

# Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



---

III 2019 79

## Entscheid vom 21. November 2019

---

Besetzung

lic.iur. Achilles Humbel, Präsident  
Ruth Mikšovic-Waldis, Richterin  
Monica Huber-Landolt, Richterin  
MLaw Joëlle Sigrist, Gerichtsschreiberin

---

Parteien

1. **A.** \_\_\_\_\_, das sind:

1.1 B. \_\_\_\_\_,

1.2 C. \_\_\_\_\_,

1.3 D. \_\_\_\_\_,

1.4 E. \_\_\_\_\_,

1.5 F. \_\_\_\_\_,

1.6 G. \_\_\_\_\_,

Beschwerdeführer,

Ziffer 1.1-1.5 vertreten durch Ziffer 1.6, Zustelladresse:

c/o A. \_\_\_\_\_,

**gegen**

1. **Baukommission der Gemeinde Schwyz**, Herrengasse 23,  
Postfach 34, 6431 Schwyz,  
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. H. \_\_\_\_\_,
2. **Amt für Raumentwicklung ARE**, Bahnhofstrasse 14,  
Postfach 1186, 6431 Schwyz,
3. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9,  
Postfach 1260, 6431 Schwyz,  
Vorinstanzen,

4. I. \_\_\_\_\_, bestehend aus:

4.1 J. \_\_\_\_\_,

4.2 K. \_\_\_\_\_,

4.3 L. \_\_\_\_\_,

4.4 M. \_\_\_\_\_,

4.5 N. \_\_\_\_\_,

4.6 O. \_\_\_\_\_,

Beschwerdegegner,

vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. P. \_\_\_\_\_,

---

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung)

## Sachverhalt:

**A.** I. \_\_\_\_\_ sind Gesamteigentümer der Parzelle KTN 001. Die 1'250 m<sup>2</sup> messende Parzelle liegt in der Kernzone A. Die Bauherrschaft plant den Abbruch der bestehenden drei Gebäude sowie den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage (Wohnüberbauung Areal I. \_\_\_\_\_). Das Bauvorhaben wurde im Amtsblatt Nr. xy publiziert und öffentlich aufgelegt. Innert Frist erhoben A. \_\_\_\_\_ (B. \_\_\_\_\_, C. \_\_\_\_\_, D. \_\_\_\_\_, E. \_\_\_\_\_, F. \_\_\_\_\_, und G. \_\_\_\_\_; Gesamteigentümer der westlich an die Bauliegenschaft angrenzenden Parzelle KTN 002 [1'354 m<sup>2</sup>]) am 9. November 2017 gemeinsam öffentlich-rechtliche Einsprache.

**B.** Mit Gesamtentscheid vom 23. März 2018 erteilte das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) die kantonale Baubewilligung für das Baugesuch B2017-1334 unter Auflagen und Nebenbestimmungen (Disp.-Ziff. 1). Die Einsprache wurde aus kantonaler Sicht abgewiesen (Disp.-Ziff. 2). Mit Beschluss (GRB) Nr. 169 vom 30. Mai 2018 erteilte die kommunale Baukommission die Baubewilligung unter Eröffnung des Gesamtentscheides des ARE wie folgt:

1. Die von A. \_\_\_\_\_ mit Eingabe vom 9. November 2017 eingereichte Einsprache wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen.
2. Die Kosten für die Einsprachebeurteilung im Betrage von Fr. 1'400.00 werden I. \_\_\_\_\_ auferlegt. (...).
3. Der anwaltschaftlich vertretenen I. \_\_\_\_\_ wird keine Parteientschädigung zugesprochen.
4. Die Bewilligung für den Abbruch der Gebäude (...) und den Neubau einer Wohnüberbauung mit Tiefgarage (...) wird erteilt, dies im Sinne der Erwägungen unter gleichzeitiger Festlegung der projektgemäss vorgesehenen Grenzabstände.
5. Die Ausnahmbewilligung zur Unterschreitung des gesetzlich vorgesehenen Strassenabstandes gegenüber der Q. \_\_\_\_\_ (Strasse) wird erteilt.
6. Die Einfahrtsbewilligung in die gemeindeeigene Q. \_\_\_\_\_ (Strasse) wird erteilt. (...)."
- 7.-22. (Eröffnung Mit- und Fachberichte und Gesamtentscheid; Auflagen; Massgeblichkeit der Eingabepläne und Gesuchsunterlagen; Gebühren und Kosten; Nachführung amtliche Vermessung; Weitere Bestimmungen; Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

**C.** Gegen diese Baubewilligung erhoben die A. \_\_\_\_\_ mit Eingabe vom 26. Juni 2018 Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Schwyz mit den folgenden Anträgen:

1. In Gutheissung unserer oben genannten Einsprache sei der Entscheid aufzuheben und die Baubewilligung für den Neubau Wohnüberbauung

I. \_\_\_\_\_ zu verweigern. Allenfalls ist die Sache zur Neuurteilung an die Baukommission zurückzuweisen.

2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Bauherrschaft und der Vorinstanz.

Mit Eingabe vom 5. Oktober 2018 beantragten sie zudem die Durchführung einer Begehung, um die tatsächlichen Verhältnisse vor Ort in die Beurteilung des Projektes miteinbeziehen zu können.

**D.** Mit Beschluss (RRB) Nr. 204/2019 vom 20. März 2019 wies der Regierungsrat die Beschwerde ab (Disp.-Ziff. 1), auferlegte die Verfahrenskosten von Fr. 1'500.-- den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit (Disp.-Ziff. 2) und verpflichtete die Beschwerdeführer unter solidarischer Haftbarkeit, den bewalteten Beschwerdegegnern und der bewalteten Baukommission eine Parteientschädigung von je Fr. 750.-- zu bezahlen (Disp.-Ziff. 3).

**E.** Gegen diesen RRB (Versand am 26.3.2019) erheben die A. \_\_\_\_\_ mit Eingabe vom 16. April 2019 (Postaufgabe am gleichen Tag) fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz mit den folgenden Anträgen:

1. Der Beschwerdeentscheid des Regierungsrates des Kantons Schwyz vom 26. März 2019 (VB 123/2018) sei aufzuheben und die Baubewilligung für den Neubau Wohnüberbauung I. \_\_\_\_\_ sei zu verweigern. Allenfalls sei die Sache zur Neuurteilung an die Baukommission zurückzuweisen.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegner und der Vorinstanzen.
3. Es sei ein Augenschein vorzunehmen.

**F.** Das Sicherheitsdepartement beantragt mit Vernehmlassung vom 7. Mai 2019 die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführer. Ebenso beantragt die Baukommission vernehmlassend am 7. Mai 2019 die Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdeführer unter solidarischer Haftbarkeit der einzelnen Mitglieder der A. \_\_\_\_\_. Das ARE beantragt am 21. Mai 2019 unter Beilage einer Stellungnahme des Amtes für Kultur, Denkmalpflege, die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführer. Die Beschwerdegegner beantragen am 11. Juni 2019 die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführer unter solidarischer Haftbarkeit der einzelnen Beschwerdeführer.

**G.** Mit Replik vom 19. Juli 2019 beantragen die Beschwerdeführer, die Beschwerde sei gutzuheissen bzw. das Baugesuch sei zur Neuurteilung an die

Erstinstanz zurückzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegner und der Vorinstanzen.

Das Sicherheitsdepartement teilt am 2. August 2019 seinen Verzicht auf eine Duplik mit. Die Baukommission hält mit Schreiben vom 12. August 2019 an den Anträgen gemäss der Vernehmlassung vom 7. Mai 2019 vollumfänglich und unverändert fest. Die Beschwerdegegner erklären am 14. August 2019 ihren Verzicht auf eine Stellungnahme.

**H.** Am 25. September 2019 führte das Verwaltungsgericht den beantragten Augenschein durch. Zum Ergebnis des Augenscheines konnten sich die Parteien unmittelbar im Anschluss an den Augenschein äussern. Ergänzend wurde der Baukommission und der Bauherrschaft eine Frist eingeräumt, um zur Frage der Erholungsflächen Stellung zu nehmen. Die Baukommission und die Bauherrschaft reichen ihre Stellungnahmen mit Schreiben vom 10. Oktober 2019 bzw. 17. Oktober 2019 ein. Zu diesen Stellungnahmen äussern sich die Beschwerdeführer mit Eingabe vom 12. November 2019.

**I.** Auf Ersuchen des Verwaltungsgerichts vom 11. Oktober 2019, worüber die Parteien informiert wurden, reichte die Baukommission am 15. Oktober 2019 die Materialien zur am 1. August 2017 in Kraft getretenen Revision des kommunalen Baureglements ein.

### **Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:**

**1.** Die Entscheidungsvoraussetzungen gemäss § 27 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (SRSZ 234.110; VRP) vom 6. Juni 1974 sind gegeben. Dies gilt namentlich auch für die Beschwerdelegitimation der Beschwerdeführer Ziff. 1.1 bis 1.6. Es kann hierfür auf die Ausführungen im angefochtenen Entscheid verwiesen werden (Erw. 1.1 f.). Soweit die Beschwerdegegner vernehmlassend den Antrag auf Abweisung der Beschwerde unter dem Vorbehalt des Eintretens stellen, konkretisieren sie diesen Vorbehalt nicht. Auf die Beschwerde ist somit insgesamt einzutreten.

**2.1** Die Bauliegenschaft grenzt südöstlich an die gemeindeeigene Q.\_\_\_\_\_(Strasse) (Grundstück KTN 003) und nördöstlich an die kantonseigene R.\_\_\_\_\_(Strasse) (Grundstück KTN 004) an. Die Liegenschaft der Beschwerdeführer stösst süd- und nordwestlich ans Baugrundstück an. Weiter im Nordwesten (bis zur R.\_\_\_\_\_(Strasse)) grenzt das Baugrundstück an die Parzelle KTN 005 (welches seinerseits mit seiner Südwestgrenze an die Parzelle der Beschwerdeführer anschliesst), das sich in Dritteigentum befindet. Die bei-

den Gebäude X.\_\_\_\_\_ auf der Liegenschaft der Beschwerdeführer sind im Kantonalen Inventar schützenswerter Objekte (KIGBO) als Objekte Nr. xxx bzw. yyy verzeichnet.

Die bestehende Überbauung setzt sich südseitig aus zwei Baukörpern zusammen: dem an die Q.\_\_\_\_\_ (Strasse) angrenzenden Gebäude (Y.\_\_\_\_\_) aus dem Jahre 1836 mit drei Hauptgeschossen und einem in nordwestlicher Richtung angegliederten Gebäude mit zwei Hauptgeschossen und einem Dachgeschoss (zu Wohnzwecken umgenutzter Ökonomiebau einer ehemaligen Fuhrhaltere). Dieser rechteckige Gebäudekomplex misst rund 28 m (Südost-/Nordwest-ausrichtung) auf rund 10 m (Südwest-/Nordostausrichtung). Parallel dazu, in einem Abstand von rund 9 m und um rund 16 m in nordwestlicher Richtung versetzt befindet sich nordseitig ein ebenfalls rechteckiges (Werkstatt-) Gebäude (rund 24 m auf rund 8 m). Diese beiden Gebäude sind durch einen Zwischenbau verbunden (rund 9 m auf rund 9 m; Mass gemessen aus dem Plan-Nr. 109 Baueingabe Situationsplan 1:500, vom 6.10.2017). Dieser sich aus den Plänen ergebende Sachverhalt konnte augenscheinlich bestätigt werden.

Gemäss der Baueingabe vom 16. Oktober 2017 (vgl. die Planunterlagen) soll ein abgewinkeltes, kompaktes Mehrfamilienhaus (MFH) mit zwölf Wohneinheiten und einem Büro/Gewerbe gebaut werden. Das Projekt sieht einen dreigeschossigen Neubau mit einem Untergeschoss (UG) und einem Attikageschoss (AG) vor. Im UG sind die Technik- und Nebenräume sowie eine Einstellhalle für dreizehn Autos geplant. Die Zufahrt zur Einstellhalle im UG erfolgt über die bestehende Grundstück-Zufahrt Q.\_\_\_\_\_ (Strasse). Weitere fünf Aussen-Parkplätze befinden sich auf der Nordostseite mit Zufahrt von der R.\_\_\_\_\_ (Strasse) her. Ausserdem gibt es noch einen Besucher-Parkplatz an der Q.\_\_\_\_\_ (Strasse), welcher zum Büro gehört. Im Erdgeschoss (EG) gibt es ein Büro/Gewerbe, eine 3½-Zimmerwohnung und eine 4½-Zimmerwohnung. Zudem gibt es im EG einen gedeckten Begegnungsplatz. Im ersten und zweiten Obergeschoss (OG) sind je zwei 3½-Zimmer-wohnungen, eine 4½-Zimmerwohnung und eine 2½-Zimmerwohnung geplant; im AG gibt es eine 4½-Zimmerwohnung sowie eine 5½-Zimmerwohnung.

Aus dem Plan-Nr. 109 (Baueingabe Situationsplan) ergibt sich, dass die geplante Überbauung dem Grundriss des bestehenden Gebäudekomplexes folgt. Der südwestliche Teil (nachstehend MFH Süd) entspricht in seiner Längenausdehnung etwa dem bestehenden Gebäude, während seine Breite mit 12 m um rund 2 m grösser ausfällt. Der Neubau kommt auf der Südwestseite auf die Gebäudeflucht des bestehenden Gebäudes zu liegen. Der nordöstliche Baukörper weist ebenfalls etwa die gleiche Längenausdehnung auf wie der bestehende Baukörper.

per, während er neu mit 13.50 m erheblich breiter ist. Der Zwischenbau ist angesichts der vergrösserten Breiten der beiden Baukörper neu nur noch 2.90 m breit (vgl. Plan-Nr. 109 Baueingabe Situationsplan; Plan-Nr. 102 Baueingabe Erdgeschoss, 1:100, vom 6.10.2017); er umfasst namentlich den Korridor. Der Zugang erfolgt über ein Treppenhaus und einen Lift von Nordosten her an der Schnittstelle der beiden Baukörper.

Der Grenzabstand gegenüber dem Grundstück der Beschwerdeführer beträgt an der Südwestseite, wo der südwestliche Neubau die bestehende Fassadenflucht aufnimmt, durchwegs rund 1.0 m (vormals zwischen rund 0.6 m und 1.0 m). Die Gebäude- und Firsthöhe erhöht sich beim geplanten Neubau in diesem Bereich um rund 1.5 m bzw. rund 3.0 m im Vergleich zum bestehenden Gebäude Y.\_\_\_\_\_ bzw. rückwärtig angebauten Gebäude. An der Nordwestseite weist das MFH Süd eine um rund 3.0 m höhere Gebäude- und Firsthöhe auf. Der Grenzabstand gegenüber der Liegenschaft der Beschwerdeführer beträgt (unter Berücksichtigung der 1.50 m übersteigenden Ausladung der Terrassen auf der Nordwestseite) rund 3.0 m.

Das bestehende nordwestliche Gebäude mit einer Gebäude- bzw. Firsthöhe von rund 5.0 m bzw. 7.0 m weist auf der Südwestseite gegenüber der Liegenschaft der Beschwerdeführer einen Grenzabstand von rund 6.5 m auf. Die Gebäudehöhe des geplanten (nordwestlichen) Gebäudeteiles (nachstehend MFH Nord) weist in diesem Bereich eine Gebäude- bzw. Firsthöhe von rund 11.50 m bzw. 13.50 m auf. Der Grenzabstand beträgt neu auf der Südwestseite 3.14 m (bei einer nicht anrechenbaren Ausladung der Terrassen von 1.50 m) und auf der Nordwestseite zwischen 3.01 m und 3.31 m (vgl. Plan-Nr. 102 Baueingabe Erdgeschoss; Plan-Nrn. 103 und 104 Baueingabe 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss, 1:100, beide vom 6.10.2017).

Der Strassenabstand des MFH Süd gegenüber der Q.\_\_\_\_\_ (Strasse) beträgt (minimal) 1.72 m.

**2.2** Der Regierungsrat hat im angefochtenen Beschluss - wie bereits die Baukommission (Baubewilligung S. 3 Ziff. 3) - die Durchführung eines Augenscheines nicht als notwendig erachtet (Erw. 2). Die bestehenden Gebäude seien im KIGBO nicht verzeichnet (Erw. 4.1). Denkmalpflegerische Aspekte stünden einem Abbruch nicht im Wege (Erw. 4.2). Zu Recht beriefen sich weder die Baubewilligungsbehörde noch die Bauherrschaft auf die Besitzstandsgarantie (Erw. 5.1 ff.). Die in der Kernzone A gemäss Art. 26 Abs. 2 des kommunalen Baureglements (BauR) vom 26. September 2010 (teilrev. am 12.2.2017) zulässige Gebäudehöhe von 13.0 m werde an keiner Fassade der beiden MFH überschritten (Erw. 6.3). Gestützt auf § 52 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes

(PBG; SRSZ 400.100) vom 14. Mai 1987 i.V.m. Art. 24 Abs. 1 BauR könne die Bewilligungsbehörde innerhalb der Kernzonen im Einzelfall auch geringere Grenzabstände als die gesetzlich vorgesehenen Mindestabstände festlegen (Erw. 7.1). Unter Beachtung dieser gesetzlichen Vorgaben und der gesetzlichen Bestimmungen zur Einordnung (§ 56 Abs. 1 PBG; Art. 8 Abs. 1 BauR) sei vorliegend die einzelfallweise Festlegung der Grenzabstände durch den Gemeinderat nicht zu beanstanden (Erw. 7.6). Die Nutzfläche werde nicht in unzulässiger Weise erweitert (Erw. 8.1 f.).

**2.3** Die Beschwerdeführer erachten einen Augenschein als unabdingbar (Beschwerde S. 2 Ziff. 2). Sie rügen, es gebe keine rechtliche Grundlage für die von der Gemeinde festgesetzten, minimalen Grenzabstände für die erheblich grösseren Neubauten. Ihre Liegenschaft werde entlang der gesamten 65.5 m langen gemeinsamen Grenze betroffen und zwar mit Abständen von 1.0 m bei 8.6 m Fassadenhöhe (wovon ein Teil neu aufgestockt), 3.1 m bei 11.7 m Fassadenhöhe; 1.5 m bei 9.6 m hohen Balkonfronten und 3.1 m bei 13.4 m Giebelhöhe. Das Projekt sei überall erheblich höher als der heutige Bestand bei praktisch nicht mehr existenten Grenzabständen entlang ihrer Liegenschaft (Replik vom 19.7.2019 S. 2). Ein Grenzabstand von 1.0 m gehe ausschliesslich zu Ungunsten der Beschwerdeführer. Nicht grundlos habe der Gesetzgeber mit dem Verhältnis 0.5 (Grenzabstand = halbe Gebäudehöhe) in den Bauzonen für Neubauten ein Mindestmass an Wohnhygiene, Siedlungsqualität etc. festgesetzt, wobei 3 m den Mindestabstand für maximal 6 Meter hohe Gebäude bilde. Es sei kaum im Sinne des Gesetzgebers, dass im vielfältig bebauten Dorfkern von S.\_\_\_\_\_ in Zukunft Gebäudeabstände und Abstände zwischen Balkonfronten von zwei bis drei Metern möglich sein sollten. Der Regierungsrat habe sich mit ihren Argumenten nicht auseinandergesetzt. Sollte den Beschwerdeführern ein gleiches Recht nicht gewährt werden, würde ihre Liegenschaft zum Umschwung für das Areal I.\_\_\_\_\_ degradiert werden. Die Nichtberücksichtigung der Interessen der Beschwerdeführer sei rechtswidrig und lasse sich auch nicht mit der Besitzstandsgarantie begründen. Die Berechtigung ihrer Argumentation zeige sich in der Feststellung der Bauherrschaft in der Einspracheantwort vom 15. Februar 2018, dass die offenen Gärten im südöstlichen Bereich die geplante Überbauung begünstigten. Diese offenen Gärten gehörten jedoch den Beschwerdeführern; sie sollten offensichtlich die fehlende Umgebung für die überdimensionierten Gebäude bereitstellen (Beschwerde S. 3 ff. Ziff. 3.2). Verdichtung bedeute weder Willkür noch konzeptloses Auffüllen von historisch gewachsenen Freiräumen, Hofstätten und Gärten in Dorfkernen. Die Leitplanung T.\_\_\_\_\_ betone exemplarisch den Wert der differenzierten Massstäblichkeit, der Feinkörnigkeit der Siedlung und der Qualität der rückwärtigen Hofstätten und Gartenräume. Es ge-

be weder städtebauliche noch siedlungspolitische noch ökonomische Gründe, dass eine Nachbarschaft aufgestockte Fassaden und Balkonfronten mit unrealistischen Abständen von 1 m und 1.5 m an Nachbargrundstücke stellen dürfe, wenn das die Nachbarliegenschaft so gravierend beeinträchtigt. Die Begründung, die "Kernzone" sei möglichst zu verdichten, werde mit der Bewilligung solcher unangemessener Mini-Abstände ad absurdum geführt (Beschwerde S. 5 f. Ziff. 3.3). Mit solchen Abständen würden ihre Rechte als Nachbarn missachtet (Replik vom 19.7.2019 S. 3). Es bestehe kein gesetzlicher Anspruch auf beliebige Vergrößerung der Ausnützung, wenn diese nur mit Unterabständen und damit nur zu Lasten von Nachbarschaften erreicht werden kann (S. 6 Ziff. 4). Die U.\_\_\_\_\_ (Strasse) und Q.\_\_\_\_\_ (Strasse) in V.\_\_\_\_\_ seien vergleichbar. Dort sehe die Gemeinde den Bereich Q.\_\_\_\_\_ (Strasse) im Unterschied zum Bereich entlang der U.\_\_\_\_\_ (Strasse) nicht als Verdichtungsgebiet an. An der Q.\_\_\_\_\_ (Strasse) in W.\_\_\_\_\_ werde die historisch gewachsene Siedlungsstruktur missachtet und die hohe Lebensqualität zerstört (Beschwerde S. 6 f. Ziff. 5). Wichtige Aspekte seien in der Stellungnahme der Denkmalpflege unbeachtet geblieben. Es werde daher beantragt eine umfassende Stellungnahme der Denkmalpflege zur möglichen Bebauung unter Berücksichtigung jener Kriterien einzuholen, welche die Gemeinde beispielsweise für das T.\_\_\_\_\_ erarbeitet habe (Beschwerde S. 7. Ziff. 7).

**2.4** Soweit die Beschwerdeführer von einer Besitzstandsgarantie/Wiederaufbaurecht (§ 72 PBG) auszugehen scheinen (Beschwerde S. 6 Ziff. 4), ist klar zu stellen, dass die Vorinstanzen eine solche negiert haben und die Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens als Neubau entsprechend unter Ausblendung von § 72 PBG geprüft haben.

**3.1.1** § 59 ff. PBG regelt den Grenzabstand. Der Grenzabstand ist die kürzeste Verbindung zwischen Grenze und Fassade. Er wird senkrecht auf die Fassade und über die Ecken mit dem kleineren Radius gemessen (§ 59 Abs. 1 PBG). Über die Fassade vorspringende Gebäudeteile, wie Dachvorsprünge, Balkone, Erker usw. werden nur insoweit mitberechnet, als ihre Ausladung 1.50 m übersteigt (§ 59 Abs. 2 PBG). Für Bauten bis und mit 20 m Gebäudehöhe beträgt der Grenzabstand 50% der Gebäudehöhe, mindestens aber 3 m (§ 60 Abs. 1 PBG). 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 (§ 60 Abs. 2 PBG). Nicht berücksichtigt werden unter anderem die Höhe des Giebeldreiecks bei Giebelfassaden (§ 60 Abs. 3 lit. a PBG) sowie Aufbauten bei Schräg- und Flachdächern, sofern sie nicht mehr als einen Drittel der Fassadenlänge einnehmen

(§ 60 Abs. 3 lit. b PBG). Bei Einhaltung des Gebäudeabstandes können die Grenzabstände durch einen Dienstbarkeitsvertrag unter den Grundeigentümern ungleich verteilt werden. Die Dienstbarkeit ist im Grundbuch einzutragen; sie kann nur mit Zustimmung der Bewilligungsbehörde gelöscht werden (§ 62 PBG).

§ 60 f. PBG regelt den Gebäudeabstand. Er ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassaden; er entspricht der Summe der Grenzabstände gemäss § 59 ff. PBG (§ 63 Abs. 1 PBG). Bei einem gesetzlichen Mindestgrenzabstand von 3.0 m ergibt sich folglich ein Mindestgebäudeabstand von 6.0 m.

**3.1.2** Die kantonalen Bauvorschriften gelten als Mindestvorschriften in allen Gemeinden. Abweichende kantonale Bestimmungen bleiben vorbehalten (§ 52 Abs. 1 PBG). Die Gemeinden können grössere Masse als in den kantonalen Mindestvorschriften vorschreiben. Sie können gemäss § 52 Abs. 2 PBG zudem im Zonenplan oder in den zugehörigen Vorschriften geringere Masse festlegen, namentlich generell für Grenz- und Gebäudeabstände in Kernzonen sowie reinen Gewerbe- und Industriezonen (lit. a).

**3.1.3** Die Kernzonen umfassen die alten Dorfkern und Häusergruppen, die in ihrer Eigenart erhalten oder erweitert werden sollen. Sie sind für Wohnzwecke, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Vorbehalten bleiben Kernzonenpläne und die dazugehörenden Bestimmungen (Art. 28 BauR).

Art. 24 Abs. 1 BauR sieht vor, dass die Grenz- und Gebäudeabstände innerhalb der Kernzonen grundstücksintern oder gegenüber benachbarten Grundstücken durch die Bewilligungsbehörde im Einzelfall festgelegt werden. Dabei berücksichtigt die Bewilligungsbehörde die bisherige Überbauung auf dem Baugrundstück, die bestehende oder projektierte Überbauung auf dem Nachbargrundstück, die Anliegen des Ortsbildschutzes sowie der Wohn- und Arbeitshygiene und die Bestimmungen der Feuerpolizei.

**3.1.4** Aufgrund § 52 Abs. 2 PBG i.V.m. Art. 24 Abs. 1 BauR ergibt sich somit zwangsläufig, dass in der Kernzone A der Mindestgrenzabstand unterschritten werden darf. Art. 24 BauR ist mit dem kantonalen Recht vereinbar (vgl. VGE III 2013 100 vom 27.11.2013 Erw. 2.3). In dieser Entscheidung (Erw. 2.6) wurde auch bereits festgestellt, dass Art. 24 Abs. 1 BauR keinen unzulässigen Widerspruch zu § 63 Abs. 4 PBG darstellt, wonach anstelle des Gebäudeabstandes die Einhaltung des Grenzabstandes genügt, wenn bei Inkrafttreten des PBG auf dem Nachbargrundstück bereits eine Hochbaute in geringerem Abstand zur Grenze steht, als das PBG oder das Gemeinde-Baureglement vorschreiben. Diese Bestimmung schliesst eine weitergehende Abstandsprivilegierung gestützt auf § 52 Abs. 2 PBG in Verbindung mit dem BauR nicht aus.

Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer basiert die bewilligte Unterschreitung der gesetzlichen Mindestgrenzabstände somit auf einer gesetzlichen Grundlage. In ihrer Replik vom 19. Juli 2019 scheinen sie dies auch zu anerkennen, machen indessen geltend (S. 1), der Baukommission habe dennoch nicht das Recht zugestanden, willkürlich einer einzigen Bauherrschaft minimalste Grenzabstände für einen Neubau zu gewähren.

**3.2** Die Baumasse werden in Art. 26 Abs. 2 BauR festgesetzt. Für die Kernzone A wird nur die Gebäudehöhe auf 13 m begrenzt. Die Anzahl Vollgeschosse wie auch eine Ausnutzungsziffer (AZ) werden nicht vorgegeben. Die Rüge eines fehlenden Anspruches - im Sinne einer gesetzlichen Grundlage - auf beliebige Vergrösserung der AZ kann daher nicht verfangen. Die AZ wird im Wesentlichen durch die Begrenzung der Gebäudehöhe auf 13 m und die gestützt auf Art. 24 Abs. 1 BauR im Einzelfall festzulegenden Grenz- und Gebäudeabstände definiert, wobei unter anderem auch die Anliegen des Ortsbildschutzes zu berücksichtigen sind (vorstehend Erw. 3.1.3).

Überdies ist in diesem Zusammenhang die aktuelle bundesgerichtliche Rechtsprechung zu beachten (BGE 145 I 52 Erw. 4.4). Demgemäss entspricht die Ausnutzung der maximalen Baumasse grundsätzlich einem öffentlichen Interesse, da die schweizerische Raumordnungspolitik das wichtige Ziel verfolgt, die Siedlungsentwicklung zur haushälterischen Nutzung des Bodens nach innen zu lenken und kompakte Siedlungen zu schaffen (vgl. BGE 142 II 100 Erw. 4.6). Wird beispielsweise aus ästhetischen Gründen eine Reduktion der grundsätzlich zugelassenen Baumasse verlangt, muss diese Reduktion deshalb durch überwiegende öffentliche Interessen, wie zum Beispiel den Schutz von denkmalgeschützten Bauten oder Gebäudekomplexen, gerechtfertigt werden.

**4.1.1** Gemäss § 15 Abs. 3 PBG sind die Gemeinden bei der Erfüllung ihrer Planungspflicht im Rahmen der Vorschriften und der übergeordneten Interessen des Bundes und des Kantons frei und es steht ihnen auch bei der Anwendung ihres kommunalen Rechts ein gewisser Spielraum zu. Daraus ergibt sich, dass den Schwyzer Gemeinden im Bereich des Bau- und Planungsrechts eine gewisse Autonomie zusteht (Urteil BGer 1C\_2/2009 vom 19.6.2009 i.Sa. B. vs. Gemeinde Wollerau, Erw. 3.4), wobei auch die Handhabung der vorliegend umstrittenen kommunalen Baureglementsbestimmung von Art. 24 Abs. 1 zum Autonomiebereich gehört.

Zu beachten ist indes, dass die kommunale Baubewilligungsbehörde bei der Festlegung der Grenz- und Gebäudeabstände gestützt auf Art. 24 Abs. 1 BauR im Einzelfall nicht völlig frei ist. Zum einen hat sie sich an die Vorgaben in Art. 24

Abs. 1 BauR zu halten (Berücksichtigung der bisherigen Überbauung, Überbauung der Nachbargrundstücke, Ortsbildschutz, Wohnhygiene, Arbeitshygiene, Feuerpolizei), zum anderen setzen auch die kantonalen Vorschriften von § 56 PBG zum Schutz des Landschafts- und Ortsbildes sowie von § 54 PBG zur Sicherheit und Gesundheit gewisse Grenzen.

**4.1.2** Im Verwaltungsrechtspflegeverfahren genießt der Autonomiebereich der Gemeinden gesetzlichen Schutz, indem § 46 Abs. 2 VRP den kantonalen Behörden verwehrt, die Ermessensausübung der Bezirks- und Gemeindebehörden sowie der Organe kommunaler Zweckverbände einer Kontrolle zu unterziehen, soweit sie die Aufgaben im Rahmen ihrer Autonomie erfüllen. Die Beurteilung ist insoweit von der Autonomie geschützt, als das Resultat kein kantonales oder Bundesrecht tangiert (vgl. VGE III 2011 186 vom 18.1.2012 Erw. 3.4; VGE III 2011 50 vom 31.5.2011 Erw. 2 m.H.).

Nach konstanter Rechtsprechung steht der kommunalen Bewilligungsbehörde gerade in Fragen der Ästhetik und des Ortsbildschutzes ein erheblicher Beurteilungsspielraum zu (VGE III 2018 226 vom 24.4.2019 Erw. 5.3.1; VGE III 2014 11 vom 22.5.2014 Erw. 4.4; Bundesgerichtsurteil 1A.11/2007 + 1P.23/2007 vom 16.5.2007 Erw. 4.5; BGE 145 I 52 Erw. 3.6). 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. Die örtliche Behörde verfügt über die besten Ortskenntnisse und ihr obliegt es, im Rahmen ihres Planungsauftrages dem Orts- und Landschaftschutz Rechnung zu tragen (vgl. EGV-SZ 2005 C.2.1 Erw. 4.2.3). 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. Ein Eingreifen des Regierungsrates ist regelmässig nur dann gerechtfertigt, wenn die beanstandete Haltung der Baubewilligungsbehörde in Bezug auf die Einordnung schwerwiegende Mängel aufweist und sich deshalb nicht vertreten lässt (vgl. EGV-SZ 1994 Nr. 5; Erw. 4.2).

**4.1.3** Dem Verwaltungsgericht kommt gestützt auf § 55 Abs. 1 VRP als zweite Beschwerdeinstanz nur mehr eine beschränkte Kognition zu, nämlich eine Rechtskontrolle inkl. Sachverhaltsüberprüfung, indes keine Ermessenskontrolle (statt vieler: VGE III 2008 247 vom 28.7.2009 Erw. 2.2.; BGE 131 II 81 Erw. 6.6; R. Herzog, Art. 6 EMRK und die kantonale Verwaltungsrechtspflege. S. 369f.). Auch das Verwaltungsgericht hat mithin die Gemeindeautonomie zu respektieren und darf im Gegensatz zum Regierungsrat grundsätzlich nur einschreiten, wenn

das Ermessen rechtsfehlerhaft ausgeübt wurde (VGE III 2011 186 vom 18.1.2012 Erw. 3.4; VGE 672/95 vom 22.12.1995; VGE 613/90 vom 20.11.1990; EGV-SZ 1990 Nr. 19 und 1993 Nr. 60). Rechtsfehlerhaft ist ein nicht pflichtgemäss ausgeübtes Ermessen. Die kommunale Behörde übt ihr Ermessen pflichtgemäss aus, wenn sie vom Sinn und Zweck der anzuwendenden Regelung ausgeht und neben dem Willkürverbot auch das Rechtsgleichheitsgebot, das Verhältnismässigkeitsprinzip und das übergeordnete Gesetzesrecht beachtet (BGE 145 I 52 Erw. 3.6; vgl. VGE III 2011 186 vom 18.1.2012 Erw. 3.4; VGE III 2008 15 vom 24.4.2008 Erw. 2.3.2 mit weiteren Hinweisen). Dabei müssen insbesondere die Interessen an der Erreichung der Zielsetzungen der Raumplanung des Bundes berücksichtigt werden, weshalb die Rechtsmittelinstanz die Gemeindeautonomie nicht verletzt, wenn sie einen kommunalen Einordnungsentscheid aufhebt, der diesen öffentlichen Interessen nicht oder unzureichend Rechnung trägt (BGE 145 I 52 Erw. 3.6 mit zahlreichen Hinweisen).

**4.2.1** Vorab ist festzuhalten, dass mit der am 15. Juni 2012 erfolgten Änderung des RPG die erforderliche Rechtsgrundlage geschaffen wurde, "die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität" und "kompakte Siedlungen zu schaffen" (Art. 1 Abs. 2 lit. a<sup>bis</sup> und lit. b des Bundesgesetzes über die Raumplanung [Raumplanungsgesetz; RPG; SR 700] vom 22.6.1979, in Kraft seit 1.5.2014). Die Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Insbesondere sollen unter anderem Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche (Art. 3 Abs. 3 lit. a<sup>bis</sup> RPG). Als "innere Nutzungsreserven" gelten namentlich Gebiete, insoweit in ihnen nach geltenden Nutzungsplänen eine dichtere Nutzung zulässig ist oder eine solche sachlich als vertretbar erscheint (Botschaft des Bundesrates vom 20.1.2010 zu einer Teilrevision des Raumplanungsgesetzes, BBI 2010 S. 1049 ff.; S. 1073; vgl. Bericht des Bundesrates vom 21.6.2017 in Erfüllung des Postulats von Graffenried 14.3806 vom 24.9.2014 betreffend "Verdichtetes Bauen in Ortszentren fördern, aber wie?", S. 12). Im Interesse der Verdichtung innerhalb der Bauzonen soll ein besonderer Akzent auf die Nutzung brachliegender oder noch ungenügend genutzter Flächen gelegt werden (BBI 2010 S. 1065). Als Beispiel für Gesetzesbestimmungen, welche die Verdichtung nach innen stark erschweren können, werden beispielsweise auch Grenzabstände genannt (erwähnter Bericht des Bundesrates S. 16).

Es kann also festgehalten werden, dass Art. 24 BauR sowie die Massvorgaben für Bauten in der Kernzone gemäss Art. 26 Abs. 2 BauR nicht nur vor Bundes-

recht standhalten, sondern dass diese Bestimmungen, insbesondere auch die Möglichkeit der Unterschreitung der ansonsten geltenden gesetzlichen Mindestgrenz- und -gebäudeabstände, gerade im Zeichen der Umsetzung der bundesrechtlichen Vorgaben zum verdichteten Bauen stehen. Dass neben geltenden rechtlichen Bestimmungen sowie technischen und wirtschaftlichen Hindernissen auch soziokulturelle Hindernisse (d.h. gesellschaftlicher Widerstand gegen Verdichtung sowie eine negative Wahrnehmung der Verdichtung, also Akzeptanzprobleme) verdichtetes Bauen erschweren können, wurde dabei vom Bundesrat im erwähnten Bericht (S. 15 f.) nicht verkannt. Der Bundesrat bezeichnet es daher als wichtig, Neubauten von hoher gestalterischer Qualität zu schaffen und sich vertieft mit dem Baubestand auseinanderzusetzen, damit ortsspezifische Identitäten, charakteristische Bauten und wertvolle Freiräume erhalten bleiben (S. 15).

Aus dieser bundesrätlichen Beurteilung und Empfehlung ergibt sich ohne weiteres, dass dem als negative Ästhetikklausel formulierten Einordnungsgebot nach § 56 Abs. 1 PBG, mit welchem Art. 8 Abs. 1 BauR wörtlich übereinstimmt, gerade bei verdichtetem Bauen ein besonderes Augenmerk zu schenken ist. Für Kern- und Zentrumszonen, im Sichtbereich von künstlerisch und geschichtlich wertvollen Stätten, Bauten und Anlagen, sowie bei Bauten, die das Strassen-, Platz- oder Landschaftsbild wesentlich beeinflussen, verlangt Art. 8 Abs. 2 (lit. a, c und d) BauR zudem - als positive Ästhetikklausel - eine besonders sorgfältige Gestaltung.

Vorliegend kommt hinzu, dass das Baugrundstück unmittelbar neben zwei im KIGBO eingetragenen Gebäuden auf dem Grundstück der Beschwerdeführer liegt. Es ist mithin auch § 6 des kantonalen Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz und die Erhaltung von Altertümern und Kunstdenkmälern (KNHG; SRSZ 720.110) vom 29. November 1927 Beachtung zu schenken, wonach es namentlich untersagt ist, Bauwerke, an die sich wichtige geschichtliche Ereignisse knüpfen oder denen ein erheblicher kunsthistorischer Wert zukommt, zu verunstalten oder in ihrer Wirkung zu beeinträchtigen.

**4.2.2** In seinem Fachbericht vom 18. Oktober 2017 (Freigabe 13.11.2017) hat der kantonale Denkmalpfleger den Erhalt des historischen Wohnhauses Y.\_\_\_\_\_ im Sinne des Ortsbildschutzes als begrüssenswert erachtet. Die Substanz, insbesondere im Inneren, reiche für eine Aufnahme ins KIGBO jedoch nicht aus. Da der Neubau Setzung und Gesamtform des bestehenden Gebäudes übernehme, bleibe der Umgebungsschutz gewährleistet (RR-act. III/01/B3).

Zu einem ersten Projekt, dessen Giebelseite zur Q.\_\_\_\_\_(Strasse) hin ein wuchtiger Balkonbau über alle Geschosse und nahezu die gesamte Gebäude-

breite vorgelagert war (Visualisierung vom 29.12.2015 [Eingang]), hatte sich der Denkmalpfleger mit Einschätzung vom 25. Januar 2016 sehr kritisch geäußert: das Projekt nehme keinen Bezug auf die bestehende historische Situation und das bauliche Umfeld. Die auf die Q.\_\_\_\_\_ (Strasse) gehenden Balkone seien in diesem Bereich ohne Referenz.

In der Folge fand am 15. Februar 2016 eine Besichtigung statt. Mit E-Mail vom 17. Februar 2016 attestierte der Denkmalpfleger dem Gebäude "durchaus Qualitäten, die für einen Erhalt sprechen", auch wenn die Substanz nicht zwingend für eine Aufnahme ins KIGBO spreche. Wichtig erscheine, dass auch bei einem allfälligen Neubau der Gestaltung von Giebelfassade und Baukörper gegen die Q.\_\_\_\_\_ (Strasse) hohe Aufmerksamkeit zukomme. Die nebenstehenden Schutzobjekte (d.h. X.\_\_\_\_\_) sollten nicht durch einen unangepassten Bau konkurrenziert und in ihrer Wirkung gestört werden. Ein Neubau sollte die Flucht der benachbarten Gebäude aufnehmen und nicht zurückversetzt sein, um den Strassenraum der Q.\_\_\_\_\_ (Strasse) klar zu definieren. Die Fassade soll als solche erkennbar bleiben und nicht hinter Balkonen versteckt werden. Die Giebelfassade sollte wie bei den Nachbargebäuden gegen die Strasse hin das Gesicht des Hauses zeigen. Was die rückwärtigen Gebäude betreffe, gebe es weniger Vorbehalte.

Die Baukommission schloss sich dieser Auffassung des Denkmalpflegers an, worüber sie mit Schreiben vom 29. Februar 2016 die Bauherrschaft orientierte.

Mit dem vorliegenden Bauprojekt trug die Bauherrschaft der Kritik und den Vorgaben des Denkmalpflegers Rechnung.

Im vorliegenden Verfahren drückt die kantonale Denkmalpflege mit dem Mitbericht vom 16. Mai 2019 zwar noch einmal ihr Bedauern aus, dass ihre Empfehlungen zum Erhalt der Liegenschaft (d.h. Haus Y.\_\_\_\_\_) nicht in das Projekt eingeflossen seien. Ansonsten wurde die Beurteilung gemäss Fachbericht vom 18. Oktober 2017 bestätigt.

**4.2.3** Soweit ersichtlich wird eine Schutzwürdigkeit des Gebäudes Y.\_\_\_\_\_ von den Beschwerdeführern nicht (mehr) geltend gemacht. Dies wäre angesichts der fachlichen Beurteilung der kantonalen Denkmalpflege auch unbehelflich. Die Denkmalpflege hat zudem auch eine Beeinträchtigung der Schutzobjekte X.\_\_\_\_\_ durch das Bauvorhaben der Beschwerdegegner verneint. Diese Beurteilung lässt sich anhand der aktenkundigen Unterlagen (namentlich Plan-Nr. 106 Baueingabe Ansichten Schnitte [Ansicht Südost], 1:100, vom 6.10.2017; Plan-Nr. 108 Visualisierungen, 1:100, vom 6.10.2017) und insbesondere dem Plan-Nr. 107 Fassadenabwicklung, 1:100, vom 27.9.2017 (Beilage 2 zur Stel-

lungnahme der Bauherrschaft vom 15.2.2018 im Einspracheverfahren) verifizieren. Die gegenüber der bestehenden Baute infolge der Anpassung der Raumhöhen an heutige Wohnverhältnisse moderat erhöhte Neubaute samt der schlicht gehaltenen Giebelfassade fügen sich gut zwischen das südwestlich folgende KIGBO-Objekt X.\_\_\_\_\_ und das nordöstlich in näherem Abstand folgende Gebäude Z.\_\_\_\_\_, dessen Giebelfassade sich ebenfalls gegen die Q.\_\_\_\_\_(Strasse) wendet, ein.

**4.2.4** Betreffend die rückwärtsgewandten Gebäude(teile) hat die Denkmalpflege keine Vorbehalte angebracht. Hierzu bestand auch kein Anlass. Einerseits handelt es sich bei den fraglichen Bauteilen ebenfalls nicht um KIGBO-Objekte; andererseits ist auch nicht leicht einsichtig, dass bzw. inwiefern von baulichen Massnahmen in diesem Bereich eine störende Wirkung auf die Häuser X.\_\_\_\_\_ ausgehen könnte. Abgesehen davon ist es Sache der kommunalen Baubewilligungsbehörde, ortsbildschützerische Aspekte von Neubauten in diesem Bereich gemäss den gesetzlichen Vorgaben zu prüfen. Dies gilt auch für die Materialisierung der Baute. Als Auflage hat die Baukommission die Bauherrschaft verpflichtet, vor Baubeginn ein detailliertes Farb- und Materialkonzept mit Bemusterung zur Bewilligung einzureichen (Baubewilligung Disp.-Ziff. 12.c). Es kann der kantonalen Denkmalpflege nicht als Verletzung der Begründungspflicht angelastet werden, wenn sie sich beispielsweise nicht zur Körnigkeit (Replik vom 19.7.2019 S. 2) geäussert hat.

**4.3.1** Die Gebäudehöhen betragen auf der Südostseite 9.46 m (MFH Süd), auf der Nordostseite (MFH Nord) 11.35 m und 8.03 m (im nordwestlichen Bereich der Nordostfassade), auf der Nordwestseite (MFH Nord) 11.64 m (gegenüber rund 5.0 m des abzubrechenden Werkstattgebäudes) und 9.37 m (MFH Süd) und auf der Südwestseite 9.61 m (MFH Süd; gegenüber rund 8.1 m der bestehenden Baute Y.\_\_\_\_\_ sowie rund 6.6 m beim rückwärtig angebauten Gebäude) (vgl. Pläne-Nrn. 106 Baueingaben Ansichten [und Schnitte]). Die in der Kernzone A maximal zulässige Gebäudehöhe von 13.0 m wird also auf keiner Seite auch nur annähernd ausgeschöpft.

**4.3.2** Ausgehend davon, dass der Grenzabstand jeweils 50% der Gebäudehöhe beträgt, müsste der Grenzabstand gegenüber dem Grundstück der Beschwerdeführer beim MFH Süd südwestseitig um rund 0.75 m (Bereich Y.\_\_\_\_\_) bzw. südwestseitig und nordwestseitig um rund 1.5 m (beim rückwärtig angebauten Gebäudeteil) grösser ausfallen. Beim MFH Nord wäre bei einem um rund 6 m höheren Gebäude südwest- und nordwestseitig von einem um rund 3 m grösseren Grenzabstand auszugehen.

Der Gemeinderat hat denn auch anerkannt, dass sich die Grenzabstandssituation für die Beschwerdeführer auf der Südwestseite der geplanten Baute verschärft. Indes hat der Gemeinderat die Bewilligungsfähigkeit, was den Grenz- und Gebäudeabstand anbelangt, richtigerweise nach den Vorgaben von Art. 24 Abs. 1 BauR beurteilt, der namentlich auch die Berücksichtigung des Ortsbildschutzes vorgibt.

**4.3.3** Was die Eingliederung der Baute und somit orts- und denkmalpflegerische Aspekte des Bauvorhabens anbelangt, kann ihm mit der Baukommission (vgl. Baubewilligung S. 4 f. Ziff. 8) eine sorgfältige Gestaltung attestiert werden. Im Sinne der erwähnten Vorgaben der kantonalen Denkmalpflege nimmt die geplante Baute angemessene Rücksicht auf die umliegenden nachbarlichen Bebauungen, so insbesondere auf die beiden KIGBO-Objekte X.\_\_\_\_\_. Das grössere Volumen, unter anderem wegen der Anpassung der Räume im Bereich des bestehenden Hauses Y.\_\_\_\_\_ an heutige Wohnbedürfnisse einerseits und wegen der Erhöhung des rückwärtsgewandten Teils des MFH Süd wie auch des MFH Nord andererseits, steht im Zeichen des raumplanungsrechtlichen Gebots verdichteten Bauens, ohne die in der Kernzone A zulässigen (Höhen-)Masse auszuschöpfen. Die sich aus der Gebäudeerhöhung ergebende zusätzliche Unterschreitung des ansonsten geltenden Mindestgrenzabstandes von 3.0 m ist zwangsläufig Konsequenz hiervon bzw. des verdichteten Bauens in der Kernzone.

**4.3.4** Bei der Beurteilung der Gebäudehöhe und den Grenzabständen hat die Baukommission zunächst einen detaillierten Vergleich der Massangaben beider Gebäude im bestehenden und geplanten Zustand mit Differenzierung beim MFH Süd nach den Bereichen des vorbestehenden Gebäudes Y.\_\_\_\_\_ und dem rückwärtsgewandten Anbau angestellt (Baubewilligung S. 6 ff. Ziff. 11).

Gestützt auf diese Zahlenbasis hat die Baukommission überzeugend dargelegt, beim MFH Süd werde entsprechend die Forderung der Denkmalpflege umgesetzt unter Anpassung der Stockwerkhöhe an heute gängige wohngyienische Verhältnisse, verbunden mit einer Gebäude- und Firstmehrhöhe von rund 1.5 m. Im rückwärtsgewandten Bereich werde diese Setzung und Gesamtform weitergeführt, wodurch ein Gebäudevolumen mit aufeinander abgestimmter durchlaufender Geometrie entstehe, was eine wünschenswerte bessere Gestaltung bewirke. Auf das MFH Süd sei die architektonische Gestaltung von Haus Nord samt Volumetrie sorgfältig abgestimmt. Die deutlich grösseren Dimensionen in der Horizontalen und Vertikalen mit rund 6.5 m Gebäude- und Firstmehrhöhe sei dem geplanten Vorhaben nicht abträglich. Kernzonen seien prädestiniert für verdichtete Überbauungen und haushälterische Bodennutzungen. Die Bauliegenschaft sei

aktuell deutlich unternutzt, es sei Verdichtungspotentialen vor allem in Kernzonen zum Durchbruch zu verhelfen. Auf der Liegenschaft der Beschwerdeführer sei aktuell keine Überbauung geplant. Zudem nehme das Bauvorhaben auf die bestehende Überbauung auf der Liegenschaft der Beschwerdeführer gebührend Rücksicht.

Betreffend das MFH Nord wie auch hinsichtlich der Nordwestfassade beim MFH Süd merkt die Baukommission zu Recht an, dass mit Grenzabständen gegenüber der Liegenschaft der Beschwerdeführer von rund 3.0 m (welche dem gesetzlichen Mindestgrenzabstand entspricht) für enge Kernzonenverhältnisse adäquate Masse berücksichtigt werden. Das Argument, die Hauptwohnrichtung (d.h. Hauptfensterfront des Wohnzimmers samt vorgelagerter Terrasse/Balkon) des MFH Süd im Bereich des abzubrechenden rückwärtig angebauten Gebäudes sei gegen Nordwesten orientiert, lässt sich anhand der Planunterlagen überprüfen und bestätigen (vgl. Pläne-Nrn. 102, 103, 104 Baueingaben EG, 1. OG, 2. OG; Plan-Nr. 106 Baueingabe Ansichten [Schnitte]). Umgekehrt ist nicht anzunehmen, dass die Hauptwohnrichtung einer allfälligen Überbauung der Liegenschaft der Beschwerdeführer dereinst gegen (Nord-)Osten, d.h. gegen das Bauvorhaben der Beschwerdegegner gerichtet sein wird. Wohnhygienische Gründe (d.h. namentlich Besonnung) stehen den bewilligten Grenzabständen somit nicht entgegen. Schliesslich hat die Baukommission den Beschwerdeführern mit Blick auf eine allfällige spätere Überbauung ihrer eigenen Liegenschaft entsprechende Abstandsgegenrechte bei vergleichbarer Volumetrie sowie bei einer ortsbaulich verträglichen guten Gestaltung und Einhaltung der Wohnhygiene in Aussicht gestellt. Im Zeichen dieser Zusicherung hat die Baukommission die Bauherrschaft verpflichtet, einen Brandschutznachweis auf der Basis eines Gebäudeabstandes von gleich/weniger als 2.0 m zu erbringen.

Insgesamt besteht somit für das Verwaltungsgericht unter Beachtung seiner beschränkten Kognition (vgl. vorstehend Erw. 4.1.3) kein Anlass zur Beanstandung, wenn die Baukommission das Bauvorhaben und insbesondere auch die vorgesehenen Grenzabstände sowohl mit den Anliegen des Ortsbildschutzes als auch der Wohn- und Arbeitshygiene sowie den Bestimmungen der Feuerpolizei im Sinne von Art. 24 Abs. 1 BauR für vereinbar erklärt hat. Jedenfalls erweisen sich die festgelegten Grenzabstände als vertretbar (vgl. Vernehmlassung der Baukommission vom 7.5.2019 S. 3 Ziff. 4).

**4.3.5** Entsprechend kann ohne weiteres auch dem Regierungsrat beigespflichtet werden, wenn er der Beurteilung der Baukommission unter anderem unter Berücksichtigung und in Würdigung der Dimensionierungen der Neubauten (angefochtener Entscheid Erw. 6.3) sowie unter Bezugnahme auf das Ortsbildinven-

tar AA. \_\_\_\_\_/V. \_\_\_\_\_/W. \_\_\_\_\_ aus dem Jahre 1993, gefolgt ist. Er hat zu Recht hervorgehoben (Erw. 7.5.5), dass der Vergleich der bestehenden Altbauten mit den geplanten Neubauten zeigt, dass sich diese massgeblich an der situativen Lage der Altbauten wie aber auch an deren äusserer Gestaltung orientieren. Ebenso kann bestätigt werden, dass sich einerseits beide Neubauten insbesondere auch dank den vorgesehenen drei Hauptgeschossen und den Satteldächern in die bestehende (altrechtliche) Überbauung auf den Nachbargrundstücken (KTN 005, KTN 002 und KTN 006) einfügen, und dass andererseits für die Frage der Einordnung - ähnlich der Fachmeinung der Denkmalpflege - das rückwärtig an die Y. \_\_\_\_\_ angegliederte bestehende Gebäude (d.h. Standort des westlichen Bereichs des MFH Süd) mit lediglich zwei Hauptgeschossen und einem Dachgeschoss nicht von Relevanz ist. Mit Blick auf die Materialisierung stellt der Regierungsrat zudem klar, dass auch die bestehende Überbauung keine feinkörnige Struktur aufweist. Mit dem Regierungsrat kann die einzelfallweise Festlegung des Grenzabstandes im konkreten Fall nicht beanstandet werden.

**4.4.1** Der kommunalen Leitplanung T. \_\_\_\_\_ kommt vorliegend keine Bedeutung zu. Sie betrifft ein anderes Quartier, das überdies im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) verzeichnet und dem Erhaltungsziel B zugeordnet ist. Einleitend wird zudem festgehalten, dass aufgrund der Kernzonenbestimmungen gemäss dem BauR bauliche Nachverdichtungen möglich und trotz der kleinteiligen Parzellenstruktur zu erwarten sind. Im Übrigen lässt sich dem webGIS (ebenso dem Zonenplan, und wie auch die wenigen Fotos in der Leitplanung zeigen) entnehmen, dass jenes Quartier nicht zuletzt von sehr engen räumlichen Verhältnissen mit entsprechend kleinen Grenz- und Gebäudeabständen geprägt wird.

Naheliegender wäre allenfalls eine Bezugnahme auf die kommunale Leitplanung AB. \_\_\_\_\_ In der Einleitung wird betont, gerade die bau- und planungsrechtliche Flexibilität in Bezug auf die Dichte und die Grenz- und Gebäudeabstände führten dazu, dass innerhalb der Kernzone eine dichte Baustruktur möglich sei, was im Sinne der inneren Verdichtung erwünscht, jedoch mit den gesetzlichen Bestimmungen der gestalterischen Anforderungen vereinbar sein müsse. Diese Leitgedanken wurden vorliegend beachtet.

Eine "angemessene bauliche Nachverdichtung" in der Kernzone V. \_\_\_\_\_ entlang der U. \_\_\_\_\_ (Strasse) postuliert auch die Leitplanung V. \_\_\_\_\_. Die Kernzone(n) V. \_\_\_\_\_ erstrecken sich indes von der U. \_\_\_\_\_ (Strasse) bis zur Q. \_\_\_\_\_ (Strasse) (V. \_\_\_\_\_) und umfassen teils Bereiche östlich der Q. \_\_\_\_\_ (Strasse). Den Beschwerdeführern kann daher nicht gefolgt werden, wenn sie diesen Bereich nicht als Verdichtungsgebiet ansehen. Zudem weisen

die Beschwerdegegner vernehmlassend (S. 6 Ziff. 3) zutreffend auf erhebliche Unterschiede zwischen den beiden Dorfteilen namentlich hinsichtlich der Zonenstruktur hin.

Das Argument, die im konkreten Fall bewilligten "Mini-Abstände" würden die Zielsetzung der Verdichtung in der Kernzone ad absurdum führen, kann unter anderem auch deshalb nicht verfangen, weil grundsätzlich in allen Zonen, so auch in der Kernzone, selbst die geschlossene Bauweise zulässig ist (Art. 23 Abs. 1 BauR).

**4.4.2** Willkürlich ist ein Entscheid nach konstanter Praxis nicht schon dann, wenn eine andere Lösung ebenfalls als vertretbar oder gar zutreffender erscheint. Willkür in der Rechtsanwendung liegt nur vor, wenn der angefochtene Entscheid offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft; dabei ist erforderlich, dass der Entscheid nicht nur in der Begründung, sondern auch im Ergebnis willkürlich ist (BGE 140 III 16 Erw. 2.1). Gemessen an dieser ständigen Rechtsprechung bzw. Definition von Willkür kann auch die Willkürklage der Beschwerdeführer nicht verfangen, nachdem die bewilligten Grenz- und Gebäudeabstände jedenfalls vertretbar sind.

Unbegründet ist auch das Vorbringen, die Vorinstanzen seien nicht überall auf die Rügen der Beschwerdeführer eingegangen. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung soll die Begründungspflicht verhindern, dass sich die Behörde von unsachlichen Motiven leiten lässt, und es dem Betroffenen ermöglichen, die Verfügung gegebenenfalls sachgerecht anzufechten. Dabei ist es nicht erforderlich, dass sich die Behörde mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte bzw. auf jene Aspekte beschränken, die von der Behörde ohne Willkür als wesentlich betrachtet werden. Die Begründung muss so abgefasst sein, dass sich der Betroffene über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann (vgl. BGE 142 II 49 Erw. 9.2; BGE 136 I 229 Erw. 5.2; Bundesgerichtsurteile 2C\_1034/2016 vom 20.7.2017 i.Sa. B. vs. Kantonales Amt für Gesundheit; 1C\_452/2012 vom 18.11.2013 i.Sa. A. et al. vs. VerwGer SZ Erw. 2.2). Dies ist vorliegend der Fall. Die Beschwerdeführer konnten sowohl die Baubewilligung/Einspracheentscheid wie auch den RRB sachgerecht anfechten.

**5.1** In der Verwaltungsrechtspflege gilt der Grundsatz der Rechtsanwendung von Amtes wegen (§ 26 Abs. 1 VRP). Danach hat die Behörde von sich aus diejenigen Rechtsnormen heranzuziehen, die sie als die massgebenden betrachtet. Ferner hat sie die Vorschriften so auszulegen und anzuwenden, wie sie es für richtig hält. In Rechtsmittelverfahren hat die Behörde das Recht jedoch nur im Rahmen des Streitgegenstandes von Amtes wegen anzuwenden, da grundsätzlich das Rügeprinzip gilt. Das Rügeprinzip bedeutet, dass die urteilende Behörde nicht verpflichtet ist, die angefochtene Verfügung/den angefochtenen Entscheid auf sämtliche denkbaren Mängel hin zu untersuchen. Vielmehr soll sie sich grundsätzlich nur mit jenen rechtlichen Einwänden auseinandersetzen müssen, die vom Beschwerdeführer in irgendeiner Form thematisiert worden sind. Es gilt im Verwaltungsbeschwerdeverfahren insoweit ein abgeschwächtes Rügeprinzip, als nicht Fragen beurteilt werden, deren Relevanz sich weder aus den Parteivorbringen ergibt noch in die Augen springt (VGE III 2016 183 vom 29.5.2017 Erw. 2.3 mit Hinweisen; vgl. VGE III 841/98 vom 28.8.1998 Erw. 1.b; Donatsch, in: Kommentar VRG § 50 N 9 f.).

**5.2.1** Das Baureglement muss gemäss § 21 Abs. 2 lit. d PBG unter anderem mindestens Vorschriften enthalten über die Pflicht zur Anlage von Kinderspielflächen und von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge sowie über die Höhe von Ersatzabgaben.

**5.2.2** Art. 9 Abs. 1 BauR verlangt beim Neubau von mehr als drei Wohnungen die Anlage gut besonnener Erholungsflächen, die dauernd zu diesem Zweck zu erhalten sind (Satz 1). In besonderen Fällen kann hiervon in Kernzonen abgewichen werden (Satz 2). In Wohnzonen hat ihre Grösse mindestens 15 Prozent der anrechenbaren Bruttogeschossflächen dieser Wohnungen zu betragen (Art. 9 Abs. 2 BauR). Parkplätze, Garagenvorplätze und Strassen gelten nicht als Erholungsflächen. Bei Nachweis einer hohen Aufenthaltsqualität kann die Bewilligungsbehörde Ausnahmen bewilligen (Art. 9 Abs. 3 BauR).

**5.2.3** Das erste Projekt vom 29. Dezember 2015 sah im EG einen gedeckten Begegnungsplatz/Spielplatz von 78 m<sup>2</sup> vor (an der Nordostseite, westlich des Hauseinganges).

Hierzu führte die Baukommission mit Schreiben vom 29. Februar 2016 aus:

Der Begegnungsplatz wird vom 1. Obergeschoss überlagert und befindet sich in einer Nordostlage. Eine sozialräumliche Qualität lässt sich nicht erkennen, gemäss Art. 9 Baureglement sind gut besonnene Erholungsflächen anzulegen. Sofern dies nicht möglich ist, könnte diese Fläche direkt als Begegnungsraum in die Gebäudehülle integriert werden.

Das bewilligte Bauprojekt sieht an der gleichen Stelle nun einen Abstellraum für Velos/Aussengeräte von 33.2 m<sup>2</sup> und einen offenen Unterstand von 45.4 m<sup>2</sup> vor. Ein Begegnungsraum und/oder Erholungsflächen sind nicht ausgewiesen.

Weder der Baubewilligung noch den weiteren Verfahrensakten lässt sich - im Gegensatz zum vorerwähnten Schreiben der Baukommission vom 29. Februar 2016 - etwas betreffend die Erholungsflächen bzw. den Begegnungsplatz entnehmen.

**5.2.4** Zum einen ist die Abweichung zwischen dem ersten und dem bewilligten Bauprojekt, was die Erholungsflächen anbelangt, augenfällig. Zum andern muss es angesichts der planungs- und baugesetzlichen sowie baureglementarischen Vorgaben zwangsläufig zum Prüfungsprogramm (Rechtsanwendung von Amtes wegen) eines jeden Baubewilligungsverfahrens gehören, ob genügend Erholungsflächen vorgesehen werden bzw. ob Gründe bestehen, von den gesetzlichen Vorgaben abzuweichen. Es rechtfertigt sich folglich, die Frage der genügenden Erholungsflächen unbesehen einer entsprechenden (expliziten) Rüge der Beschwerdeführer zu prüfen.

**5.3** Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BauR gilt seit der per 1. August 2017 in Kraft getretenen Revision des BauR. Der erste Entwurf revBauR vom 9. Januar 2014 sah diese Bestimmung noch nicht vor; sie findet sich erstmals im Entwurf vom 7. April 2015. Im dazugehörigen Planungsbericht vom 7. April 2015 (S. 10 Ziff. 3.3) wird hierzu Folgendes ausgeführt:

In Kernzonen ist es örtlich oft schwierig bzw. aus ortsbaulichen Gründen nicht zielführend, die geforderten "gut besonnten" Erholungsflächen zu realisieren. Bislang wurde von der Bewilligungsbehörde in solchen Fällen eine Ausnahmegewilligung erteilt, was jedoch ein potenzielles Einspracherisiko darstellt. Um für die betroffenen Grundeigentümerschaften künftig die Rechtssicherheit zu gewähren, wird die Bestimmung in Art. 9 Abs. 2 BauR so ergänzt, dass in Kernzonen in besonderen Fällen eine flexiblere Anwendung vorgenommen werden kann.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens wurde diese Ergänzung von Art. 9 Abs. 2 BauR samt Begründung nicht thematisiert. Die gleiche Begründung fand Eingang in den öffentlich aufgelegten Planungsbericht vom 8. Januar 2016 (S. 9 Ziff. 3.1; vgl. auch Planungsbericht vom 3.3.2017 S. 10 Ziff. 3.1).

Die Aufnahme von Art. 9 Abs. 2 Satz 2 BauR ins revBauR erübrigt es mithin, für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung auf (Art. 4 BauR i.V.m.) § 73 PBG zurückgreifen zu müssen. Aus der zitierten Begründung geht hervor, dass unter dem unbestimmten Rechtsbegriff der "besonderen Fälle" örtliche Schwierigkeiten und ortsbauliche Gründe zu verstehen sind. Mithin sind Fragen zu beantworten,

welche lokale Umstände betreffen, mit denen die kommunalen Behörden vertraut sind, was heisst, dass ihnen ein Beurteilungs- bzw. Ermessensspielraum zusteht (vgl. BGE 106 Ib 118 Erw. 2; 115 Ia 114 Erw. 3d; Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Aufl. 2016, S. 98 Rz. 419 f.; Tschannen/Zimmerli/Müller, Allgemeines Verwaltungsrecht, 4. Aufl. 2014, S. 222 f. Rz. 29; vorstehend Erw. 4.1.2). Indes ergibt sich aus der zitierten Begründung gleichfalls, dass das Argument des verdichteten Bauens allein keinen besonderen Fall darstellt, andernfalls die Gefahr drohte, dass in der Kernzone die Realisierbarkeit einer jeden Erholungsfläche negiert würde. Das raumplanungsrechtliche Gebot verdichteten Bauens kann jedenfalls nicht bedeuten, dass andere gesetzliche Anforderungen ausgeblendet werden.

**5.4.1** Die Baukommission weist mit Stellungnahme vom 10. Oktober 2019 zutreffend darauf hin (S. 2 Ziff. 2), dass ihr Schreiben vom 29. Februar 2016 auf der Grundlage des altrechtlichen Art. 9 Abs. 1 BauR erging. Sie habe angesichts der revidierten Bestimmung und der ungünstigen Grundstücksfläche, welche eine sinnvolle und zweckmässige Realisierung von Erholungsflächen nicht zulasse, von einer Umsetzung ihres Vorschlages abgesehen, zumal Art. 9 Abs. 1 BauR nicht wirklich Rechnung getragen werden könne und zumal sich öffentlich zugängliche und gut besonnte Erholungs-, Spiel- und Begegnungsflächen auch in unmittelbarer Nähe beim Schulhaus AC. \_\_\_\_\_ befänden (S. 2 Ziff. 3). Aus der Retrospektive werde bedauert, dass dies im Beschluss Nr. 169 vom 30. Mai 2018 nicht abgehandelt worden sei (S. 2 Ziff. 4).

**5.4.2** Die Bauherrschaft legt mit ihrer Stellungnahme vom 17. Oktober 2019 unter anderem dar, dass der gedeckte Begegnungsplatz von 78 m<sup>2</sup> gemäss dem ersten Projekt in einen Raum für Velos und einen offenen Unterstand unterteilt worden sei. Ein offener Begegnungsplatz/Spielplatz sei initial einem geschlossenen Raum vorgezogen worden, ermögliche er doch die Interaktion mit den aussenstehenden Plätzen und weitergehende Nutzungsmöglichkeiten als geschlossene Räumlichkeiten. Der Veloraum von ursprünglich rund 8 m<sup>2</sup> sei jedoch als zu klein erachtet worden und zu Lasten des Begegnungsplatzes von ursprünglich 78 m<sup>2</sup> erweitert worden. Die unterschiedliche Terminologie in den Plänen sei unbeachtlich; der dem offenen Unterstand zugedachte Zweck sei unverändert geblieben. Die bestehenden Aussenräume liessen eine sinnvolle und zweckmässige Anlegung von gut besonnten Erholungsflächen nicht zu und könnten auch ohne erhebliche Beeinträchtigung einer sinnvollen Überbauung nicht erstellt werden. Dementsprechend seien zwar Erholungsflächen, aber nicht gut besonnte, im Bereich des offenen Unterstandes angesiedelt worden, ohne dies offen zu deklarieren. Zudem seien auch die in unmittelbarer Umgebung zum Bauobjekt gelegenen

öffentlich zugänglichen, grosszügig angelegten und gut besonnten Spielplätze zu berücksichtigen.

**5.4.3** Die Beschwerdeführer bringen mit ihrer Stellungnahme vom 12. November 2019 unter anderem vor, die bestehenden, gut besonnten Erholungsflächen des Areals I. \_\_\_\_\_ seien angemessen gross und von hoher Qualität, wie das oft in Kernzonen der Fall sei und wie es auch von der Gemeinde in ihren Leitplänen für die Kernzonen als zentrales Kriterium hervorgehoben werde. Innerhalb des bestehenden Volumens der bestehenden Bauliegenschaft sei eine Steigerung der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) von 816 m<sup>2</sup> auf rund 1'225 m<sup>2</sup> möglich. Auch bei dieser Steigerung der BGF um 50% sei der daraus resultierende Bedarf für Erholungsflächen mit der bestehenden Fläche weitgehend gedeckt. Eine qualitätsvolle Verdichtung verlange, dass wertvolle Freiräume bestehen blieben bzw. geschaffen würden. Es könne keinesfalls angehen, bestehende Freiräume unter dem Vorwand eines willkürlich interpretierten Verdichtungsgebots zu zerstören. Es könne auch nicht angehen, dass eine Bauherrschaft ihre eigenen Erholungsflächen überbaue und öffentliche Flächen als Ersatz beanspruche. Dieser Stellungnahme legen die Beschwerdeführer einen Plan mit einer möglichen Erholungsfläche im bestehenden Freiraum auf der Südwest- und Westseite der Bauliegenschaft sowie Ausnützungsberechnungen bei.

**5.5.1** Die Baukommission anerkennt in ihrer Stellungnahme vom 10. Oktober 2019, die Frage der Erholungsflächen nicht abgehandelt zu haben. Damit ist sie sowohl ihrer Begründungspflicht wie auch dem Untersuchungsgrundsatz sowie der Rechtsanwendung von Amtes wegen nicht rechtsgenügend nachgekommen. Mangels einer entsprechenden konkreten Rüge der Beschwerdeführer in den Vorverfahren liegt indes keine Verletzung des rechtlichen Gehörs vor. Von einer Rückweisung zur Beurteilung der Frage der Erholungsflächen müsste indes auch aus verfahrensökonomischen Gründen abgesehen werden, nachdem sich die Baukommission mit Eingabe vom 10. Oktober 2019 hierzu geäussert hat. Hieran ändert sich nichts, dass deren (nachträgliche) Argumentation nicht zu überzeugen vermag. Der Nachweis eines besonderen Falles wie auch der Nachweis, dass dem besonderen Fall nur mit einem gänzlichen Verzicht auf die Anlage einer noch zweckmässigen Erholungsfläche Rechnung getragen werden, liegt ohnehin bei der Bauherrschaft.

Indes ist festzuhalten, dass die Integration einer Ausnahmeklausel mittels eines zweiten Satzes in Art. 9 Abs. 1 BauR keine Freiklausel darstellt, ohne weiteres ein Baugesuch in der Kernzone, welches keine Erholungsflächen vorsieht, zu bewilligen; dieser zweite Satz bezweckt nach dem gesetzgeberischen Willen nur eine flexiblere Anwendung des Grundsatzes. Dabei impliziert die Formulierung

"in besonderen Fällen" an und für sich, dass im Regelfall die Anlage (gut besonnener) Erholungsflächen in der Kernzone als möglich erachtet wird, wenn auch nicht im für Wohnzonen vorgesehenen Mindestumfang. Es müsste folglich zunächst geprüft werden, ob überhaupt eine besondere Situation gegeben ist. Ob ein besonderer Fall bzw. besondere Umstände vorliegen, ist indes Grundvoraussetzung einer jeden Ausnahmegewilligung, um vom Regelfall abzuweichen, womit sich fragen liesse, worin der gesetzgeberische Gewinn von Satz 2 besteht. Die Bejahung einer besonderen Situation entbindet in der Folge jedenfalls - im Sinne des mit der Gesetzesergänzung anvisierten Flexibilisierung und des verfassungsmässigen Grundsatzes der Verhältnismässigkeit - nicht davon zu prüfen, wie dem besonderen Fall Rechnung getragen werden kann. Dabei ist beispielsweise an einen Verzicht auf eine Situierung an gut besonnener Lage zu denken, wie sie in üblicherweise verdichtet überbauten Kernzonen ohnehin schwierig sei dürfte, oder eben auch eine Integration in die Gebäudehülle, allenfalls auch im Sinne eines Innenhofes.

**5.5.2** Es kann zwar nicht bestritten werden, dass das Baugrundstück eine für eine kompakte Überbauung unter Einschluss einer gut gelegenen besonnten Erholungsfläche ungünstige Form aufweist. Dies ergibt sich aus den Plänen und konnte auch augenscheinlich erstellt werden. Nach der - vorliegend allerdings unbeachtlichen - Leitplanung AB. \_\_\_\_\_ ist es daher namentlich angesichts des Postulats, dass in der Kernzone A verdichtet gebaut werden "kann und soll", anzustreben, dass unter anderem bei Kinderspielplätzen Synergieeffekte genutzt werden und Kinderspielplätze parzellenübergreifend koordiniert werden sollten (Ziff. 2.2). Hieraus lässt sich ableiten, dass auch öffentliche Erholungsplätze und Kinderspielplätze in der Nähe mitberücksichtigt werden dürfen, wobei diesbezüglich allfällige haftungsrechtliche Aspekte nicht übersehen werden dürfen.

**5.5.3** Im konkreten Fall beweist die Bauherrschaft, dass die Anlegung einer Erholungsfläche durchaus möglich ist und die Anlage einer solchen stets auch zum Baukonzept gehörte. Ein gedeckter offener Unterstand kann den Anforderungen an eine Erholungsfläche und eines Kinderspielplatzes in der Kernzone, wie angesprochen (vorstehend Erw. 5.5.1), durchaus gerecht werden. Das Erfordernis einer guten Besonnung ist ohnehin auch insofern zu relativieren, als gerade Kinder im Vorschulalter - welche zu den hauptsächlichen Nutzern von Spielflächen gehören dürften - pralle Sonne nach Möglichkeit vermeiden sollten (vgl. VGE III 2016 205 vom 25.4.2017 Erw. 5.4.4 betr. einen schattigen Kinderspielplatz). Das gleiche gilt auch für ältere Menschen, welche zu den Hauptnutzergruppen von (gestalteten) Erholungsflächen gehören. Hinzu kommt vorliegend einer gedeckten Erholungsfläche der Vorteil einer grundsätzlich

permanenten Benützungsmöglichkeit unbesehen äusserer Witterungsbedingungen. Die Umwandlung der Erholungsfläche bietet im konkreten Fall gleichzeitig einen Schutz gegen allfällige Lärmimmissionen der an die Bauliegenschaft anstossenden R.\_\_\_\_\_ (Strasse).

Zwar zeigen die Beschwerdeführer eine alternative Möglichkeit einer Erholungsfläche auf der sonnige(re)n Süd-/West-Seite auf. Indes würde dieser Vorteil zum einen durch eine allfällige Überbauung der südlichen Grundstücke weitestgehend kompensiert. Zum andern wäre dies wohl mit einer Reduktion der realisierbaren BGF verbunden, wie aus den Berechnungen der Beschwerdeführer hervorgeht. Hierbei ist mitzuberücksichtigen, dass die geplante Überbauung, obwohl sie gegenüber der bisherigen Situation im Zeichen der Verdichtung ein Vielfaches an Wohnungen (zwei 2 ½-, fünf 3 ½-, vier 4 ½- und eine 5 ½-Wohnung[en]) beinhaltet, die in der Kernzone maximal zulässigen Baumasse nicht ausnützt bzw. insbesondere aus Gründen des Ortsbildschutzes nicht vollumfänglich ausnützen kann. Was die Verkürzung der Grenzabstände anbelangt, ist dies die zwangsläufige Folge der in der Kernzone erwünschten und angestrebten inneren Verdichtung (vgl. hierzu auch die vorstehenden Ausführungen zum Grenzabstand; vgl. auch Leitplanung AB.\_\_\_\_\_ Ziff. 1.1).

**5.5.4** Mit 45.4 m<sup>2</sup> ist der - zu Gunsten des Veloraumes gegenüber dem ersten Projekt um 33 m<sup>2</sup> verkleinerte - Begegnungsplatz/-raum zwar eher klein dimensioniert. Es spricht jedoch nichts dagegen, dass er seinen Zweck erfüllen kann. Zudem wird diese Dimensionierung durch die vorerwähnte grundsätzlich beständige Benutzbarkeit kompensiert. Was allfällige, wie von den Beschwerdeführern vorgetragene Alternativen anbelangt, besteht kein Grund darauf einzugehen, soweit die kommunalen Behörden ihren Beurteilungs- und Ermessensspielraum nicht verletzt haben, was vorliegend nicht der Fall ist (auch wenn der offene Unterstand offensichtlich ohne Prüfung von dessen Zweckbestimmung mitbewilligt wurde).

**5.5.5** Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen drängt sich zum einen eine Klarstellung der Raumbezeichnung (Funktionsbezeichnung des gedeckten Begegnungsplatzes) auf den Plänen auf. Zum anderen ist eine entsprechende Auflage in die Baubewilligung aufzunehmen. Schliesslich hat die Baukommission die Zweckwahrung des fraglichen Raumes als Erholungsfläche/Kinderspielplatz sicherzustellen; hierzu drängt sich eine entsprechende Anmerkung im Grundbuch gestützt auf § 4 lit. a (und lit. c) der Verordnung über die Anmerkung von Sondernutzungsrechten und von öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch (SRSZ 213.421) vom 6. Juli 1982 auf Kosten der Bauherrschaft auf (vgl. VGE III 2016 205 vom 25.4.2017 Erw. 5.4.4, bestätigt vom Bundesgericht

mit Urteil 1C\_321/2017 vom 7.8.2018 Erw. 6). Insoweit ist die Beschwerde somit teilweise gutzuheissen.

**6.1** Die teilweise Guttheissung der Beschwerde ist einerseits zu geringfügig, als dass sich eine Berücksichtigung bei der Kostenverlegung und Parteientschädigung rechtfertigen liesse. Zum andern berührt die Guttheissung eine von den Beschwerdeführern nicht, jedenfalls nicht explizit, vorgetragene Rüge.

**6.2** Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen sowie Kosten des Augenscheines) von Fr. 3'000.-- den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit aufzuerlegen (§ 72 Abs. 2 VRP).

**6.3** Ebenfalls dem Verfahrensausgang entsprechend haben die Beschwerdeführer - unter solidarischer Haftbarkeit - den beanwalteten Beschwerdegegnern und der beanwalteten Baukommission (bzw. Gemeinde) eine Parteientschädigung zu entrichten. Diese wird in Beachtung des kantonalen Gebührentarifs für Rechtsanwälte (GebT; SRSZ 280.411) vom 27. Januar 1975, der ordentlicherweise für das Honorar in Verfahren vor dem Verwaltungsgericht in § 14 einen Rahmen von Fr. 300.-- bis Fr. 8'400.-- vorsieht und in § 2 die Bemessungskriterien erwähnt, unter Ausübung des pflichtgemässen Ermessens auf insgesamt je Fr. 2'500.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) festgesetzt.

**6.4** Anzuführen ist, dass sich die Kostenlosigkeit des Einspracheverfahrens aus Bundesrecht ergibt und vom kantonalen Recht nicht abgeändert werden kann (Bundesgerichtsurteil 1C\_388/2018 vom 8.1.2019 Erw. 5.2 mit Hinweis auf BGE 143 II 467). Die Kosten für eine Einsprache können daher weder den Einsprechern noch den Baugesuchstellern überbunden werden. Die Baubewilligung wurde diesbezüglich jedoch nicht angefochten, womit die dort getroffene Regelung der Kosten des Einspracheverfahrens (Disp.-Ziff. 17) in Rechtskraft erwachsen ist.

## **Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:**

1. Die Beschwerde wird im Sinne der Erwägungen (insbesondere Erw. 5.5.5) teilweise gutgeheissen. Die Baubewilligung (Beschluss Nr. 169) der Baukommission vom 30. Mai 2018 wird um folgende Nebenbestimmung ergänzt (Disp.-Ziff. 12):

m) Für den als "offener Unterstand" bezeichneten Raum im Erdgeschoss (BGF 45.4 m<sup>2</sup>, Plan-Nr. 102 Baueingabe Erdgeschoss, 1:100, vom 6.10.2017) ist der dauerhafte Zweck einer Erholungsfläche (offener Begegnungsplatz/ Spielplatz) vorzusehen.

Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.

2. Die Verfahrenskosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen sowie Kosten des Augenscheins) von insgesamt Fr. 3'000.-- werden den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt. Sie haben am 30. April 2019 einen Kostenvorschuss von Fr. 2'500.-- bezahlt. Die Restanz von Fr. 500.-- haben sie innert 30 Tagen seit Zustellung des Entscheids auf das Postkonto 60-22238-6 des Verwaltungsgerichts zu überweisen.
3. Die Beschwerdeführer haben unter solidarischer Haftbarkeit den beanwalteten Beschwerdegegnern sowie der beanwalteten Baukommission (bzw. Gemeinde) eine Parteientschädigung (inkl. Barauslagen und MwSt) von je Fr. 2'500.-- zu bezahlen.
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 Vertreter der Beschwerdeführer (2/R)
  - den Rechtsvertreter der Beschwerdegegner (2/R; unter Beilage der Eingabe der Beschwerdeführer vom 12.11.2019 samt Beilagen)
  - den Rechtsvertreter der Baukommission (R; unter Beilage der Eingabe der Beschwerdeführer vom 12.11.2019 samt Beilagen)
  - den Regierungsrat

- das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst (unter Beilage der Eingabe der Beschwerdeführer vom 12.11.2019 samt Beilagen)
- das kantonale Amt für Raumentwicklung (unter Beilage der Eingabe der Beschwerdeführer vom 12.11.2019 samt Beilagen).

Schwyz, 21. November 2019

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: 6. Dezember 2019