

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2010 194

Entscheid vom 20. Januar 2011

Besetzung

Dr.iur. Josef Hensler, Vizepräsident
lic.rer.pol. Marcel Birchler und Ruth Mikšovic-Waldis, Richter
lic.iur. Sarah Duss, Gerichtsschreiberin

Parteien

Erbengemeinschaft A. _____, bestehend aus:

1. Dr. A. _____,
2. J. _____, ,
Beschwerdeführer,
vertreten durch Rechtsanwalt

gegen

1. **Gemeinderat Wollerau**, Hauptstrasse 15, Postfach 101,
8832 Wollerau,
Vorinstanz,
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. C. _____,
2. D. _____,
Beschwerdegegner,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr.iur. E. _____,

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung)

Sachverhalt:

A. D._____ beabsichtigen auf KTN F._____ (früher KTN G._____) an der B._____ 8 in Wollerau (Wohnzone 2 Geschosse; W2) das bestehende Doppeleinfamilienhaus abzurechen und ein neues Einfamilienhaus zu erstellen. Nachdem der Regierungsrat mit RRB Nr. 510//2009 vom 12. Mai 2009 in Gutheissung einer Beschwerde der Erbgemeinschaft A._____, bestehend aus Dr. A._____ und J._____ (kurz: Erbgemeinschaft A._____) die vom Gemeinderat Wollerau am 15. Dezember 2008 erteilte Baubewilligung aufhob und "die Sache zur ergänzenden Sachverhaltsermittlung und zu neuem Entscheid an die Vorinstanz" zurückwies (insbesondere im Zusammenhang mit dem gewachsenen Terrain unter Aufforderung, einen Augenschein durchzuführen, wobei offen gelassen wurde, ob aufgrund der korrigierten bzw. vervollständigten Planunterlagen ein neues Publikations- und Auflageverfahren durchzuführen ist, siehe Erw. 3.2.), hat die Bauherrschaft am 22. September 2009 ein neues Baugesuchsformular mit neuen bzw. revidierten Plänen eingereicht. Am 30. Oktober 2009 wurden drei weitere überarbeitete Pläne nachgereicht. Das revidierte Bauvorhaben wurde am 25. September 2009 publiziert und öffentlich aufgelegt (Abl-SZ H._____,). Dagegen wurde u.a. von der Erbgemeinschaft A._____ öffentlich-rechtliche Einsprache erhoben. In deren Eigentum befindet sich die Liegenschaft KTN I._____, welche nur durch die S.strasse getrennt im östlichen Bereich gegenüber der Bauliegenschaft liegt.

B. Mit Beschluss vom 30. November 2009 erteilte der Gemeinderat Wollerau die Baubewilligung, während er die Baueinsprache der Erbgemeinschaft A._____ kostenfällig (Fr. 400.--) im Sinne der Erwägungen abwies.

C. Gegen diese Baubewilligung vom 30. November 2009 reichte die Erbgemeinschaft A._____ am 21. Dezember 2009 Beschwerde beim Regierungsrat ein, welcher diese mit RRB Nr. 520/2010 vom 18. Mai 2010 insoweit guthiess, als er die erteilte Baubewilligung aufhob. Der Begründung des Beschwerdeentscheides ist u.a. zu entnehmen, dass sich die Bauherrschaft entschieden habe, auf das den nachbarlichen Interessen besser gerecht werdende gestaltete Terrain abzustellen. Des weiteren bestätigte der Regierungsrat den gewährten Ausnützungsbonus, bemängelte indes die Berechnung der Bruttogeschossfläche (Nichtbeachten der ausnützungsrelevanten Verkehrsflächen im Parkgeschoss, Treppe, Lift, Windfang; Reduit im Obergeschoss über 5m²) und folgerte, dass das Bauvorhaben die zulässige bauliche Ausnützung deutlich überschreite. Dieser Mangel lasse sich nicht ohne eine wesentliche Modifikation des Bauprojektes beheben, so dass auch die

Erteilung der Baubewilligung mit Nebenbestimmungen nicht in Frage komme. Die Baubewilligung müsse daher zwingend aufgehoben werden. Alsdann führte der Regierungsrat aus, unbesehen der Tatsache, dass die nachfolgenden Ausführungen als Folge der erforderlichen Anpassung des Bauprojekts gegebenenfalls nicht mehr allesamt einschlägig sein würden, sei aus Gründen der Prozessökonomie vorsorglich auf einige weitere von den Beschwerdeführern vorgebrachten Rügen einzugehen. Konkret äusserte sich der Regierungsrat zur Gebäude- und Firsthöhe (ausgemitteltes gewachsenes Terrain in der Fassadenmitte, Hangzuschlag); zur Qualifikation des Untergeschosses (kein Vollgeschoss) und des Dachgeschosses (kein Vollgeschoss), zur durchschnittlichen Geschosshöhe von 3m (kommunale Ausnahmepraxis), zum Strassenabstand (Ausnahmebewilligung des kant. Tiefbauamtes), zur Lärmschutzwand im Strassenraum, zur Gefährdung der Umgebung durch die auszuhebende Baugrube und zur Qualifizierung des Rasens auf der Höhe des Erdgeschosses. Diese Ausführungen stützten im Wesentlichen die beschwerdeführerischen Rügen und Argumentationen nicht.

D. Mit Eingabe vom 15. Juni 2010 liess die Erbengemeinschaft A. _____ gegen den RRB Nr. 520/2010 vom 18. Mai 2010 Beschwerde beim Verwaltungsgericht Schwyz erheben mit folgenden Rechtsbegehren:

1. Die Beschwerde sei gutzuheissen und die Erwägungen der Begründung des Beschlusses der Vorinstanz vom 18.5.2010 seien aufzuheben, soweit sie die Interessen der Beschwerdeführer beschweren.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegner.

Eine gleichlautende Beschwerde reichte die Erbengemeinschaft A. _____ am 14. Juni 2010 dem Regierungsrat ein, welche die Staatskanzlei umgehend gestützt auf § 10 Abs. 3 VRP an das Verwaltungsgericht weiterleitete. Das Verwaltungsgericht trat auf die Beschwerde mit VGE III 2010 107 vom 27. Juli 2010 mangels Rechtsschutzinteresse und mithin mangels Beschwerdebefugnis der Beschwerdeführer nicht ein. Dieser Verwaltungsgerichtsentscheid ist unangefochten in Rechtskraft erwachsen.

E. Am 28. Juni 2010 reichte die Bauherrschaft beim Bauamt der Gemeinde Wollerau ein revidiertes Baugesuch ein. In der Folge zeigte das Bauamt die Projektänderung der Erbengemeinschaft A. _____ an. Diese erhob am 20. Juli 2010 wiederum Baueinsprache. Mit Beschluss vom 4. Oktober 2010 (versendet am 8. Oktober 2010) erteilte der Gemeinderat Wollerau die Baubewilligung unter Auflagen. Die Einsprache der Erbengemeinschaft A. _____ wurde kostenfällig (Fr. 400.--) in Sinne der Erwägungen abgewiesen.

F. Gegen diesen Beschluss liess die Erbengemeinschaft A._____ am 26. Oktober 2010 fristgerecht beim Regierungsrat Beschwerde erheben und folgende Rechtsbegehren stellen:

1. Die Beschwerde sei gutzuheissen und die Verfügung der Vorinstanz vom 4. Oktober 2010 (Versand: 8.10.2010) sei aufzuheben.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegner.

Mit Verfügung vom 9. November 2010 überwies der Regierungsrat die Beschwerde dem Verwaltungsgericht als Sprungbeschwerde zum Entscheid (§ 52 der Verordnung über die Verwaltungsrechtspflege [VRP; SRSZ 234.110]) und führte begründend aus, der Regierungsrat habe sich bereits in RRB Nr. 510/2009 vom 12. Mai 2009 und mit ausführlicher Begründung insbesondere mit RRB Nr. 520/2010 vom 18. Mai 2010 mit dem Bauvorhaben auseinandergesetzt. In der Beschwerde vom 27. Oktober 2010 würden nur noch wenige zusätzliche Argumente vorgebracht.

G. Die Beschwerdegegner trugen am 18. November 2010 auf vollumfängliche Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführer, je unter solidarischer Haftbarkeit an. Der Gemeinderat beantragte am 30. November 2010 vernehmlassend, die Beschwerde sei vollumfänglich abzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdeführer, dies bei solidarischer Haftbarkeit der einzelnen Mitglieder der Erbengemeinschaft.

H. Am 30. Dezember 2010 forderte das Verwaltungsgericht den Gemeinderat auf, die vollständigen Baugesuchsunterlagen, d.h. auch sämtliche den beiden Regierungsratsbeschlüssen Nr. 510/2009 vom 12. Mai 2009 und Nr. 520/2010 vom 18. Mai 2010 zu Grunde liegenden Akten einzureichen. Die angeforderten Akten gingen am 11. Januar 2011 beim Verwaltungsgericht ein.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.1 Die Beschwerdeführer bringen vorab vor, es hätte ein neues, ordentlich auszuschreibendes Baugesuch gestellt werden müssen, da der Regierungsrat die am 30. November 2009 erteilte Baubewilligung mit RRB 520/2010 vom 18. Mai 2010 aufgehoben habe und die Beschwerdeführer in jenem Verfahren somit vollständig obsiegt hätten. Die auf einem angepassten Gesuch basierende Baubewilligung sei somit nicht weiter zu behandeln; die Beschwerde sei gutzuheissen, weil über das gegebene Baugesuch bereits rechtskräftig entschieden worden sei.

1.2 Der Regierungsrat prüfte in RRB Nr. 520/2010 vom 18. Mai 2010 aufgrund der Pläne vom 22. September bzw. 30. Oktober 2009 die Einhaltung der Ausnützungsziffer und kam dabei zum Schluss, dass die Ausnützungsziffer überschritten war und sich der Mangel nicht ohne eine wesentliche Modifikation des Bauprojekts beheben lasse, sodass die Erteilung einer Baubewilligung mit Nebenbestimmungen nicht in Frage komme. Aus diesem Grund müsse die Baubewilligung zwingend aufgehoben werden. Hieraus kann entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer nicht abgeleitet werden, dass die Bauherrschaft zwingend ein vollständiges neues Baugesuch hätte einreichen müssen, welches erneut hätte publiziert und öffentlich aufgelegt werden müssen. Vielmehr wurde das Baubewilligungsverfahren wieder ins Stadium vor Erteilung der Baubewilligung, d.h. ins laufende Baubewilligungsverfahren zurück gesetzt. Die Beschwerdegegner nahmen aufgrund des regierungsrätlichen Beschlusses eine Projektänderung (Reduktion der Ausnützungsziffer) vor. Die Ausnützungsziffer wurde dadurch herabgesetzt, dass zum einen auf den direkten Zugang über die Garagen zum Untergeschoss verzichtet wurde, und zum andern im Untergeschoss ein Büro- zu einem Kellerraum – mit entsprechend kleinerer Fensterfläche – umfunktioniert wurde. Zudem wurde der Schacht in der südöstlichen Gebäudeecke des Erd- und Obergeschosses leicht vergrössert, was zu einer leichten Reduktion der Bruttogeschossfläche auf diesen Ebenen bzw. dazu, dass das Reduit im Obergeschoss nur noch eine Innengrundfläche von 4.67m² aufweist, führte.

1.3.1 Projektänderungen sind während eines laufenden Baubewilligungsverfahrens grundsätzlich zulässig. Die Beantwortung der Frage, ob eine erneute Ausschreibung zu erfolgen hat, richtet sich nach dem Ausmass der Änderung. Bei einer allfälligen Reduktion des Projektes kann getreu dem Grundsatz "in maiore minus" regelmässig von einer erneuten Publikation abgesehen werden (vgl. VGE III 2009 3 vom 20.5.2009, Erw. 3.3.1 mit Hinweis auf VGE III 2007 84 vom 12.7.2007, Erw. 2.1 mit Hinweisen auf VGE 1061/05 vom 21.12.2005, Erw. 8.1; VGE 1074/04 vom 28.4.2005, Erw. 2.1.3 u. 5; VGE 569/91 vom 21.11.1991, Erw. 3g; Chr. Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, Rz. 239 mit Fn 20 und Hinweisen auf weitere Kommentatoren; vgl. auch VGE 1011/03 vom 20.11.2003, Erw. 2b; vgl. EGV-SZ 2005 B.2 betr. Verzicht auf Wiederholen des Auflageverfahrens bei einer als Minus zu qualifizierenden Änderung eines Gestaltungsplanes; vgl. auch VGE III 2008 33 vom 11.7.2008, Erw. 4.1 „im Sinne einer Reduzierung“).

1.3.2 Soweit es indessen nicht um eine Reduktion (des Projekts), sondern um eine andere Gestaltung des ausgeschriebenen Bauvorhabens (ein sog. „aliud“) geht, kann von einer neuen Ausschreibung nicht abgesehen werden, es sei denn, die

Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren nach § 79 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; SRSZ 400.100) seien gegeben. Ein solches vereinfachtes Verfahren erfordert entweder das schriftliche Einverständnis *aller* direkten Anstösser, oder dann eine schriftliche Anzeige der Änderung an die Anstösser mit Fristansetzung für die Einsprachemöglichkeit nach § 79 Abs. 3 PBG. Vorliegend wurde die Projektänderung „gemäss § 79 PBG“ nicht allen direkten Anstössern, sondern lediglich den im Verfahren involvierten Parteien zur Anzeige gebracht (vgl. Vi-act. 4, Sachverhalt Ziff. 4; Vi-act. 22; Vernehmlassung Gemeinderat, S. 3). Das vereinfachte Verfahren nach § 79 PBG wurde demnach nicht durchgeführt. Da die Projektänderung (Minimierung der anrechenbaren Bruttogeschossfläche durch minimale bauliche Massnahmen wie Weglassen einer Tür und Verkleinerung eines Fensters) aber im Vergleich zum ursprünglichen Projekt geringfügig ist und namentlich keine öffentlichen oder wesentlichen nachbarlichen Interessen zusätzlich betroffen sind, ist nicht zu beanstanden, dass keine erneute Publikation und öffentliche Auflage erfolgte. Den Beschwerdeführern wurde das rechtliche Gehör bezüglich der Projektänderung zudem gewährt.

1.3.3 Entgegen der Auffassung der Beschwerdegegner ist ein legitimationsbegründendes Rechtsschutzinteresse der Beschwerdeführer durchaus gegeben (§ 37 Abs. 1 VRP). Da der Regierungsrat die Baubewilligung mit Beschluss Nr. 520/2010 vom 18. Mai 2010 aufgehoben hatte, war den Beschwerdeführern bezüglich der ihnen nicht Recht gebenden Erwägungen des Regierungsrates der Rechtsmittelweg mangels Beschwer bis anhin verwehrt. Nachdem der Gemeinderat die Baubewilligung nun am 4. Oktober 2010 erneut erteilt hatte, steht den Beschwerdeführern der Rechtsmittelweg wiederum offen und das (aufgrund der direkten Überweisung der Beschwerde durch den Regierungsrat zuständige) Verwaltungsgericht hat – soweit mit der zu beurteilenden Beschwerde gerügt – auch die den Beschwerdeführern nicht Recht gebenden Erwägungen des Regierungsrates in RRB Nr. 520/2010 vom 18. Mai 2010 zu überprüfen.

2. Die Rechtmässigkeit des Bauprojekts ist aufgrund der am 30. November 2009 bzw. 4. Oktober 2010 bewilligten Pläne zu beurteilen. Das ursprüngliche Baugesuch ist am 12. Juni 2008 und damit vor Inkrafttreten (1. Juli 2008) der mit der Teilrevision vom 19. September 2007 geänderten bzw. eingeführten Bestimmungen des PBG eingereicht worden, weshalb für die Beurteilung der vorliegenden Streitsache das bisherige Recht gilt (Art. 94 Abs. 1 PBG). Hieran ändern auch die später erfolgten Projektänderungen, welche z.T. eine erneute Ausschreibung und öffentliche Auflage zur Folge hatten, nichts: Für die Rechtshängigkeit und damit für das anwendbare Recht bleibt der Zeitpunkt der

ursprünglichen Baueingabe massgebend (Zaugg/ Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 3. A., Band I, Bern 2007, Art. 32 N 12).

3.1 Die Beschwerdeführer bringen vor, das aktuelle Terrain sei bis anhin entgegen der Anweisung des Regierungsrates im RRB Nr. 510/2009 vom 12. Mai 2009 nicht von einem unabhängigen Experten festgestellt worden. Der Regierungsrat habe den Gemeinderat in diesem RRB zudem angewiesen, es müsse den Beschwerdeführern Gelegenheit geboten werden, Fragen und Anträge zu stellen, und es müsse ein Augenschein durchgeführt werden. Dies sei nicht geschehen. Die von der Geoterra AG vorgenommene Berechnung des aktuellen, gestalteten Terrains werde angezweifelt. Die daraus abgeleiteten Masse für die Höhe sowie die Grenz- und Gebäudeabstände seien dem entsprechend falsch. Ein Augenschein genüge, um festzustellen, dass die im Baugesuch enthaltenen Angaben bezüglich Höhe und Verlauf des massgeblichen Bodens (gestaltetes Terrain) unzutreffend seien. Die Geoterra AG habe im Auftrag der Beschwerdegegner gehandelt und sei nicht unabhängig. Es bedürfe einer unabhängigen Überprüfung durch den Gemeinderat.

3.2 Die Beschwerdeführer brachten im Verfahren im Jahr 2009 vor Regierungsrat (RRB Nr. 510/2009 vom 12.5.2009) vor, das massgebliche Terrain sei im vorliegenden Fall nicht das ursprünglich gewachsene, sondern das derzeitige, d.h. das gestaltete Terrain. Stelle man auf das gestaltete Terrain ab, seien die Höhen- und Abstandsvorschriften nicht eingehalten und das Untergeschoss könne nicht als Vollgeschoss qualifiziert werden.

Der Regierungsrat setzte sich in der Folge in RRB Nr. 510/2009 vom 12. Mai 2009, Erw. 2.2.1 mit dem Begriff des „ausgemittelten gewachsenen Bodens“ auseinander. Es stellte unter Hinweis auf die jüngere Rechtsprechung des Regierungsrates und des Verwaltungsgerichts fest, dass sich ein Abweichen vom jeweils aktuellen Gelände als „gewachsenem Terrain“ vom eruierbaren ursprünglichen Geländeverlauf nur mehr dort aufdränge, wo kumulativ die Abweichung

offensichtlich sei und ein Abstellen auf den aktuellen Geländeverlauf zu baupolizeilich unhaltbaren Ergebnissen führen würde. Als baupolizeilich unhaltbar würden vor allem solche Bauvorhaben gelten, die wegen des Abstellens auf das vor Jahren gestaltete Terrain die nachbarlichen Interessen massiv beeinträchtigen würden (vgl. auch VGE III 2007 57 vom 29.8.2007; VGE III 2007 156 vom 30.10.2007, Erw. 4.2; VGE III 2009 215 vom 24.2.2010, Erw. 3.4.1 ff.; EGV-SZ 2005, B 8.9, S. 177). Wie der Regierungsrat in RRB Nr. 510/2009 vom 12. Mai 2009, Erw. 2.2.2 weiter festhielt, ist das aktuelle Terrain offenbar das Resultat einer

früheren Abgrabung, welches zwischenzeitlich anscheinend bereits seit mehr als 25 Jahren bestehe. Ein Abweichen vom aktuellen Terrain auf der Bauliegenschaft dürfte nur dann angezeigt sein, wenn der ursprüngliche Terrainverlauf die Situation auf den Nachbarliegenschaften noch bestimme. Wohl nur dann könne bezüglich der Bauliegenschaft nämlich einerseits das derzeitige Terrain als offensichtliche Abweichung vom ursprünglichen Verlauf angesehen und andererseits von baupolizeilich unhaltbaren Ergebnissen gesprochen werden, wenn auf den derzeitigen Terrainverlauf abgestellt würde. In der Folge wies der Regierungsrat die Sache zur Neubeurteilung der Frage, ob auf der Bauliegenschaft vom ursprünglich gewachsenen oder vom derzeit vorhandenen Terrainverlauf auszugehen ist, an den Gemeinderat zurück, und stellte fest, dass sich die Durchführung eines Augenscheins aufdränge, zu dem die Parteien einzuladen seien (RRB Nr. 510/2009 vom 12. Mai 2009, Erw. 2.2.3).

3.3 Aus den zitierten Stellen aus RRB Nr. 510/2009 vom 12. Mai 2009 geht klar hervor, dass der Regierungsrat die Durchführung eines Augenscheins unter Beisein aller Parteien *zur Beurteilung der Frage, ob auf das ursprüngliche oder das aktuelle Terrain abzustellen ist*, vorschlug. Nachdem die Beschwerdegegner in der Folge freiwillig das aktuelle Terrain als massgeblich bezeichneten, und dieses Terrain unbestritten leicht tiefer liegt als das ursprüngliche und somit den Interessen der Nachbarn mehr entgegen kommt, durfte der Gemeinderat von der Durchführung eines Augenscheins absehen. Die Beschwerdeführer verlangen denn auch nicht, es müsse auf das ursprüngliche Terrain abgestellt werden; vielmehr vertraten sie nach dem Gesagten bereits früher die Ansicht, vorliegend sei das gestaltete Terrain massgebend.

Nicht zu beanstanden ist sodann, dass die Beschwerdegegner die Firma Geoterra AG mit der Feststellung des aktuellen Terrainverlaufs beauftragt haben (Vi-act. v. 11.1.11, 18.2, Beilage 19). Hierzu bedarf es – genauso wenig wie für die Erstellung der Baupläne – grundsätzlich keines unabhängigen Gutachtens; auch musste den Beschwerdeführern zur Frage des Beizugs der Geoterra AG nicht das rechtliche Gehör gewährt werden. Diese haben die Möglichkeit, den Rechtsmittelweg zu beschreiten, wovon sie vorliegend auch Gebrauch gemacht haben. Allerdings bestreiten die Beschwerdeführer die Richtigkeit der Höhenaufnahmen der Geoterra AG lediglich in pauschaler, unsubstantiiertes Weise, und bringen keine konkreten Rügen vor. Die Geoterra AG ist auf Vermessungsfragen spezialisiert und hat das Terrain anhand von über 350 Referenzpunkten fachmännisch ermittelt. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die Angaben im Gutachten der Geoterra AG („Höhenaufnahme B. _____ vom 23. März 2009, Vi-act. v. 11.1.2011, 18.2, Beilage 19) nicht korrekt sein könnten.

4.1 KTN F._____ liegt gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Wollerau in der Wohnzone 2 Geschosse (W2). In dieser Zone sind alleinstehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit Klein- und Einliegerwohnungen sowie zusammengebaute Einfamilienhäuser gestattet (Art. 90 Abs. 2 lit. b des geltenden Baureglements der Gemeinde Wollerau [BauR]). Art. 97 BauR schreibt für die W2 maximal 2 Vollgeschosse vor. Gemäss Art. 57 Abs. 2 BauR gelten Untergeschosse als Vollgeschosse, wenn mehr als 40% der Fassadenabwicklung um mehr als 1.50m, bis Oberkant Geschossdecke gemessen, über das gewachsene Terrain hinausragen. Liegt das gestaltete Terrain tiefer als das gewachsene, ist auf das gestaltete abzustellen. Die Geschosshöhe der Vollgeschosse, gemessen von Oberkant Geschossboden bis Oberkant Geschossdecke, darf im Mittel aller Geschosse drei Meter nicht übersteigen (Art. 57 Abs. 3 BauR).

Die Beschwerdeführer monieren, die im vorliegenden Bauprojekt als Untergeschoss bezeichnete Etage müsse als Vollgeschoss qualifiziert werden. Zu Unrecht sei auf den Terrainverlauf nach Realisierung des vorliegenden Bauprojekts abgestellt worden. Mit dem gestalteten Terrain habe der Gesetzgeber den heutigen Terrainverlauf gemeint, nicht den zukünftigen. Es müsse im vorliegenden Fall auf das am 23. März 2009 gegebene Terrain abgestellt werden. Bei dieser Ausgangslage rage deutlich mehr als 40% der Gesamtfassade um mehr als 1.5m über dieses Terrain.

4.2 Gemäss Fassadenplan (Nachweis Vollgeschosse) vom 21. Juni 2010 sind die Ost- und Westfassade je 12m, die Nord- und Südfassade je 17.65m lang, was insgesamt eine Fassadenabwicklung von 59.3m ergibt. Das Untergeschoss gilt demnach nicht als Vollgeschoss, solange nicht mehr als 23.72m Fassadenabwicklung um mehr als 1.50m über das gewachsene Terrain hinausragen. Dies ist unter den Parteien unbestritten. Als „gewachsenes Terrain“ gilt auch hier das derzeit gestaltete Terrain, d.h. das aktuelle, am 23. März 2009 bestehende Terrain, und nicht das etwas höher liegende ursprüngliche Terrain (vgl. oben Erw. 3). Fest steht zudem, dass das bestehende Terrain entlang der projektierten Fassaden und nicht an der Parzellengrenze massgebend ist. Der Terrainverlauf an der Fassade gemäss Bauprojekt liegt an einigen Stellen tiefer als das am 23. März 2009 bestehende Terrain; an diesen Stellen (und nur an diesen) ist auf den Geländeverlauf gemäss Bauprojekt (d.h. das gestaltete Terrain) abzustellen. Es trifft entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer nicht zu, dass der Bauherr mit Aufschüttungen das Terrain künstlich erhöhen und dadurch eine unangemessen hohe Baute verwirklichen kann, da nur auf das gestaltete Terrain abzustellen ist, wenn dieses tiefer liegt als das bestehende Terrain (VGE 1040/02 v. 21.2.2003, E. 3e). Dies ist bei der Ostfassade der Fall; hier ragen 2.87m der

Fassade über den Geländeverlauf gemäss Bauprojekt hinaus. Auf der Westseite liegt das gestaltete Terrain auf einer Breite von 1m tiefer als das bestehende Terrain; die Fassade ragt auf dieser Breite um mehr als 1.50m über das gestaltete Terrain hinaus. Die restliche Fassade ragt an keiner Stelle mehr als 1.50m über das bestehende Terrain hinaus. Das gestaltete Terrain ist hier nicht massgebend, da es höher liegt als das bestehende. Die beiden Natursteinmauern auf der Westseite entfalten von Westen her betrachtet keine Fassadenwirkung. Vielmehr handelt es sich dabei um das Gelände gestaltende Stützmauern. Unbestritten ist, dass die gesamte Nordfassade (17.65m) um mehr als 1.50m aus dem bestehenden Terrainverlauf bzw. aus dem Terrainverlauf gemäss Bauprojekt hinausragt, und dass die gesamte Südfassade (17.65m) unter dem Terrainverlauf liegt. Somit ragen insgesamt 21.52m (2.87m + 1m + 17.65m) um mehr als 1.50m über das bestehende Terrain bzw. das Terrain gemäss Bauprojekt hinaus. Der Grenzwert von 23.72m wird damit nicht erreicht, weshalb das Untergeschoss nicht als Vollgeschoss zu qualifizieren ist.

Was das Dachgeschoss betrifft ist anzufügen, dass dieses die Dachnorm (Art. 58 BauR) zweifellos einhält und demnach nicht als Vollgeschoss gilt, sofern es überhaupt als eigentliches „Geschoss“ zu qualifizieren ist (vgl. hierzu unten Erw. 5). § 60 Abs. 3 lit. c PBG ist lediglich für die Berechnung der Gebäudehöhe von Bedeutung, nicht aber für die Frage, ob es sich beim Dachgeschoss um ein Vollgeschoss handelt. Diese Frage ist im kommunalen Baurecht, vorliegend in Art. 58 BauR geregelt. Wie im Übrigen noch darzulegen bleibt, hält das vorliegende Dachgeschoss bzw. die Dachterrasse auch § 60 Abs. 3 lit. c PBG ein (vgl. unten Erw. 5).

4.3.1 Die beiden Vollgeschosse (Erdgeschoss und Obergeschoss) weisen eine Durchschnittshöhe von 3.28m auf, womit die maximal zulässige Geschosshöhe von durchschnittlich 3m (Art. 57 Abs. 3 BauR) überschritten ist. Im angefochtenen Gemeinderatsbeschluss vom 4. Oktober 2010 wird hierzu ausgeführt, der Gemeinderat habe die Praxis entwickelt, wonach bei Einhaltung der zulässigen Aussenabmessungen eine weitere Beschränkung der Gebäudehöhe über das Instrument der Geschosshöhe nicht weiter in Betracht zu ziehen sei. Die besagte Vorschrift (Beschränkung der durchschnittlichen Geschosshöhe auf 3m) stehe den gängigen Regeln der Baukunst resp. dem heutigen Baustandard entgegen, wonach aufgrund technischer Installationen in den Geschossdecken als auch durch die gesetzlich geforderten Dämmungen bei Flachdächern grössere Konstruktionsstärken üblich bzw. erforderlich seien, als dies im Zeitpunkt der Einführung dieser Vorschrift der Fall gewesen sei. Zudem sei eine Regelung der

Geschosshöhe im künftigen, vom Bürger genehmigten aber noch nicht rechtskräftigen Baureglement aus den besagten Gründen nicht mehr vorgesehen.

4.3.2 Gemäss Art. 72 BauR kann der Gemeinderat Ausnahmen von den Bau- und Zonenvorschriften des Kantons und der Gemeinde bewilligen, wenn besondere Verhältnisse vorliegen, die Ausnahmegewilligung mit den öffentlichen Interessen vereinbar ist und keine wesentlichen Nachbarinteressen verletzt werden (vgl. auch § 73 PBG).

Die behauptete Bewilligungspraxis des Gemeinderates bezüglich Geschosshöhen widerspricht klarerweise dem Wortlaut des kommunalen Baureglements. Die Begründung des Gemeinderates, wonach nach dem heutigen Baustandard (technische Installationen in den Geschossdecken/ Dämmungen) grössere Konstruktionsstärken erforderlich sind, ist nachvollziehbar. Das geltende Baureglement der Gemeinde Wollerau wurde im Jahr 1990 erlassen; seither haben sich namentlich die energetischen Anforderungen wesentlich verändert, ist es doch heute üblich, dass Neubauten den Minergie-Standard erfüllen. Wie die Beschwerdegegner nachvollziehbar vorbringen, orientierte sich die Geschosshöhenvorschrift von Art. 57 Abs. 3 BauR an der SIA-Norm 380/1 des Jahres 1988. Der Stand der Technik erfordere heutzutage rund 0.3m dickere Deckenkonstruktionen, als dies im Zeitpunkt des Erlasses von Art. 57 Abs. 3 BauR der Fall gewesen sei. Die Hauptursachen würden die kontrollierte Gebäudelüftung, grössere Konstruktionsstärken, verstärkte Schall- und Wärmedämmung und Aussparungen für energiesparende LED-Lichtbänder bilden. Es macht aufgrund dieser Ausführungen Sinn, die bestehende Regelung zur Geschosshöhe – welche konsequenterweise im neuen Baureglement gestrichen werden soll – geltungszeitlich und unter Beachtung der heute vorherrschenden Regeln der Baukunst im Sinne des Energiesparens bzw. des Umweltschutzes auszulegen bzw. nicht anzuwenden. In diesem Sinne ist eine Ausnahmesituation i.S.v. Art. 72 BauR bzw. § 73 Abs. 1 PBG (besondere Verhältnisse) gegeben, wobei aber anzufügen bleibt, dass das Bauen mit Minergiestandard heute keine Ausnahme, sondern die Regel darstellt, weshalb die Ausnahmegewilligungspraxis des Gemeinderates zur Regel geworden ist und von der Einhaltung von Art. 57 Abs. 3 BauR *generell* dispensiert wird. Ein genereller Dispens hat grundsätzlich indes nicht über das Institut der (im Einzelfall begründeten) Ausnahmegewilligung zu erfolgen. Vielmehr bedarf es in solchen Fällen einer Revision der als überholt betrachteten Norm (EGV-SZ 1993 Nr. 60, Erw. 7b), wie dies vorliegend im neuen, noch nicht rechtskräftigen Baureglement auch vorgesehen ist. Allerdings ist im vorliegenden Fall von entscheidender Bedeutung, dass die sachlich nicht zu beanstandende „Ausnahmepaxis“ des Gemeinderates wohl erst im Laufe der Zeit

an Bedeutung gewonnen hat und heute aufgrund der geltenden, vom Gemeinderat und den Beschwerdegegnern nachvollziehbar dargelegten Regeln der Baukunst, namentlich der Energie- und Klimastandards, generell von der Anwendung von Art. 57 Abs. 3 BauR abgesehen wird. Nachdem die Inkraftsetzung der Revision des Baureglements bevorsteht und Art. 57 Abs. 3 BauR im Rahmen dieser Revision gestrichen wird, kann die Dispens von Art. 57 Abs. 3 BauR nicht beanstandet werden, zumal die Ausnahmepraxis im öffentlichen Interesse (Energiesparen/ Umweltschutz) liegt und die Nachbarinteressen aufgrund der übrigen Höhenbeschränkungen (First- und Gebäudehöhe) ausreichend gewahrt sind.

5. Die maximale Gebäudehöhe in der W2 beträgt 7.50m, die maximale Firsthöhe 10.5m (Art. 97 Abs. 1 BauR), wobei bei Bauten am Hang auf der talseitigen Fassade eine Mehrhöhe von 1m gestattet ist. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, welche in der Falllinie gemessen innerhalb des Grundrisses wenigstens 40% beträgt (Art. 97 Abs. 2 BauR). Als Gebäudehöhe gilt das Mass vom ausgemittelten gewachsenen Boden bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut, bei Flachdächern bis zur Oberkante des Dachgeschosses. Nicht berücksichtigt werden das Attikageschoss und die Dachbrüstung, sofern sie mindestens um das Mass ihrer Höhe von der Fassade zurückversetzt sind (§ 60 Abs. 2 und 3 lit. c PBG; Art. 61 Abs. 1 und 2 lit. c BauR). Als Firsthöhe gilt das Mass vom ausgemittelten gewachsenen Boden in der Fassadenmitte bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion bzw. des Attikageschosses, ausgenommen Heizungs- und Lüftungskamine (Art. 70 Abs. 1 BauR).

Die Beschwerdeführer bestreiten in pauschaler und unsubstanziierter Weise die Einhaltung der maximal zulässigen Firsthöhe. Aus dem Plan „Querschnitt (mit 40%-Nachweis)“ ergibt sich klar, dass die Neigung des aktuellen Terrains innerhalb des Grundrisses deutlich mehr als 40% beträgt. Demnach ist auf der Nordseite eine Gebäudehöhe von 8.50m und eine Firsthöhe von 11.5m einzuhalten. Die Ermittlung des „ausgemittelten gewachsenen Terrains“ erfolgte im vorliegenden Fall zwar in eher rudimentärer Weise, indem lediglich die Schnittpunkte des aktuellen Terrainverlaufs mit den jeweiligen Fassaden miteinander verbunden wurden und die Mitte der Verbindungslinie als Ausgangspunkt für die Höhenberechnung diente. Allerdings stellte der Regierungsrat in RRB Nr. 520/2010 vom 18. Mai 2010, Erw. 8.1 zutreffend fest, dass das ausgemittelte gewachsene Terrain bei einer genaueren Berechnung klarerweise höher als die ermittelten Ausgangspunkte liegen würde, weshalb sich die rudimentäre Berechnungsweise zugunsten der Beschwerdeführer auswirkt

und nicht beanstandet werden kann. Das Dachgeschoss ist entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer um das Mass seiner Höhe von der Fassade zurückversetzt. Dies ergibt sich aus dem Fassadenplan (Gebäudehöhe/ Höhenlage) und wird von den Beschwerdeführern nicht in substantiiertes Weise bestritten. Ob das Dachgeschoss, welches auf drei Seiten von einer Natursteinmauer abgeschlossen ist und auf der Nordseite offen ist, überhaupt als eigentliches „Geschoss“ zu qualifizieren ist, kann dahingestellt bleiben, da es nach dem Gesagten bei der Ermittlung der Gebäudehöhe ohnehin nicht zu berücksichtigen ist. Aus dem Plan „Fassaden (Gebäudehöhe/ Höhenlage)“ vom 21. Juni 2010 ist klar ersichtlich, dass die maximal zulässigen First- und Gebäudehöhen auf allen Fassadenseiten eingehalten sind.

6.1 Die Beschwerdeführer bringen vor, das Bauprojekt überschreite die maximal zulässige Ausnutzungsziffer. Die Ausnutzungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Geschossfläche der Bauten und der anrechenbaren Grundstücksfläche (Art. 50 Abs. 1 BauR). In der W2 liegt die Ausnutzungsziffer bei 0.325 (Art. 97 Abs. 1 BauR). Bei Neubauten und baulichen Erweiterungen, z.B. Anheben des Daches, in den Zonen WE und W2 wird ein Ausnutzungsbonus von 0.10 gewährt, wenn über den max. zulässigen Vollgeschossen ein Dachgeschoss gemäss den Bestimmungen von Art. 58 Abs. 1 BauR (Dachnorm) realisiert wird, oder wenn anstelle des obersten Vollgeschosses ein voll ausgebautes Dachgeschoss gemäss den Bestimmungen von Art. 58 Abs. 2 BauR realisiert wird (Art. 50 Abs. 3 BauR). In Hanglagen kann dieser AZ-Bonus auch im Untergeschoss bewilligt werden (anstelle eines Dachgeschossausbaus), sofern die Lichtverhältnisse dies zulassen und keine talseitigen Abgrabungen nötig werden (Art. 50 Abs. 4 BauR).

Der Gemeinderat hat beim vorliegenden Bauprojekt den AZ-Bonus von 0.10 gestützt auf Art. 50 Abs. 4 BauR gewährt. Wie der Regierungsrat in Erw. 6.1 des RRB Nr. 520/2010 vom 18. Mai 2010 zutreffend ausführte, steht der Ausnutzungsbonus zwar in einem sachlichen Zusammenhang mit zusätzlichen, anrechenbaren Räumen, dürfte aber dennoch häufig nicht dazu führen, dass genügend Spielraum besteht, um das gesamte Untergeschoss mit solchen Räumen auszugestalten. Daraus ergibt sich, dass sich die Voraussetzung der ausreichenden Lichtverhältnisse nicht auf sämtliche Räume im Untergeschoss bezieht. Im vorliegenden Fall dient ein Teil der Räume im Untergeschoss Wohn- und Arbeitszwecken. Gemäss der aufgrund von RRB Nr. 520/2010 vom 18. Mai 2010 geänderten Pläne ist zwar neu nur noch ein Büro im Untergeschoss (mit ausreichenden Fensterflächen) geplant; das zuvor geplante zweite Büro wurde in einen Kellerraum (mit entsprechend kleineren Fensterflächen) umgewandelt. Dennoch kann der AZ-Bonus gewährt werden, zumal im Untergeschoss neben

dem Büroraum auch noch weitere Flächen ausnutzungsrelevant sind (Windfang, Korridor, Lift). Die ausreichende Belichtung des Büroraumes im Untergeschoss ist zudem nicht das Ergebnis talseitiger Abgrabungen (vgl. Plan „Fassaden [Gebäudehöhe/ Höhenlage“]), sondern der bestehenden Hanglage (vgl. Art. 50 Abs. 4 BauR i.V.m. Art. 97 Abs. 2 BauR; oben Erw. 5). Die maximal zulässige Ausnutzungsziffer beträgt demnach 0.425. Bei einer anrechenbaren Landfläche von 794m² (Plan „Ausnutzungsberechnung“) und einer Ausnutzungsziffer von 0.425 darf die anrechenbare Bruttogeschossfläche somit 337.45m² nicht überschreiten. Dies wird von den Beschwerdeführern vor Verwaltungsgericht nicht bestritten.

6.2 Als anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF) gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen, einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte (Art. 51 Abs. 1 BauR). Davon werden u.a. folgende Flächen nicht angerechnet und daher in Abzug gebracht (vgl. Art. 51 Abs. 2 BauR):

- zu Wohnungen gehörende Keller- und Estrichräume sowie Waschküchen, sofern sie nicht als Wohn- oder Arbeitsräume verwendbar sind; Heiz-, Kohlen- und Tankräume (lit. a);
- die für die Haustechnik bestimmten Räumlichkeiten, wie namentlich für Heizungen, Lift- und Klimaanlage (lit. c);
- allen Bewohnern, Besuchern und Angestellten dienende Ein- oder Abstellräume für Motorfahrzeuge, Velos und Kinderwagen; Schutzräume, unterirdische Archiv- und Tresorräume (lit. d);
- Abstellräume in Wohnungen, die weniger als 5m² Innengrundfläche aufweisen und nicht direkt belichtet sind (lit. f);
- Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen (lit. g);
- offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen, sowie offene Erdgeschosshallen und überdeckte, offene Dachterrassen (lit. k).

6.3.1 Die Beschwerdegegner haben im Parkgeschoss auf einen direkten Zugang ab dem Parkgeschoss via Treppe/ Lift zu den darüberliegenden Geschossen verzichtet, sodass das Parkgeschoss grundsätzlich nicht mehr als Eingangsbereich fungiert und auf dieser Ebene von aussen und den Garagen her keine anrechenbare Wohnfläche in den oberen Geschossen mehr erschlossen wird, weshalb auf dieser Ebene auch keine Verkehrsflächen anzurechnen sind. Auch die nicht belichteten Kellerräume, der Technikraum, die Garage und die

Liffläche dienen nicht Wohnzwecken und sind somit nicht ausnutzungsrelevant (Art. 51 Abs. 2 lit. a, c, d und g BauR).

Eine Toilette dient grundsätzlich Wohnzwecken und ist damit ausnutzungsrelevant. Die Nichtberücksichtigung der im Parkgeschoss vorgesehenen Toilette, welche lediglich von den Garagen bzw. von aussen her zugänglich ist und zum übrigen Wohnraum keinen direkten Bezug aufweist, ist unter Berücksichtigung des Ermessensspielraumes, welcher den kommunalen Behörden bei der Auslegung der Bestimmungen des kommunalen Baureglements im Rahmen ihrer Gemeindeautonomie zukommt, nicht zu beanstanden. Die Toilette gehört nicht zur „anrechenbaren Geschossnutzung“, da das Parkgeschoss nicht anrechenbar und nicht für das Wohnen bestimmt ist. Dem entsprechend kann diese Toilette nicht mit den Aborten und Badezimmern auf den Wohngeschossen verglichen werden, da sie nicht der täglichen Körperpflege dient und seltener aufgesucht wird (vgl. Huber, Die Ausnutzungsziiffer, S. 54).

6.3.2 Der im Untergeschoss angesiedelte Trocken- und Waschraum, die nicht belichteten Kellerräume auf der Südseite und der sich hinter dem Waschraum befindliche Raum, welcher eine Innengrundfläche von weniger als 5m² aufweist und nicht belichtet ist, sind nicht ausnutzungsrelevant (Art. 51 Abs. 2 lit. a und f BauR). Soweit die Beschwerdeführer zu letzterem Raum ausführen, die Toilette sei lediglich zwecks Reduktion der Bruttogeschossfläche „wegretouchiert“ worden, ist darauf hinzuweisen, dass die korrekte und plangetreue Ausführung des Bauvorhabens im Rahmen der Baukontrolle zu überprüfen sein wird. Die Kellerräume auf der Nordseite weisen bei Grundflächen von 15.08m², 14.94m² und 18.88m² Fensterflächen von jeweils 1.50m², 1.49m² und 1.82m² auf. Bei Kellerräumen (bzw. Stau- oder Abstellräumen) darf bei teleologischer Betrachtungsweise nicht kategorisch verlangt werden, dass sie sich – was zwar normalerweise der Fall ist – im Keller- oder Dachgeschoss befinden müssen. Ausschlaggebend ist vielmehr, dass sie nicht als Wohn- und Arbeitsräume verwendbar sind, wobei bei der Prüfung der Verwendbarkeit als Wohn- und Arbeitsräume die wohnhygienischen Bestimmungen beizuziehen sind (VGE III 2010 115+118 vom 18.11.2010, Erw. 8.2, mit Hinweis auf VGE III 2007 173 vom 24.1.2008, Erw. 3.2.2 = EGV-SZ 2008, 8.9). Gemäss Art. 34 Abs. 1 BauR haben bewohnte Räume eine Fensterfläche von mindestens 10% (bewohnter Dachraum von mindestens 6%) der Bodenfläche aufzuweisen. Die Fensterflächen in den Kellerräumen auf der Nordseite liegen minimal (d.h. im Hundertstelbereich) unter dem Grenzwert von 10% der Bodenflächen. Es steht im Ermessen des Gemeinderates, bei diesen Fensterflächen, welche wohl grundsätzlich auch eine Benützung der Räume zu Wohn- und Arbeitszwecken gestatten würden, von einer

Verwendung als Kellerräume auszugehen. Das Vorgehen der Beschwerdegegner, den früher als Büro geplanten Raum in der Projektänderung mit einer kleineren Fensterfläche zu versehen und neu als Keller zu planen, stellt einen möglichen Ausweg aus dem Problem der vormals (gemäss RRB Nr. 520/2010 vom 18. Mai 2010) überschrittenen Ausnützungsziffer dar. Von einer Umgehung der gesetzlichen Bestimmungen kann dabei nicht gesprochen werden.

Im Erdgeschoss wurden die beiden nicht belichteten Kellerräume sowie der lediglich von aussen zugängliche Geräteraum bei der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu Recht nicht berücksichtigt (Art. 51 Abs. 2 lit. a BauR). Ebenfalls nicht ausnutzungsrelevant sind die Balkone im Erdgeschoss, die Terrasse im Obergeschoss und die Dachterrasse/ Pergola im Dachgeschoss (Art. 51 Abs. 2 lit. k BauR). Das Reduit im Obergeschoss weist eine Innengrundfläche von weniger als 5m² auf und ist demnach nicht ausnutzungsrelevant (Art. 51 Abs. 2 lit. f BauR).

6.3.3 Insgesamt ist die Berechnung der anrechenbaren Bruttogeschossfläche gemäss dem Plan „Ausnützungsberechnung“ vom 21. Juni 2006 nicht zu beanstanden. Soweit die Beschwerdeführer vorbringen, allein aus der „unmöglich grossen Quadratmeterzahl an Kellerräumen“ gehe hervor, dass die Beschwerdegegner mogeln wollen, ist noch Folgendes anzumerken:

Die Ausnützungsziffer setzt vor allem die Nutzungsdichte mit den entsprechenden bauplanerischen Vorgaben und Auswirkungen fest und ermöglicht Rückschlüsse über die zu erwartende Einwohner- und Arbeitsplatzdichte. Sie erlaubt die siedlungsplanerischen Bedürfnisse und Erfordernisse zu ermitteln (Erschliessungs- und andere Infrastrukturanlagen, Baulandbedarf) und umzusetzen (Huber, a.a.O., S. 134 ff.). Die maximale Grösse einer Baute wird dagegen in erster Linie durch die primären oder konventionellen Baubeschränkungen wie Grenzabstand, Gebäudehöhe, Geschosszahl etc. festgelegt. Auch wenn bei richtiger Siedlungs- und Nutzungsplanung die Ausnützungsziffer im Vergleich zu den primären Baubeschränkungen restriktiver anzusetzen ist, damit für die Gebäudegestaltung ein angemessener Spielraum übrig bleibt (Huber, a.a.O., S. 91, 90 ff., 94 ff.), so gibt es im Gegensatz zum Verhältnis zwischen anrechenbarer Bruttogeschossfläche und anrechenbarer Landfläche (= Ausnützungsziffer) keine verbindliche Verhältniszahl für die Beziehung zwischen anrechenbarer und nichtanrechenbarer Bruttogeschossfläche bzw. maximaler Geschossfläche und Parzellengrösse (VGE III 2010 104 vom 21.9.2010, Erw. 5.3). Das vorliegend zu beurteilende Bauprojekt weist Keller- bzw. Abstellräume von insgesamt 163.77m²

(inkl. Weinkeller, Redit) auf; zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche von 328m² stehen die nicht anrechenbaren Keller- und Abstellräume in einem Verhältnis von etwa 1 zu 2, was zwar hoch ist, aber nicht per se zum Schluss führen muss, dass die in den Bauplänen bezeichneten Kellerflächen in Wirklichkeit – abweichend von den Plänen – als Wohnräume benutzt werden sollen. Die plangetreue Nutzung der verschiedenen Räume wird im Rahmen von Baukontrollen nach Abschluss der Bauphase und Einzug der Bewohnerschaft zu überprüfen sein.

7.1 Die Beschwerdeführer monieren, das kantonale Tiefbauamt habe zu Unrecht eine Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Strassenabstandes gegenüber der S.strasse, welcher 6m betragen würde, erteilt. Es sei nicht ersichtlich, aus welchen Gründen hier ein unzumutbarer Härtefall vorliege. Im Herbst 2009 habe sich in unmittelbarer Nachbarschaft der Beschwerdegegner ein Hangrutsch ereignet. Der Rutsch tangiere die Verkehrssicherheit erheblich. Durch die Abgrabung durch die Bauherrschaft werde die Verkehrssicherheit gefährdet.

7.2 Der Abstand gegenüber öffentlichen Strassen richtet sich nach den Vorschriften der Strassengesetzgebung (§ 65 PBG). Gemäss Art. 69 Abs. 3 BauR ist gegenüber öffentlichen Strassen allein der Strassenabstand anwendbar. Das geplante Projekt hat demnach auf der Südseite gegenüber dem Strassengrundstück S.strasse (Hauptstrasse, vgl. Anhang zur Strassenverordnung [StrV; SRSZ 442.110]) nicht den grossen Grenzabstand gemäss Art. 59 Abs. 2 BauR, sondern lediglich den Strassenabstand gemäss Strassengesetzgebung einzuhalten. § 41 Abs. 1 lit. a StrV sieht für Gebäude und ähnlich wirkende Anlagen gegenüber Hauptstrassen einen Strassenabstand von 6m vor. Dieser Abstand wird vorliegend von sämtlichen oberirdisch in Erscheinung tretenden Gebäudeteilen eingehalten. Im Parkgeschoss, Untergeschoss und Erdgeschoss wird der Mindestabstand von diversen, hinsichtlich der baulichen Ausnützung nicht anrechenbaren Nebenräumen unterschritten.

Der Strassenträger kann ausnahmsweise das Unterschreiten des Strassenabstandes nach §§ 40 oder 41 StrV bewilligen, wenn die Verkehrssicherheit nicht gefährdet wird und besondere Verhältnisse vorliegen, wie namentlich zur Vermeidung unzumutbarer Härtefälle oder aus Gründen des Ortsbildschutzes (§ 42 Abs. 1 StrV). Die Ausnahme zur Unterschreitung des Strassenabstandes ist Teil der Baubewilligung (§ 42 Abs. 2 StrV). Im vorliegenden Fall hat das hierfür zuständige kantonale Tiefbauamt (§ 2 der Vollzugsverordnung zur Strassenverordnung [VVStrV; SRSZ 442.111]) den Beschwerdegegnern die erforderliche Ausnahmegewilligung erteilt. Begründend wird im Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung vom

24. September 2010 ausgeführt, die Unterschreitung betrage wegen des Kurvenbereichs der Strasse zwischen Null und 2.40m und werde lediglich durch die drei mindestens zwei Meter tiefer liegenden und eingedeckten Gebäudekörper (Park-, Unter- und Erdgeschoss) beansprucht. Die Abstandsunterschreitung sei zum einen geringfügig und zum anderen würden die abstandsprivilegierten Bauteile nicht zu einer Sichtbehinderung für die Verkehrsteilnehmer oder Fussgänger führen.

7.3 Diese Auffassung des kantonalen Tiefbauamtes ist nicht zu beanstanden. Fest steht jedenfalls, dass der Sinn und Zweck des Strassenabstandes bei vollständig unter dem Boden liegenden Bauten, namentlich wenn sie – wie vorliegend – nicht zu Wohnzwecken benutzt werden, eingeschränkt ist. Der Planungsspielraum im Hinblick auf künftige Veränderungen im Strassen(neben)raum ist aufgrund der Tiefe der den Abstand unterschreitenden Bauteile sowie aufgrund der Geringfügigkeit der Unterschreitung weiterhin gegeben. Besondere Verhältnisse können in diesem Sinne bejaht werden. Wie der Regierungsrat in RRB Nr. 520/2010 vom 18. Mai 2010 zutreffend ausführte, verkäme ein Beharren auf der Einhaltung des Strassenabstandes bei den bestehenden Verhältnissen weitestgehend zu einem Selbstzweck, dessen Vereinbarkeit mit dem Gebot der Verhältnismässigkeit fraglich wäre. Insgesamt ist die Erteilung der Ausnahmebewilligung zur Unterschreitung des Strassenabstandes im vorliegenden Fall nicht zu beanstanden. Dies auch unter Miteinbezug der Tatsache, dass sich in der Nähe des Baugrundstückes im Herbst 2009 ein Hangrutsch, welcher offenbar auf einen Wasserrohrbruch zurückzuführen war (Bf-act. 3 und 4), ereignet hat: Gemäss Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung vom 24. September 2010, S. 4, ist die Bemessung und Ausführung des Baugrubenabschlusses so zu wählen, dass an den Anlagen der Hauptstrasse keine Schäden entstehen und die Verkehrssicherheit jederzeit gewährleistet ist. Hierzu ist für die detaillierte Ermittlung der Baugrundverhältnisse ein umfassendes geologisches Gutachten durch ein anerkanntes Fachbüro notwendig. Solange der statische Nachweis für die Baugrubensicherung vom Tiefbauamt nicht geprüft bzw. genehmigt ist, darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden. Es wird Sache des Tiefbauamtes sein zu prüfen, ob die „Baugrunduntersuchung“ vom 3. Juli 2008 (Dr. von Moos AG, Geotechnisches Büro, Beratende Geologen und Ingenieure, Vi-act. 11.1.2011, 18.2, Beilage 22) den Anforderungen entspricht und genehmigt werden kann. Mit den Auflagen wird der Gefahr eines möglichen Hangrutsches aufgrund der Baugrube jedenfalls genügend Rechnung getragen.

7.4 Die Schallschutzwand gehört als Anlage für den Immissionsschutz zum Strassenraum (§ 3 StrV). Es versteht sich, dass die Schallschutzwand ihren Zweck nur erfüllen kann, wenn sie möglichst nahe an der Lärmquelle (Strasse) errichtet

wird. Im Übrigen hält die auf Seiten des Strassengrundstücks 1m hohe Schallschutzwand gegenüber dem Strassengrundstück den Mindestabstand von 0.5m gemäss § 41 Abs. 1 lit. d StrV ein, sofern diese Abstandsvorschrift überhaupt anwendbar ist (vgl. EGV-SZ 2005, C 10.1, Erw. 14).

7.5 Die Grenzabstände von 50% der Gebäudehöhe bzw. mindestens 3m sind auf der Ost- und Nordfassade unbestrittenermassen eingehalten. Die sich auf der Westseite befindlichen, hinterfüllten Natursteinmauern stellen keine eigentlichen Gebäudeteile bzw. Terrassen dar. Die innerhalb der Stützmauer liegende Rasenfläche, welche vom Erdgeschoss (Elternzimmer bzw. Ankleide) aus zugänglich ist, wird nicht als Terrasse wahrgenommen. Dies auch unter Berücksichtigung des Geländers nicht; es gebietet im Übrigen, bei der mehr als 3m hohen Mauer eine Sturzsicherung anzubringen. Der Mindestabstand gemäss § 55 Abs. 2 des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EGzZGB; SRSZ 210.100) wird von den Stützmauern auf der Westseite gegenüber dem westlich gelegenen Nachbargrundstück eingehalten.

8.1 Die Beschwerdeführer rügen eine Verletzung der baurechtlichen Einordnungsvorschriften. Das Bauprojekt sehe ein Flachdach vor, weshalb zu prüfen sei, ob Art. 21 BauR eingehalten werde. Das geplante Haus wirke wie ein Mehrfamilienhaus oder Block mitten in der Zone W2, umgeben von Ein- oder Zweifamilienhäusern, die geschickt in den Hang hinein gebaut worden seien. Es passe nicht in die gegebene Gebäudestruktur und erscheine nicht eingeordnet. Zudem hätte Art. 25 BauR zu Anwendung gebracht werden müssen und den Beschwerdegegnern die Dachform vorgegeben werden müssen.

8.2 Gemäss Art. 3 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 3 Abs. 2 lit. b des Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700) haben die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden insbesondere darauf zu achten, dass sich Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft einordnen. Bauten und Anlagen müssen sich so in die Umgebung eingliedern, dass sie das Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild nicht stören (sog. negative Ästhetikklausel, § 56 Abs. 1 PBG). Die besonderen Vorschriften über den Natur- und Heimatschutz bleiben vorbehalten (§ 56 Abs. 2 PBG). Diese kantonalen Bauvorschriften bezüglich des Landschafts- und Ortsbildes sind gemäss § 52 Abs. 1 PBG Mindestvorschriften. In Art. 21 Abs. 1 BauR wird die kantonale Bauvorschrift von § 56 Abs. 1 PBG dahingehend konkretisiert, dass Bauten und Anlagen so zu gestalten sind, dass sie hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung (Stellung, Form, Staffelung und Gliederung der Baumassen, Dachform und Dachneigung, Material, Farbgebung, Umgebung) das massgebliche Landschafts-, Orts- und Strassenbild nicht stören (negative ästhetische Generalklausel). Erhöhte Anforderungen (im Sinne einer positiven ästhetischen

Generalklausel) an die Gestaltung gelten in der Kern- und Zentrumszone, im Sichtbereich von künstlerisch und geschichtlich wertvollen Stätten, Bauten und Anlagen sowie in besonders schönen Landschaften, und bei Bauten, die das Strassen-, Platz- oder Landschaftsbild wesentlich beeinflussen (Art. 22 BauR). Ebenfalls erhöhte gestalterische Anforderungen werden an im Zonenplan bezeichneten empfindlichen Baugebieten an exponierten Hanglagen gestellt (Art. 23 Abs. 1 BauR).

8.3 Der kommunalen Baubewilligungsbehörde kommt nach konstanter Rechtsprechung in Fragen des Ortsbildschutzes ein erheblicher Beurteilungsspielraum zu. Die Überprüfung der mit dem Ortsbildschutz zusammenhängenden unbestimmten Rechtsbegriffe hat zurückhaltend zu erfolgen. Auf der einen Seite hat sich die Überprüfung durch die Beschwerdeinstanz – sachlich – in dem Umfang zurückzuhalten, als es um lokale Anliegen geht, bei deren Wahrnehmung Sachnähe und Ortskenntnis von Bedeutung sein sollen. Auf der anderen Seite hat die Überprüfung durch die Rechtsmittelinstanz so weit auszugreifen, dass die übergeordneten, vom Kanton zu sichernden Interessen einen angemessenen Platz erhalten. Im Gegensatz zum Regierungsrat als erste Beschwerdeinstanz (§ 46 VRP) kommt dem Verwaltungsgericht als zweite Beschwerdeinstanz nur eine Sachverhalts- und Rechtskontrolle (vgl. § 55 Abs. 1 lit. a und b VRP), nicht aber eine Ermessenskontrolle (Angemessenheitskontrolle) zu (vgl. § 55 Abs. 2 VRP; VGE 1054/06 vom 30.11.2006 Erw. 3.1). Amtet das Verwaltungsgericht indessen aufgrund der Überweisung der Beschwerde gemäss § 52 VRP – wie vorliegend – als erste Beschwerdeinstanz, steht ihm auch die Prüfung der richtigen Handhabung des Ermessens zu (§ 53 Abs. 2 VRP). Das Verwaltungsgericht hat demnach die Einordnungsthematik mit umfassender Kognition zu würdigen.

8.4.1 Das umstrittene Bauvorhaben unterliegt bezüglich der Gestaltung keinen erhöhten Anforderungen. Namentlich liegt es nicht im Sichtbereich von künstlerisch und geschichtlich wertvollen Stätten, Bauten und Anlagen (Art. 22 lit. b BauR); wie die in den Akten liegenden Fotoaufnahmen (Vi-act. 27) zeigen, liegt das Bauvorhaben nicht im Sichtbereich vom im KIGBO eingetragenen Gmuret Hus (Objekt Nr. 28.006): Das Baugrundstück liegt zum einen in ca. 180m Entfernung vom Gmuret Hus, zum andern besteht aufgrund des dazwischen liegenden beschwerdeführerischen Hauses und des Gefälles keine direkte Sichtverbindung. Es bedarf demnach entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer klarerweise keines denkmalpflegerischen Gutachtens zu den Auswirkungen des Neubaus auf das KIGBO-Objekt. Auch ist das Baugebiet im geltenden Zonenplan nicht als „empfindliches Baugebiet“ (Art. 23 Abs. 1 BauR) bezeichnet. Demnach kommt lediglich die negative ästhetische Generalklausel zur Anwendung; das Bauvorhaben

soll hinsichtlich seiner Gesamterscheinung das massgebliche Landschafts-, Orts- und Strassenbild nicht stören (Art. 21 Abs. 1 BauR).

8.4.2 Es trifft entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer nicht zu, dass der Gemeinderat zur Frage des Ortsbildschutzes zu keinem Zeitpunkt Stellung genommen hat. Vielmehr hat sich der Gemeinderat im angefochtenen Beschluss vom 4. Oktober 2010, S. 6 mit den diesbezüglichen Einwänden der Beschwerdeführer auseinandergesetzt, wobei er nicht verpflichtet war, vorgängig einen Augenschein durchzuführen. Er kam zum Schluss, dass kein Verstoss gegen die Einordnung und den Ortsbildschutz vorliege.

Die Ausmasse, namentlich die Höhe des umstrittenen Bauprojekts, entsprechen den Vorschriften des kommunalen Baureglements. Soweit diese Vorschriften eingehalten sind, besteht für die Nachbarn grundsätzlich kein „Recht auf Aussicht“. Das Baureglement bzw. der Zonenplan stellt im entsprechenden Baugebiet weder erhöhte Anforderungen an die Gestaltung allgemein, noch enthält es Vorschriften zur Dachgestaltung im Speziellen. Namentlich steht es den Beschwerdegegnern frei, den geplanten Neubau nicht mit einem Giebel-, sondern mit einem Flachdach zu versehen. Aufgrund der Planunterlagen sowie der in den Akten liegenden Fotoaufnahmen ist nicht ersichtlich, inwiefern der geplante Neubau das Landschafts-, Orts- oder Strassenbild stören soll. Bereits heute bestehen im Baugebiet – neben Häusern mit Giebeldächern – modernere Überbauungen mit Flachdächern (vgl. Vi-act. 27). Auch hinsichtlich der Stellung der Häuser und der Farbgebung besteht keine Einheitlichkeit. In Übereinstimmung mit dem Gemeinderat ist festzuhalten, dass vom geplanten Neubau keine störenden Einwirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild ausgehen. Die Würdigung der Einordnungsfrage durch den Gemeinderat erweist sich als nachvollziehbar, zutreffend und rechtsgenügend den kommunalen Autonomiebereich respektierend.

Wie der Gemeinderat im angefochtenen Beschluss vom 4. Oktober 2010 zudem nachvollziehbar ausführt, beschränkt sich Art. 25 BauR auf Aussichtspunkte, welche im öffentlichen Interesse liegen. Aufgrund dieser Vorschrift, wonach der Gemeinderat im Rahmen der Mindestgrenzabstände den Standort eines Gebäudes festlegen und die Dachgestaltung vorschreiben kann, um an geeigneten Lagen die Aussicht zu gewährleisten, war der Gemeinderat im vorliegenden Fall jedenfalls nicht verpflichtet, einzuschreiten, würde sich doch ansonsten auch in unzähligen anderen Fällen eine Einschränkung der Überbauungsmasse gemäss BauR zu Lasten von bauwilligen Grundeigentümern aufdrängen, was nicht rechtmässig wäre. Der Einwand der Beschwerdeführer, es müsse auf das „geplante Schwimmbad“ (Wassertrog) und die Pergola im Dachgeschoss verzichtet werden,

da der fehlende Sichtschutz die heutige Bauherrschaft veranlassen könnte, gegen ein künftiges Bauprojekt der Beschwerdeführer Einsprache zu erheben, ist im vorliegenden Baubewilligungsverfahren nicht zu hören. Soweit die Beschwerdeführer vorbringen, das Schwimmbad und die Pergola seien aus Lärmschutzgründen nicht zu bewilligen, ist anzufügen, dass es sich nicht um ein Schwimmbad, sondern lediglich um einen 8.40m² grossen Wassertrog handelt; von der Pergola mit Wassertrog sind kaum grössere Lärmemissionen als von jeder anderen Dachterrasse zu erwarten. Sollten sich die Beschwerdeführer diesbezüglich künftig gestört fühlen, steht es ihnen frei, die zur Verfügung stehenden privat- bzw. nachbarrechtlichen Rechtsbehelfe zu beanspruchen.

9. Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde in sämtlichen Punkten als unbegründet und ist abzuweisen.

Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die Verfahrenskosten den Beschwerdeführern aufzuerlegen (§ 72 Abs. 2 VRP). Die Beschwerdeführer haben den bewalteten Beschwerdegegnern zudem eine Parteientschädigung zu entrichten, welche in Beachtung des kantonalen Gebührentarifs für Rechtsanwälte vom 27. Januar 1975 (SRSZ 280.411), der ordentlicherweise für das Honorar in Verfahren vor dem Verwaltungsgericht in § 14 einen Rahmen von Fr. 300.-- bis Fr. 8'400.-- vorsieht sowie in § 2 die Bemessungskriterien erwähnt, auf Fr. 2'300.-- festgelegt wird. Dem bewalteten Gemeinderat bzw. dem von ihm vertretenen Gemeinwesen steht zu Lasten der Beschwerdeführer ebenfalls eine Parteientschädigung zu, welche nach den erwähnten Kriterien auf Fr. 1'600.-- festgesetzt wird.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 2'500.-- (Gerichtsgebühr inkl. Kanzleikosten und Barauslagen) werden den Beschwerdeführern auferlegt. Diese haben am 12. November 2010 einen Kostenvorschuss von Fr. 2'500.-- einbezahlt, so dass die Rechnung ausgeglichen ist.
3. Die Beschwerdeführer haben unter gegenseitiger solidarischer Haftung den beanwalteten Beschwerdegegnern eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 2'300.-- zu bezahlen.
4. Die Beschwerdeführer haben unter gegenseitiger solidarischer Haftung dem beanwalteten Gemeinderat bzw. dem von ihm vertretenen Gemeinwesen eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 1'600.-- zu bezahlen.
5. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung Beschwerde* in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, erhoben werden (Art. 42 und 82ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht, BGG, SR 173.110).

Soweit die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten nicht zulässig ist, kann in derselben Rechtschrift subsidiäre Verfassungsbeschwerde* erhoben und die Verletzung von verfassungsmässigen Rechten gerügt werden (Art. 113ff. BGG).

6. Zustellung an:
 - den Rechtsvertreter der Beschwerdeführer (3/R)
 - den Rechtsvertreter der Beschwerdegegner (3/R)
 - den Rechtsvertreter des Gemeinderats Wollerau (4/R)
 - den Regierungsrat
 - das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst
 - das kantonale Amt für Raumentwicklung
 - und das kantonale Tiefbauamt.

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Vizepräsident:

Die Gerichtsschreiberin:

***Anforderungen an die Beschwerdeschrift**

Die Beschwerdeschrift ist in einer Amtssprache (Deutsch, Französisch, Italienisch, Rumantsch Grischun) abzufassen und hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift zu enthalten. In der Begründung ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid Recht verletzt. Die Urkunden, auf die sich die Partei als Beweismittel beruft, sind beizulegen, soweit die Partei sie in Händen hat; der angefochtene Entscheid ist beizulegen.

Versand: 25. Januar 2011