als solcher nicht zu beanstanden. Die Stadtbildkommission bewertet die von Bericht zu Bericht vorgenommenen Verbesserungen des Projekts wiederholt positiv, was angesichts der diversen Visualisierungen auch aus Sicht eines Laien nachvollziehbar ist. Zum Argument der Beschwerdeführerschaft, das Gesamtkonzept sei lediglich als "gut" gewertet worden, was angesichts des Erfordernisses eines "besonders guten Gesamtkonzepts" nicht genüge, ist Folgendes auszuführen: Die Aussage "gutes Gesamtkonzept" machte die Stadtbildkommission in ihrem Bericht vom 5. März 2015 (SR-act. 40), und zwar lediglich im Zusammenhang mit der Umgebungsgestaltung. Im Übrigen legt die Stadtbildkommission nirgends explizit dar, ob sie die architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume in der vorliegenden Arealbebauung gut oder besonders gut findet. Das ist aber auch nicht Aufgabe der Stadtbildkommission. Gemäss § 66 Abs. 1 BO hat die Stadtbildkommission eine beratende Funktion, insbesondere für die Gestaltung von Bauvorhaben wie z.B. Arealbebauungen, Bebauungspläne und Studien. Sie ist jedoch nicht dafür zuständig, darzulegen, ob die geplante Arealbebauung den in § 31 BO festgelegten Anforderungen genügt oder nicht. Das ist Aufgabe des Stadtrats als Baubewilligungsbehörde. Immerhin hat die Stadtbildkommission das Baugesuch des Beschwerdegegners 1 in ihrem Bericht vom 15. Oktober 2015 dem Stadtrat zur Bewilligung empfohlen, und dieser erachtete daraufhin § 31 Abs. 1 lit. a BO als erfüllt. Gestützt auf die vorstehend beschriebenen Umstände, die Auswertung der Akten und die Beurteilung des vorgenommenen Augenscheins sowie gestützt auf den in Erwägung 4c gemachten Hinweis betreffend Zurückhaltung des Gerichts betreffend Überprüfung der Anwendung von unbestimmten

Rechtsbegriffen ist die Einschätzung des Stadtrats, dass das streitgegenständliche Bauprojekt die Anforderung von § 31 Abs. 1 lit. a BO erfülle, nicht zu beanstanden.

4.2 Besonders gute Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild

- a) Der Stadtrat führt bezüglich Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild im angefochtenen Entscheid an, das Projekt weise besondere städtebauliche Vorzüge auf. Insbesondere überzeuge die Durchlässigkeit der Überbauung quer zum Hang. Das Projekt besteche durch seine klare städtebauliche Haltung. Die drei längs der Ostgrenze leicht zueinander versetzten Baukörper nähmen die Körnung der umgebenden Gebäude auf und würden die Sicht zur Klinik nicht unnötig verstellen. Die Überbauung füge sich besonders gut in den Hang ein und erscheine auch in Bezug auf die umliegenden Bauten nicht als Fremdkörper. Überdies belasse sie der bergseitig gelegenen Klinik Zugersee ihre städtebauliche Bedeutung. Die Voraussetzung von § 31 Abs. 1 lit. b BO sei erfüllt.
- b) Die Beschwerdeführer lassen diesbezüglich in der Beschwerdeschrift ausführen, von einer Durchlässigkeit der Überbauung könne keine Rede sein. Eine klare städtebauliche Haltung – wie es das Baudepartement "schönfärberisch" ausdrücke – weise das Projekt nur insofern auf, als der Fokus offensichtlich einzig auf eine maximale Ausnützung gelegt worden sei. Das Projekt würde allenfalls in eine städtische, industrielle Umgebung passen. Das Dorf Oberwil weise jedoch einen dörflichen, ländlichen Charakter auf. Die Arealbebauung werde als Fremdkörper wahrgenommen und füge sich nicht gut in die Umgebung ein. Das Bauprojekt nehme auch keine Rücksicht auf die Körnung der umliegenden Bauten. Alleine aufgrund der leicht abfallenden und geknickten Linienführung könne noch nicht von einer Einpassung ins Gelände gesprochen werden.
- c) Der Stadtrat verweist im Rahmen seiner Vernehmlassung auf den angefochtenen Entscheid und ergänzt, mit der umstrittenen Arealbebauung könne ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Grünflächen und Baukörpern erreicht werden. Die Wegverbindungen seien zusammen mit der Umgebungsgestaltung besonders gut gestaltet. Das lasse sich auf das Arealbauungskonzept zurückführen, welches mit geschickt angeordneten Baukörpern eine genügende Durchsichtigkeit lasse und von verschiedenen Richtungen her in den Quartierfreiraum leite.
- d) Der Beschwerdegegner 1 lässt in der Vernehmlassung ausführen, durch das Knicken der Fassade und die polygonale Form der beiden Gebäude werde optisch der Ein-

druck der Gesamtlänge und des Gesamtvolumens vermindert, insbesondere gegenüber dem Mehrfamilienhaus der Beschwerdeführerin 1. Bei Haus 8/10 sei aus Rücksicht auf die Nachbarschaft auf ein mögliches zusätzliches Vollgeschoss und ein Attikageschoss verzichtet und das Gebäude subtil ins Terrain eingepasst worden. Die beiden grösseren Baukörper mit preisgünstigen Mietwohnungen seien durch ihre leicht unterschiedlich gedrehte Setzung natürlich im Hang platziert. Die punktartige Setzung der oberen drei Häuser mit Eigentumswohnungen ermögliche ein Weiterführen des Hangflusses zwischen den Baukörpern in den Überbauungsperimeter hinein. Die bauliche Umgebung sei sehr heterogen. In den benachbarten Zonen befänden sich mit dem Seniorenzentrum Mülimatt, dem Wohnheim Rufin und der Psychiatrischen Klinik Zugersee sehr grosse Bauvolumen, welche die geplanten fünf Mehrfamilienhäuser teilweise deutlich übertreffen würden. Insbesondere das Mehrfamilienhaus Widenstrasse 25/27 weise eine mit den Häusern 8/10 und 12/14 durchaus vergleichbare Gebäudelänge auf. Sein Grundstück werde in dem vom Bauvorhaben betroffenen Bereich von einer Zone für preisgünstigen Wohnungsbau überlagert. Es entspreche dem Willen des Gesetzgebers, in solchen Gebieten eine bauliche Verdichtung anzustreben, weshalb ein Ausnützungszuschlag von 10% gewährt werde. Das Ziel der baulichen Verdichtung entspreche im Übrigen auch dem bundesrechtlichen Gebot der haushälterischen Nutzung des Bodens. Gewisse Konflikte mit kleinmassstäblicheren Bauten älteren Datums seien unvermeidlich und gewollt. Schon heute werde die dörfliche Struktur durch die erwähnten grossmassstäblichen Überbauungen und Mehrfamilienhäuser ergänzt (Toblerone-Häuser, Überbauung Fuchsloch, Klinik Zugersee, Altersheim Mülimatt etc.). Dem angeblichen Vorliegen eines "dörflichen, ländlichen" Charakters von Oberwil sei mit Bezug auf den streitgegenständlichen Standort zu widersprechen.

e) In seiner abschliessenden Stellungnahme lässt der Beschwerdegegner 1 ausführen, der Augenschein habe bestätigt, dass bei Zugrundelegung des richtigen Umgebungsbegriffs (ganzer Ort Oberwil) von einem "dörflichen Charakter" keine Rede sein könne.

f) Die Beschwerdeführer lassen in ihrer abschliessenden Stellungnahme darlegen, bei der Prüfung der Einordnung des Bauvorhabens sei die gesamte Umgebung bis zur Artherstrasse zu berücksichtigen. Der Dorfkern von Oberwil befinde sich in einer Ortsbildschutzzone. Wenn man entlang der vorgesehenen Erschliessung von der Artherstrasse über die Widenstrasse und den Mülimattweg gehe bzw. fahre und schliesslich bei der geplanten Überbauung ankomme, sei der Gegensatz geradezu frappant.

g) Aus den bereits zitierten Berichten der Stadtbildkommission wie auch des Beurteilungsgremiums des Architekturwettbewerbs (SR-act. 17, 39, 40 und 47; vorstehend Erwägung 4.1e) ergibt sich, dass die Einpassung des Bauprojekts in Landschaft und Ortsbild aus Sicht der Experten wiederholt und zum Teil sehr gelobt und kaum substantiiert kritisiert worden ist. Hervorzuheben sind insbesondere die Aussagen des Beurteilungsgremiums des Architekturwettbewerbs, dass die Dächer der Gebäude mit den Mietwohnungen der Topografie folgen würden und die Gebäude entlang der Ostgrenze die Körnung der umgebenden Gebäude aufnahmen und den Hang zur Klinik durchfliessen lassen würden (SR-act. 47 S. 13). Die Stadtbildkommission hebt im Bericht vom 5. März 2011 (SR-act. 40) hervor, das Siegerprojekt des Wettbewerbs habe eine "bestechende Volumetrie" aufgewiesen, und sie rege eine Rückbesinnung auf die Qualitäten dieses Entwurfs an, was in der Folge wohl auch geschehen ist, zumal die Überarbeitung des Entwurfs im Folgebericht der Stadtbildkommission als gut beurteilt wird (SR-act. 39). Es entspricht so dann einer Erfahrungstatsache, dass sich Baustile und Bauweisen im Verlaufe der Zeit verändern. Insofern ist es nur natürlich, dass die zum Teil wesentlich älteren, im Falle der Klinik Zugersee sogar unter Denkmalschutz stehenden Bauten in der Nachbarschaft der projektierten Arealbebauung sich von dieser grössenmässig und stilistisch mehr oder minder stark unterscheiden. Das Erscheinungsbild Oberwils ist, wie die meisten Siedlungsgebiete in urbanisierten Regionen, Veränderungen unterworfen. Das Denkmalschutzrecht trägt dem Interesse am Erhalt schützenswerter Elemente des Dorfbildes Rechnung, und das Amt für Denkmalpflege und Archäologie hat sich denn auch mit dem Verhältnis des Bauprojekts zur Klinik Zugersee auseinandergesetzt und es aufgrund der grossen Entfernung für unbedenklich befunden. Der Ortsbildschutz geht aber nach § 61 Abs. 1 BO nicht so weit, dass sich auch Neubauten gestalterisch dem Diktat der Vergangenheit zu unterwerfen hätten. Sie haben die bestehende Situation räumlich "sinnvoll zu ergänzen". Zudem befindet sich das Bauprojekt nicht selber in der Ortsbildschutzzone. Das Dorf Oberwil weist, wie der Beschwerdegegner 1 korrekt ausführt, bereits heute zahlreiche grossmassstäbliche Bauten mit modernen Gestaltungselementen auf. Die Erstellung solcher Gebäude ist in raumplanerischer Hinsicht, wie sich auch an den für Arealbebauungen gewährten Ausnützungsgutschriften zeigt, gewollt und angesichts des steigenden Platzbedarfs notwendig. Dass die Bauherrschaft die maximal mögliche Ausnützung erreichen und damit die ihr gesetzlich zustehende Nutzung ihres Bodens realisieren möchte, kann ihr nicht ernsthaft zur Last gelegt werden; dies umso weniger, als die Überbauung in einer Zone für preisgünstigen Wohnungsbau liegt und die Bauherrschaft mit dem Bauprojekt nicht zuletzt auch einen Beitrag an die Wahrung öffentlicher Interessen leistet. Die Beurteilung des Stadtrats, dass die projektierte Arealbebauung über eine besonders gute Einordnung in

das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild verfüge und die Anforderung von § 31 Abs. 1 lit. b BO erfüllt sei, ist damit nicht zu beanstanden.

4.3 Spiel- und Freiflächen und Quartierfreiräume

a) Diesbezüglich führt der Stadtrat im angefochtenen Entscheid aus, die erforderlichen Spielflächen sowie die Quartierfreiräume würden im Projekt ausgewiesen. Quartierfreiräume würden sich dadurch auszeichnen, dass sie öffentlich zugänglich seien. Spielflächen und Quartierfreiräume dürften auch Erschliessungsflächen beinhalten, zumal diese oftmals eben seien und eine Oberflächenbeschaffenheit aufwiesen, welche sich zum Spielen besonders eigne. Der vorgesehene Quartierfreiraum sei als Fläche ausgewiesen, welche zentral angeordnet sei. Mit den Spielgeräten könne der Quartierfreiraum der Arealbebauung seinen Zweck i.S.v. § 8 BO erfüllen. Damit der Spielwert der Spielflächen für Kleinkinder noch weiter aufgewertet werden könne, sei die Spielfläche mit einem Sand-/Wasserbereich auszugestalten.

b) Die Beschwerdeführer bestreiten, dass es sich bei dem am 22. Januar 2016 von der Bauherrschaft nachträglich eingereichten Plan "Spiel-, Freiflächen und Quartierfreiraum" um einen genügenden Nachweis entsprechender Flächen handle. Insbesondere könnten die Verbindungswege innerhalb der Arealbebauung und der bergseitige "Rollerweg" nicht zu den Spiel- und Freiflächen oder dem Quartierfreiraum gezählt werden. Auch das Erfordernis von § 8 BO, wonach Quartierfreiräume besonders attraktiv zu gestalten seien, sei nicht erfüllt. Bei der Planung des Bauprojekts sei offensichtlich überhaupt nicht an die Quartierfreiräume gedacht worden, ansonsten man nicht erst nachträglich einen entsprechenden Plan eingereicht hätte. Es seien auf dem Plan lediglich nachträglich Flächen eingezeichnet, welche Spiel- und Freiflächen sowie Quartierfreiräume darstellen sollten. Von einer Umgebungsgestaltung könne keine Rede sein. Die eingereichten Pläne würden überdies die Anforderungen von § 27 Abs. 3 V PBG nicht erfüllen. Es sei unterlassen worden, den projektierten Terrainverlauf samt den wichtigsten Höhenkoten und Fixpunkten sowie Niveaulinien etc. einzuzeichnen. Mangels Vollständigkeit der Unterlagen hätte somit auf das Baugesuch nicht eingetreten werden dürfen.

c) Der Stadtrat führt unter dem Titel "Freiflächen" in der Vernehmlassung aus, bei den in den Spiel- und Freiflächen enthaltenen Wegen handle es sich in erster Linie um Fussverbindungen. Die Beschwerdeführer würden zu Unrecht davon ausgehen, dass befestigte Flächen keinen Spielwert generieren könnten. Für Spring- und Malspiele mit Krei-

de sowie für das Befahren mit Skateboards, Trotinetts etc. mache eine harte Unterlage Sinn. Da die Spiel- und Freiflächen nicht mit Motorfahrzeugen befahren werden könnten, würden sie eine massgeblich höhere und verkehrssicherere Spielqualität aufweisen als bspw. eine Begegnungszone gemäss Art. 22b der Signalisationsverordnung. Wesentlich sei, dass die Spielflächen nicht zerstückelt würden. Nicht zu beanstanden sei weiter, dass die Spielflächen planerisch mit einer Fläche der geplanten Umgebung ausgewiesen würden. Der Umgebungsplan solle in erster Linie die Gestaltung der Umgebung aufzeigen. Die wichtigsten Höhenkoten seien im Umgebungsplan vom 18. September 2015 angegeben. Die Plangrundlagen würden die baurechtliche Beurteilung der Arealbebauung ermöglichen.

d) Der Beschwerdegegner 1 lässt in seiner Vernehmlassung anführen, wie dem am 22. Dezember 2015 revidierten Plan "Quartierfreiraum, Spiel- und Freiflächen" Mst. 1:500 zu entnehmen sei, verfüge das Bauvorhaben sowohl über die erforderlichen Spiel- und Freiflächen (mind. 15 % der anrechenbaren Geschossfläche, § 6 BO) wie auch über den notwendigen Quartierfreiraum (mind. 5 % der anzurechnenden Landfläche, § 8 BO). Das Bauvorhaben verfüge über weit mehr als das gesetzlich geforderte Minimum an unbebauten Flächen, welche als Spiel- und Freiflächen bzw. als Quartierfreiraum dienen könnten. Dazu gehöre insbesondere auch der attraktive Landschaftsraum entlang des Mülibachs. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer dürften solche Flächen auch Erschliessungsflächen beinhalten. Die in § 8 Abs. 1 BO verlangte attraktive Gestaltung des Quartierfreiraumes sei vorliegend erfüllt, liege die ausgewiesene Fläche doch zentral und sei mit zahlreichen Spielgeräten inklusive einem Sand-/Wasserbereich für Kleinkinder (Auflage) ausgestattet. Ferner würden Elemente aus dem vorgefundenen Landschaftsraum und der Kulturlandschaft in der Umgebungsgestaltung miteinbezogen. Durch diese naturnahen und ökologischen Massnahmen würden auch Flora und Fauna profitieren.

e) Aus den bei den Akten liegenden Plänen ergibt sich, dass das Projekt die zahlenmässigen Voraussetzungen der §§ 6 und 8 BO problemlos erfüllt. Gemäss Baubewilligung beträgt die anrechenbare Landfläche 8'263 m², die projektierte anrechenbare Geschossfläche 7'527.8 m². Die vorgesehene Spiel- und Freifläche von 1'400 m² übersteigt die von § 6 Abs. 1 BO geforderten 15 %, wobei die von den Beschwerdeführern bemängelte Fläche des Rollerwegs hier noch nicht einmal eingerechnet ist. Das Gleiche gilt mit 450 m² für die von § 8 BO geforderten 5 % Quartierfreiräume. Zu prüfen bleibt, ob die Spiel- und Freiflächen als zusammenhängend und gut (§ 6 Abs. 4 BO) bzw. besonders gut (§ 31 Abs. 1 lit. d BO) gestaltet und die Gestaltung des Quartierfreiraums als attraktiv (§ 8 Abs. 1 BO)

zu bezeichnen sind. Das ist zu bejahen, wie folgend aufzuzeigen ist: Die vorgesehenen Spiel- und Freiflächen sind einerseits zusammenhängend. Andererseits befinden sie sich mitten in der Arealbebauung, somit für die hauptsächlich Benützenden zentral, liegen in mehrheitlich flachem Gelände und weisen eine Bepflanzung (Hochstammbäume) auf. Vorgesehen ist zudem ein besonders ausgeschiedenes Rasenspielfeld. Diese Umstände lassen es ohne weiteres zu, die Spiel- und Freiflächen nicht nur als gut, sondern auch als besonders gut gestaltet zu bezeichnen. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass es sich bei den 1'400 m² Spiel- und Freifläche nicht nur um Wiese oder Rasen handelt, sondern ein Teil auch aus befestigten Wegen besteht. Auch diese können von den Interessierten problemlos als Spiel- und Freiflächen benutzt werden, insbesondere die Plätze vor dem Haus 8/10. Auch kann der Quartierfreiraum mit einer Grösse von 450 m² als im Sinn von § 8 Abs. 1 BO Stadt Zug attraktiv bezeichnet werden. Er liegt zentral und direkt an den Durchgangswegen und ist mit zahlreichen Spielgeräten bestückt. Gemäss Auflage in der Baubewilligung wird er zudem mit einem Sand-/Wasserbereich ergänzt. Nicht zu folgen ist dem Einwand der Beschwerdeführer, die eingereichten Pläne betreffend die Spiel- und Freiflächen sowie den Quartierfreiraum würden die Anforderungen von § 27 V PBG nicht erfüllen, weil es unterlassen worden sei, im Umgebungsplan den projektierten Terrainverlauf samt den wichtigsten Höhenkoten und Fixpunkten sowie Niveaulinien etc. einzuzeichnen, weshalb auf das vorliegende Baugesuch mangels Vollständigkeit der Unterlagen nicht hätte eingetreten werden dürfen. Der entsprechende Vorwurf ist unberechtigt. Im Umgebungsplan vom 18. September 2015 sind die wichtigsten Höhenkoten und in den Schnitten das neue und das bisherige Terrain angegeben. Die Plangrundlagen ermöglichen dem Stadtrat die baurechtliche Beurteilung der Arealbebauung.

4.4 Besonders gut gestaltete Grundrisse

a) Die Beschwerdeführer bringen vor, es könne nicht von besonders gut gestalteten Grundrissen bezüglich Wohnkomfort und Wohnhygiene (§ 31 Abs. 1 lit. c BO) gesprochen werden. Die projektierten Gebäude nähmen sich gegenseitig Licht und Aussicht. Die negative Wirkung könne reduziert werden, wenn man insbesondere die zwei grösseren Gebäude (Haus 8/10 und 12/14) redimensionieren würde.

b) Der Stadtrat führt im angefochtenen Entscheid aus, die Grundrisse würden einen sehr hohen Gebrauchswert aufweisen. Die Wohnungsgrundrisse im Eigentumsbereich seien zweispännig angeordnet, auf drei Seiten orientiert und würden über verschieden orientierte Loggien verfügen. Die Zimmergrundrisse seien aufgrund ihrer weitgehend recht-

eckigen Form praktikabel und gut möblierbar. Die Wohn- und Essräume seien um den Nasszellenkern angeordnet, die Wohnungen mittels Treppenhaus bzw. Lift unmittelbar erschlossen. Die Morgen- sowie Abendsonne sei in der Anordnung der Grundrisse berücksichtigt. Die Wohnungen seien in verschiedene Richtungen ausgerichtet und nicht allein auf den Park fixiert. Die Mietwohnungen würden von der Anordnung der Grundrisse und der Wohnqualität her denen der Eigentumswohnungen entsprechen. Damit könne soziales Gefälle verhindert werden. Die Voraussetzung von § 31 Abs. 1 lit. c BO sei damit erfüllt.

c) Paragraph 31 Abs. 1 lit. c BO stellt bei Arealbebauungen besondere Anforderungen an die Grundrisse bezüglich Wohnkomfort und Wohnhygiene. Anlässlich des Augenscheins betonten die Beschwerdeführer, sie hätten angesichts der grosszügigen Wohn-Ess-Bereiche zwischen 31–45 m² und der Tatsache, dass die meisten Zimmer eine Fläche von mindestens 13–14 m² aufwiesen, keine Beanstandungen bezüglich Wohnhygiene. Es gehe ihnen primär um die Belichtung. Dazu ist Folgendes auszuführen: Die Balkone der Häuser 8/10, 16, 18 und 20 sind nach Westen und somit zum See ausgerichtet, die Balkone des Hauses 12/14 nach Süden mit seitlichem Seeblick. Damit wird einerseits der Wunsch nach guter Aussicht erfüllt, andererseits – weil sich der Hauptwohnbereich (Küche/Wohnen) überall direkt anschliessend an die Balkone befindet – für eine optimale Belichtung gesorgt. Die fünf Häuser sind somit dorthin ausgerichtet, wo sich die Sonne mehrheitlich befindet. Indem das Haus 8/10 ein Stockwerk weniger als das Haus 12/14 aufweist und zusätzlich in etwas tieferer Hanglage zu stehen kommt, wird zudem der Schattenwurf des Hauses 8/10 auf das dahinter stehende Haus 12/14 minimiert, was insbesondere bei Abendsonne vorteilhaft ist. Somit ist auch bezüglich § 31 Abs. 1 lit. c BO nicht zu beanstanden, dass der Stadtrat die entsprechenden Voraussetzungen als erfüllt erachtet.

5. Ausnützungsziffer

a) Der Stadtrat führt im angefochtenen Entscheid aus, das Baugrundstück weise eine anrechenbare Landfläche in der Zone W3 von 8'263 m² auf. Der Mülimattweg auf GS Nr. 4931, der ebenfalls in der Zone W3 liege, sei im Zusammenhang mit dem Strassenausbau vom Baugrundstück abgetrennt worden. Bei der Übernahme des Mülimattwegs durch die Stadt Zug sei mit Abtretungsvertrag vom 29. August 2014 die anzurechnende Landfläche des Mülimattwegs nach den Vorgaben von § 18 Abs. 3 V PBG übertragen worden, und die Strassenfläche des Mülimattwegs könne gemäss dem Vertrag nach den Vorgaben von § 18 Abs. 3 V PBG zur anrechenbaren Landfläche hinzugerechnet werden.

Die Ausnützungsziffer in der Wohnzone W3 betrage bei Einzelbauweise 0.65. Da es sich um eine Arealbebauung handle, könne gemäss § 32 lit. b BO die Ausnützung um bis zu 20 % erhöht werden, was eine maximale Ausnützungsziffer von 0.78 ergebe. Zusätzlich werde auf den Anteil des preisgünstigen Wohnungsbaus aufgrund von § 37 Abs. 2 BO ein Ausnützungszuschlag von 10 % gewährt, was einer Ausnützungsziffer von 0.858 entspreche. Bei der für die Arealbauweise erhöhten Ausnützungsziffer von 0.78 innerhalb der Zonenfläche für preisgünstigen Wohnungsbau resultiere für das Bauvorhaben eine maximal mögliche anrechenbare Geschossfläche von 7'014.9 m² (0.78 x 8'993.4 m²). Gemäss § 37 BO sei davon mindestens 50 % für den preisgünstigen Wohnungsbau zu reservieren, was 3'507.4 m² anrechenbare Geschossfläche für preisgünstigen und ebenfalls 3'507.4 m² für den freitragenden Wohnungsbau ausmache. Da für den Anteil des preisgünstigen Wohnungsbaus ein Ausnützungszuschlag von 10 % gemäss § 37 Abs. 2 BO gewährt werde, belaufe sich der preisgünstige Wohnungsbau auf maximal 3'858.2 m² anrechenbare Geschossfläche. Für den freitragenden Wohnungsbau erhöhe sich durch die von ausserhalb der Zonenfläche des preisgünstigen Wohnungsbaus übertragene Ausnützung auf maximal 3'671.4 m² anrechenbare Geschossfläche. Die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche des preisgünstigen und freitragenden Wohnungsbaus zusammen belaufe sich auf total 7'529.6 m². Das Projekt halte die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche und den erforderlichen Anteil von 50 % für den preisgünstigen Wohnungsbau ein.

b) Die Beschwerdeführer machen geltend, es sei unzulässig, mit kumulierten Ausnützungsübertragungen und Ausnützungszuschlägen die zulässige Ausnützungsziffer zu erhöhen. Gemäss § 18 Abs. 3 Satz 1 V PBG dürfe nur der für den Ausbau der öffentlichen Anlage beanspruchte Teil des Baugrundstücks gezählt werden. Das bedeute, dass bei einer bereits bestehenden Strasse, welche wie vorliegend an die Einwohnergemeinde Zug abgetreten worden sei, grundsätzlich nicht die gesamte Strassenfläche, sondern nur die Ausbaufäche eingerechnet werden dürfe. Die Berücksichtigung der gesamten Strassenfläche komme bei einer Übernahme von Strassen und Wegen nur in Betracht, sofern eine entsprechende Vereinbarung zwischen der Bauherrschaft und der Gemeinde vorliege (vgl. § 18 Abs. 3 Satz 2 V PBG). Eine entsprechende Vereinbarung hätte demnach abgeschlossen werden müssen, als der Mülimattweg noch im Eigentum der Bauherrschaft gestanden habe, d.h. vor der Abtretung an die Einwohnergemeinde Zug. Im Nachhinein sei dies nicht zulässig. Die anrechenbare Landfläche hätte angesichts des riesigen Ausmasses von GS Nr. 1639, welches zudem weitgehend in der Landwirtschaftszone liege, zuerst

abparzelliert werden müssen, damit diese eindeutig festgelegt sei. Ansonsten könnte in Zukunft nicht festgestellt werden, welche Flächen bereits baulich ausgenutzt seien. Es dürfe nur derjenige Teil, welcher in der Bauzone liege, berücksichtigt werden. Die Ausnutzungsübertragung sei ungültig, da es unterlassen worden sei, sie wie in Ziff. II./3. der Ausnutzungsübertragungs-Vereinbarung vom 24. Februar 2015 festgehalten als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch einzutragen. GS Nr. 3392 liege mehr als 300 m von der geplanten Überbauung auf GS Nr. 1639 entfernt, was nicht mehr "in der Nachbarschaft" i.S.v. § 19 Abs. 1 V PBG sei. Vom baulichen Hochwasserschutz in den Jahren 2006 und 2007, welcher auf die starken Niederschläge in Oberwil in den Jahren 2003 und 2005 zurückzuführen sei, sei auch GS Nr. 3392 betroffen gewesen. Daher hätte das Grundstück längst aus der Wohnzone ausgezont werden müssen. Eine Überbauung des Grundstücks sei nicht möglich. Die vorgenommene Ausnutzungsübertragung widerspreche auch § 19 Abs. 2 V PBG, wonach im Bereich der Grundstücksgrenze liegende Wege, Erschliessungsstrassen und Fliessgewässer die Ausnutzungsübertragung nicht hinderten. Zwischen GS Nr. 3392 und dem Bauvorhaben lägen mehrere Grundstücke, Wege und Strassen sowie die SBB-Bahnlinie mit erhöhtem Bahntrasse. Die betreffenden "Wege, Erschliessungsstrassen und Fliessgewässer" lägen nicht "im Bereich der Grundstücksgrenze". Bahnlinien seien in § 19 Abs. 2 V PBG zudem nicht genannt. Der Ausnahmekatalog von § 19 Abs. 2 V PBG sei abschliessend. Eine Ausnutzungsübertragung über die SBB-Bahnlinie hinweg sei folglich nicht gestattet. Im Übrigen lägen auch die Zustimmungen der Eigentümer sämtlicher zwischen GS Nr. 3392 und dem Bauvorhaben liegenden Grundstücke nicht vor, und die dazwischenliegenden Grundstücke erfüllten die Voraussetzungen von § 19 V PBG ebenfalls nicht, was bei sog. Kettenübertragungen bzw. dem sog. Transitverfahren erforderlich wäre (vgl. BGer 1C_351/2012 vom 12. Februar 2013). Ziff. IV./5. des Ausnutzungsübertragungs-Vertrags stelle keine gültige Ausnutzungsübertragung dar. Die Ausnutzungsübertragung verletze die Vorschriften von § 18 Abs. 3 sowie von § 19 V PBG und hätte überdies mit einer separaten Vereinbarung geregelt werden müssen. Überdies habe die Einwohnergemeinde Zug die Ausnutzung von GS Nr. 3392 unentgeltlich übertragen und zum anderen eine Abtretungsentschädigung von Fr. X für den Mülimattweg bezahlt. Dies stelle einen Verstoss gegen das Finanzhaushaltsgesetz dar (insbesondere gegen die Grundsätze der Sparsamkeit und der Wirtschaftlichkeit).

c) Der Stadtrat führt in seiner Vernehmlassung aus, es sei durchaus üblich, zulässig und sinnvoll, die Übertragung der anrechenbaren Landfläche gleichzeitig mit der Abtretung des Strassenlandes an das Gemeinwesen zu regeln. Der Übergang des Eigentums sei an

den zeitlich nachgelagerten Tagebucheintrag im Grundbuch gebunden, die Übertragung der anrechenbaren Landfläche hingegen grundsätzlich nicht. Selbst wenn man die Übertragung der anrechenbaren Landfläche vom Grundbucheintrag abhängig machen würde, würde diese eine "juristische Sekunde" vor dem Eigentumsübergang erfolgen. Zur anrechenbaren Landfläche würden gestützt auf § 18 V PBG nur in der Bauzone gelegene Flächen gerechnet. Nicht einsichtig sei, wieso nur ausparzellierte Flächen zur anrechenbaren Landfläche gezählt werden könnten, zumal das Gebiet östlich der Zonengrenze in der Landwirtschaftszone liege und nur nach den strengen Regeln für Bauten ausserhalb der Bauzonen bebaut werden könnte. Der Stadtrat habe sich für eine projektbezogene Ausnutzungsübertragung von GS Nr. 3392 auf GS Nr. 1639 entschieden. Gemäss Art. 80 Abs. 4 der Grundbuchverordnung bestehe der Rechtsgrundaussweis für Anmerkungen, die auf einer Entscheidung einer Behörde beruhen, in vollstreckbaren Entscheidungen. Die im vorliegenden Verfahren erteilte Baubewilligung sei noch nicht rechtskräftig, womit auch die anrechenbare Geschossfläche des Projekts nicht rechtskräftig bewilligt sei, und eine Anmerkung im Grundbuch scheitere daher vorläufig. Die kürzeste Distanz von GS Nr. 3392 und GS Nr. 1639 betrage lediglich 170 m. Der Passus "zu Gunsten seines Nachbarn" sei bei der Revision des § 19 Abs. 1 V PBG am 1. Juli 2012 mit dem heutigen Wortlaut "zu Gunsten einer Eigentümerin/eines Eigentümers in der Nachbarschaft" ersetzt worden. In räumlicher Hinsicht scheine nach grammatikalischer Auslegung klar, dass mit der Änderung von "Nachbar" zu "Nachbarschaft" eine extensivere Auslegung von § 19 V PBG beabsichtigt gewesen sei. Auch die Beschränkung auf das gleiche Nutzungsmass sei mit der Revision von § 19 Abs. 1 V PBG weggefallen. Es wäre also möglich, die Ausnutzung von einer W3 in eine W1 zu übertragen. Die offener Formulierung ermögliche daher das Übertragen von Ausnutzung über weitere Distanzen, wobei es sich mit Hinweis auf den Entscheid des Bundesgerichts 1C_352/2012 vom 12. Februar 2013 nicht um formelle Kettenübertragungen handle.

d) Der Beschwerdegegner 1 lässt hinsichtlich der Ausnutzung ausführen, der Stadtrat habe korrekt dargelegt, dass zusätzlich zum Arealbebauungsbonus von 20 % (= AZ 0.78) gestützt auf § 37 Abs. 2 BO ein Ausnutzungszuschlag von 10 % für den preisgünstigen Wohnungsbau zur Anwendung gelange (= AZ 0.858). Ferner liege mit dem Abtretungsvertrag vom 29. August 2014 eine genügende Grundlage für die Anrechnung der Fläche des an die Stadt Zug abgetretenen Mülimattwegs vor. Selbstredend sei keine Parzellierung notwendig, um die innerhalb der Zone W3 gelegene Fläche von GS Nr. 1639 überbauen zu können. Es liege keine Übertragung der Ausnutzung über die "SBB-Bahnlinie" hinweg vor. Die SBB-Bahnlinie werde nördlich des Seniorenzentrums Mülimatt

von einer Strassenüberführung (GS Nr. 1646) überquert. Diese Strassenparzelle befindet sich, genauso wie die östlich und westlich der Bahnlinie gelegenen Strassengrundstücke, im Eigentum der Stadt Zug. Ausgehend von der übertragenden Parzelle GS Nr. 3392 ergebe sich somit folgender Übertragungsweg bis zur Bauparzelle GS Nr. 1639: GS Nr. 2684 (Tellenmattstrasse) – GS Nr. 2200 (Brunnenmattstrasse) – GS Nr. 1564 – GS Nr. 1646 – GS Nr. 3841. Die Grundstücke der SBB mit dem Bahntrasse, GS Nrn. 1641 und 1642, würden gerade nicht übersprungen. Bei allen genannten Strassengrundstücken handle es sich entweder um Erschliessungs- oder um Zufahrtsstrassen. Somit wäre die Ausnutzungsübertragung selbst nach altem Recht möglich gewesen. Zwischen Ausgangs- und Endgrundstück der Ausnutzungsübertragung lägen nur öffentliche Erschliessungs- oder Zufahrtsstrassen, was nach dem unverändert gebliebenen § 19 Abs. 2 V PBG der Ausnutzungsübertragung ausdrücklich nicht entgegenstehe. Nach Meinung der Bauherrschaft verfüge die Bauparzelle GS Nr. 1639 auch ohne diese Übertragung über genügend Ausnutzung. Die Bauherrschaft habe den Mülimattweg kurz vor Baueingabe der Stadt Zug abgetreten. Zudem sei der Mülimattweg Bestandteil von GS Nr. 1639 gewesen und habe demzufolge im Eigentum der Bauherrschaft gestanden. Die Fläche des Mülimattwegs befinde sich in der Zone W3. Unter diesen Umständen sei es ohne weiteres zulässig gewesen, die ganze Fläche des Mülimattwegs im Sinne von § 18 Abs. 3 V PBG im Falle einer Überbauung von GS Nr. 1639 weiterhin zur anrechenbaren Landfläche zu zählen. Es handle sich hierbei gerade nicht um eine Ausnutzungsübertragung im Sinne von § 19 V PBG. Sinn und Zweck von § 18 Abs. 3 V PBG sei es, einen Grundeigentümer punkto Ausnutzung nicht schlechter zu stellen, wenn er dem Gemeinwesen für den Bau oder Ausbau von öffentlichen Strassen Land abtrete. Aus diesem Grund sei es nicht relevant, ob eine Teilfläche des Mülimattwegs aufgrund der Nutzung als Zufahrt zum Seniorenzentrum Mülimatt – trotz der Zonierung W3 – über keine Ausnutzung verfüge. Im Übrigen sei festzuhalten, dass der abgetretene Mülimattweg im Zeitpunkt der Abtretung nicht mit einem Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten der Öffentlichkeit belastet gewesen sei. Die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts zur Nichtanrechenbarkeit von öffentlichen Strassen sei daher im vorliegenden Fall von vornherein nicht einschlägig (vgl. dazu Urteil vom 10. August 2015, V 2014 184). Der Vollständigkeit halber sei auszuführen, dass die Bauherrschaft in der Lage wäre, die streitigen 164 m² anrechenbare Geschossfläche ab der eigenen Parzelle GS Nr. 1627 auf die Bauparzelle GS Nr. 1639 zu übertragen, wollte man entgegen den vorstehenden Ausführungen sowohl von der Ungültigkeit der Anrechnung des Mülimattwegs wie auch der Ausnutzungsübertragung ab GS Nr. 3392 ausgehen.

e) In ihrer abschliessenden Stellungnahme vom 20. Februar 2017 liessen die Beschwerdeführer ausführen, bei den zwischen den GS Nr. 3392 und GS Nr. 1639 liegenden Grundstücken handle es sich um Verkehrsflächen. Die Parzellen befänden sich somit nicht in der Bauzone, geschweige denn gehörten sie der gleichen Zonenart i.S.v. § 19 Abs. 1 lit. b V PBG wie die Bauparzelle an. Eine Verkettung von Strassenparzellen, wie sie die Bauherrschaft zur Ausnutzungsübertragung vornehmen wolle, könne auch nicht unter § 19 Abs. 2 V PBG subsumiert werden. Denn im vorliegenden Fall lägen die Strassen zweifellos nicht mehr im "Bereich der Grundstücksgrenze". Das Ausgangs- und das Zielgrundstück der Ausnutzungsübertragung lägen offensichtlich viel zu weit voneinander entfernt. Im Bereich von GS Nr. 3841, wo der angebliche Übertragungsweg gemäss den Ausführungen der Bauherrschaft ende, liege das GS Nr. 1639 in der Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung (OeIF), d.h. in einer Nichtbauzone. In Bezug auf die Ausnutzungsübertragung müsste der Teil von GS Nr. 1639, welcher in der Wohnzone liege und überbaut werden solle, separat betrachtet werden. D.h., wenn schon, dann müssten die Strassenparzellen GS Nr. 4124 (Mülimatt) und GS Nr. 4931 (Mülimattweg) in die Betrachtung miteinbezogen werden. Dies zeige wiederum, dass die Distanz zwischen GS Nr. 3392 und dem Teil von GS Nr. 1639, der überbaut werden und auf welchen sich folglich die Ausnutzungsübertragung auswirken solle, viel zu gross sei. Eine Ausnutzungsübertragung könne nicht über öffentliche Strassen bzw. über Verkehrsflächen stattfinden, wie dies die Bauherrschaft vornehmen wolle. Würde die Argumentation der Bauherrschaft zutreffen, könnte das Gemeinwesen über den gesamten Gemeindebann bzw. über sämtliche Gemeindestrassen und -wege hinweg Ausnutzung übertragen. Die Behauptung, dass die Bauherrschaft in der Lage wäre, Ausnutzung ab der eingetragenen Parzelle Nr. 1627 auf die Bauparzelle GS Nr. 1639 zu übertragen, sei irrelevant und werde bestritten. Dies wäre allenfalls im Rahmen eines neuen Baugesuchs zu prüfen und sei nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens.

f) Die Ausnutzungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen der anzurechnenden Geschossfläche der Gebäude und der anzurechnenden Landfläche (§ 15 V PBG).

§ 18 V PBG regelt die anzurechnende Landfläche wie folgt:

¹ Die anzurechnende Landfläche ist die vom Baugesuch, auch als Gesuch für eine Arealbauungsbewilligung, erfasste, in einer Bauzone gelegene Fläche.

² Nicht anzurechnen sind die Fahrbahnen und unmittelbar anstossenden Gehwege von öffentlichen Strassen und die Fahrbahnen von Radstrecken, auch als projektierte Anlagen, für deren Festlegung die Sondernutzungsplanung eingeleitet oder durchgeführt ist.

³ Benötigt das Gemeinwesen für den Bau oder Ausbau von öffentlichen Strassen, Radstrecken oder Wegen Land von der dem Baugesuch zugrundeliegenden Fläche, so kann der für diese öffentlichen Anlagen beanspruchte Teil des Baugrundstücks im Ausmass von max. 25 % der dem Baugesuch zugrundeliegenden Fläche zur anzurechnenden Landfläche gezählt werden. Dies gilt auch für zukünftige Baugesuche sowie bei der Übernahme von Strassen und Wegen durch das Gemeinwesen, sofern eine entsprechende Vereinbarung zwischen der Bauherrschaft und der Gemeinde vorliegt."

Die Ausnutzungsübertragung ist in § 19 V PBG wie folgt geregelt:

"¹ Die Ausnutzungsübertragung ist der vertragliche Verzicht einer Eigentümerin/eines Eigentümers auf Ausschöpfung der Ausnutzungsziffer zu Gunsten einer Eigentümerin/eines Eigentümers in der Nachbarschaft. Der Vertrag muss folgende Voraussetzungen erfüllen:

- a) auf dem begünstigten Grundstück darf die zulässige Ausnutzungsziffer um höchstens einen Viertel erhöht werden;
- b) die Grundstücke müssen der gleichen Zonenart, jedoch nicht einer Zone mit dem gleichen Nutzungsmass angehören;
- c) die übrigen Bauvorschriften gehen dem Anspruch auf Ausschöpfung der Ausnutzungsziffer vor.

² Im Bereich der Grundstücksgrenze liegende Wege, Erschliessungsstrassen und Fliessgewässer hindern die Ausnutzungsübertragung nicht."

g) Die Beschwerdeführer vertreten die Auffassung, es sei unzulässig, wie der Baugesuchsteller versuche, mit kumulierten Ausnutzungsübertragungen und Ausnutzungszuschlägen die zulässige Ausnutzungsziffer zu erhöhen. Hierzu ist auszuführen, dass die Bauordnung der Stadt Zug und die kantonale Gesetzgebung sowohl die Ausnutzungsübertragung als auch Erhöhungen der zonengemässen Ausnutzung zulassen und diese grundsätzlich kumuliert werden dürfen bzw. sie sich nicht gegenseitig ausschliessen. Wie unter Erwägung 4 ausgeführt, erfüllt das Bauprojekt die Anforderungen der Bauordnung der Stadt Zug an eine Arealbebauung, weshalb gestützt auf § 32 Abs. 1 lit. b BO die Ausnutzung um bis zu 20 % erhöht werden kann. Da in der vorliegenden Arealbebauung mehr als 50 % der anzurechnenden Geschossfläche für den preisgünstigen Wohnungsbau reserviert ist (§ 37 Abs. 1 BO), wird auf den Anteil des preisgünstigen Wohnungsbaus ein

Ausnützungszuschlag von 10 % gewährt, wobei dieser Ausnützungszuschlag *zusätzlich* zu den Abweichungen gemäss § 32 Abs. 1 gewährt wird (§ 37 Abs. 2 BO).

Zu hinterfragen ist allerdings die Art und Weise, wie der Stadtrat die Kumulation vornimmt. Er erhöht die für die Wohnzone 3 geltende Ausnützungsziffer von 0.65 wegen der Arealbauweise um 20 %, woraus eine Ausnützungsziffer von 0.78 resultiert. Für den Anteil preisgünstigen Wohnungsbau schlägt er den zusätzlichen Ausnützungszuschlag von 10 % jedoch nicht zur (Grund-)Ausnützungsziffer von 0.65, sondern zur bereits durch die Arealbauweise erhöhten Ausnützungsziffer von 0.78. Das ist nicht korrekt. § 37 Abs. 2 Satz 2 BO sieht vor, dass der Ausnützungszuschlag für den preisgünstigen Wohnungsbau zusätzlich zu den Abweichungen gemäss § 32 Abs. 1 gewährt wird. Dieser Wortlaut lässt zwar einen gewissen Interpretationsspielraum offen. Nach Ansicht des Gerichts ist die Bestimmung jedoch eng auszulegen. § 37 Abs. 2 Satz 2 BO bedeutet lediglich, dass die Vorteile, die § 32 Abs. 1 BO gewährt (Ausdehnung der maximal zulässigen Gebäudelänge, Ausnützungszuschlag, zusätzliches Vollgeschoss usw.), nicht ausschliessen, gleichzeitig auch den Ausnützungszuschlag für den preisgünstigen Wohnungsbau in Anspruch zu nehmen, was mit anderen Worten heisst, dass die Vorteile, welche für Arealbauweise und preisgünstigen Wohnungsbau gewährt werden, kumulative und nicht nur alternative Vorteile darstellen. Es kann aber nicht sein, dass die Bauherrschaft zusätzlich dadurch profitiert, dass die bereits erhöhte Ausnützungsziffer um weitere 10 % erhöht wird. Dies würde nämlich im Ergebnis zu einer unzulässigen Überhöhung – im vorliegenden Fall zu einer Ausnützungsziffer für den Anteil preisgünstigen Wohnungsbau von 0.858 (0.65 plus 32 %) – führen. Vielmehr hat der 10%ige Zuschlag auf der (Grund-)Ausnützungsziffer von 0.65 zu erfolgen, womit schlussendlich eine Ausnützungsziffer für den Anteil preisgünstigen Wohnungsbau von 0.845 (0.65 plus 30 % [20 % für Arealbauweise und 10 % für preisgünstigen Wohnungsbau]) resultiert. Es ist davon auszugehen, dass der Gesetzgeber die bereits grosszügige Kumulation von Ausnützungszuschlägen nicht derart weit zulassen wollte, wie das der Stadtrat gemacht hat. Dem Stadtrat als Baubewilligungsbehörde ist es, insbesondere aus Gründen der Rechtssicherheit und der Rechtsgleichheit, aber auch aus Gründen der Wahrung der Nachbarrechte, nicht erlaubt, über eine solche Ausweitung von § 37 Abs. 2 BO selber zu entscheiden. Das müsste der Gesetzgeber – falls er es denn wollte – tun. Eine grosszügigere Anwendung der baurechtlichen Vorschriften könnte allenfalls auch über den Weg des Erlasses eines Bebauungsplans erfolgen, bei dem das Stimmvolk ebenfalls wieder mitreden könnte. Bei einer Arealbebauung ist das nicht der Fall. Zum gleichen Ergebnis, nämlich dass Kumulationen zurückhaltend zu erfolgen haben, kommt man, wenn man berücksichtigt, dass allfällige Ausnützungsübertragungen und

-zuschläge nicht für sich allein, sondern stets im Kontext mit den anderen Normen des kantonalen und gemeindlichen Planungs- und Baurechts zu betrachten sind. Die städtische Bauordnung gewährt einen Arealbebauungsbonus von "bis zu 20 %" gemäss § 32 Abs. 1 lit. b BO und für den Anteil des preisgünstigen Wohnungsbaus explizit "zusätzlich" einen Ausnützungszuschlag "von 10 %" gemäss § 37 Abs. 2 BO. Gemäss § 18 Abs. 3 V PBG kann der vom Gemeinwesen für öffentliche Anlagen beanspruchte Teil des Baugrundstücks im Ausmass von "max. 25 %" der dem Baugesuch zugrundeliegenden Fläche zur anzurechnenden Landfläche gezählt werden. Und schliesslich darf gemäss § 19 Abs. 1 lit. a V PBG bei einer Ausnützungsübertragung auf dem begünstigten Grundstück die zulässige Ausnützungsziffer um "höchstens ein Viertel" erhöht werden. Wegleitend für die Baubewilligungsbehörden muss sein, dass die vom gemeindlichen Gesetzgeber festgelegte Nutzungsordnung und Zonenstruktur nicht durch ein Baubewilligungsverfahren, d.h. durch eine einfache Verwaltungsverfügung, in erheblichem Ausmass beeinträchtigt oder gar ausser Kraft gesetzt werden darf. Ausnützungserhöhungen aus Arealbebauung und preisgünstigem Wohnungsbau, zusammen mit Ausnützungsübertragungen, dürfen deshalb nicht bewirken, dass eine unerwünschte Konzentrierung der Bausubstanz entsteht. Zu vermeiden ist, dass die resultierende Mehr- bzw. Übernutzung des begünstigten Grundstücks zu Konflikten mit den massgeblichen Vorschriften über die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Landschafts- und Ortsbild führen (vgl. Stalder/Tschirky, in: Griffel/Liniger/Rausch/Thurnherr [Hrsg], FHB Öffentliches Baurecht, Zürich 2016, Rz. 3.395). Auf dem Spiel steht neben den nachbarlichen Interessen nicht zuletzt aber auch das berechnete Interesse der öffentlichen Hand an einer berechenbaren Auslastung der kostenintensiven, auf die Normnutzung abgestimmten Erschliessungsanlagen, die nicht örtlich überlastet werden dürfen. Der Gesetzgeber hat mit seinen Formulierungen im entsprechenden Planungs- und Baurecht zum Ausdruck gebracht, dass nicht überall zwingend an die obere Grenze zu gehen ist. Diese Grundhaltung ist insbesondere auch bei der Frage zu beachten, welches die Basis für einen zusätzlichen Ausnützungszuschlag ist. Wie ausgeführt kann diese Basis nur die zonenmässige (Grund-)Ausnützungsziffer sein.

Das führt dazu, dass dem Bauprojekt im vorliegenden Fall die notwendige Ausnützung fehlt, da die vom Stadtrat berechnete maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche total 7'529.6 m² und die projektierte Geschossfläche 7'527.8 m² beträgt. Die Differenz ist derart klein, dass bei Anwendung der oben beschriebenen korrekten Berechnungsweise die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche mit Sicherheit unter die projektierte Geschossfläche sinkt. Die Beschwerde wird daher gutzuheissen sein, wobei aus Gründen

der Verfahrensökonomie nachfolgend auch die übrigen von den Beschwerdeführern gerügten Punkte behandelt werden.

h) Mit Abtretungsvertrag vom 29. August 2014 erwarb die Einwohnergemeinde Zug vom Beschwerdegegner 1 das GS Nr. 4931, somit den Mülimattweg zwischen der Einmündung des Mülimattwegs in die Widenstrasse und dem Stall Assek. Nr. 850b, in der Absicht, im Hinblick auf die künftige Überbauung des GS Nr. 1639 des Beschwerdegegners 1 die zu diesem Grundstück führende Erschliessungsstrasse "Mülimattweg" auszubauen. Die Beschwerdeführer machen nun geltend, davon dürfe bei der Berechnung der Ausnützungsziffer nicht die gesamte Strassenfläche, sondern nur der für den Ausbau der öffentlichen Anlage beanspruchte Teil bzw. die Ausbaufäche eingerechnet werden. Die Berücksichtigung der gesamten Strassenfläche komme bei einer Übernahme von Strassen und Wegen nur in Betracht, sofern eine entsprechende Vereinbarung zwischen der Bauherrschaft und der Gemeinde vorliege. Eine entsprechende Vereinbarung hätte demnach abgeschlossen werden müssen, als der Mülimattweg noch im Eigentum der Bauherrschaft gestanden habe, d.h. vor der Abtretung an die Einwohnergemeinde Zug. Im Nachhinein sei dies nicht zulässig.

Benötigt das Gemeinwesen für den Bau oder Ausbau von öffentlichen Strassen, Radstrecken oder Wegen Land von der dem Baugesuch zugrundeliegenden Fläche, so kann der für diese öffentlichen Anlagen beanspruchte Teil des Baugrundstücks im Ausmass von max. 25 % der dem Baugesuch zugrundeliegenden Fläche zur anzurechnenden Landfläche gezählt werden. Dies gilt auch für zukünftige Baugesuche sowie bei der Übernahme von Strassen und Wegen durch das Gemeinwesen, sofern eine entsprechende Vereinbarung zwischen der Bauherrschaft und der Gemeinde vorliegt (§ 18 Abs. 3 V PBG). Im Vertrag vom 29. August 2014 vereinbarten die Einwohnergemeinde Zug und der Beschwerdegegner 1 gleichzeitig mit der Abtretung von GS Nr. 4931, dass der Beschwerdegegner 1 berechtigt ist, die gesamte Bodenfläche von GS Nr. 4931 gemäss § 18 Abs. 3 V PBG weiterhin zur Berechnung der baulichen Ausnützung auf GS Nr. 1639 zu benutzen. Mit dieser Vereinbarung wurde der Anforderung von § 18 Abs. 3 Satz 2 V PBG Genüge getan. Es wäre überspitzt formalistisch zu verlangen, dass zuerst ein Vertrag betreffend die Verwendung der vom Gemeinwesen benötigten Fläche als anzurechnende Landfläche und anschliessend in einem weiteren Schritt ein Vertrag über den entsprechenden Landerwerb abgeschlossen werden muss. Es spricht nichts dagegen, die Hinzuzählung der abgetretenen Fläche zu der dem Baugesuch zugrundeliegenden Landfläche gleichzeitig mit der Abtretung der Strassenfläche an das Gemeinwesen zu regeln. Im Übrigen ist dem Stadtrat

zuzustimmen, dass im Zeitpunkt der öffentlichen Beurkundung des Abtretungsvertrags (29. August 2014) der Beschwerdegegner 1 immer noch Eigentümer von GS Nr. 4931 war und der Eigentumsübergang erst mit dem zeitlich nachgelagerten Tagebucheintrag im Grundbuch erfolgte. Auch unter diesem Aspekt sind die Voraussetzungen für die Anrechnung der Strassenfläche von GS Nr. 4931 im Rahmen der Arealbebauung Mülimatt grundsätzlich erfüllt. Im Übrigen ist es selbstverständlich, dass in jedem der von § 18 Abs. 3 V PBG erfassten Fälle die ganze (bis max. 25 % der dem Baugesuch bzw. dem zukünftigen Baugesuch zugrundeliegenden Fläche) an das Gemeinwesen übergegangene Fläche zur anzurechnenden Landfläche gezählt werden kann, nicht nur der für den Ausbau der öffentlichen Anlage beanspruchte Teil. Eine andere Auslegung würde der gesetzgeberischen Absicht offensichtlich widersprechen und ungerechtfertigte Rechtsungleichheiten schaffen.

i) Die Beschwerdeführer machen geltend, angesichts des riesigen Ausmasses von GS Nr. 1639, welches zudem weitgehend in der Landwirtschaftszone liege, hätte die anrechenbare Landfläche zuerst abparzelliert werden müssen, damit diese eindeutig festgelegt sei. Ansonsten könnte in Zukunft nicht festgestellt werden, welche Flächen bereits baulich ausgenutzt seien. Es dürfe nur derjenige Teil, welcher in der Bauzone liege, berücksichtigt werden.

Diese Argumentation ist unverständlich. Einerseits ist nirgends vorgeschrieben, dass eine solche Abparzellierung vorzunehmen ist. Andererseits wurde entsprechend § 18 Abs. 1 V PBG selbstverständlich nur die vom Baugesuch erfasste Fläche zur anrechenbaren Landfläche gerechnet, welche in der Bauzone liegt. Demgegenüber verfügt ein Grundstück ausserhalb der Bauzone über keine bauliche Nutzung. Die Berechnung der anzurechnenden Landfläche erfolgte hier klar, transparent und bietet genügend Rechtssicherheit. Auch grundbuchrechtlich steht diesem Vorgehen nichts entgegen.

j) Nichts zu ihren Gunsten können die Beschwerdeführer ableiten, wenn sie geltend machen, das für die Ausnützungsübertragung verwendete GS Nr. 3392, welches infolge der Überschwemmungen in den Jahren 2003 und 2005 vom baulichen Hochwasserschutz betroffen sei, hätte schon längst aus der Wohnzone ausgezont werden müssen und eine Überbauung sei nicht möglich. GS Nr. 3392 befindet sich in der Zone W2b und gehört somit der gleichen Zonenart an wie das Grundstück Nr. 1639, womit die (Teil-)Voraussetzung von § 19 Abs. 1 lit. b V PBG für eine Ausnützungsübertragung erfüllt ist. Ob die

Zuordnung von GS Nr. 3392 aus planerischen Überlegungen zur Bauzone gerechtfertigt ist oder nicht, ist im vorliegenden Verfahren nicht zu prüfen.

k) Ähnliches gilt für das Vorbringen der Beschwerdeführer, die unentgeltliche Ausnützungsübertragung von GS Nr. 3392 sowie die Bezahlung einer Abtretungsentschädigung von Fr. X für den Mülimattweg verstiesse gegen das Finanzhaushaltgesetz (FHG). Diese Frage ist hier nicht zu prüfen, abgesehen davon, dass auch ein allfälliger Verstoss gegen das FHG keinen Einfluss auf die Baubewilligung für die Arealbebauung Mülimatt vom 29. März 2016 hätte.

l) Im Rahmen der Erwägungen betreffend Ausnützungsziffer bleibt zu klären, ob die mit Vertrag zwischen der Beschwerdegegnerin 1 und der Einwohnergemeinde Zug vom 24. Februar 2015 vorgenommene Ausnützungsübertragung von GS Nr. 3392 auf GS Nr. 1639 zulässig ist. Der Stadtrat bejaht dies und beruft sich dabei auf § 19 V PBG.

l/aa) Die Beschwerdeführer bestreiten die Zulässigkeit dieser Ausnützungsübertragung und begründen ihre Haltung zusammengefasst damit, dass das GS Nr. 3392 zu weit entfernt vom GS Nr. 1639 liege, insbesondere wenn man den korrekten Anknüpfungspunkt für den "Übertragungsweg" wähle. Eine Ausnützungsübertragung über Bahnlinien sei nicht gestattet. Eine Verkettung von Strassenparzellen, wie sie die Bauherrschaft zur Ausnützungsübertragung vornehmen wolle, könne nicht unter § 19 Abs. 2 V PBG subsumiert werden und dürfe per se nicht stattfinden.

l/bb) Für die Beschwerdegegner 1 und 2 befindet sich das GS Nr. 3392 in der Nachbarschaft des GS Nr. 1639, womit die entsprechende Anforderung von § 19 Abs. 1 V PBG erfüllt sei. Bei sämtlichen Parzellen zwischen den beiden Grundstücken handle es sich um Strassengrundstücke im Eigentum der Stadt Zug, was nach § 19 Abs. 2 V PBG der Ausnützungsübertragung nicht entgegenstehe.

l/cc) Das unbebaute GS Nr. 3392 mit einer Grösse von 486 m² befindet sich in der Zone W2b, nordwestlich der Stadtbahnhaltestelle Zug Oberwil, am Brunnenbach zwischen der Brunnenmattstrasse und der Tellenmattstrasse. Zwischen der Tellenmattstrasse und der Bahnlinie befinden sich überbaute Grundstücke, ebenfalls der Zone W2b angehörig. Das Grundstück Nr. 1639, 77'509 m² gross, liegt auf der anderen Seite der Bahnlinie, südöstlich der Stadtbahnhaltestelle Zug Oberwil. Der grösste Teil dieses Grundstücks befindet sich in der Landwirtschaftszone, die im südwestlichen Teil des Grundstücks liegende Flä-

che mit der geplanten Arealbebauung jedoch in der Zone W3. Die Luftlinie zwischen den nächstgelegenen Punkten der GS Nrn. 3392 und 1639 misst 170 m. Zwischen dem GS Nr. 3392 und dem nächstgelegenen Punkt derjenigen Fläche von GS Nr. 1639, auf der die Arealbebauung vorgesehen ist, d.h. dem Bauland, besteht sogar eine Luftliniendistanz von 285 m. Zu Fuss oder mit einem Fahrzeug gelangt man vom GS Nr. 3392 zum GS Nr. 1639 über folgende Parzellen, wobei es sich ausschliesslich um im Eigentum der Stadt Zug stehende Strassengrundstücke handelt: 2684, 2200, 1564, 1646 und 3841. Beim GS Nr. 1646 handelt es sich um die Unterführung unter der Bahnlinie.

l/dd) Das Verwaltungsgericht hatte sich bereits mit Fragen der sog. Ausnutzungsübertragung zu befassen. Eine Ausnutzungsübertragung liegt vor, wenn ein Bauprojekt nicht nur die sich aus der Bauparzelle ergebende Ausnutzungsmöglichkeit, sondern auch Ausnutzungsreserven anderer Grundstücke beansprucht.

In dem mit Urteil vom 22. April 1999 entschiedenen Fall in der Stadtgemeinde Zug nahm das Gericht Bezug auf die damals anwendbare Bestimmung von § 15 VV BauG, dass die Ausnutzungsübertragung den Verzicht eines Grundeigentümers auf die Ausschöpfung der Ausnutzungsziffer zugunsten seines Nachbarn bedeutet, wobei a) auf dem begünstigten Grundstück die zulässige Ausnutzungsziffer um höchstens ein Viertel erhöht werden durfte; b) die Grundstücke Zonen angehören mussten, die die gleiche Nutzung gestatteten; c) die übrigen Bauvorschriften dem Anspruch auf Ausschöpfung der Ausnutzung voringen. Im Bereich der Grenze liegende Fusswege und kleinere Gewässer hinderten die Ausnutzungsübertragung nicht (Abs. 1). Bei Arealbebauungen konnte der Gemeinderat die Voraussetzungen gemäss Abs. 1 erleichtern (Abs. 3). Das Gericht stellte in seinem Urteil fest, dass die Ausnutzungsübertragung zu einer Abweichung von der Regelbauweise führe. Insofern habe sie sich an die Grenzen des gesetzlichen Ausnahmetatbestandes zu halten. Die praktische Funktion sei eine ähnliche wie bei privatrechtlichen Abmachungen über die Grenzabstände. Beide Massnahmen könnten anstelle einer Arrondierung des Bodens im Sinne der gewünschten Bauweise treten. Die Verordnung erwähne ausdrücklich, dass im Bereich der Grenze liegende Fusswege und kleinere Gewässer die Ausnutzungsübertragung nicht hinderten. Sie gehe somit von einem beschränkten Anwendungsbereich der Ausnutzungsübertragung aus und erwähne ausdrücklich, dass diese kleineren Abgrenzungen der bebaubaren Fläche eine Ausnutzungsübertragung nicht hinderten. Dem könne aber die Lüssirainstrasse als öffentliche Erschliessungsstrasse mit beidseitigem Trottoir, welche im Eigentum der Stadt stehe, nicht gleichgestellt werden. Die noch nicht beachtliche Schranke eines Fussweges im Bereich der Grenze sei in casu klar über-

schritten. Es gehe auch nicht mehr um eine Übertragung zwischen benachbarten Grundstücken. Stadtrat und Regierungsrat hätten daher zu Recht die Ausnutzungsübertragung gemäss § 15 Abs. 1 als nicht zulässig erachtet (V 1998 35; vgl. GVP 1999, S. 77 f.).

Im Urteil vom 31. Mai 2012 (V 2011 100) war von der damaligen Fassung von § 19 V PBG auszugehen, die sich von der früheren Regelung von § 15 VV BauG einzig hinsichtlich der im Vergleich zu § 15 Abs. 1 Satz 2 VV BauG erweiterten Abs. 2 unterschied, wonach im Bereich der Grundstücksgrenze liegende Wege, Erschliessungsstrassen und Fliessgewässer die Ausnutzungsübertragung nicht hinderten. Gestützt darauf entschied das Verwaltungsgericht, dass § 19 V PBG eine etappenweise Übertragung von Ausnutzungsreserven über ein Zwischengrundstück an ein nicht angrenzendes Grundstück zulasse. Das Gericht erwog, dass die Anwendung von § 19 Abs. 2 V PBG begriffsnotwendig voraussetze, dass eine Situation gegeben sei, bei der zwei Grundstücke nicht aneinander grenzten, also nicht benachbart seien. Es sei nicht ersichtlich, dass die so beschriebene Übertragung in mehreren Etappen Sinn und Zweck der Ausnutzungsübertragung widersprechen würde. Solange solche schrittweisen Übertragungen innerhalb derselben Nutzungszone erfolgten, werde die Ausnutzung des Baulandes verbessert, ohne dass dabei die potentiell maximal mögliche Baudichte innerhalb der Nutzungszone vergrössert werde, da aufgrund der Schranke in § 19 Abs. 1 lit. a V PBG verhindert werde, dass sich auf einem einzigen Grundstück Ausnutzung "ansammle" und dort im Vergleich zur Umgebung übermässig dicht gebaut werden könne (E. 8b). Genauso sei aber auch ein abgekürztes Transferverfahren zur Ausnutzungsübertragung zulässig unter Auslassung des Zwischenschritts der Übertragung der Ausnutzung zunächst an einen dazwischen liegenden Eigentümer und dann erst an den Eigentümer des empfangenden Grundstücks, sofern auch die Voraussetzungen von § 19 Abs. 1 lit. a – c V PBG jeweils sowohl beim mittleren als auch beim begünstigten Grundstück eingehalten seien (E. 9). Das Bundesgericht schützte diesen Entscheid mit Urteil 1C_351/2012 vom 12. Februar 2013.

Zum Zeitpunkt des letzteren Urteils des Verwaltungsgerichts Zug stand eine Version von § 19 Abs. 1 V PBG in Kraft, nach der die Ausnutzungsübertragung den vertraglichen Verzicht des Grundeigentümers auf Ausschöpfung der Ausnutzungsziffer zu Gunsten *seines Nachbarn* darstellte. Per 1. Juli 2012 wurde § 19 Abs. 1 V PBG in dem Sinne gelockert, dass eine Ausnutzungsübertragung zu Gunsten einer Eigentümerin/eines Eigentümers *in der Nachbarschaft* möglich wurde. Gleichzeitig wurde festgelegt, dass die beiden Grundstücke nur noch der gleichen Zonenart, jedoch nicht einer Zone mit dem gleichen Nutzungsmass angehören müssen, nachdem bisher die beiden Grundstücke Zonen angehö-

ren mussten, die eine gleiche Nutzung gestatteten. Unbestrittenermassen weiteten somit das Urteil V 2011 100 und die am 1. Juli 2012 in Kraft getretene Revision von § 19 Abs. 1 V PBG die Möglichkeiten für eine Ausnutzungsübertragung aus. Fraglich ist, ob die Ausnutzungsübertragung zwischen den GS Nrn. 3392 und 1639 den gelockerten Bestimmungen entspricht.

I/ee) Den Materialien zur Revision der V PBG im Jahr 2012 ist zu entnehmen, dass der Regierungsrat mit einer offeneren Formulierung von § 19 Abs. 1 V PBG dem im Vernehmlassungsverfahren geäusserten Wunsch entsprechen wollte, dass allfällige Ausnutzungsreserven einfacher auf Nachbargrundstücken konsumiert werden können (Regierungsratsbeschluss vom 19. Juni 2012). Möglicherweise war diese Lockerung auch vom Verwaltungsgerichtsurteil V 2011 100 vom 31. Mai 2012 beeinflusst. Wie weit die Lockerung gehen solle, insbesondere was in diesem Zusammenhang noch als "Nachbarschaft" gilt, ist jedoch weder im Verordnungstext enthalten noch führte dies der Regierungsrat in seinem Beschluss aus. Die Neufassung von § 19 Abs. 1 V PBG bedeutet einerseits, dass die interessierenden Flächen nicht mehr zusammenhängen müssen. Andererseits hat sie zur Folge, dass eine Übertragung von Ausnutzungsreserven zwischen nicht angrenzenden Grundstücken nicht mehr etappenweise über Zwischengrundstücke – im Sinne einer "Kette" – zu erfolgen hat, wie das noch im Urteil V 2011 100 verlangt wurde, sondern die Übertragung zwischen der Eigentümerschaft der beiden betroffenen Grundstücke direkt geregelt werden kann. Insofern hilft es im vorliegenden Fall den Beschwerdegegnern 1 und 2 nicht bzw. ist es jedenfalls nicht ausreichend, dass zwischen dem GS Nr. 3392, das Ausnutzung abtritt, und dem GS Nr. 1639, welches diese Ausnutzung übernimmt, Strassenflächen liegen, die im Eigentum der Einwohnergemeinde Zug sind. Entscheidend ist einzig, ob sich die beiden Grundstücke "in der Nachbarschaft" befinden und diese – was der Fall ist – der gleichen Zonenart angehören.

Mit Fragen der räumlichen Beziehung von Nachbarn bzw. von Grundstücken hat sich die Gerichtspraxis immer wieder zu befassen. So erachtet das Verwaltungsgericht z.B. gemäss ständiger Praxis Nachbarn von Bauvorhaben bis zu einem Abstand von 100 Metern als zur Beschwerde berechtigt (vgl. Urteil V 2009 96 vom 23. Februar 2010 E. 2b). Weiter darf gemäss Urteil V 2016 89 vom 28. März 2017 bei der Anwendung der Ästhetikklausel nicht nur auf die unmittelbare Umgebung abgestellt werden. Vielmehr ist eine umfassende Würdigung aller massgeblichen Gesichtspunkte unter Einbezug der weiteren Umgebung und unter Berücksichtigung der optischen Fernwirkung vorzunehmen. Die Beurteilung der Frage nach der Einordnung darf nicht willkürlich auf einige wenige umliegende Gebäude

beschränkt werden. Vielmehr sind in diesem Sinn sämtliche in dieser Umgebung stehenden Bauten miteinzubeziehen. Im konkreten Fall betraf dies das ganze Quartier, in welchem sich das in Frage stehende Bauprojekt befand.

Mit der Möglichkeit der Ausnutzungsübertragung wird die Ausnutzung des zur Verfügung stehenden Baulandes verbessert, ohne dass die zonengemässe Baudichte insgesamt überschritten wird (Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. Aufl., Zürich 2011, S. 732). Wie das Gericht im Urteil vom 31. Mai 2012 (V 2011 100) festhielt (E. 6d), kann gerade dank der Ausnutzungsübertragung derjenige Grundeigentümer, der durch faktische oder rechtliche Umstände an der vollen Ausnutzung seines Grundstücks gehindert ist, die auf seinem Grundstück schlummernden Nutzungsreserven trotzdem wirtschaftlich verwerten und an einen Nachbarn veräussern. So besehen dient das Institut der Ausnutzungsübertragung der Verwirklichung der in der Bundesverfassung verankerten Eigentumsgarantie (Art. 26 Abs. 1 BV). Zusätzlich wird dadurch dem Rechtsgleichheitsgebot (Art. 8 Abs. 1 BV) Nachachtung verschafft. Die Ausnutzungsübertragung widerspricht jedoch dem Zweck der grundsätzlich ausnahmefeindlichen Ausnutzungsziffer, nicht nur im grossflächigen Rahmen bzw. für das ganze Gebiet einer Zone eine bestimmte Baudichte festzulegen, sondern zur Wahrung des Zonencharakters auch eine gleichmässige Verteilung der Baudichte innerhalb der einzelnen Zonen herbeizuführen (Felix Huber, Die Ausnutzungsziffer, Diss. Zürich 1986, S. 81). Eine unerwünschte Konzentrierung der Bausubstanz soll vermieden werden. Dementsprechend sind Ausnutzungsübertragungen zurückhaltend zuzulassen. Waren bis 1. Juli 2012 Ausnutzungsübertragungen zu Gunsten "des Nachbarn" möglich, wollte man mit der Ausweitung auf "in der Nachbarschaft" sicher nicht Tür und Tor öffnen für Übertragungen über grössere Distanzen, selbst wenn gleichzeitig auch die Beschränkung auf Grundstücke in Zonen der gleichen Nutzung aufgegeben wurde. Mit der Lockerung wollte man hingegen sinnvolle Lösungen zusätzlich erleichtern und komplizierte Verfahren vermeiden, wie das beim Bauprojekt, welches zum Urteil V 2011 100 führte, noch der Fall war. Die Voraussetzung, dass eine genügend enge nachbarschaftliche Beziehung der fraglichen Grundstücke besteht, sollte jedoch nicht aufgegeben werden.

Die Bewilligung einer Ausnutzungsübertragung greift in die gesetzliche Nutzungsordnung ein. Sie kann nicht auf beliebige Distanz möglich sein. Ein Teil der kantonalen Bau- und Planungsgesetze sieht die Nutzungsübertragung mit unterschiedlicher Ausgestaltung innerhalb derselben Zone ausdrücklich vor. So verlangt der Kanton Bern, dass die betreffenden Grundstücke unmittelbar aneinander angrenzen, der Kanton Aargau und der Kan-

ton Basel-Landschaft setzen benachbarte Grundstücke voraus und der Kanton Basel-Stadt lässt es genügen, wenn die beiden Grundstücke demselben Baublock angehören (vgl. Stalder/Tschirky, a.a.O., Rz. 3.394). Der Baublock nach basel-städtischem Recht (§ 9 Abs. 2 des Bau- und Planungsgesetzes, BPG, vom 17. November 1999, 730.100) entspricht offenbar einer – im Vergleich zum Quartier offensichtlich kleineren – Raumeinheit. Im Kanton Zürich darf eine Ausnützungsübertragung gemäss der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts nicht zu einer § 238 Abs. 1 PBG ZH verletzenden Konzentration der Bausubstanz führen, wobei jeweils im Einzelfall zu prüfen ist, ob die Ausnützungsübertragung zu Baukörpern führt, welche den Rahmen der zonengemässen, durch Bauvorschriften und Parzellarordnung geprägten Überbauungsstruktur sprengen und sich deshalb nicht mehr befriedigend in die bauliche Umgebung einordnen (VB.2006.00272, E. 3.3). Insbesondere wird also auch von der baulichen Umgebung gesprochen, was mit der Umschreibung "Nachbarschaft" weitgehend vergleichbar ist. Es ist zweifellos davon auszugehen, dass eine Nutzungsübertragung nicht dazu führen darf, dass die gemäss Zonenordnung bestehende oder angestrebte Bebauungsstruktur in einem weiteren wie auch einem engeren Kontext des Baugrundstücks unterlaufen wird. Je weiter der Nachbarschaftsbegriff gezogen wird, umso mehr einzelne oder kumulierte Ausnützungsübertragungen werden möglich, womit eine Bauzone bzw. eine zonenmässig ausgeschiedene Nutzungsart schnell ihr an sich verbindliches Gepräge verlieren könnte.

Auch wenn man mit Arnold Marti (ZBI 2014, S. 165) davon ausgeht, dass unter den in § 19 Abs. 1 V PBG verwendeten Begriff "in der Nachbarschaft" nach allgemeinem Sprachgebrauch nicht nur unmittelbar aneinander angrenzende Grundstücke fallen, so ist zu prüfen, ob eine genügend enge nachbarliche Beziehung der fraglichen Grundstücke bestehe. Marti betont zu Recht, dass bei der Auslegung der Voraussetzungen der im zugerischen Recht vorgesehenen Nutzungsübertragung vorsichtig vorgegangen werden muss und zu verhindern ist, dass unbeabsichtigte Rechtsänderungen erfolgen oder beabsichtigte übersehen werden. An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass der Ordnungsgeber bei der letzten Revision von § 19 V PBG am Wortlaut des zweiten Absatzes nichts geändert hat, wonach im Bereich der Grundstücksgrenze liegende Wege, Erschliessungsstrassen und Fliessgewässer die Ausnützungsübertragung nicht hindern sollten. Es ist weiterhin von Grundstücksgrenze, nicht Grundstücksgrenzen die Rede, was gegen eine zu weit greifende Anwendung des neu verwendeten unbestimmten Rechtsbegriffs der Nachbarschaft spricht.

Im vorliegenden Fall fehlt eine genügend enge nachbarschaftliche Beziehung im Sinne von § 19 Abs. 1 V PBG. Denn es ist festzustellen, dass das übertragende Grundstück in einer zu grossen Entfernung vom empfangenden Baugrundstück bzw. dem "Baugrund" liegt. Eine Luftliniendistanz von 170 m bzw. – unter Ausklammerung des Nichtbaugebiets – von 285 m stellt an sich schon eine erhebliche Distanz dar. Von Nachbarschaft kann – wenn überhaupt – in der Regel nur gesprochen werden, wenn sich Objekte im gleichen Quartier befinden. Die beiden in Frage stehenden Grundstücke liegen jedoch in zwei unterschiedlichen Quartieren. Vor allem aber gebricht es vorliegend an einer erkennbaren, durch sinnfällige Umstände begründeten Nachbarschaftsbeziehung zwischen den beiden Grundstücken, sei es durch die Terrainverhältnisse, die Strassenführung oder Infrastrukturanlagen. Mit Ausnahme davon, dass beide Grundstücke der Wohnzone angehören, besteht zwischen ihnen keinerlei Zusammenhang. Zudem befindet sich zwischen ihnen die Eisenbahnlinie. Was die von den Beschwerdegegnern heruntergespielte Bedeutung der Bahnlinie betrifft, über (bzw. unter) welche die Abfolge von Strassengrundstücken als direkte Verbindung zwischen den Grundstücken führt, so steht dem entgegen, dass § 32 BO explizit zwischen Arealbebauungen "am Hang" und "in der Ebene" unterscheidet und diese Bereiche sich von der südlichen bis zur nördlichen Gemeindegrenze nach ihrer Position "östlich der SBB-Linie" und "westlich der SBB-Linie" unterscheiden. Demzufolge unterbricht die Bahnlinie zumindest bei der hier gegebenen Distanz ganz klar eine Nachbarschaftsbeziehung im Sinne der Verordnungsbestimmung zwischen übertragendem und empfangendem Grundstück.

Somit ist festzustellen, dass die Ausnutzungsübertragung § 19 Abs. 1 V PBG widerspricht, weil die beiden betroffenen Grundstücke nicht in der Nachbarschaft liegen. Damit fehlt dem Bauprojekt auch aus diesem Grund eine genügende Ausnutzung. Bei diesem Ergebnis erübrigt sich die Überprüfung, ob die Ausnutzungsübertragung bereits deshalb ungültig war, weil – wie die Beschwerdeführer vorbringen – unterlassen worden sei, sie wie in Ziff. II/3. der Vereinbarung vom 24. Februar 2015 zwischen der Einwohnergemeinde Zug und dem Beschwerdegegner 1 festgehalten als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch einzutragen.

6. Gebäudelängen, Gebäude- und Geschosshöhen, Geschoszahl

a) Betreffend die Gebäudelänge führt der Stadtrat im angefochtenen Entscheid aus, das längste Gebäude (Haus 8/10) unterschreite die bei Arealbebauungen zulässige maximale Gebäudelänge von 52 m gemäss §§ 32 und 36 BO um rund 2 m. Die maximale Ge-

bündelänge sei damit eingehalten. Bezüglich der Gebäudehöhe führt er aus, die Höhe des Erdgeschossfussbodens liege bei allen Mehrfamilienhäusern nicht mehr als 30 cm über dem höchsten Punkt des gewachsenen Terrains längs der Gebäudefassade. Zudem liege der Erdgeschossfussboden weniger als 3 m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains längs der Gebäudefassade. Die Höhe des Erdgeschossfussbodens entspreche somit den Bestimmungen von § 14 V PBG. Bezüglich der Anzahl Geschosse seien bei der Arealbebauung vier Vollgeschosse zulässig und bei einer Bauweise im Minergie-Standard gemäss § 12 BO eine maximale Gebäudehöhe von 12.40 m. Auf dieser Gebäudehöhe sei jeweils noch ein Attika- oder Dachgeschoss zulässig. Die Mehrfamilienhäuser würden folgende Gebäudehöhen aufweisen: Haus 8: 9.52 m, Haus 10: 8.44 m, Haus 12: 12.40 m, Haus 14: 12.14 m, Häuser 16, 18 und 20 jeweils 12.37 m. Mit dem in den Plänen ausgewiesenen Deckenabschluss des obersten Vollgeschosses bei Haus 12 werde die maximal zulässige Gebäudehöhe eingehalten. Da der Kniestock des entstehenden Dachgeschosses nicht mehr als 0.5 m betrage, handle es sich um keine Verletzung der Höhenvorschriften. Die Geschosshöhe sei gemäss § 12 Abs. 2 BO grundsätzlich frei bestimmbar, sofern die maximale Gebäudehöhe eingehalten werde.

b) Die Beschwerdeführer bestreiten, dass die maximal zulässige Gebäudelänge, die maximal zulässigen Gebäude- und Geschosshöhen sowie die maximal mögliche Geschoszahl eingehalten würden.

In der Beschwerdeschrift wird ausgeführt, in der Zone W3 sei gemäss § 36 BO eine Gebäudelänge von max. 40 m erlaubt. Bei Arealbebauungen könne der Stadtrat eine Ausdehnung der maximal zulässigen Gebäudelänge um bis zu 30 % bewilligen, in der Wohnzone W3 also bis maximal 52 m. Nachdem die Anforderungen an die Arealbebauungen aber nicht erfüllt seien, sei die maximal zulässige Gebäudelänge überschritten. Zur Geschosshöhe wird ausgeführt, die anrechenbare Geschosshöhe für die Berechnung der Gebäudehöhe betrage in Wohnzonen 3.00 m. Werde die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse erreicht, dürfe über dem obersten zulässigen Vollgeschoss das Attikageschoss in Wohnzonen nicht höher als 3.70 m sein, gemessen ab Oberkante Dachgeschossboden bis zum obersten Punkt des Daches inklusive Brüstung. Aus den Baugesuchsplänen "Schnitte 1" und "Schnitte 2 mit Fassadenabwicklungen" ergebe sich, dass die zulässigen Gebäude- und Geschosshöhen überschritten würden. Insbesondere sei bei Haus 12/14 im 3. Obergeschoss im mittleren Gebäudeteil mit einer Geschosshöhe von 4.35 m die zulässige Geschosshöhe überschritten. Aus dem am 22. Januar 2016 eingereichten Plan "Schnitt Q-02 (Ausschnitt), Revision Dachgeschoss / Kniestock Haus Mülimattweg 12" sei

ersichtlich, dass im obersten Geschoss neu eine Zwischendecke vorgesehen sei. Die Baugesuchstellerin habe diese Änderung offensichtlich eingereicht, weil die zulässige Geschosshöhe im obersten Geschoss überschritten sei. Dieser Verstoss gegen die Bauvorschriften könne jedoch nicht dadurch behoben werden, indem einfach eine weitere Zwischenhöhe mit Hohlraum eingebaut werde, ohne die Geschoss- und Gebäudehöhe tatsächlich zu vermindern. Das Vorgehen stelle eine Umgehung der Bauordnung dar. Zur Geschosshöhe wurde weiter ausgeführt, in der Zone W3 seien in der Einzelbauweise drei Vollgeschosse zulässig. Erfülle eine Arealbebauung die Anforderungen gemäss § 31 f. BO, so könne der Stadtrat ein weiteres Vollgeschoss bewilligen. Mit Ausnahme von Haus 8/10 würden die projektierten Gebäude alle vier Vollgeschosse aufweisen. Da die Anforderungen an Arealbebauungen nicht erfüllt seien, sei dies nicht zulässig.

c) Der Beschwerdegegner 1 lässt in seiner Vernehmlassung ausführen, nachdem die Anforderungen an eine Arealbebauung erfüllt seien, spreche aus rechtlicher Sicht nichts dagegen, den Bonus von 30 % zusätzlicher Gebäudelänge zu gewähren. Die längste Fasadenseite (Westseite des Hauses 8/10) weise eine Gesamtlänge von 50.43 m auf und schöpfe daher den möglichen Bonus entgegen der Behauptung der Beschwerdeführer nicht maximal aus. Zu den Gebäude- bzw. Geschosshöhen lässt der Beschwerdegegner 1 ausführen, die Beschwerdeführer übersähen, dass sich die Gebäudehöhe nach § 12 V PBG aus der Summe der einzelnen Vollgeschosse ergebe. Zu Recht habe deshalb der Stadtrat in Ziff. 1.1.5 des angefochtenen Entscheids festgehalten, dass das Dachgeschoss für die Berechnung der Gebäudehöhe nicht zu berücksichtigen sei, da der Kniestock unstrittig nicht höher als 0.5 m sei (§ 8 Abs. 3 V PBG). Soweit die Beschwerdeführer im Gebäudeteil Nr. 12 das überhöhte 3. OG beanstanden würden, so sei auf § 12 Abs. 2 BO zu verweisen, wonach unter Einhaltung der maximalen Gebäudehöhe und Geschosshöhe die Geschosshöhen frei bestimmbar seien. Er, der Beschwerdegegner 1, habe auf ein zusätzliches Dach- oder Attikageschoss verzichtet, welches gemäss § 13 Abs. 1 lit. a und b BO über dem obersten Vollgeschoss nochmals 5.0 m bzw. 3.7 m hoch sein dürfte. Die zulässige Geschosshöhe werde ebenfalls nicht überschritten. Das Haus 8/10 beanspruche das vierte Vollgeschoss nicht, wovon gerade die Parzelle GS Nr. X der Beschwerdeführer 1 am meisten profitiere. Bei den Häusern 16, 18 und 20 sei das vierte Vollgeschoss ferner als zurückversetztes Geschoss ausgebildet, das optisch nicht als Vollgeschoss, sondern als Attikageschoss in Erscheinung trete. Das Bauvorhaben schöpfe damit den nach § 32 Abs. 1 lit. b BO möglichen Bonus bei der Geschosshöhe nicht vollständig aus und verzichte bei allen Gebäuden generell auf die Erstellung eines zusätzlichen Dachgeschosses.

d) Nachdem feststeht, dass die Anforderungen an eine Arealbebauung erfüllt sind, ist dem Beschwerdegegner 1 zuzustimmen, dass die im vorliegenden Bauprojekt festgelegte längste Fassadenseite (Westseite des Hauses 8/10) mit einer Gesamtlänge von 50.43 m die maximal zulässige Gebäudelänge von 52 m (40 m gemäss § 36 BO plus 30 % [12 m] gemäss § 32 Abs. 1 lit. a BO) unterschreitet. Ein Verstoss gegen die Bestimmungen betreffend Gebäudelänge liegt somit nicht vor. Ebenfalls trifft die Aussage des Beschwerdegegners 1, dass das Bauvorhaben nicht gegen die Vorschriften betreffend Gebäude- und Geschosshöhen verstösst, zu. Gemäss § 12 V PBG ergibt sich die Gebäudehöhe aus der Summe der einzelnen, in der Höhe begrenzten Vollgeschosse. Unter Einhaltung der maximalen Gebäudehöhe und Geschoszahl sind die Geschosshöhen frei wählbar (§ 12 Abs. 2 BO). Wird die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse erreicht, darf in Wohnzonen auf dem obersten zulässigen Vollgeschoss ein zusätzliches Dach- oder Attikageschoss von maximal 5.0 m bzw. 3.7 m erstellt werden. Gemäss § 12 Abs. 2 BO i.V.m. § 32 Abs. 1 lit. b BO, wonach in der Zone W3 ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig ist, wenn eine Arealbebauung die an sie gestellten Anforderungen erfüllt – was hier der Fall ist – sowie unter Anwendung der in § 12 Abs. 1 lit. a BO festgelegten Masszahl (3.00 m) ergibt sich die zulässige Höhe der einzelnen Gebäude. Diese Höhen werden vorliegend durchgehend eingehalten. Das Haus Nr. 12/14 enthält kein zusätzliches Dach- oder Attikageschoss, weshalb unter Anwendung von § 12 Abs. 2 BO nicht zu bemängeln ist, dass das 3. Obergeschoss im Gebäudeteil Nr. 12 mehr als 3.0 m hoch ist. In allen übrigen Häusern überschreiten die Geschosshöhen das Mass von 3.0 m nicht, und für alle Gebäude gilt, dass die zulässige Anzahl Vollgeschosse nicht überschritten ist. Somit ist festzustellen, dass das Bauvorhaben in keiner Weise gegen Vorschriften betreffend Gebäudelängen, Gebäude- und Geschosshöhen oder Geschoszahl verstösst.

7. Grenzabstände

a) Der Stadtrat führt im angefochtenen Entscheid aus, der Zuschlag für den Grenzabstand gemäss § 32 Abs. 1 lit. c BO sei lediglich dann einzuhalten, wenn ein zusätzliches Vollgeschoss realisiert werde. Der Zuschlag entfalle, wenn das Vollgeschoss anstelle eines Dach- oder Attikageschosses realisiert werde. Die Zuschläge zu den Grenzabständen seien lediglich bei Haus 12 relevant. Dort betrage der kleine Grenzabstand 7.5 m und der grosse Grenzabstand 11.5 m. Diese Abstände würden eingehalten. Die übrigen Bauten würden die Grenzabstände von 6 m bzw. 10 m gemäss § 36 BO einhalten.

b) Die Beschwerdeführer lassen anführen, der kleine und grosse Grenzabstand in der Zone W3 betrage 6 bzw. 10 m. Die ordentlichen Grenzabstände würden sich um 1.50 m erhöhen, wenn ein zusätzliches Vollgeschoss realisiert werde. Die Erhöhung würde entfallen, wenn das Vollgeschoss anstelle eines Dach- oder Attikageschosses realisiert werde. Aus dem Plan "Situation Baurecht" sei ersichtlich, dass auf der Rückseite des Areals im Osten der kleine Grenzabstand mit "+1.5 m Arealzusatz" berücksichtigt worden sei. Dagegen sei in der Hauptwohnrichtung bloss der ordentliche grosse Grenzabstand von 10 m ohne Arealzuschlag berücksichtigt worden, weshalb § 32 Abs. 1 lit. c BO verletzt sei.

c) Die Beschwerdegegner 1 führen in ihrer Vernehmlassung aus, es sei vorliegend lediglich der ordentliche Grenzabstand von 10 m – ohne Zuschlag – einzuhalten, was der Fall sei. Die Beschwerdeführer würden die einschlägige Bestimmung an sich korrekt zitieren, sie aber ohne erfindlichen Grund nicht anwenden.

d) Auch hier ist die Haltung des Stadtrats und des Beschwerdegegners 1 zu unterstützen. Der Beschwerdegegner 1 realisiert in den Häusern 12/14, 16, 18 und 20 ein zusätzliches Vollgeschoss. In den Häusern 16, 18 und 20 geschieht das jedoch anstelle eines Dach- oder Attikageschosses, weshalb dort die Erhöhung der ordentlichen Grenzabstände um 1.5 m gemäss § 32 Abs. 1 lit. c BO entfällt und nur beim Haus 12/14 zum Tragen kommt. Bei sämtlichen Häusern werden die minimalen Grenzabstände eingehalten, beim Haus 12/14 auch die um je 1.5 m erhöhten Grenzabstände.

8. Terrainveränderungen / Gewässerabstand

a) Der Stadtrat führt im angefochtenen Entscheid unter dem Titel "Terrainveränderungen" aus, das Bauvorhaben sei dem Amt für Raumplanung zugestellt worden. Der als Variante vorgeschlagene Terrainabtrag östlich der Überbauung in der Landwirtschaftszone sei nicht zulässig. Beim Weg sei deshalb wie geplant eine bewehrte Steilböschung zu realisieren. Diese sei gemäss BO zulässig.

b) Die Beschwerdeführer machen geltend, die Baugesuchsteller würden massive Terrainveränderungen beabsichtigen. Soweit aus den vorhandenen Baugesuchplänen ersichtlich, sei das Erdgeschoss gestützt auf § 14 V PBG als zwei Geschosse zu zählen, womit die zulässige Geschosshöhe wiederum überschritten sei. Auf der Ostseite des Areals sollten gar in der Landwirtschaftszone Terrainveränderungen vorgenommen werden, was nicht zulässig sei. Die Terrainveränderungen würden der Arealbebauung dienen und

seien in der Landwirtschaftszone zonenfremd. Mit der Umgebungsgestaltung werde der Gewässerabstand des Mülibachs verletzt. Im vorliegenden Fall lägen keine Umstände vor, welche eine Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Gewässerabstands rechtfertigen würden. Die Einhaltung der Vorschriften würde weder zu einer unzweckmässigen Lösung führen noch eine unbillige Härte bedeuten. Weshalb die punktuelle Erschliessung des Mülibachs im öffentlichen Interesse sein und ohne Unterschreitung des Gewässerabstands der Mülibach nicht in gleichem Masse für Erholungssuchende erlebbar sein solle, sei nicht ersichtlich. Mit der geplanten Terrainveränderung/Umgestaltung würden keine ökologischen Ziele verfolgt. Diese diene weder der Freihaltung noch dem Uferschutz und sei folglich nicht zweckkonform. Sie liege lediglich im privaten Interesse der Bewohner des Areals. Es bestehe auch keine Standortgebundenheit und kein öffentliches Interesse gemäss Art. 41c Abs. 1 GschV. Die geplante Umgebungsgestaltung bzw. der geplante Bachzugang könne nicht mit den in Art. 41c Abs. 1 GschV genannten Anlagen verglichen werden. Eine Ausnahmegewilligung gemäss § 6 GewG sei nicht zulässig.

c) Das Amt für Raumplanung hält in seiner Entscheidung vom 6. November 2015, welcher Bestandteil der Baubewilligung vom 29. März 2016 ist, fest, dass der am Mülibach projektierte Zugang zum Bach sowie ein Teil des Fusswegs solle gemäss städtischem Zonenplan in der Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung (OeIF) zu liegen kommen. Dieser Teil der Umgebungsgestaltung stelle ein Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone dar. Der Bachzugang und der Kiesweg seien öffentlich zugänglich und würden der Naherholung dienen. Sie seien mit dem Zonenzweck vereinbar und würden sich dank ihrer Materialisierung (Kies) und ihrer organischen Einbettung in die Uferböschung gut in die Umgebung einfügen. Mit der Umgebungsgestaltung werde der Gewässerabstand des Mülibachs verletzt. Gemäss der Gewässerschutzverordnung des Bundes vom 28. Oktober 1998 (GSchV) gelte am betreffenden Abschnitt des Mülibachs ein Abstand von 10 m. Gemäss § 6 GewG könne die zuständige Behörde Ausnahmen für die Unterschreitung des Gewässerabstands gewähren. Die Freihaltezone habe eine wichtige ökologische Funktion als Vernetzungsraum entlang des Mülibachs. Hier solle mit dem Bauvorhaben eine arten- und strukturreiche Wiese mit vereinzelt Gehölzen angelegt werden. Dieser Raum sei von Bauten und Anlagen möglichst frei zu halten. Eine punktuelle Erschliessung des Mülibachs sei im öffentlichen Interesse. Ohne Unterschreitung des Gewässerabstands könne er nicht im gleichen Masse für Erholungssuchende erlebbar gemacht werden. Der Zugang zum Bach stelle einen punktuellen Eingriff dar, der durch die zurückhaltende Materialisierung und Ausgestaltung ein naturnahes Gepräge erhalte. In Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen könne im Sinne von § 6 GewG eine Ausnahme zur Unterschreitung

des Gewässerabstands gewährt werden. Die Erteilung einer Ausnahmebewilligung sei auch im Sinne des Bundesrechts zulässig. Gemäss Art. 41c Abs. 1 GSchV dürften im Gewässerraum standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden. Der geplante Bachzugang stelle genau eine solche standortgebundene und im öffentlichen Interesse liegende Anlage dar. Die Interessen der Fischerei würden nicht berührt und auf ein fischereirechtliches Bewilligungsverfahren könne verzichtet werden.

Zum östlich der Überbauung geplanten Terrainabtrag führt das Amt für Raumplanung aus, dieser sei in der Landwirtschaftszone (L) nicht zonenkonform und eine raumplanerische Zustimmung könne dafür nicht erteilt werden. Die Terrainveränderungen müssten so realisiert werden, dass die Landwirtschaftszone nicht in Anspruch genommen werden müsse.

d) In seiner Vernehmlassung führt das Amt für Raumplanung aus, die neue Wegführung durch die Arealbebauung sei ausserhalb des Gewässerraumes vorgesehen. Der Weg halte einen Abstand von mindestens 10 m zum Bachufer ein. Einzig punktuell erfolge mit dem Baugesuch eine Unterschreitung des Gewässerabstands. Konkret handle es sich um einen 9 m langen, 80 cm breiten Stichweg mit Kiesbelag, welcher gegen den Bach hin mit einem Aufenthaltsbereich bestehend aus sieben Sitzstufen abgeschlossen werde. Weg und Sitzstufen sollten so ins gewachsene Terrain integriert werden, dass keine nennenswerten Terrainveränderungen nötig würden. Der geplante Zugang zum Bach mit Aufenthaltsbereich liege in der Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung (OeIF). In der OeIF-Zone am Mülibach seien der Erholung dienende Bauten und Anlagen aber nicht von vornherein ausgeschlossen. Das gewachsene Terrain weise zwischen dem Mülibach und dem ausserhalb des Gewässerraumes verlaufenden Weg eine Höhendifferenz von rund 3 m auf, wobei das Gefälle zum Bach hin zunehme. Mit dem geplanten Aufenthaltsbereich könne sich der Erholungssuchende dem Bach bis auf 2 m annähern. Der Bach werde durch diese Annäherung nicht nur hör-, sondern auch sichtbar und damit besser erlebbar. Gleichzeitig gehe das Projekt mit dem Gewässerraum äusserst sorgfältig um. Im Bericht vom 14. September 2015 von Benedikt Stähli seien umfassende ökologische Ersatz- und Ausgleichsmassnahmen aufgeführt, mit welchen der ufernahe Freiraum aufgewertet würde. Die Ausstattung des Aufenthaltsbereiches sei auf das absolute Minimum reduziert. Die angrenzende Wildblumenwiese werde am Rande einwachsen können, so dass der Aufenthaltsbereich keinerlei Zäsur darstelle. Kiesflächen könnten selbst Lebensraum für diverse Kleintiere bieten. Das Amt für Raumplanung erachte die Schaffung des Aufenthaltsbereiches unter den aufgeführten Bedingungen als zonenkonform. Der Aufent-

haltsraum untergrabe weder das Freihaltungsgebot noch widerspreche er den ökologischen Interessen des Uferschutzes. Mit der Arealbebauung würden ca. 60 neue Wohnungen erstellt. Eine besondere Qualität der Lage sei die Nachbarschaft zum Mülibach. Mit dem Aufenthaltsbereich solle den Anwohnern die Möglichkeit gewährt werden, den Bach hautnah zu erleben. Der ausserhalb des Gewässerraums anzulegende neue Fussweg sei zudem öffentlich. Der Aufenthaltsbereich werde damit auch für Passanten zugänglich sein. Gemäss Art. 41c GSchV müssten die Anlagen im Gewässerraum ausserdem standortgebunden sein. Die rechtsufrige Böschung des Mülibachs sei auf einer Länge von ca. 200 m der OeIF-Zone zugewiesen. Wollte man hier einen Zugang zum Bach ermöglichen, sei dies ohne Querung der OeIF-Zone gar nicht möglich. Die Lage des geplanten Bachzugangs sei keineswegs zufällig gewählt. Weiter bachaufwärts falle die Uferböschung steil ab. Ein Abstieg wäre hier gefährlich. Weiter bachabwärts bilde das GS Nr. 1639 den steilen Prallhang, weshalb auch hier ein Zugang ungünstig wäre. Der projektierte Zugang zum Bach dagegen liege im Bereich des flacheren Gleithanges, wo die Höhendifferenz geringer sei. Der zurückgebliebene und in die Umgebungsgestaltung integrierte Findling steigere schliesslich die Attraktivität des Aufenthaltsbereichs. Die Standortgebundenheit des Aufenthaltsbereichs könne folglich bejaht werden. Betreffend die Ausnahmegewilligung gemäss § 6 des kantonalen GewG führt das Amt für Raumplanung aus, im Kanton Zug habe sich eine konstante Bewilligungspraxis etabliert und ein punktueller Zugang mit naturnaher Gestaltung werde in der Regel gewährt. Durch die Definition eines punktuellen und sicheren Zugangs könne einem untergeordneten, wilden Inbeschlagnehmen des Gewässerraumes vorgebeugt werden. Würde den Anwohnern eine Annäherung nur bis 10 m an den Mülibach zugestanden, wäre dies nicht verhältnismässig und müsste als unbillige Härte, zumindest aber als unzweckmässige Lösung bezeichnet werden.

e) Der Stadtrat legt in seiner Vernehmlassung hinsichtlich der Terrainveränderungen dar, die Beschwerdeführer würden nicht ausführen, inwiefern die geplante Böschung innerhalb der Bauzone § 24 BO verletze. Wesentlich scheine, dass es sich um eine Abgrabung und nicht um eine mauerartige Böschung gemäss § 25 BO handle. Gemäss den Fassadenabwicklungsplänen sei die Höhenlage des Erdgeschosses gemäss § 14 V PBG eingehalten. Hinsichtlich der gewässerschutzrechtlichen Ausnahmegewilligung führt der Stadtrat aus, es sei durchaus einsichtig, dass ein in der Zone OeIF gelegenes Gewässer – wie Gewässer im Allgemeinen – der Naherholung dienen würde. Entsprechend sehe denn auch Art. 41c Abs. 1 GSchV im öffentlichen Interesse liegende Fuss- und Wanderwege explizit als im Gewässerraum zulässige und standortgebundene Anlage vor. Die entspre-

chende Fläche in der OeIF werde dereinst der Stadt Zug abgetreten. Die entsprechende Mutation sei im Geoinformationssystem bereits eingetragen.

f) Der Beschwerdegegner 1 lässt in seiner Vernehmlassung ausführen, die geplanten Terrainveränderungen seien zulässig, da sie das gewachsene Terrain an keiner Stelle um mehr als 1.50 m überragen würden (§ 24 Abs. 2 BO). Das Steilböschungssystem sei ein häufig verwendetes, landschaftsverträgliches Bausystem. Bereits der heutige Weg weise hangseitig eine Abtragsböschung auf. Nicht nachvollziehbar sei die Rüge der Beschwerdeführer zur Höhenlage des Erdgeschosses. Für die Lage des Erdgeschosses sei gemäss § 14 V PBG das gewachsene Terrain massgeblich und nicht das neugestaltete Terrain. Bei keinem der geplanten Gebäude liege der Erdgeschossboden um mehr als 3.0 m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains längs der Gebäudefassade. Zum Gewässerabstand lässt der Beschwerdegegner 1 ausführen, dessen Unterschreitung betreffe ausschliesslich den punktuellen Bachzugang beim Haus Nr. 20. Alle übrigen Anlagen lägen entweder ausserhalb der OeIF-Zone oder genössen als bestehende Anlagen Bestandesschutz (Überquerung Mülibach im Bereich von GS Nr. 1636/1639). Der Bachzugang bestehe aus einem bekiesten Zugangsweg und einigen Sitzstufen und es handle sich somit nicht um Hochbauten, sondern ausschliesslich um Anlagen. Terrainveränderungen würden keine vorgenommen. Das Amt für Raumplanung habe für diese Anlagen zu Recht eine Bewilligung erteilt, zumal sie zonenkonform seien. Zu berücksichtigen sei in diesem Zusammenhang ferner, dass die Stadt Zug in den Jahren 2012 und 2013 im Rahmen von Hochwasserschutzmassnahmen entlang des Mülibachs auf GS Nr. 1639 mittels umfangreicher Terrainanpassungen ein Flachufer erstellt habe, um einen späteren Bachzugang zu ermöglichen. Aus diesem Grund habe der Beschwerdegegner 1 den Bachzugang überhaupt in das Projekt aufgenommen. Auch das Gewässerschutzrecht stehe dem Bachzugang nicht entgegen, zumal die Voraussetzungen von Art. 41c Abs. 1 GSchV erfüllt seien. Weshalb der Bachzugang nicht mit den in Art. 41c Abs. 1 GSchV genannten Anlagen verglichen werden könne, sei nicht ersichtlich; es handle sich ja gerade um einen Fussweg. Nachdem der Bachzugang öffentlich zugänglich sei und die entsprechenden Wegrechte vor Baubeginn grundbuchlich sicherzustellen seien, sei auch die Voraussetzung des öffentlichen Interesses erfüllt. Welchen konkreten Nutzen die Beschwerdeführer an der Verhinderung eines öffentlichen Bachzugangs hätten, welcher von ihren Grundstücken einiges entfernt liege, bleibe im Übrigen schleierhaft. Ihr Verhalten sei zudem widersprüchlich. Einerseits würden sie im Zusammenhang mit den erhöhten Anforderungen an die Arealbebauung die angeblich qualitativ und quantitativ ungenügenden Spiel- und Freiflächen sowie Quartierfreiräume kritisieren. Andererseits wollten sie mit dem Bachzugang

ein Element der Umgebungsgestaltung verhindern, welches die Umgebung wesentlich aufwerte.

g) In seiner abschliessenden Stellungnahme lässt der Beschwerdegegner 1 anführen, der Augenschein habe gezeigt, dass der geplante Zugang zum Mülibach ein sinnvolles Erlebbarmachen des Gewässers darstelle. Der geplante Standort sei praktisch die einzige Möglichkeit, den Mülibach der Öffentlichkeit zugänglich zu machen, was sich aus der Zonierung des Uferbereichs als OeIF-Zone ergebe.

h/aa) Die Beschwerdeführer bemängeln sowohl die vorgesehenen Terrainveränderungen in der Landwirtschaftszone als auch diejenigen innerhalb des Areals. Bezüglich der Terrainveränderungen in der Landwirtschaftszone ist darauf hinzuweisen, dass das Amt für Raumplanung die entsprechende Bewilligung nicht erteilt und der Stadtrat in seine Baubewilligung die Auflage aufgenommen hat, dass stattdessen beim Weg wie geplant eine bewehrte Steilböschung zu realisieren ist. Das wird vom Beschwerdegegner 1 akzeptiert. Inwiefern die Terrainveränderungen, welche innerhalb des Areals vorgenommen werden sollen, gesetzeswidrig sein sollen, begründen die Beschwerdeführer nicht näher. Sie verweisen lediglich auf § 14 V PBG und § 24 BO. Gemäss § 14 Abs. 1 V PBG liegt der Fussboden des Erdgeschosses entweder höchstens 1.2 m über dem tiefsten oder 0.3 m über dem höchsten Punkt des gewachsenen Terrains längs der Gebäudefassade. Liegt der Fussboden des Erdgeschosses höher als 3 m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains längs der Gebäudefassade, zählt das Erdgeschoss als zwei Geschosse. Gemäss § 24 Abs. 1 BO sind Terrainveränderungen sorgfältig und mit Bezug zum Kontext des Quartiers und der angrenzenden Liegenschaften vorzunehmen. Das gestaltete Terrain (Stützmauern, Böschungen, Aufschüttungen und dergleichen) darf das gewachsene Terrain um höchstens 1.50 m, im Lot gemessen, überragen. Den massgebenden Plänen ist zu entnehmen, dass die Bestimmungen von § 14 V PBG und § 24 BO auf dem ganzen Areal eingehalten sind. Die Terrainveränderungen erfolgen in einem vertretbaren Rahmen, werden sorgfältig und mit Bezug zum Kontext des Quartiers und der angrenzenden Liegenschaften vorgenommen und können nicht – wie das die Beschwerdeführer machen – als massiv bezeichnet werden. Ein Verstoss gegen gesetzliche Bestimmungen kann somit nicht erkannt werden.

h/bb) Gemäss Art. 41c Abs. 1 der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV, SR 814.201) dürfen im Gewässerraum nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken

erstellt werden. Sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, kann die Behörde ausserdem die Erstellung folgender Anlagen bewilligen:

- a. zonenkonforme Anlagen in dicht überbauten Gebieten;
- a^{bis}. zonenkonforme Anlagen ausserhalb von dicht überbauten Gebieten auf einzelnen unüberbauten Parzellen innerhalb einer Reihe von mehreren überbauten Parzellen;
- b. land- und forstwirtschaftliche Spur- und Kieswege mit einem Abstand von mindestens 3 m von der Uferlinie des Gewässers, wenn topografisch beschränkte Platzverhältnisse vorliegen;
- c. standortgebundene Teile von Anlagen, die der Wasserentnahme oder -einleitung dienen;
- d. der Gewässernutzung dienende Kleinanlagen.

Gemäss § 6 Abs. 1 des Gesetzes über die Gewässer vom 25. November 1999 (GewG, BGS 731.1) können die zuständigen Behörden Ausnahmen gewähren, falls die Einhaltung der Vorschriften des GewG samt seinen Ausführungsbestimmungen im Einzelfall zu einer offensichtlich unzweckmässigen Lösung führen oder eine unbillige Härte bedeuten würde.

Gemäss den Übergangsbestimmungen zur Änderung der GSchV vom 4. Mai 2011 beträgt der Gewässerabstand im betreffenden Abschnitt des Mülibachs 10 m (8 m plus die durchschnittliche Breite der Gerinnesohle von 2 m im vorliegenden Fall). Dieser Gewässerabstand wird durch den geplanten Zugang zum Mülibach verletzt. In seinem Entscheid vom 6. November 2015 hat das Amt für Raumplanung die Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung der Gewässerabstands erteilt. Gleichzeitig gab das Amt für Raumplanung seine Zustimmung zum Bauen ausserhalb Bauzonen, was notwendig war, da der Bachzugang und ein Teil des Fussweges in der Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung (OeIF) zu liegen kommen. Das Gericht stimmt mit der kantonalen Behörde überein, wonach der geplante punktuelle Zugang bzw. der Fussweg zum Mülibach im Sinne von Art. 41c Abs. 1 GSchV im öffentlichen Interesse liegt. Der Kiesweg und die in die Uferböschung eingebetteten Sitzstufen stellen lediglich einen geringfügigen Eingriff in den gewässernahen Raum dar. Der Bachzugang macht den Mülibach für Erholungssuchende erlebbar, dient somit der Öffentlichkeit zur Naherholung und steht mit dem Zweck der Zone OeIF (Erholung und Freihaltung) im Einklang. Auch entspricht er § 56 Abs. 1 BO, wonach in der Zone OeIF nur kleinere Bauten und Anlagen erstellt werden dürfen, welche für die Nutzung erforderlich und mit dem Charakter der Zone vereinbar sind. Art. 41c Abs. 1

GSchV sieht die Möglichkeit zur Erstellung von unter anderem Fusswegen ausdrücklich vor, wenn diese im öffentlichen Interesse liegen, was hier der Fall ist. Dass das Amt für Raumplanung die entsprechenden Bewilligungen erteilt und der Stadtrat diese Bewilligungen in seine Baubewilligung aufgenommen hat, ist somit nicht zu beanstanden.

9. Zusammenfassend ergibt sich, dass dem Bauprojekt die notwendige Ausnützung fehlt. Die Baubewilligung muss daher aufgehoben werden. Bei diesem Ausgang des Verfahrens werden der Bauherrschaft gestützt auf § 23 Abs. 1 Ziff. 3 VRG die Kosten des Verfahrens auferlegt. Diese werden auf Fr. 5'000.– festgesetzt. Den Beschwerdeführern wird der geleistete Kostenvorschuss im Betrag von Fr. 3'000.– zurückerstattet. Gestützt auf § 28 Abs. 2 Ziff. 1 VRG haben die obsiegenden Beschwerdeführer Anspruch auf eine Parteientschädigung zu Lasten der unterliegenden Partei. In Anwendung von § 9 der Verordnung über die Kosten im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht vom 30. August 1977 (BGS 162.12) wird die entsprechende Entschädigung auf Fr. 4'000.– (inkl. MwSt.) festgesetzt.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. In Gutheissung der Beschwerde wird die Baubewilligung des Stadtrates von Zug aufgehoben.
2. Dem Beschwerdegegner 1 wird eine Spruchgebühr von Fr. 5'000.– auferlegt. Der von den Beschwerdeführern geleistete Kostenvorschuss im Betrag von Fr. 3'000.– wird zurückerstattet.
3. Der Beschwerdegegner 1 hat den obsiegenden Beschwerdeführern eine Parteientschädigung von Fr. 4'000.– zu bezahlen (inkl. MwSt.).
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 (dreifach), den Rechtsvertreter des Beschwerdegegners 1 (im Doppel, mit Rechnung), den Stadtrat von Zug, das Amt für Raumplanung des Kantons Zug und zum Vollzug von Ziffer 2 im Dispositiv an die Finanzverwaltung des Kantons Zug.

Zug, 30. Mai 2017

Im Namen der
VERWALTUNGSRECHTLICHEN KAMMER
Der Vorsitzende
Der Gerichtsschreiber

versandt am

Das Urteil ist rechtskräftig.