

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2014 183

Entscheid vom 19. Mai 2015

Besetzung

Dr.iur. Josef Hensler, Präsident
Ruth Mikšovic-Waldis und Monica Huber-Landolt, Richterinnen
MLaw Joëlle Sigrist, Gerichtsschreiberin

Parteien

Dr. A. _____,
Beschwerdeführer,
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. B. _____, _____

gegen

1. **Gemeinderat Wollerau**, Hauptstrasse 15, Postfach 335,
8832 Wollerau,
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. C. _____,
2. **Amt für Raumentwicklung ARE**, Bahnhofstrasse 14,
Postfach 1186, 6431 Schwyz,
3. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9,
Postfach 1260, 6431 Schwyz,
Vorinstanzen,
4. D. _____,
5. E. _____,
6. F. _____,
7. G. _____,
8. H. _____,
Beschwerdegegner,
Ziffer 4 bis 8 vertreten durch Rechtsanwalt Dr.iur. I. _____,
I. _____,

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung)

Sachverhalt:

A. Dr. A. _____ sind Eigentümer der in der Zone W2/W3 der Gemeinde Wollerau befindlichen Liegenschaft KTN J. _____. Am 22. Januar 2013 reichten sie das Baugesuch für den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern und einem Terrassenhaus innerhalb des Gestaltungsplans „Wohnpark S.“ auf dem Grundstück KTN J. _____ in Wollerau ein. Dieses Baugesuch wurde im Amtsblatt Nr. K. _____ publiziert und öffentlich aufgelegt. Innert Frist erhoben MN, SD, E. _____, F. _____, G. _____ sowie H. _____ öffentlich-rechtliche Einsprache gegen das Bauvorhaben. Am 20. März 2013 und am 9. April 2013 reichten Dr. A. _____ Ergänzungen und Änderungen zum erwähnten Baugesuch ein, wozu sich die Einsprecher äussern konnten. Mit Gesamtentscheid vom 28. Mai 2013 erteilte das Amt für Raumentwicklung (ARE) die kantonale Baubewilligung unter Auflagen und Nebenbestimmungen. Die kommunale Baubewilligung blieb vorbehalten. Mit Beschluss (GRB) Nr. 2013.213 vom 8. Juli 2013 erteilte der Gemeinderat Wollerau die Baubewilligung wie folgt:

1. Das Bauvorhaben wird mit Auflagen bewilligt. Die Bauausführung hat sich genau an die genehmigten Projektpläne 2012-12-001 bis 003, 2012-12-006, 2012-12-010 bis 013, 2012-12-020 bis 023, 2012-12-030 vom (recte wohl: und) 2012-12-033 zu halten. Jede Änderung bedarf der Genehmigung des Gemeinderates.

Es wird auf § 92 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Schwyz hingewiesen:

(...)

2. Der kantonale Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung vom 28.5.2013 liegt vor und bildet integrierender Bestandteil der Baubewilligung. Deren Bedingungen und Auflagen sind zu beachten. Die vom Amt für Militär-, Feuer- und Zivilschutz erhobene Ersatzabgabepflicht für 62 Schutzplätze wird durch die Fachstelle bei Baubeginn direkt in Rechnung gestellt.
3. Der Gemeinderat gewährt eine Ausnahme zur Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes gemäss Ziff. 5 der Erwägungen vorstehend.
4. Die Einsprache von MN und SD, E. _____, F. _____, SO, AO, und H. _____, alle v.d. RA Dr. iur. I. _____, wird im Sinne der Erwägungen unter Kostenfolge abgewiesen.

Gebühren und Kanzleikosten für die Behandlung der Einsprache betragen Fr. 720.00

- (5. - 15. baurechtliche Auflagen, allgemeine und weitere Auflagen, Akten, Baufreigabe, Baubeginn, Gebühren, Geltungsdauer, Rechtsmittel, Zustellung).

B. Gegen diesen GRB Nr. 2013.213 vom 8. Juli 2013 erhoben MN, SD, E. _____, F. _____, G. _____ sowie H. _____ mit Eingabe vom 2.

August 2013 Beschwerde beim Regierungsrat mit den Anträgen, den angefochtenen Beschluss aufzuheben und die nachgesuchte Baubewilligung zu verweigern, sowie einen Augenschein an Ort und Stelle durchzuführen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdegegnerschaft.

C. Am 28. Januar 2014 reichten Dr. A. _____ beim Gemeinderat Wollerau eine Projektänderung betreffend das Haus B auf dem Grundstück KTN J. _____ in Wollerau ein. Der Regierungsrat bestätigte dem Gemeinderat Wollerau am 12. Februar 2014, dass für die Projektänderung keine erneute öffentliche Ausschreibung erforderlich sei, weil es sich um ein Minus gegenüber der ursprünglichen Vorlage handle. Daraufhin erteilte der Gemeinderat Wollerau mit GRB Nr. 2014.89 vom 10. März 2014 die Baubewilligung wie folgt:

1. Die Projektänderung wird mit Auflagen bewilligt. Die Bauausführung von Haus B hat sich genau an die genehmigten Projektpläne 2012-12-020-R, 2012-12-021-R, 2012-12-022-R und 2012-12-023-R vom 21.1.2014 zu halten. Jede Änderung bedarf der Genehmigung des Gemeinderates.
Es wird auf § 92 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Schwyz hingewiesen:
(...)
2. Die allgemeinen und besonderen Auflagen in GRB Nr. 2013.213 vom 8.7.2013 haben nach wie vor Gültigkeit und bilden integrierender Bestandteil dieser Bewilligung.
(3. - 6. Gebühren, Geltungsdauer, Rechtsmittel, Zustellung).

D. Gegen diesen GRB Nr. 2014.89 vom 10. März 2014 erhoben MN, SD, E. _____, F. _____, G. _____ sowie H. _____ mit Eingabe vom 6. April 2014 Beschwerde beim Regierungsrat mit den Anträgen, den angefochtenen Beschluss aufzuheben und die nachgesuchte Baubewilligung zu verweigern, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdegegnerschaft.

E. Mit Beschluss (RRB) Nr. 799/2014 vom 12. August 2014 wurden die Beschwerdeverfahren VB 245/2013 (gegen den GRB Nr. 2013.213 vom 8. Juli 2013) und VB 104/2014 (gegen den GRB Nr. 2014.89 vom 10. März 2014) vereinigt. Der Regierungsrat hiess die Beschwerden I und II gut und hob die Beschlüsse des Gemeinderates Nr. 2013.213 vom 8. Juli 2013 (inkl. Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung vom 28. Mai 2013) und Nr. 2014.89 vom 10. März 2014 auf (Dispositiv-Ziffer 1). Die Verfahrenskosten von Fr. 1'500.-- wurden den Beschwerdegegnern und der Gemeinde Wollerau zu je einem Drittel auferlegt, während ein Drittel auf die Staatskasse genommen wurde (Dispositiv-Ziffer 2). Zudem wurden die Beschwerdegegner und Vorinstanzen

verpflichtet, den Beschwerdeführern eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 1'500.-- zu je einem Drittel zu bezahlen (Dispositiv-Ziffer 3).

F. Gegen den RRB Nr. 799/2014 vom 12. August 2014 (Versand: 19.8.2014) lassen Dr. A. _____ mit Eingabe vom 9. September 2014 (Postaufgabe am gleichen Tag) fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz erheben mit den folgenden Anträgen:

1. Der angefochtene Beschluss Nr. 799/2014 des Regierungsrates vom 12. August 2014 sei aufzuheben und die Beschlüsse (Baubewilligungen) des Gemeinderates Wollerau vom 8. Juli 2013 und vom 10. März 2014 (inkl. dem Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung vom 28. Mai 2013) seien zu bestätigen.
2. Eventualiter sei der angefochtene Beschluss Nr. 799/2014 des Regierungsrates vom 12. August 2014 aufzuheben und die Angelegenheit zur Neubeurteilung an den Regierungsrat zurückzuweisen.
3. Subeventualiter sei der angefochtene Beschluss Nr. 799/2014 des Regierungsrates vom 12. August 2014 aufzuheben und die Angelegenheit zur Neubeurteilung an den Gemeinderat zurückzuweisen.
4. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (inkl. des Verfahrens vor Regierungsrat) zulasten der Beschwerdegegner und/oder des Kantons Schwyz.

G. Mit Schreiben vom 22. September 2014 verzichtet das ARE auf die Einreichung einer umfassenden Vernehmlassung. Das Sicherheitsdepartement beantragt mit Vernehmlassung vom 23. September 2014 die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführer. Mit Vernehmlassung vom 29. Oktober 2014 lässt der Gemeinderat Wollerau die Gutheissung der Beschwerde beantragen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Kantons Schwyz und/oder in solidarischer Haftbarkeit zulasten der Beschwerdegegner. Gleichentags lassen die Beschwerdegegner vernehmlassend die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde und Bestätigung des angefochtenen Regierungsratsentscheids vom 12. August 2014 unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdeführer beantragen. Mit Schreiben vom 6. November 2014 verzichten die Beschwerdeführer auf eine Stellungnahme zu den eingereichten Vernehmlassungen.

Mit Schreiben vom 27. Februar 2015 unterbreitet das Gericht den Parteien und Vorinstanzen zwei noch nicht thematisierte Fragestellungen. Die Antworten werden den Parteien am 2. April 2015 zur Kenntnisnahme und zur Einreichung allfälliger Gegenbemerkungen zugestellt. Am 22. April 2015 wurden den Parteien die Gegenbemerkungen zur Kenntnisnahme zugestellt. Weitere Stellungnahmen sind nicht eingegangen.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.1 Das Bauvorhaben auf dem Gestaltungsplangebiet „Wohnpark S.“ auf dem Grundstück KTN J. _____ in Wollerau umfasst den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit vier (Haus A) bzw. drei (Haus B) Vollgeschossen und je einem Dachgeschoss (Wohnzone W3) sowie einem Terrassenhaus mit drei Stufen (Haus C; Wohnzone W2).

Das westliche Gebäude (Haus A) ist mit 11 Wohneinheiten (2 x 3 ½-Zimmer-Wohnungen, 8 x 4 ½-Zimmer-Wohnungen und 1 x 5 ½-Zimmer-Wohnung), das mittlere Gebäude (Haus B) ist mit 7 Wohneinheiten (2 x 3 ½-Zimmer-Wohnungen und 5 x 5 ½-Zimmer-Wohnungen) und das östliche Gebäude (Haus C) ist mit 5 Wohneinheiten (3 x 4 ½-Zimmer-Wohnungen und 2 x 5 ½-Zimmer-Wohnungen) geplant. Im Untergeschoss der Gebäude soll jeweils eine Tiefgarage realisiert werden, wobei diejenigen in Haus B und C miteinander verbunden sind und über eine gemeinsame Einfahrt verfügen.

1.2 Der Regierungsrat hat im angefochtenen Entscheid im Wesentlichen Folgendes erwogen:

- Das Bauvorhaben erweise sich infolge der Grenzabstandsunterschreitungen beim Haus A als nicht bewilligungsfähig (Erw. 4).
- Der Flächenausgleich beim Haus A sei unzulässig (Erw. 6).
- Das revidierte Bauprojekt (Haus B) halte den grossen Grenzabstand (inkl. Mehrlängenzuschlag) nicht ein (Erw. 7).
- Die vier „Disponibel“-Räume in Haus B und C seien zu Unrecht von der Bruttogeschossfläche in Abzug gebracht worden (Erw. 8.2.1). Die Sauna im Dachgeschoss des Hauses C sei an die Bruttogeschossfläche anzurechnen (Erw. 8.2.2).

1.3 Die obgenannten Erwägungen des Regierungsrates (vgl. Erw. 1.2) werden von den Beschwerdeführern im vorliegenden Verfahren vollumfänglich bestritten und sind nachfolgend (zumindest teilweise, vgl. Erw. 4.1ff.) zu prüfen.

1.4 Gemäss Art. 2 Abs. 4 der Sonderbauvorschriften vom 1. Juni 2010 (SBV) zum Gestaltungsplan „Wohnpark S.“ gelten für das Gestaltungsplangebiet neben

den besonderen Gestaltungsplanvorschriften, wenn nichts anderes bestimmt ist, zudem die Bestimmungen des Baureglements der Gemeinde Wollerau. Hierbei handelt es sich um eine „statische Verweisung“ und damit um eine Verweisung auf das im Zeitpunkt des Erlasses des Gestaltungsplanes geltende Baureglement der Gemeinde Wollerau (vgl. VGE III 2009 85 vom 27.8.2009 Erw. 2.1; vgl. auch EGV-SZ 2012 Nr. 8.3 Erw. 3.2 m.V.a. EGV-SZ 1989 Nr. 45, VGE III 2011 185 vom 8.2.2012 Erw. 3.3). Vorliegend erfolgte der Erlass des Gestaltungsplanes durch den Gemeinderat am 13. September 2010 und die Genehmigung durch den Regierungsrat am 5. Juli 2011. Das neue Baureglement der Gemeinde Wollerau (nBauR), welches das bisherige Baureglement vom 2. Dezember 1990 (mit Änderungen vom 17. Dezember 1995 und vom 29. November 1998, aBauR) ersetzt, trat am 18. Februar 2011 in Kraft (vgl. Bundesgerichtsurteil 1C_76/2012 vom 6.7.2012 Erw. 3.5; VGE III 2011 125 vom 30.11.2011 Erw. 2.5 m.H.a. Abl-SZ L._____, S. 331f.). Zum Zeitpunkt des Erlasses des Gestaltungsplans durch den Gemeinderat war somit das alte Baureglement anwendbar. Die Vorinstanzen wenden im vorliegenden Fall das alte Baureglement an, was von den Parteien nicht bestritten wird. Im Bundesgerichtsurteil 1C_76/2012 vom 6. Juli 2012 fand, bezogen auf den Erlass von Gestaltungsplänen, bisheriges Recht Anwendung mit der Begründung, dass wenn eine Rechtsänderung erst während des laufenden Rechtsmittelverfahrens in Kraft trete, bei fehlender Übergangsregelung bisheriges Recht Anwendung finde, ausser zwingende Gründe würden die sofortige Anwendung des neuen Rechts gebieten (Erw. 3.5). Des Weiteren wird insbesondere in Art. 5 Abs. 3, Art. 9 und Art. 12 der SBV auf Bestimmungen des alten Baureglements verwiesen. Nach dem Gesagten sind vorliegend grundsätzlich die Bestimmungen des alten Baureglements anwendbar. Unbesehen davon weichen die meisten vorliegend relevanten Bestimmungen in den beiden Baureglementen inhaltlich nicht wesentlich voneinander ab.

Die Art. 9 bis 11 SBV sehen vom Baureglement folgende Abweichungen vor:

- Die Ausnützungsziffer in der Zone W3 (Haus A und B) kann auf 0.7 erhöht werden, während sie in der Zone W2 (Haus C) gemäss Baureglement 0.475 (Terrassenhaus mit Dachgeschossbonus im Untergeschoss) beträgt.
- Im Baubereich des Hauses A kann die Geschosshöhe auf (maximal) 4, die Gebäudehöhe auf (maximal) 13m und die Firsthöhe auf (maximal) 16m erhöht werden. In den anderen beiden Baubereichen gelten die Vorschriften gemäss Baureglement. Das Gebäude im Baubereich A ist zudem in Anpassung an das Gelände halbgeschossig zu staffeln. Die Höhenkote gemäss

Situation/Schnitt 1:500/Pl.-Nr. 2010-06-002 ist in sämtlichen Baubereichen einzuhalten, ausgenommen sind technische Aufbauten.

- Schliesslich dürfen in den Baubereichen der Häuser A und B Quergiebel gesamthaft in ihrer Länge nicht mehr als $\frac{1}{2}$ der zugeordneten Fassadenlänge betragen.

2.1.1 Gemäss § 59 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 14. Mai 1987 (PBG; SRSZ 400.100) ist der Grenzabstand die kürzeste Verbindung zwischen Grenze und Fassade und wird senkrecht auf die Fassade, über die Ecken mit dem kleineren Radius gemessen. Über die Fassade vorspringende Gebäudeteile, wie Dachvorsprünge, Balkone, Erker etc., sowie Vordächer zu Hauseingängen und Balkone, die mit Stützen auf den gewachsenen oder gestalteten Boden abgestützt werden, werden nur insoweit mitberechnet, als ihre Ausladung 1.50m übersteigt. In diesem Fall wird die Ausladung, die mehr als 1.50m beträgt, zum Grenzabstand hinzugerechnet (vgl. § 59 Abs. 2 PBG i.V.m. § 33 der Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz vom 2. Dezember 1997 [PBV; SRSZ 400.111]).

Für Bauten bis und mit 20m Gebäudehöhe beträgt der Grenzabstand 50% der Gebäudehöhe, mindestens aber 3m (§ 60 Abs. 1 PBG). Gemäss § 60 Abs. 2 PBG gilt als Gebäudehöhe das Mass vom ausgemittelten gewachsenen Boden in der Fassadenmitte bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut, bei Flachdächern bis zur Oberkante des Dachabschlusses.

Nicht berücksichtigt werden (§ 60 Abs. 3 PBG):

- a) die Höhe des Giebeldreiecks bei Giebelfassaden;
- b) Aufbauten bei Schräg- und Flachdächern, sofern sie nicht mehr als einen Drittel der Fassadenlänge einnehmen;
- c) Attikageschosse und Dachbrüstungen, sofern ihre Fassaden auf der Schmalseite innerhalb eines Giebeldreiecks von 45° liegen sowie auf der Längsseite mit Ausnahme von maximal einem Drittel dieser Fassadenlänge um das Mass ihrer Höhe von der Fassade des darunter liegenden Geschosses zurückversetzt sind.

Bei Dachneigungen über 45 Grad wird das Mehrmass, das sich bei einem 45 Grad geneigten Dach ergäbe, zur Gebäudehöhe gerechnet (§ 60 Abs. 4 PBG). Bei in der Höhe gestaffelten Bauten wird die Gebäudehöhe jedes Baukörpers gesondert bestimmt (§ 60 Abs. 5 PBG).

Die im Gesetz geregelten Messweisen sind für den Erlass kommunaler Bauvorschriften verbindlich. Sieht das Baureglement der Gemeinde weitere

Nutzungsmasse wie Firsthöhen usw. vor, sind für deren Messweise kantonal bereits bestimmte Vorgaben (Messpunkte usw.) zu verwenden (§ 31 PBV).

2.1.2 In Ergänzung zu den kantonalen Bestimmungen ist gemäss Art. 59 Abs. 2 Baureglement der Gemeinde Wollerau vom 2. Dezember 1990 (geändert am 17.12.1995 und am 29.11.1998; aBauR; vgl. auch Art. 36 Abs. 1 nBauR) der grosse Grenzabstand auf die am stärksten nach Süden gerichtete Längsfassade, der kleine Grenzabstand auf die übrigen Gebäudeseiten, einzuhalten. Weist eine Baute nach Osten und Westen orientierte Längsfassaden auf, so ist der grosse Grenzabstand wahlweise gegenüber der einen der beiden Längsfassaden, in der Regel der Westfassade, einzuhalten. Bei annähernd gleichwertigen Süd- und Westfassaden kann der Gemeinderat die Aufteilung der Summe des grossen und kleinen Grenzabstandes je zur Hälfte auf beide Fassaden gestatten. In Zweifelsfällen bestimmt der Gemeinderat die für den grossen Grenzabstand massgebliche Gebäudeseite.

Über die Fassade vorspringende Gebäudeteile werden zudem mitberechnet, wenn ihre Ausladung 1.50m übersteigt oder ihre Länge, mit Ausnahme der Dachvorsprünge, mehr als einen Drittel der Fassadenlänge beträgt (Art. 59 Abs. 4 aBauR = Art. 36 Abs. 2 nBauR).

Gemäss Art. 60 Abs. 1 aBauR gelten für Hochbauten bis und mit 20m Gebäudehöhe die Grenzabstände gemäss den Zonenvorschriften (Art. 37 Abs. 1 nBauR). Sowohl in der Wohnzone W2 als auch in der Wohnzone W3 beträgt der minimale kleine Grenzabstand 60% der Gebäudehöhe, jedoch mindestens 4.0m, und der minimale grosse Grenzabstand 100% der Gebäudehöhe, jedoch mindestens 8.0m (Art. 97 Abs. 1 aBauR = Art. 71 Abs. 1 nBauR). Die maximale Gebäudehöhe beträgt in der Wohnzone W3 10m und die maximale Firsthöhe 13m, während die maximale Gebäudehöhe in der Wohnzone W2 (Terrassenhaus) 7.5m und die maximale Firsthöhe 10.5m beträgt (vgl. Ausnahmen im vorliegenden Fall, Erw. 1.4).

Nach Art. 12 SBV sind extern die ordentlichen Grenzabstände gemäss Art. 59ff. aBauR einzuhalten. Dabei dürfen die durch Dienstbarkeit begründeten Näherbaurechte gegenüber der Liegenschaft KTN M. _____ in Anspruch genommen werden. Die Aufteilung der Grenzabstände gemäss Art. 59 Abs. 2 aBauR ist vorliegend anwendbar. Eine Verteilung hat zu Gunsten der Wohnzimmer zu erfolgen und ist auch gegen Südosten möglich.

Der kommunale Gesetzgeber hat nicht nur mit diesen Grenzabständen eine weitergehende Regelung als das kantonale Recht getroffen, sondern auch eine diesem unbekanntes Unterscheidung zwischen grossem und kleinem Grenz-

abstand vorgenommen. Da es sich hierbei um kompetenzgemäss erlassenes kommunales Recht handelt, ist es in erster Linie von den Gemeindebehörden anzuwenden und auszulegen, was auch in Art. 59 Abs. 2 aBauR seinen Niederschlag gefunden hat, wo dem Gemeinderat die Entscheidkompetenz in Zweifelsfällen übertragen wird.

2.2.1 Nach Art. 59 Abs. 2 aBauR ist der grosse Grenzabstand gegenüber der (am stärksten nach Süden bzw. Westen oder Osten gerichteten) Längsfassade zu wahren. Demnach ist nicht zu beanstanden, dass die Parteien bei der Beurteilung der Gleichwertigkeit der Fassaden von Haus A primär deren Länge als Kriterium berücksichtigt haben. Gleichzeitig ist jedoch Art. 12 SBV zu berücksichtigen, wonach eine Verteilung zu Gunsten der Wohnzimmer zu erfolgen hat.

2.2.2 Der Regierungsrat bringt im angefochtenen Beschluss (Erw. 4.3.2) vor:

- dass das geplante Haus A keine einheitlichen Fassadenflächen aufweise, sondern vielmehr aus mehreren Baukörpern mit gegliederten Fassaden bestehe,
- dass die Fassadenlänge auf der südlichen Seite der Hauptbaute ca. 22.8m (ohne Berücksichtigung der beidseitig zurückversetzten Baukörper) betrage,
- dass vorliegend, bei einer Differenz zwischen den beiden Fassaden von 11.44m (Südfassade: 22.8m; Südostfassade: 11.36m), offensichtlich nicht von einer Gleichwertigkeit und somit nicht von einer zulässigen Aufteilung der Grenzabstände auszugehen sei und schliesslich,
- dass die Berechnung des Beschwerdeführers und des Gemeinderates Sinn und Zweck von Art. 59 Abs. 2 aBauR unterlaufen würde.

2.2.3 Demnach ist vorab zu prüfen, worin der Sinn und Zweck von Art. 59 Abs. 2 aBauR besteht.

Der grosse Grenzabstand bezweckt einerseits primär einen schematisch-abstrakten Schutz der Nachbarschaft vor Immissionen ideeller Art wie vor einem optisch erdrückenden Anblick einer in unmittelbarer Nähe hochragenden Fassade oder einem damit verbundenen Schattenwurf (vgl. VGE 1035/05 vom 27.10.2005 Erw. 2.3 m.w.H.; Fritzsche/Bösch/Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. Aufl., Zürich 2011, S. 844). Andererseits kommt dem grossen Grenzabstand eine wohn- und arbeitshygienische Bedeutung zu (vgl. A. Zaugg/ P. Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 3. Aufl., Band I, Bern 2007, Art. 12 N 8).

2.2.4 Vorliegend ist insbesondere umstritten, welcher Gebäudeteil bzw. welche Fassadenflächen jeweils zu betrachten sind, um die Gleichwertigkeit der nach Süden bzw. Südosten gerichteten Fassaden beurteilen zu können.

Der Begriff der Fassade ist oft unklar, insbesondere wenn die Fassade gestaffelt verläuft oder ihr Balkone, Laubengänge, Wintergärten usw. vorgelagert sind. Primär ist auf das sichtbare Bauvolumen abzustellen: Tritt ein vorgelagerter Teil derart in Erscheinung, dass die Fassade als gestaffelt erscheint, ist die vordere Fassadenflucht massgebend. Umgekehrtes gilt, wenn der sichtbare Gebäudkörper insgesamt auf einem in der Fassadenansicht untergeordneten vorspringenden Gebäudesockel platziert oder z.B. ein eingeschossiger Anbau (etwa ein Wintergarten) vorgelagert wird. Massgebend ist dann allein die hintere (Haupt-) Fassade. Des Weiteren ist festzuhalten, dass einkragende Balkone nicht fassadenbildend sind. Zudem können auch Balkone oder andere privilegierte Gebäudevorsprünge nicht massgebend sein. Sie sind eben der Fassade "vorgelagert" und nicht Bestandteil derselben, auch wenn sie das privilegierte Mass überschreiten (vgl. Fritzsche/ Bösch/ Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. Aufl., 2011, S. 933; vgl. auch VGE III 2012 151).

Bei der Südfassade geht der Regierungsrat von einer Länge von ca. 22.8m aus, ohne die beidseitig zurückversetzten Bauten zu berücksichtigen. Der Gemeinderat hat die westlich zurückversetzte Baute bei der Länge der Südfassade berücksichtigt und ist deshalb im Vergleich von 27.98m ausgegangen. Die Beschwerdeführer sind schliesslich von einer Gebäudelänge von 37.2m ausgegangen (vgl. Bf-act. 4). Vorliegend ist sowohl die Beurteilung des Regierungsrates als auch diejenige des Gemeinderates nachvollziehbar und vertretbar bzw. gerechtfertigt. Im Vordergrund steht die Fassadenlänge von 22.8m. Der zurückversetzte Bauteil von 5.18m tritt gegenüber den vorstehenden Gebäudeteilen der Südfassade optisch untergeordnet in Erscheinung und ist nach zutreffender Auffassung des Regierungsrates bei der Bemessung der Länge der Südfassade nicht mit zu berücksichtigen. Die Auffassung des Regierungsrates kommt zudem den Beschwerdeführern zugute, zumal die südöstliche Fassade kürzer ist als die Südfassade. Nachdem vorliegend für den Vergleich der Fassaden auf die im Vordergrund stehende Südfassade abzustellen ist, kann dem Vorbringen der Beschwerdeführer, wonach auf die gesamte Gebäudelänge von 37.2m abzustellen sei, nicht gefolgt werden, zumal es sich beim von den Beschwerdeführern zusätzlich berücksichtigten Gebäudeteil um eine für sich allein zu betrachtende Fassade handelt und somit doppelt berücksichtigt würde. Dasselbe gilt in Bezug auf die südöstlich gelegene Fassade.

Für die Beurteilung der Gleichwertigkeit der Südostfassade zur Südfassade berücksichtigt der Regierungsrat südöstlich lediglich die mittlere, etwas zurückversetzte Fläche von ca. 11.36m Länge, während er gleichzeitig erwägt, dass auf diejenige Fassadenlänge abzustellen sei, auf welche der grosse Grenzabstand aufgeteilt werde und vorliegend der aufgeteilte grosse Grenzabstand zur südöstlichen Grundstücksgrenze vom nordöstlichsten Gebäudepunkt aus bis zur südöstlichen Gebäudeecke (ohne Berücksichtigung des Anbaus an der Südfassade) eingehalten werden müsse (angefochtener RRB Erw. 4.3.1). Weshalb der Regierungsrat lediglich die kürzere zurückversetzte Fläche der südöstlichen Fassade berücksichtigt, ist vorliegend nicht nachvollziehbar und schlüssig. Im vorliegenden Fall ist im Einklang mit dem Gemeinderat die Fassadenlänge von ca. 23.7m vom nordöstlichsten Gebäudepunkt bis zur südöstlichen Gebäudeecke (ohne Anbau an der Südfassade) zu berücksichtigen. In dieser Länge erscheint die Fassade als eine, wenn auch etwas verwinkelte, zusammengehörende Fläche. Entgegen den Ausführungen der Beschwerdegegner ist der Anbau auf der Südfassade nicht zu berücksichtigen, zumal dieser nicht als Teil der Südostfassade erscheint und aus dieser Sicht auch nicht im Sinne eines optisch erdrückenden Anblicks negativ auf die Nachbarn einzuwirken vermag. Betreffend die Einhaltung des Grenzabstands durch diesen Anbau wird auf die nachfolgenden Ausführungen in Erwägung 2.3.4 verwiesen.

Zum zweiten Kriterium, wonach eine Verteilung zu Gunsten der Wohnzimmer zu erfolgen habe, haben auch die Beschwerdegegner festgehalten (vgl. Vernehmlassung vom 29.10.2014 S. 5f. Ziff. 8c), dass die Südostfassade im nördlichen Bauteil über alle fünf Geschosse Wohn- und Essräume mit grosszügigen Balkonen und die Südfassade zumindest über zwei Geschosse Wohn- und Essräume sowie über mehrere Etagen Balkone und Terrassen aufweist. Das genannte Kriterium ist somit erfüllt.

Zusammenfassend kann bei einer Südfassade von 22.8m und einer Südostfassade von 23.7m sowie unter Berücksichtigung der Wohnzimmer von einer (zumindest annähernden) Gleichwertigkeit dieser beiden Fassaden ausgegangen werden. In diesem Punkt kann der Argumentation des Regierungsrates nicht gefolgt werden. Der Gemeinderat hat somit seinen Ermessensspielraum nicht verletzt, indem er die Aufteilung der Summe des grossen und kleinen Grenzabstandes je zur Hälfte auf die Süd- und Südostfassade gestattet hat.

2.3.1 Betreffend die Einhaltung des (aufgeteilten) grossen Grenzabstands hat der Regierungsrat in einem obiter dictum zu Recht festgehalten, dass der aufgeteilte grosse Grenzabstand von 80% der Gebäudehöhe gegenüber der Südfassade sowie gegenüber der Südostfassade vom nordöstlichsten bis zum südöstlichen Gebäudepunkt eingehalten werden muss (angefochtener Beschluss Erw. 4.3.1). Zudem hat der Regierungsrat richtig festgestellt, dass gemäss Katasterplan 1:200 „Flächenausgleich MLZ“ Haus A (Pl.Nr.: 2012-12-013, rev. 4.4.2013) der aufgeteilte grosse Grenzabstand von 80% der Gebäudehöhe nur gegenüber der zurückversetzten Südostfassade ausgewiesen wurde, während an den teilweise nach Osten weisenden Fassadenabschnitten ein kleiner Grenzabstand von 60% verwendet wurde. Der grosse Grenzabstand ist auf dieselben Fassadenlängen aufzuteilen, welche auch für die Beurteilung der Gleichwertigkeit berücksichtigt wurden.

2.3.2 Die Beschwerdeführer sowie der Gemeinderat machen geltend, dass sowohl auf der Südostseite (vom nordöstlichsten Gebäudepunkt bis zur südöstlichen Gebäudeecke) als auch auf der Südseite von Haus A der Grenzabstand von 80% (ohne Berücksichtigung des Mehrlängenzuschlags) eingehalten werde (mit Verweis auf Katasterplan „Aufteilung Grenzabstand auf alle Seiten“, Bf-act. 5; vgl. Beschwerde S. 5 Ziff. 2.1; Vernehmlassung des Gemeinderates vom 29.10.2014 S. 4).

Demgegenüber bringen die Beschwerdegegner vor, dass auch der zweigeschossige Anbau der Abstandspflicht unterliege und südseitig einen Grenzabstand von mindestens 8m einzuhalten habe, was unterschritten werde (Vernehmlassung vom 29.10.2014, S. 6 lit. e). Mit Stellungnahme vom 12. März 2015 machen die Beschwerdegegner hingegen geltend, dass das Mass von 8m respektiert werde und die Beantwortung der Frage, ob der Anbau abstandskonform sei oder nicht, davon abhängen, ob dieser südseitig einen Mehrlängenzuschlag einzuhalten habe. Bei Bejahung dieser Frage wäre der Anbau abstandswidrig (S. 3 lit. B Ziff. 3).

2.3.3 Wie bereits in Erwägung 2.3.1 festgehalten, ist auf der Südostseite der aufgeteilte Grenzabstand vom nordöstlichsten Punkt bis zum südöstlichen Punkt anzuwenden. Aus dem Katasterplan 1:200 „Flächenausgleich MLZ“ Haus A (Pl.Nr.: 2012-12-013, rev. 4.4.2013) ergibt sich, dass bei der Südostecke (Übergang Südfassade / Südostfassade) nicht der Grenzabstand 80% der Gebäudehöhe, sondern der Grenzabstand 60% der Gebäudehöhe eingemast ist (siehe auch Bf-act. 5 = Katasterplan „Aufteilung Grenzabstand auf alle Seiten“). Der Gemeinderat und die Beschwerdeführer machen geltend, dass bei einer Auf-

teilung der Grenzabstände über die Ecken mit dem kleinen Radius von 60% zu messen sei. Derjenige, welcher die Grenzabstände aufteilt, dürfe bezüglich der Messweise des Grenzabstands über die Ecken nicht schlechter gestellt werden als derjenige, welcher die Grenzabstände nicht aufteilt. Diesem Vorbringen kann aus nachfolgenden Gründen nicht gefolgt werden. Massgebend ist vorliegend § 59 Abs. 1 Satz 2 PBG, wonach der Grenzabstand senkrecht auf die Fassade und über die Ecken mit dem kleineren Radius gemessen wird. Gemäss § 31 Abs. 1 PBV sind die im Gesetz geregelten Messweisen für den Erlass kommunaler Bauvorschriften verbindlich, weshalb kommunale Bestimmungen, wie vorliegend Art. 59 Abs. 3 aBauR, diesbezüglich keine eigenständige Bedeutung haben. Dazu kann auf die weiteren Ausführungen in Erwägung 3.6 verwiesen werden. Für die kommunale Bestimmung im alten Baureglement wurde demnach lediglich die kantonale Bestimmung sinngemäss übernommen. Dafür spricht auch, dass die entsprechenden Art. 59 Abs. 1 und 3 aBauR im neuen Baureglement nicht mehr enthalten sind (vgl. Art. 36 nBauR). Entgegen dem Verweis der Beschwerdeführer ist im Anhang des neuen Baureglements (S. 57f.) die Bemessung des aufgeteilten Grenzabstands über Eck nicht ersichtlich. Die kantonale Bemessung gilt auch für kommunal geregelte (aufgeteilte) grosse und kleine Grenzabstände. Die Gemeinde verweist sodann, im Gegensatz zu den Beschwerdeführern, zu Recht nicht auf eine gefestigte Praxis. Sinn und Zweck von § 59 Abs. 1 Satz 2 PBG ist, dass wenn zwei verschiedene Grenzabstände bei der Ecke aufeinandertreffen, über Eck der kleinere Grenzabstand gilt. Dasselbe gilt, wenn gemäss kommunaler Bestimmung ein grosser (100%) auf einen kleinen Grenzabstand (60%) trifft. Umgekehrt bedeutet die Bestimmung nicht, dass bei der gemeinsamen Ecke der Fassaden mit aufgeteiltem Grenzabstand (je 80%) über diese Ecke der kleine Grenzabstand (60%) gemessen wird. Vielmehr wird in diesem Fall auch über Eck der aufgeteilte Grenzabstand von 80% gemessen. Die Messung eines Grenzabstands über Eck mit 60% ist nur relevant, wenn ein Grenzabstand von 100% auf einen Grenzabstand mit 60% trifft. Demnach ist im vorliegenden Fall an der Südostecke zumindest der (kleinere) aufgeteilte grosse Grenzabstand (80% der Gebäudehöhe von 11.19m = 8.95m) einzuhalten, was vorliegend (geringfügig) nicht der Fall ist. Dieser Umstand hat des Weiteren zur Konsequenz, dass die Grenzabstandsunterschreitung mit dem Mehrlängenzuschlag entsprechend anwächst bzw. einen grösseren Flächenausgleich verlangt. Wenn die Vorinstanzen der Bauherrschaft zugestehen, dass über die Ecken jeweils der kleinere Mehrlängenzuschlag zu messen ist (angef. RRB Erw. 6.2; Vernehmlassung des Gemeinderates vom 20.10.2014, S. 5 Mitte), so ist dies einerseits in Anbetracht des verwinkelten Grundrisses vertretbar, andererseits hat dies konsequenterweise auch für die aufgeteilten grossen Grenzab-

stände zu gelten, soweit sie masslich voneinander abweichen (siehe auch Art. 59 Abs. 3 aBauR). Dem Regierungsrat kann dagegen nicht gefolgt werden, wenn er die vom Gemeinderat akzeptierte Handhabung des Flächenausgleichs als unzulässig qualifiziert. Die der Mehrlängenberechnung zugrunde gelegte Gebäudelängenbemessung von 37.20m (Süden), 39.82m (Südosten) und 29.79m (Osten) nimmt von der betreffenden Richtung her immer auf den ganzen Gebäudekörper (Haus A) Bezug, was entsprechend grosse Mehrlängen zur Folge hat. Es wäre deshalb methodendualistisch, den Flächenausgleich dagegen gleichzeitig auf einzelne Gebäudeteile bzw. die entsprechenden Fassadenseiten beschränken zu wollen. Nach dem Gesagten erübrigt es sich vorliegend auf die weiteren Varianten der Beschwerdeführer betreffend Mehrlängenzuschlag und Flächenausgleich einzugehen.

Es ergibt sich somit, dass der Regierungsrat im Ergebnis zutreffend von einer Grenzabstandsunterschreitung ausgeht und die Bewilligungsfähigkeit des Hauses A verneint.

2.3.4 Zu ergänzen ist, dass die abstandsrechtliche Beurteilung des auf der Südseite geplanten Anbaus, welcher keine abstandsprivilegierte Nebenbaute gemäss § 61 Abs. 1 PBG und Art. 62 Abs. 1 aBauR ist, offen bleiben kann, nachdem sich der Regierungsrat im angefochtenen Beschluss nicht dazu geäußert hat und die Beschwerde bereits aus anderen Gründen abzuweisen ist. In diesem Zusammenhang ist indes auf folgende Problematik hinzuweisen.

Es handelt sich vorliegend um eine dem dominanten Hauptbau vorgelagerte kleinere Anbaute an der Südfassade. Aus nachbarlicher Sicht verhält es sich ähnlich wie bei einem über die Fassade vorspringenden Gebäudeteil (z.Bsp. Balkone und Erker), der bis auf eine Tiefe von 1.50m abstandsprivilegiert ist (§ 59 Abs. 2 PBG). Über 1.50m tiefe vorspringende Gebäudeteile würden bei Anwendung dieser Norm den Grenzabstand der (dominanten) Hauptbaute zugunsten der Nachbarliegenschaft vergrössern (kommunalrechtlich müsste noch die Überschreitung des Fassadenlängedrittels gemäss Art. 59 Abs. 5 aBauR geprüft werden). Andererseits könnte man sich aber auch auf den Standpunkt stellen, dass der Anbau eine im Lichte der gestaffelten Höhenberechnung (§ 60 Abs. 5 PBG) selbständige Baute darstellt, für welche der Grenzabstand (und allenfalls der Mehrlängenzuschlag) ohne Berücksichtigung der rückwärtigen (dominanten) Hauptbaute separat zu berechnen ist. Welchem Standpunkt der Vorzug zu geben ist, hängt von der (insbesondere teleologischen) Auslegung der betreffenden gesetzlichen Bestimmungen unter Berücksichtigung der allfälligen Verwaltungs- und regierungsrätlichen Beschwerdepraxis ab (Was kann unter einem über die

Fassade vorspringenden Gebäudeteil subsumiert werden? Ist es gesetzgeberisch gewollt oder wird es in Kauf genommen, dass die Grenzabstandsregelung bei einem über die Fassade vorspringenden Gebäudeteil allenfalls strenger ist, als bei der Annahme einer selbständigen vorgelagerten kleineren Anbaute?).

3.1 Im angefochtenen Beschluss hat der Regierungsrat über die Einhaltung des Grenzabstands des Hauses B gemäss der Projektänderung vom 28. Januar 2014 ebenfalls verbindlich befunden (angef. RRB 4.4.), weshalb diese Frage nachfolgend zu prüfen ist.

Für die vorliegend massgebenden Rechtsnormen kann vorab auf die Ausführungen in Erwägung 2.1.1f. verwiesen werden.

3.2 Der Regierungsrat hält fest, dass die Gebäudehöhe an der Südfassade des Hauses B nicht richtig berechnet worden sei, dass es sich um eine in der Höhe gestaffelte Baute (gemäss § 60 Abs. 5 PBG) handle, dass Art. 58 aBauR (Definition Dachgeschoss) für die Berechnung der Gebäudehöhe nicht von Relevanz sei, dass die Gebäudehöhe an der (südlichen) Hauptfassade des Hauses B mehr als 8m betrage, weshalb das (revidierte) Bauprojekt den grossen Grenzabstand (inkl. Mehrlängenzuschlag) nicht einhalte.

Die Beschwerdeführer wenden ein, dass die vorliegende Dachkonstruktion bzw. das Dachgeschoss sich im maximal zulässigen Dachvolumen bewege. Der grosse Grenzabstand von 8m sei eingehalten. Es sei ein versetzt gestaltetes Dach bzw. Dachgeschoss vorgesehen, damit dieses weniger voluminös erscheine. Der Quergiebel könnte ein Ausmass von bis zu 19.05m aufweisen (im Projekt 12.65m vorgesehen) und das Dach ohne Unterbruch hinuntergezogen werden, sodass nicht mehr von einer gestaffelten Baute auszugehen sei. Das Projekt liege innerhalb der Dachverlängerung. Die süd- und nordseitig in Erscheinung tretende Ansicht des Dachgeschosses stelle die Giebelseite dar, weshalb das Geschoss nicht zurückgesetzt werden müsste, was aber technisch machbar wäre.

Der Gemeinderat sieht in der Südfassade des Hauses B einen in sich geschlossenen Hauptbaukörper und keine gestaffelte Bauweise.

Die Beschwerdegegner bringen vor, dass es sich bei der Südfassade um die deutlich längere Fassade und damit die Traufseite des Gebäudes handle. Nicht entscheidend sei, ob es sich um eine gestaffelte Baute handle. Da eine traufseitige Rückversetzung des obersten Geschosses fehle, müsse die Gebäudehöhe entsprechend § 60 PBG bis hinauf zum Schnittpunkt von Fassade und Dachhaut gemessen werden, mit Ausnahme von 1/3 der Fassadenlänge. Die Gebäude-

höhe betrage etwas mehr als 10m, was mit dem Mehrlängenzuschlag einen Grenzabstand von mehr als 14.50m ergebe. Der nötige Flächenausgleich sei nicht mehr möglich. Eine Rückversetzung um 1.8m würde nicht genügen, vielmehr müsste mit Ausnahme von max. einem Drittel der Fassadenlänge das Attikageschoss um das Mass seiner Höhe von 4m zurückversetzt werden.

3.3 Als Gebäudehöhe gilt das Mass vom ausgemittelten gewachsenen Boden in der Fassadenmitte bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut, bei Flachdächern bis zur Oberkante des Dachabschlusses (vgl. § 60 Abs. 2 PBG; Erw. 2.1.1). Hinsichtlich des Schnittpunktes Fassade/ Dachhaut kommt in der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung einerseits der in § 60 Abs. 3 lit. c und Abs. 4 PBG festgelegten 45°-Linie und andererseits der Festlegung des hauptsächlichsten Fassadenverlaufes und der allfälligen Abgrenzung zu einer gestaffelten Bauweise mit selbständigen Gebäudeteilen massgebende Bedeutung zu (VGE 1062/05 vom 15.2.2006 Erw. 4.1 m.H.a. EGV-SZ 1994, Nr. 4; VGE 1028/00 vom 24. Oktober 2000 Erw. 4). Es ist davon auszugehen, dass die projektierte Dachgestaltung zu berücksichtigen wäre, wobei es grundsätzlich belanglos ist, ob sich die Dachform klar unter ein Attikageschoss oder ein Schrägdach subsumieren lässt (siehe jedoch nachfolgende Ausführungen zur Giebelfassade). Auch Mischformen oder sonst wie vom Üblichen abweichende Dachformen sind von der Anrechnung bei der Gebäudehöhenbemessung - sofern die vorgegebenen Voraussetzungen eingehalten werden - ausgenommen. Entscheidend ist, ob die geplante Dachform die 45°-Linie überschreitet oder nicht. Wird die 45°-Linie überschritten, ist diese nach oben bis zur Einhaltung des 45°-Winkels zu verschieben. Für die Gebäudehöhe ist alsdann der Schnittpunkt der 45°-Linie mit der Fassadenflucht massgebend (VGE 1028/00 vom 24. Oktober 2000 Erw. 4c). Hiervon zu unterscheiden ist, dass gemäss bisheriger Rechtsprechung nicht mit einer hypothetischen Gebäudehülle und hypothetischen Hauptfassaden, die auf einer konkreten Bauliegenschaft unter Einhaltung der übrigen masslichen Vorgaben möglich wären, die Gebäudehöhe ermittelt werden darf. Es geht mit anderen Worten nicht an, dass mit einem hypothetisch erweitertem Grundriss eine Dachaufbaute nur deshalb nicht mehr zur Gebäudehöhenbemessung angerechnet werden soll, weil sie wegen des hypothetischen Fassadenverlaufes noch unter der 45°-Linie zu liegen käme (VGE 1062/05 vom 15.2.2006 Erw. 4.1 = EGV-SZ 2006 B 8.3 Erw. 4.1).

Fraglich ist, ob und unter welchen Voraussetzungen bei gemischten Dachformen eine Giebelfassade bzw. ein nicht anrechenbares Giebeldreieck angenommen werden darf. Dazu muss aufgrund des konkreten Projektes eine sachgerechte Beurteilung erfolgen. Für eine restriktive Auslegung bzw. zurückhaltende An-

nahme einer Giebelfassade spricht der Umstand, dass ein Attikageschoss gemäss der vorliegenden kommunalen Bestimmung (Art. 61 Abs. 2 lit. c aBauR) bei allen Fassaden um das Mass ihrer Höhe (was einer 45°-Linie entspricht) von der Fassade zurückversetzt sein muss. Eine grosszügige Bejahung des Giebelfassadencharakters könnte deshalb zu einer Benachteiligung der Attikageschosse führen (wobei aber zu beachten ist, dass die allseitige Rücksetzung des Attikageschosses vor allem auch aus ästhetischen Gründen angebracht ist, während bei gemischten Dachformen die ästhetischen Akzente anders gesetzt werden). Andererseits ist es eine Tatsache, dass heute eine grosse Vielfalt von Dachformen besteht, und dass die Rechtsprechung von der tatsächlich projektierten Dachgestaltung ausgeht. Dementsprechend muss folgerichtig aufgrund des konkreten Projektes eine sachgerechte Beurteilung erfolgen (VGE 1062/05 vom 15.2.2006 Erw. 4.2 = EGV-SZ 2006 B 8.3 Erw. 4.2). Zu ergänzen ist, dass seit 1. Juli 2008 Attikageschosse und Dachbrüstungen, sofern ihre Fassaden auf der Schmalseite innerhalb eines Giebeldreiecks von 45° liegen sowie auf der Längsseite mit Ausnahme von maximal einem Drittel dieser Fassadenlänge um das Mass ihrer Höhe von der Fassade des darunter liegenden Geschosses zurückversetzt sind, bei der Gebäudehöhenbemessung nicht berücksichtigt werden (§ 60 Abs. 3 lit. c PBG in der Fassung vom 19. September 2007).

3.4 Der Regierungsrat geht bei seiner Beurteilung richtigerweise von der konkret projektierten Dachgestaltung aus, was eine sachgerechte Beurteilung ermöglicht. Ein Blick auf den Fassadenplan vom (rev.) 29. Januar 2014 (Plan-Nr. 2012-12-021, Ansicht Süd) zeigt, dass er bei der kantonal geregelten Grenzabstandsbemessung in rechtlich vertretbarer Weise eine in der Höhe gestaffelte Bauweise erkennt (§ 31 PBV; siehe auch hinten Erw. 3.6). Dass den in der Höhe gestaffelten Baukörpern funktional keine eigenständige Bedeutung zukommt, ist bei der dargelegten Rechtsprechung unerheblich (siehe auch Christian Häuptli in: Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, Rz 35 zu § 49). Aufgrund der Höherstaffelung kann für den vom Regierungsrat als "Hauptfassade" bezeichneten Bereich nicht auf die bei den westlich und östlich kleineren Gebäudeteile eingezeichneten Gebäudehöhen von 7.03m bzw. 7.45m ausgegangen werden. Der Regierungsrat stellt vielmehr zutreffend fest, aus dem Plan Nr. 2012-12021 sei herauszumessen, dass die Gebäudehöhe an der südlichen Hauptfassade mehr als acht Meter betrage und das revidierte Bauprojekt den grossen Grenzabstand inklusive Mehrlängenzuschlag nicht einhalte (Katasterplan 1:200 „Flächenausgleich MLZ“ Haus B Plan Nr. 2012-12-023, rev. 29. Januar 2014). Das Haus B ist mithin ebenfalls nicht bewilligungsfähig.

3.5 Unbesehen der Höhenstaffelung gilt es zu beachten, dass bei der projektierten bzw. einer möglichen alternativen (Bf-act. 11) Dachgestaltung es fraglich ist, ob ohne weiteres von einem Giebeldreieck im Sinne von § 60 Abs. 3 lit. a PBG ausgegangen werden kann. Mit den flachen Schrägdächern erscheint das formale Kriterium zwar erfüllt. Problematisch erweist sich hingegen, dass das Giebeldreieck bei einer Gebäudelänge von 38.10m (Schnittpunkte Fassade / Dachhaut liegen ca. 36m auseinander) und bei geringer Höhe (ca. 3.5m – 4.0m) eine massive Breite aufweist. Zieht man die östlichen und westlichen Gebäudelängen von je 17.10m heran, ist zudem das Giebeldreieck in ausgeprägter Weise auf der Längsseite angeordnet, was zumindest in diesem Ausmass atypisch ist. Bei dieser Ausgangslage muss deshalb ernsthaft in Betracht gezogen werden, ob sich nicht auch hier eine zurückhaltende Annahme einer Giebelfassade aufdrängt (siehe Erw. 3.3 zweiter Abschnitt), zumal der Gesetzgeber mit der Teilrevision des § 60 Abs. 3 lit. c PBG vom 19. September 2007 betreffend die Attikageschosse nur die Schmalseite den Giebelfassaden gleichstellte (siehe Erw. 3.3. in fine). Es besteht mithin kein Anlass, bei der vorliegenden Beurteilung des hier Verfahrensgegenstand bildenden Projektes auf eine mögliche Alternative ohne Höhenstaffelung näher einzugehen. Sie erscheint nicht ohne Weiteres und zweifelsfrei bewilligungsfähig und vermag deshalb im vorliegenden Fall das Beurteilungsergebnis a priori nicht in Frage zu stellen. Dies gilt sinngemäss auch für die Option Rückversatz (Bf-act. 12), zumal hier nicht ohne Weiteres ersichtlich ist, bei welchen Schnittpunkten Fassade / Dachhaut an der Südfassade der 45°-Winkel angesetzt werden müsste. Abgesehen davon kann sich durch eine andere Dachgestaltung allenfalls auch die Einordnungsfrage anders stellen.

3.6 Unbehelflich ist der Einwand, der Regierungsrat habe betreffend das Vorliegen einer gestaffelten Baute in das gemeinderätliche Beurteilungsermessen eingegriffen.

Eine Gemeinde ist in einem Sachbereich autonom, wenn das kantonale Recht diesen nicht abschliessend ordnet, sondern ihn ganz oder teilweise der Gemeinde zur Regelung überlässt und ihr dabei eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit einräumt (vgl. BGE 126 I 136 Erw. 2 mit Hinweisen auf BGE 124 I 226f.; 122 I 290). Der geschützte Autonomiebereich kann sich auf die Befugnis zum Erlass oder Vollzug eigener kommunaler Vorschriften beziehen oder einen entsprechenden Spielraum bei der Anwendung des kantonalen oder eidgenössischen Rechts betreffen. Der Schutz der Gemeindeautonomie setzt eine solche nicht in einem ganzen Aufgabengebiet, sondern lediglich im streitigen Bereich voraus (vgl. VGE 1023/01 vom 14.3.2002 Erw. 1c mit Verweis auf BGE 124 I 227). Nach konstanter Rechtsprechung steht der kommunalen Baubewilligungs-

behörde beispielsweise in Fragen des Ortsbildschutzes ein erheblicher Beurteilungsspielraum zu (vgl. VGE 1031/00 vom 22.12.2000 Erw. 3b; VGE 1044/00 vom 22.12.2000 Erw. 3d; VGE 1004/02 vom 28.6.2002 Erw. 1). Dies gilt auch für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone (§ 76 Abs. 2 zweiter Satz PBG; VGE 1006/04 vom 16.4.2006 Erw. 2.4). Ob ein kantonales Vorgehen rechtens und mit der Gemeindeautonomie vereinbar ist, ist nicht bei der Eintretensfrage, sondern im Rahmen der materiellen Beurteilung zu prüfen (vgl. VGE III 2014 35 Erw. 4.5.2 m.H.a. VGE III 2010 159 + 160 vom 18.11.2010 Erw. 2.2.2; ZBI 2003, S. 542; VGE 1008-1010/02 vom 20.1.2005 Erw. 3.3).

Vorliegend kommt der Gemeinde nicht die Kompetenz zu, eine eigene Messweise anstelle der kantonalen anzuwenden. Die Messweise der (kommunalen) Gebäudehöhe bestimmt sich nach kantonalem Recht (EGV-SZ 2006 B 8.2; § 31 PBV). § 52 Abs. 2 PBG räumt den Gemeinden zwar einen gewissen Spielraum bei der Festsetzung der kommunalen Bauvorschriften ein. So können sie weitergehende Vorschriften erlassen oder in gewissen Zonen Grenz- und Gebäudeabstände festlegen, welche die kantonalen Vorschriften unterschreiten. § 52 PBG enthält indessen keine Ermächtigung an die Gemeinden, hinsichtlich der Gebäudeabstände oder der Gebäudehöhen eigene Definitionen oder Messweisen einzuführen (vgl. EGV-SZ 1994 A 4 Erw. 4). Vielmehr ist davon auszugehen, dass das Instrumentarium (Definitionen/Messweisen usw.) durch das PBG einheitlich vorgegeben wird. § 60 Abs. 5 PBG regelt, dass bei in der Höhe gestaffelten Bauten die Gebäudehöhe jedes Baukörpers gesondert bestimmt wird. Diese Bestimmung wird im kommunalen Baureglement (Art. 61 Abs. 4 aBauR) lediglich wiederholt und ist im revidierten kommunalen Baureglement (nBauR) wohl deshalb gar nicht mehr enthalten.

4. Bei dieser Ausgangslage (siehe Erw. 2.3.3 und 3.4 in fine) ist auf die weiteren Ausführungen des Regierungsrates (v.a. betr. Ausnützung), welche er nicht abschliessend aus prozessökonomischen Gründen machte (angef. RRB Erw. 5), nicht einzugehen, zumal der Regierungsrat die gerügten Verletzungen des Einordnungsgebotes sowie der fehlenden hinreichenden Erschliessung gar nicht behandelte (angef. RRB Erw. 9).

Zu erwähnen ist jedoch, dass der Umstand, dass die wohngygienischen Voraussetzungen betr. Fensterfläche nicht eingehalten werden, nicht zwingend bedeutet, dass die Disponibelräume nicht zur Ausnützung zu rechnen sind (vgl. VGE III 2013 218 vom 24.9.2014 Erw. 2.3). Bei bestimmten räumlichen Konstellationen sind auch fensterlose Räume zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu zählen, wenn sie objektivermassen dazu geeignet sind,

unmittelbar dem Wohnen zu dienen (VGE III 2014 191 vom 28.1.2015 Erw. 3.4 m.V.a. VGE III 2007 173 vom 24.1.2008 Erw. 3.5.3).

Das Verwaltungsgericht hat sich verschiedentlich dazu geäußert, ob und wie eine Beschwerdeinstanz aus verfahrensökonomischen Gründen dennoch zu weiteren Rügen Stellung nehmen soll. Es hielt fest, dass kein Anspruch darauf bestehe. Es sei bei Baubewilligungsangelegenheiten jedoch eine Erfahrungstatsache, dass die Bemühungen, eine Baubewilligung zu erhalten, trotz eines negativen Beschwerdeentscheides in der Regel weitergingen und die bisherigen Beurteilungsergebnisse in allfällige Projektmodifikationen oder neue Projekte einfließen würden. Insofern habe die Bauherrschaft ein erhebliches Interesse an der Beurteilung der weiteren Rügen. Sofern nun eher geringfügige, nicht mittels Nebenbestimmungen sanierbare Mängel zur Aufhebung einer Baubewilligung führten und davon auszugehen sei, dass sich bestimmte Fragen in einem modifizierten oder neuen Baugesuch in gleicher oder grösstenteils gleicher Weise stellen, so sollte zumindest in diesen Fällen aus Gründen der Verfahrensökonomie und bei liquidem Sachverhalt eine zusätzliche Mitbeurteilung weiterer Rügen in Betracht gezogen werden. Ob der Regierungsrat jedoch von dieser Möglichkeit Gebrauch machen wolle oder nicht, liege in seinem Ermessen (VGE 1062/05 vom 15.2.2006 Erw. 5.3). An diesen Ausführungen hielt das Verwaltungsgericht in weiteren Entscheiden fest und hob hervor, dass die verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung (welche v.a. als Dienstleistung für die Bauherrschaft zu verstehen sei) grundsätzlich auf geringfügige Mängel fokussiert sei und in der Regel dann ausser Betracht falle, wenn Einwände zu einer Bauverweigerung führten, die nicht ohne weiteres behoben werden könnten, zumal wenn Dritte involviert seien. Ergänzend fügte es an, dass solchen vor allem aus verfahrensökonomischen Gründen angeführten (Zusatz-)Bemerkungen im Normalfall kein abschliessender Charakter zukomme (VGE III 2008 99 vom 20.11.2008 Erw. 5.6; VGE III 2008 119+120+125 vom 11.12.2008 Erw. 7; VGE III 2009 3 vom 20.5.2009 Erw. 4; VGE III 2009 66/67 vom 27.8.2009 Erw. 6.1; VGE III 2009 215 vom 24.2.2010 Erw. 3.2; VGE III 2009 171 vom 24.2.2010 Erw. 4). Als einspracheführende Nachbarn gegen die aus verfahrensökonomischen Gründen getroffenen Erwägungen einer beschwerdeweise aufgehobenen Baubewilligung beim Verwaltungsgericht Schwyz Beschwerde erhoben, trat letzteres darauf mangels Beschwerdebefugnis nicht ein. Es hielt fest, der vorliegende Fall zeige exemplarisch das Spannungsverhältnis auf zwischen den berechtigten Interessen der Bauherrschaft an einer möglichst umfassenden Beurteilung und den berechtigten Interessen der Baueinsprecher, ihre Verfahrensrechte uneingeschränkt ausüben zu können. Eine sachgerechte Lösung dieses Interessenkonflikts gebiete zum

einen, dass verfahrensökonomisch begründete Zusatzbeurteilungen nur zurückhaltend vorgenommen werden, und zum anderen, dass diese klar als nicht abschliessend und unverbindlich deklariert würden (VGE III 2010 107 vom 27.7.2010 Erw. 3, 4.4).

Aufgrund der dargelegten prozessrechtlichen Ausgangslage und der konkreten Sachlage erachtet es das Gericht als wenig sinnvoll, sich zu den nach wie vor umstrittenen Fragen in der aktuellen Situation der Bauverweigerung zurückhaltend und unverbindlich zu äussern. Solange es an der Verbindlichkeit mangelt, ist vorliegend – wie immer auch die Ausführungen ausfallen würden – der verfahrensökonomische Nutzen fraglich, die Gefahr der Verletzung von Verfahrensrechten aber nicht a priori auszuschliessen.

5. Die Beschwerdeführer rügen die Verletzung des rechtlichen Gehörs durch den Regierungsrat, weil dieser eine unaufgeforderte Eingabe der Beschwerdegegner vom 16. Juli 2014 den Beschwerdeführern erst am 11. August 2014 zugestellt und tags darauf bereits Beschluss gefasst habe, weshalb die Beschwerdeführer dazu nicht mehr haben Stellung nehmen können.

Die Beschwerdeführer bringen vor, dass sich die Beschwerdegegner in ihrer Eingabe vom 16. Juli 2014 mit der Thematik des Dachgeschosses bei Haus B befasst hätten, und dass der Regierungsrat im angefochtenen Beschluss dargelegt habe, dass der im Zusammenhang mit dem Dachgeschoss ermittelte Grenzabstand nicht reglementskonform sei, weshalb die Eingabe geeignet gewesen sei, den Entscheid zu beeinflussen. Diesen Einwänden kann vorliegend nicht gefolgt werden. Die Dachgestaltung des Hauses B im Zusammenhang mit der Gebäudehöhe und dem Grenzabstand war bereits in den vorangehenden Eingaben der Parteien eingehend thematisiert worden. Die Eingabe vom 16. Juli 2014 enthält diesbezüglich keine massgeblichen neuen Vorbringen und war somit auch nicht materiell geeignet, den Entscheid zu beeinflussen, zumal der Regierungsrat im angefochtenen Beschluss zu diesem Thema einen grundsätzlich anderen Ansatz gewählt hat (vgl. Erw. 3.2). Mithin waren die Voraussetzungen für ein Replikrecht vorliegend nicht gegeben. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs durch den Regierungsrat liegt nicht vor.

6. Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist daher abzuweisen.

7. Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die Verfahrenskosten von Fr. 2'500.-- (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) zu 3/4 den

Beschwerdeführern und zu 1/4 der Gemeinde Wollerau aufzuerlegen (§ 72 Abs. 2 VRP). Diese Aufteilung rechtfertigt sich, weil der Gemeinderat einerseits die Gutheissung der Beschwerde beantragt, andererseits aber auf eine Beschwerdeführung verzichtete.

Zudem wird den Beschwerdegegnern zu 3/4 zu Lasten der Beschwerdeführer und zu 1/4 zu Lasten der Gemeinde Wollerau eine Parteientschädigung zugesprochen. Zur Bemessung der Parteientschädigung gilt was folgt zu beachten:

Gemäss § 74 Abs. 1 VRP hat im Rechtsmittelverfahren und in verwaltungsgerichtlichen Klagefällen die unterliegende der obsiegenden Partei eine dem

Aufwand angemessene Entschädigung auszurichten, welche die Behörde festsetzt. Die Entschädigung richtet sich nach dem Gebührentarif für Rechtsanwälte (GebT, SRSZ 280.411). § 2 des Gebührentarifs sieht als Bemessungskriterien die Wichtigkeit der Streitsache, ihre Schwierigkeit, den Umfang und die Art der Arbeitsleistung sowie den notwendigen Zeitaufwand vor. Das Honorar beträgt für die Vertretung vor Verwaltungsgericht Fr. 300.-- bis Fr. 8'400.-- (§ 14 GebT). In Verfahren, die aussergewöhnlich viel Arbeit beanspruchen, namentlich das Studium von fremdem Recht, von Akten, die in einer Fremdsprache abgefasst sind, oder von besonders umfangreichem Aktenmaterial, dürfen die Höchstansätze dieses Tarifs bis 100% überschritten werden, ebenso, wenn der Anwalt an besonders zeitraubenden Beweiserhebungen oder vor einer Instanz an mehreren Verhandlungen teilnehmen muss (§ 16 Abs. 1 GebT). Eine allfällige Kostennote ist zu spezifizieren und vor Fällen des Entscheides einzureichen; andernfalls wird die Vergütung nach freiem Ermessen festgesetzt (§ 6 Abs. 1 GebT). Gestützt auf die obzitierten Normen befolgen die Verwaltungsbehörden und das Verwaltungsgericht bei der Entschädigungsbemessung eine zurückhaltende Praxis. Dies entspricht § 74 Abs. 1 VRP, welcher nur von einer angemessenen Entschädigung und nicht vom Anspruch auf Ersatz der Kosten der Prozessführung und Vertretung nach gerichtlicher Festsetzung (vgl. Art. 105 f. der Zivilprozessordnung, ZPO, SR 272) spricht. § 74 Abs. 1 VRP verlangt nicht die Ausrichtung einer

vollen, sondern nur einer angemessenen, im Rahmen des Gebührentarifs sich bewegenden und anhand des notwendigen Aufwandes bestimmten Parteientschädigung. Die Parteientschädigung versteht sich als Beitrag an die Anwaltskosten und muss nicht vollumfänglich dem in einer eingereichten Kostennote aufgeführten Betrag entsprechen (Urteil Bundesgericht 2A.453./2004 vom 23.3.2005 Erw. 5). Die Bindung an den Gebührentarif und damit die notwendige

Wahrung der Proportionen zwischen den verschiedensten Aufwandintensitäten bedingt, dass aufwandgeringe Verfahren nur so hoch entschädigt werden, dass der Gebührentarif auch für aufwandintensivste Fälle noch eine angemessene Entschädigung zulässt (EGV 1986 Nr. 2; 1989 Nr. 6 mit Hinweisen auf die Materialien; VGE 708/97 vom 2.9.1997 Erw. 1c). Die Zurückhaltung bei der Bemessung der Parteientschädigung geht einher mit einer ebenso grossen Zurückhaltung bei der Bemessung der Verfahrenskosten (EGV 1986 Nr. 2; VGE 708/97 vom 2.9.1997 Erw. 1c). Die dargelegte Rechtspraxis stellt keinen Widerspruch zu Art. 29 BV dar. Unmittelbar aus der Verfassung ergibt sich für die obsiegende Partei kein Anspruch auf Parteientschädigung. Ein bundesrechtlicher Anspruch auf Parteientschädigung besteht nur und insoweit, als ein solcher im Gesetz vorgesehen ist (vgl. BGE 104 Ia 9 Erw. 1; 117 V 401 Erw. 1b; Pra 2002 Nr. 186 Erw. 2; 2A.468/2005 vom 7.4.2006 Erw. 3.4).

Des Weiteren ist zu beachten, dass der aktuell vom Verwaltungsgericht akzeptierte maximale Stundenansatz Fr. 220.-- inkl. MwSt beträgt (VGE III 2013 218 vom 24.9.2014 m.H.a. VGE I 2013 12 vom 6.2.2013 Erw. 2.3; VGE III 2013 34 vom 22.7.2014 Erw. 3.2; VGE III 2014 59 vom 22.5.2014 Erw. 2.4).

Der Vertreter der Beschwerdegegner hat eine Kostennote vom 13. November 2014 eingereicht. Er verlangt ein Honorar von Fr. 3'223.80 (8.2 Std. à Fr. 350.-- + Fr. 115.-- Kleinspesen + Fr. 238.80 total MwSt). Aufgrund des maximalen Stundenansatzes von Fr. 220.-- inkl. MwSt reduziert sich die Honorarrechnung auf Fr. 1'928.20 (Fr. 1'804.-- + Fr. 115.-- Kleinspesen + Fr. 9.20 MwSt Spesen). Zudem ist nebst der zurückhaltenden Bemessung insbesondere zu berücksichtigen, dass die Beschwerdegegner bereits vor dem Gemeinderat und dem Regierungsrat vertreten waren, so dass sich der Aufwand in Grenzen halten konnte. In Anbetracht dieser Sachlage und der dargelegten rechtlichen Grundlagen sowie der zusätzlichen Aufwendungen nach Einreichung der Kostennote ist es deshalb angebracht, die Honorarnote des Vertreters der Beschwerdegegner auf der korrigierten Basis von Fr. 2'500.-- (inkl. Barauslagen und MwSt; aufgerundet) anzusetzen.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) werden auf Fr. 2'500.-- festgelegt und zu 3/4 (Fr. 1'875.--) den Beschwerdeführern und zu 1/4 (Fr. 625.--) der Gemeinde Wollerau auferlegt.

Die Beschwerdeführer haben am 17. September 2014 einen Kostenvorschuss von Fr. 2'500.-- bezahlt, so dass ihnen Fr. 625.-- aus der Gerichtskasse zurückzuerstatten sind (Auszahlung an den Rechtsvertreter).

Die Gemeinde Wollerau hat ihren Kostenanteil von Fr. 625.-- innert 30 Tagen nach Erhalt dieses Entscheids auf das Konto N. _____ des Verwaltungsgerichts einzuzahlen.
3. Die Beschwerdeführer haben an die beanwalteten Beschwerdegegner eine Parteientschädigung von Fr. 1'875.-- zu entrichten.

Die Gemeinde Wollerau hat den beanwalteten Beschwerdegegnern eine Parteientschädigung von Fr. 625.-- zu entrichten.
4. 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).
5. Zustellung an:
 - den Rechtsvertreter der Beschwerdeführer (2/R)
 - den Rechtsvertreter der Beschwerdegegner (6/R)
 - den Rechtsvertreter des Gemeinderates Wollerau (2/R)
 - den Regierungsrat
 - das Amt für Raumentwicklung ARE
 - und an das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst.

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Präsident:

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: 27. Mai 2015