



# VERWALTUNGSGERICHT DES KANTONS ZUG

---

## VERWALTUNGSRECHTLICHE KAMMER

Mitwirkende Richter: MLaw Patrick Trütsch, Vorsitz  
lic. iur. Jacqueline Iten-Staub, lic. iur. Ivo Klingler  
lic. iur. Adrian Willimann und Ersatzrichterin lic. iur. Judith Fischer  
Gerichtsschreiber: lic. iur. Peter Kottmann

U R T E I L vom 17. Dezember 2024      *[rechtskräftig]*  
gemäss § 29 der Geschäftsordnung

in Sachen

**A.** \_\_\_\_\_

Beschwerdeführer

vertreten durch RA lic. iur. Alex Schilliger u/o RA lic. iur. Silvia Ruchti,  
Schilliger Recht, Bahnhofplatz, Postfach, 6302 Zug

gegen

**1. B.** \_\_\_\_\_ **GmbH**

vertreten durch RA MLaw Mathias Wetzel, SCHWEIGER Advokatur / Notari-  
at, Dammstrasse 19, 6300 Zug

**2. Gemeinderat Unterägeri**, Seestrasse 2, Postfach, 6314 Unterägeri

**3. Amt für Raum und Verkehr des Kantons Zug**, Aabachstrasse 5, 6300 Zug

Beschwerdegegner

betreffend

Baubewilligung

V 2023 23

A. Die C. \_\_\_\_\_ ist Eigentümerin des Grundstückes GS Nr. D. \_\_\_\_\_ (im Folgenden GS D. \_\_\_\_\_) an der E. \_\_\_\_\_ strasse in Unterägeri. Zwecks Neuüberbauung dieses Grundstückes erstellte die B. \_\_\_\_\_ GmbH im Jahr 2018 und am 13. Januar 2021 zwei Projektstudien, zu welchen die F. \_\_\_\_\_ AG sich am 8. Februar 2021 sowie am 5. und 29. März 2021 äusserte und das Amt für Raum und Verkehr des Kantons Zug am 9. März 2021 eine erste und am 9. November 2021 eine zweite Stellungnahme abgab. Am 24. November 2021 reichte die B. \_\_\_\_\_ GmbH in Vertretung der Grundeigentümerin bei der Gemeinde Unterägeri ein Baugesuch für die Erstellung eines neuen Wohngebäudes mit 15 Wohnungen sowie Nebennutzung ein. Während der öffentlichen Auflage des Baugesuches gingen dagegen neun Einsprachen ein, darunter diejenige von A. \_\_\_\_\_ am 22. Dezember 2021, welcher Eigentümer des südlich gelegenen Grundstückes GS G. \_\_\_\_\_ ist. Vier Einsprachen wurden zurückgezogen; die anderen wurden – soweit darauf eingetreten werden konnte – mit separaten Entscheiden vom 17. Januar 2023 abgewiesen. Am 17. Januar 2023 erteilte der Gemeinderat Unterägeri die Bewilligung für das Baugesuch UA-2021-208 und stimmte dem Neubau Mehrfamilienhaus mit Wohnungen, Gewerbefläche und Einstellhalle inkl. Abbruch der bestehenden Gebäude Assek.-Nrn. H. \_\_\_\_\_ unter Auflagen und Bewilligungen zu. Namentlich hielt er unter Ziffer 5 der Baubewilligung fest, dass, da mit dem verwaltungsrechtlichen Vertrag das öffentliche Interesse für eine gemeinsame Tiefgarageneinfahrt umgesetzt werden könne, für die Garageneinfahrt ausserhalb der Baulinie und die Strassenabstandsunterschreitung im Tiefgaragenbereich (südlich des Grundstückes) – im Sinne einer künftig guten Erschliessungslösung für alle Nachbargrundstücke – eine Ausnahme erteilt werde. Gemäss Ziffer 6 ist der verwaltungsrechtliche Vertrag zwischen der Einwohnergemeinde Unterägeri, der Eigentümerschaft bzw. Planung "B. \_\_\_\_\_ AG" vom 15. Juni 2022 resp. 15. September 2022 Bestandteil der Baubewilligung. Der verwaltungsrechtliche Vertrag tritt in Kraft, sobald die Baubewilligung rechtskräftig wird. Der Gemeinderat wird vor Baufreigabe den verwaltungsrechtlichen Vertrag zur Anmerkung im Grundbuch anmelden lassen. Unter Ziffer 7 verwies er auf die Verfügung des Amtes für Raum und Verkehr vom 14. Dezember 2022 im Geschäft UA-2021-208 und erklärte sie als integrierenden Bestandteil der Baubewilligung. Die separate Eröffnung dieser Verfügung unterliess er. In der Rechtsmittelbelehrung wies er auf die Möglichkeit der Verwaltungsbeschwerde an den Regierungsrat hin (GR-Vorakten act. 55). Die Einsprecher erhielten eine Kopie der Baubewilligung.

B. Mit Verwaltungsbeschwerde vom 13. Februar 2023 an den Regierungsrat des Kantons Zug liess A. \_\_\_\_\_ die Aufhebung der Verfügungen des Gemeinderates Unterägeri vom 17. Januar 2023 im Verfahren UA-2021-208 in Sachen B. \_\_\_\_\_ GmbH

betreffend Baubewilligung und Abschreibung/Abweisung Einsprache beantragen. Die Baubewilligung in diesem Verfahren sei zu verweigern. Eventualiter sei die Sache zu neuem Entscheid an den Gemeinderat Unterägeri zurückzuweisen. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (letzteres zzgl. 7,7% MWST) zulasten der Beschwerdegegnerin. Die Baubewilligung erweise sich in mehrfacher Hinsicht als rechtsfehlerhaft. Eine Baulinie sei unzulässig überschritten und es sei gegen verschiedene kommunale Mass-, Nutzungs- und Gestaltungsvorschriften verstossen worden. In Sachen Lärmschutz gebe es Bedenken. Darüber hinaus habe der Gemeinderat schwerwiegende Verfahrensfehler begangen, indem er dem Beschwerdeführer relevante Stellungnahmen von Fachstellen nicht vor Erteilung der Baubewilligung habe zukommen lassen und seinen Entscheid verschiedentlich unzureichend begründet habe (act. 1). In beweisrechtlicher Hinsicht beantrage er einen Augenschein vor Ort sowie die Überprüfung des Lärmschutznachweises durch eine unabhängige Fachperson.

C. Am 10. März 2023 liess A. \_\_\_\_\_ dem Verwaltungsgericht mitteilen, er habe feststellen müssen, dass ihm der Gesamtentscheid des Kantons nicht eröffnet worden sei. Nachdem ihm auch andere Dokumente im Verfahren vorenthalten worden seien, sei es unumgänglich, die angefochtene Verfügung per se aufzuheben und die Sache an die Gemeinde zurückzuweisen. Angesichts der Regelung von § 42 Abs. 2 und § 63 Abs. 4 VRG würde er ansonsten einen entsprechenden Nachteil erleiden (act. 2).

D. Mit Schreiben vom 14. März 2023 orientierte die Baudirektion des Kantons Zug den Gemeinderat Unterägeri sowie die Vertreter des Beschwerdeführers und der Bauherin darüber, dass aufgrund der Tatsache, dass ein kantonaler Gesamtentscheid Bestandteil der gemeindlichen Baubewilligung bilde, entgegen der Rechtsmittelbelehrung die Beschwerde direkt beim Verwaltungsgericht zu führen sei. Sie leite daher die Verwaltungsbeschwerde gestützt auf § 7 VRG weiter (act. 3 und 4).

E. Der Beschwerdeführer leistete fristgerecht den vom Verwaltungsgericht verfügten Kostenvorschuss von Fr. 2'000.– (act. 5 und 6).

F. Mit Schreiben vom 2. Mai 2023 beantragte der Gemeinderat Unterägeri die Abweisung der Beschwerde unter Bestätigung des vorinstanzlichen Entscheids und unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Beschwerdeführers (act. 12).

G. Mit Stellungnahme vom 11. Mai 2023 beantragte das Amt für Raum und Verkehr (ARV) die Abweisung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde unter Kostenfolge zulasten des Beschwerdeführers (act. 13).

H. Am 27. Juli 2023 liess die Bauherrschaft die Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. 7,7% MWST) zulasten des Beschwerdeführers beantragen (act. 17). Sie schlug zum Beweis ihrer Darstellung die Durchführung eines Augenscheins vor.

I. Am 29. November 2023 liess der Beschwerdeführer eine Replik einreichen. Die in der Beschwerde gestellten Rechtsbegehren ergänzte er insofern, als auch der kantonale Gesamtentscheid des ARV vom 14. Dezember 2022 aufzuheben sei, eventualiter die Sache auch an das ARV zurückzuweisen sei und die Kosten- und Entschädigungsfolgen nicht nur der Bauherrschaft, sondern auch dem Gemeinderat Unterägeri und dem ARV anzulasten seien (act. 22).

J. Am 11. Dezember 2023 verzichtete der Gemeinderat Unterägeri unter Verweis auf seine Stellungnahme vom 2. Mai 2023 auf Ergänzungen (act. 25).

K. Mit Eingabe vom 19. Januar 2024 hielt das ARV am Antrag auf Abweisung der Beschwerde fest, begehrte aber zusätzlich, dass die Erschliessung des Grundstücks (GS) Nr. J.\_\_\_\_\_ gemäss den Auflagen des Tiefbauamts aufzuzeigen sei (act. 27).

L. Mit Duplik vom 30. Januar 2024 hielt die Bauherrschaft an ihren in der Vernehmlassung vom 27. Juli 2023 gestellten Anträgen fest (act. 28). Eine weitere Stellungnahme liess sie am 14. Februar 2024 zur Beschwerdeduplik des ARV einreichen und beantragen, dessen am 19. Januar 2024 gestellter, ergänzender Antrag betreffend die Erschliessung des GS J.\_\_\_\_\_ sei abzuweisen. Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde betreffe einzig die von der Gemeinde bewilligten Planunterlagen, nicht aber einen weiteren Umgebungsplan (act. 31).

M. Mit Triplik vom 22. März 2024 hielt der Beschwerdeführer an seinen in der Replik gestellten Anträgen fest. Er äusserte sich dabei insbesondere zu den Ausführungen des ARV betreffend Erschliessung des GS J.\_\_\_\_\_ (act. 32).

N. Mit Quadruplik vom 3. Mai 2014 hielt die Bauherrschaft an ihren Anträgen fest. Gleichzeitig reichte sie die Lärmprognose der K. \_\_\_\_\_ AG vom 8. April 2024 ein (act. 35).

O. Weitere Schriften wurden nicht mehr eingereicht.

Das Verwaltungsgericht erwägt:

1.

1.1 Gemäss § 61 Abs. 1 Ziff. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG, BGS 162.1) ist gegen Verwaltungsentscheide unterer kantonalen Verwaltungsbehörden die Beschwerde an das Verwaltungsgericht zulässig, soweit sich ihre Entscheide auf Bundesrecht stützen und die Gesetzgebung keinen Weiterzug an den Regierungsrat oder an das Bundesverwaltungsgericht vorsieht. Beschwerden gegen Baubewilligungsentscheide des Gemeinderates sind gemäss § 40 Abs. 2 VRG und § 67 Abs. 2 lit. a des Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 721.11) im Normalfall beim Regierungsrat einzureichen. Beschwerden gegen Entscheide des Gemeinderats über Baugesuche und Baueinsprachen sind aber dann als Verwaltungsgerichtsbeschwerden zu behandeln, wenn in derselben Sache ein kantonaler Entscheid vom Verwaltungsgericht zu behandeln ist (§ 67 Abs. 2 lit. b PBG). Nachdem hier der kantonale Entscheid des ARV vom 14. Dezember 2022, der sich in Teilen auf Bundesrecht stützt, mitangefochten ist, liegt ein Anwendungsfall von § 67 Abs. 2 lit. b PBG vor. Aufgrund der fehlenden formellen Eröffnung des kantonalen Gesamtentseides und der falschen Rechtsmittelbelehrung wurde eine Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat eingereicht, welcher sie gestützt auf § 7 VRG an das Verwaltungsgericht weiterleitete. Da der Beschwerdeführer von der Baubewilligung betroffen ist und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat, ist die Beschwerdelegitimation gegeben (§ 62 Abs. 1 VRG). Die Beschwerde wurde frist- und formgerecht eingereicht (§§ 64 und 65 VRG), weshalb sie zu prüfen ist. Nebst Rechtsverletzungen unterliegt auch die unrichtige Handhabung des Ermessens der gerichtlichen Beurteilung (§ 63 Abs. 3 VRG).

Die Beurteilung erfolgt auf dem Zirkulationsweg gemäss § 29 der Geschäftsordnung des Verwaltungsgerichtes (GO VG; BGS 162.11).

1.2 Kommt der Rechtsmittelinstanz wie hier volle Kognition zu, ist sie verpflichtet, diese voll auszuschöpfen. Beschränkt sie ihre Überprüfung auf eine reine Rechtskontrolle oder gar eine blosser Willkür, so begeht sie eine formelle Rechtsverweigerung (BGE 130 II 449 E. 4.1). Nach der Rechtsprechung hat sie aber in Ermessensfragen einen Entscheidungsspielraum der Vorinstanz zu respektieren. Sie hat eine unangemessene Entscheidung zu korrigieren, kann aber der Vorinstanz die Wahl unter mehreren angemessenen Lösungen überlassen (BGE 133 II 35 E. 3). Unangemessen ist eine Anordnung dann, wenn sie zwar innerhalb des Ermessensspielraumes liegt und die allgemeinen Verfassungsprinzipien sowie den Sinn und Zweck der gesetzlichen Ordnung beachtet, das Ermessen aber unzweckmässig ausgeübt wird (Marco Donatsch, in: Kommentar zum VRG des Kantons Zürich, 3. Aufl. 2014, § 20 N 50).

2. Das GS D. \_\_\_\_\_ an der E. \_\_\_\_\_ strasse in Unterägeri umfasst eine Fläche von 1'266 m<sup>2</sup>. Es befindet sich in der Kernzone B (in der Lärmempfindlichkeitsstufe III) und ist von einer Ortsbildschutzzone überlagert. Auf dem Grundstück befinden sich vier Gebäude. Gemäss § 34 der Bauordnung 2008 Unterägeri (BO) dienen die Kernzonen A und B der Erhaltung des historischen Ortskerns. Sie sind für das Wohnen und für nicht und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Wohnungen im Erdgeschoss sind nicht gestattet, ausgenommen an Lagen, die von der Kantons-, Oberdorf-, Höfner-, Lido- und Zugerbergstrasse abgewandt sind und sich nicht für publikumswirksame Nutzungen eignen (Abs. 1). Grundsätzlich sind die Gebäude zu erhalten, dürfen aber abgebrochen und ein Neubau bewilligt werden, wenn die Gebäude für das Ortsbild unwichtig sind oder es unzumutbar ist, die Bausubstanz zu erhalten (Abs. 3). Sie dürfen umgestaltet, erweitert und umgenutzt und mit Erweiterungsbauten versehen werden, wenn das historische Ortsbild nicht beeinträchtigt wird (Abs. 4). In Abweichung von den Massvorschriften gemäss § 45 darf ein Ersatzbau innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens unter bestimmten Voraussetzungen errichtet werden (Abs. 8). Geringfügige Abweichungen des Ersatzbaus vom Gebäudevolumen des Altbaus können namentlich im Interesse des Ortsbildes und unter Wahrung schutzwürdiger nachbarlicher Interessen gestattet oder vorgeschrieben werden (Abs. 9). Die Ortsbildschutzzonen dienen der Erhaltung, Pflege und Entwicklung des jeweiligen Orts- und Quartierbildes. Auf eine besonders gute architektonische Gestaltung und Einordnung ist zu achten. Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten lässt der Gemeinderat das Baugesuch durch eine unabhängige Fachperson prüfen und holt eine Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege ein (§ 36 BO). In § 14 Abs. 1 lit. h und § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DMSG; BGS 423.11) ist die Bera-

tungspflicht des Amtes für Denkmalpflege und Archäologie (ADA) festgehalten. In der Kernzone B sind drei Geschosse zulässig bei einer Fassadenhöhe von 10,00 m und einer Firsthöhe von 15 m (§ 45 BO Unterägeri).

Das Baugesuch wurde am 24. November 2021 eingereicht und am 17. Januar 2023 bewilligt. Die Revision des Planungs- und Baugesetzes vom 22. Februar 2018 (nPBG; BGS 721.11) sowie die Totalrevision der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz vom 20. November 2018 (nV PBG; BGS 721.111) sind per 1. Januar 2019 in Kraft getreten. Übergangsrechtlich gelangt vorliegend § 71a lit. b nPBG zur Anwendung, wonach für Baugesuche und Sondernutzungspläne in denjenigen Gemeinden, welche ihre Zonenpläne und Bauvorschriften noch nicht an die sich an der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) orientierenden Baubegriffe und Messweisen angepasst haben, das bisherige Recht (in Kraft bis zum 31. Dezember 2018) gilt (nachfolgend PBG und V PBG).

### 3. Verletzung des rechtlichen Gehörs

3.1 Der Beschwerdeführer beantragt die Aufhebung der Baubewilligung nur schon aus formellen Gründen. Sein rechtliches Gehör sei aus mehreren Gründen massiv verletzt worden. Von der Stellungnahme des Amtes für Denkmalpflege und Archäologie vom 11. August 2022 und der F. \_\_\_\_\_ vom 23. August 2022 habe er erst zusammen mit der Baubewilligung erfahren. Die vorgängige Stellungnahme dazu sei ihm verweigert worden. Zudem habe der Gemeinderat die Baubewilligung, insbesondere die Ausnahmegewilligung für die Überschreitung der Baulinie, nur ungenügend begründet. In grösster Verletzung der Koordinationspflicht nach § 46 PBG sei der kantonale Gesamtentscheid nicht zusammen mit der Baubewilligung und dem Einspracheentscheid eröffnet worden. Unter "Bedingungen und Auflagen" werde zwar auf die kantonale Verfügung verwiesen, der Begriff "kantonaler Gesamtentscheid" fehle aber. Diesen Vorwürfen hielt der Gemeinderat Unterägeri entgegen, dass es der Einsprecherschaft jederzeit möglich gewesen wäre, in die Stellungnahmen des ADA und der F. \_\_\_\_\_ Einblick zu nehmen. Dabei hätte der Einsprecher feststellen können, dass bereits mehrere Stellungnahmen vom ADA und vom Fachplaner vorgelegen hätten. Insofern bestehe auch eine Holpflicht des Einsprechers. Es treffe nicht zu, dass die Gemeinde erst nachträglich, konkret nach Eingang der Einsprache(n), diese Berichte eingeholt hätte. Er gestehe aber ein, dass er auf die Begründung der Ausnahmegewilligung etwas zu wenig Gewicht – auf Grund einer gesamtheitlich guten Lösung für das ganze Siedlungsquartier – gelegt habe. Richtig sei, dass dem Beschwerdeführer nur die Baubewilligung und die zwei Stellungnahmen des ADA und der Fachper-

son zugestellt worden sei. Es wäre ihm möglich gewesen, den kantonalen Gesamtentscheid nachzuverlangen. Die Gemeinde sei auch bisher davon ausgegangen, dass dies bei Interesse der Fall sei.

### 3.2

3.2.1 Der Anspruch auf rechtliches Gehör stützt sich auf Art. 29 Abs. 2 BV. Auf kantonalen Ebene ist in § 15 Abs. 1 VRG geregelt, dass die Behörde den Parteien das rechtliche Gehör gewährt, bevor sie entscheidet. Das rechtliche Gehör gemäss Art. 29 Abs. 2 BV dient einerseits der Sachaufklärung, andererseits stellt es ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht beim Erlass eines Entscheides dar, welcher in die Rechtsstellung des Einzelnen eingreift. Dazu gehört insbesondere das Recht des Betroffenen, sich vor Erlass eines solchen Entscheides zur Sache zu äussern, erhebliche Beweise beizubringen, Einsicht in die Akten zu nehmen, mit erheblichen Beweisanträgen gehört zu werden und an der Erhebung wesentlicher Beweise entweder mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern, wenn dieses geeignet ist, den Entscheid zu beeinflussen. Der Anspruch auf rechtliches Gehör umfasst als Mitwirkungsrecht somit alle Befugnisse, die einer Partei einzuräumen sind, damit sie in einem Verfahren ihren Standpunkt wirksam zur Geltung bringen kann (vgl. BGer 1P.26/2007 vom 4. Juli 2007 E. 3.1; BGE 132 II 485 E. 3.2). Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs führt grundsätzlich ungeachtet der materiellen Begründetheit des Rechtsmittels zur Aufhebung des Entscheids und zur Rückweisung an die verfügende Behörde. Eine ausnahmsweise Heilung der Gehörsverletzung ist denkbar in denjenigen Fällen, in welchen die Rechtsmittelinstanz über die gleich weite Kognition wie die Vorinstanz verfügt (vgl. etwa BGer 1C\_191/2022 vom 16. Mai 2023 E. 2.5 und 2.6).

3.2.2 Gemäss § 46 PBG holt die zuständige Gemeindebehörde bei der kantonalen Koordinationsstelle die erforderlichen Bewilligungen und Zustimmungen ein und eröffnet sie zusammen mit allfälligen Einspracheentscheiden gemeinsam mit ihrem Entscheid über das Baugesuch. Dieses Gebot ist nicht eine blosser Ordnungsvorschrift, sondern zwingend. Es bezweckt die inhaltliche Abstimmung mit widerspruchsfreien Anordnungen sowie einheitlicher, gleichzeitiger Überprüfungsmöglichkeit. Deswegen steht in diesen Fällen nur die Verwaltungsgerichtsbeschwerde als kantonales Rechtsmittel zur Verfügung (§ 67 Abs. 2 lit. b PBG, siehe oben E. 1.1). Aus der fehlenden oder fehlerhaften Eröffnung darf dem Betroffenen kein Nachteil entstehen, etwa dadurch, dass die Möglichkeit, ein Rechtsmittel zu ergreifen, eingeschränkt oder vereitelt wird. Die Ansicht des Gemeinderates, mit dem Verweis auf den kantonalen Entscheid in der Baubewilligung sei dieser Pflicht

Genüge getan und der Verfügungsadressat könne bei Interesse den kantonalen Entscheid nachverlangen, ist rechtlich unhaltbar.

3.3 Dass der Gemeinderat den kantonalen Entscheid nicht eröffnet hat und überdies eine falsche Rechtsmittelbelehrung angebracht hat, stellt insgesamt einen groben Verfahrensmangel dar. Trotzdem rechtfertigt es sich vorliegend nicht, die Baubewilligung aus formellen Gründen aufzuheben. Dazu Folgendes: Dem strittigen Baugesuch gingen zwei Studien voraus, in welche offenkundig auch der Beschwerdeführer zumindest in Teilen involviert war (GR-act. 1 und 2). Am 8. Februar 2021 und 5. März 2021 machte die F.\_\_\_\_\_ (F.\_\_\_\_\_ AG, welche gemäss ihrem Internetauftritt beratend und entwickelnd in städtebaulichen und raumplanerischen Anliegen tätig ist) im Rahmen einer Stellungnahme zum Dorfzentrum S.\_\_\_\_\_ beim zweiten Vorprojekt Vorschläge für die Tiefgaragenzufahrt (GR-act. 3 und 4). Am 9. März 2021 fasste das ARV basierend auf der Bauanfrage vom 19. Januar 2021 als Koordinationsbehörde die Beurteilungen u.a. des ADA und des Tiefbauamtes zusammen (GR-act. 5). Am 29. März 2021 erfolgte eine Stellungnahme der F.\_\_\_\_\_ zur architektonischen Gestaltung des Bauprojekts, in welcher unter Miteinbezug des GS Nr. G.\_\_\_\_\_ des Beschwerdeführers die Zufahrt zur Tiefgarage über dessen Grundstück vorgeschlagen wurde (GR-act. 6). In der Folge passte die B.\_\_\_\_\_ GmbH am 30. April 2021 ihre Projektstudie an und zeigte relativ detailliert für das GS Nr. G.\_\_\_\_\_ eine Gebäudenutzung samt einer Einfahrt für die gemeinsame Tiefgarage im Südosten auf (GR-act. 7). Zu letzterer Anpassung gab das ARV am 9. November 2021 unter Verweis auf seine ersten Ausführungen vom 9. März 2021 eine zweite Stellungnahme ab (GR-act. 8). Den Rechtsschriften ist zu entnehmen, dass eine gemeinsame Planung schlussendlich wohl an unterschiedlichen finanziellen Vorstellungen und Interessen der Parteien und der Eigentümerin des Nachbargrundstücks GS Nr. L.\_\_\_\_\_ scheiterte. Immerhin zeigt es aber, dass der Beschwerdeführer vom Einbezug von kantonalen Behörden und einer externen Fachbehörde Kenntnis hatte. In seiner persönlich verfassten Einsprache gegen das aufgelegte Baugesuch verwies er explizit auf die notwendigen Stellungnahmen von ADA und unabhängiger Fachperson und legte seiner Eingabe die Stellungnahme des ARV vom 9. November 2021 bei (GR-Vorakten act. 11). Am 13. Juni 2022 stellte der Gemeinderat dem Beschwerdeführer überarbeitete Pläne des Baugesuchs zu, da die Bauherrschaft nach Rücksprache mit dem Kanton Plananpassungen betreffend Fassaden und Garageneinfahrt hatte vornehmen müssen. Am 29. Juli 2022 liess der nun anwaltlich vertretene Beschwerdeführer eine ausführliche Stellungnahme dazu einreichen (GR-Vorakten act. 50).

Die Baubewilligung wie auch der Einspracheentscheid, letzterer unter Beilage der Stellungnahmen des ADA vom 11. August 2022 und der F. \_\_\_\_\_ vom 21. November 2022, wurden korrekt der Rechtsvertretung des Beschwerdeführers zugestellt (BF-act. 3). Der versierten Kanzlei hätte aufgrund der Vorgeschichte, der Einspracheschrift samt deren Beilage und ihrer eigenen Stellungnahme durchaus der Verweis auf die Verfügung des ARV in Ziffer 7 der Baubewilligung – der Begriff "kantonaler Gesamtentscheid" ist nicht gefordert – auffallen und sie zur Nachfrage veranlassen können. Jedenfalls war die Rechtsvertretung in der Lage, die Baubewilligung umfassend und sachgerecht anzufechten. Ein Nachteil entstand dem Beschwerdeführer zwar insofern, als er wegen der falschen Rechtsmittelbelehrung mit einer verkürzten Beschwerdefrist rechnete. In der Sache selbst konnte er vor dem Verwaltungsgericht aufgrund des ihm zustehendem Replikrechts umfassend seine Einwände vorbringen. Gleich ist auch die fehlende Zustellung der im Nachgang der Einsprachen zusätzlich eingeholten Berichte des ADA und der F. \_\_\_\_\_ zu beurteilen. Das Versäumnis durch den Gemeinderat ist vorliegend nicht so gravierend, da diese Berichte inhaltlich an die dem Beschwerdeführer bekannten Einschätzungen anknüpften, er sie zusammen mit dem Einspracheentscheid erhielt und er sich auch dazu uneingeschränkt äussern konnte. Nicht anders verhält es sich mit den Begründungen, die auch nach Ansicht des Gemeinderates teilweise etwas knapp ausfielen. Wie erwähnt steht dem Verwaltungsgericht die vollen Prüfungskognition zu; insgesamt würde die Aufhebung der Baubewilligung aus formellen Gründen nur zu einem prozessualen Leerlauf führen.

#### 4. Erschliessung Tiefgarage/ Erschliessung GS J. \_\_\_\_\_

##### 4.1

4.1.1 Der Beschwerdeführer rügt, dass die oberirdisch in Erscheinung tretende Einfahrt in die Tiefgarage samt Umfassungsmauern und Pavillon im Bereich der Bauparzelle geplant sei, der gemäss Baulinien im Zonenplan der Gemeinde Unterägeri von Bauten freizuhalten sei. Der Gemeinderat habe eine Ausnahmegewilligung dafür erteilt, mutmasslich gestützt auf § 57 V PBG, welche Regelung aber ohnehin keine Grundlage für eine Abweichung von Baulinien biete. Deren Anpassung müsste auf dem Planungsweg erfolgen. Dazu seien die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung (unbillige Härte, offensichtlich unzweckmässige Lösung bei Verweigerung etc.) auch nicht erfüllt, hätte doch eine Projektstudie eine Alternativerschliessung über sein eigenes GS aufgezeigt, welche deutlich vorteilhafter sei. Er würde nach wie vor dazu Hand bieten, wenn die Konditionen fair seien. Der durch Baulinien gesicherte Freihaltebereich betreffe nicht Tiefbauten; Zu- und Wegfahrten zur E. \_\_\_\_\_ strasse und M. \_\_\_\_\_ strasse seien somit in diesem Be-

reich zulässig. Die notwendigen Absturzsicherungen entlang der Tiefgarageneinfahrt und der Pavillon seien hingegen Hochbauten und damit unzulässig.

Die geplante Zufahrt führe an seiner ganzen Liegenschaft entlang und sei für ihn äusserst unvorteilhaft in verschiedener Hinsicht. Zu beachten sei, dass die Zufahrt das im Eigentum der Gemeinde und so als eine öffentliche Sache im Gemeingebrauch stehende GS N. \_\_\_\_\_ vollumfänglich in Beschlag nehmen würde. Aus dem jetzt unbebauten Grundstück würde eine betonierte Zufahrt, die nur dem Projekt der Beschwerdegegnerin dienen und damit eine unzulässige Sondernutzung darstellen würde, was einer faktischen Entäusserung gleichkomme. Solches dürfe nicht erlaubt werden. Der Beschwerdeführer habe vernommen, dass die geplanten sieben oberirdischen Parkplätze nicht als Besucherparkplätze zur Verfügung stehen sollten, sondern an die O. \_\_\_\_\_ abgetreten oder vermietet werden sollten. Gemäss BO Unterägeri § 23 müssten an dieser Stelle mindestens zwei Besucherparkplätze zur Verfügung stehen. Da 18 von 19 Parkplätzen von den Bewohnern und Gewerbetreibenden belegt würden, fehlten die Pflichtparkplätze und es sei von einer Parkplatznot auszugehen.

Aufhorchen lasse, dass das ARV die kostenfällige Abweisung der Beschwerde beantrage, aber gleichzeitig feststelle, dass die Art der Erschliessung des GS J. \_\_\_\_\_ den Plänen nicht entnommen werden könne. Diese Frage gehöre zum Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens und könne nicht in ein nachgelagertes Verfahren verschoben werden. Das ARV hätte insgesamt dem Bauvorhaben gar nicht erst zustimmen dürfen. Das ARV habe auch nicht geprüft, ob und inwieweit sich die zwischen der Gemeinde und der Bauherrschaft vorgesehene Erschliessungslösung mit gemeinsamer Nutzung der Tiefgarageneinfahrt rechtlich durchsetzen lasse. Dieser Vertrag sei kein taugliches Instrument dafür. Darin sei nämlich vorgesehen, dass die offenen Fragen noch mittels separaten Dienstbarkeitsverträgen zu regeln seien, wobei eine verpflichtende Grundlage zum Abschluss dieser Verträge fehle.

4.1.2 Der Gemeinderat hält dazu fest, es treffe zu, dass die Tiefgarageneinfahrt ausserhalb der Baulinie sei. Es seien fünf Varianten geprüft worden, deren bevorzugte (auf dem Grundstück des Beschwerdeführers) leider gescheitert sei. Die Varianten innerhalb der Baulinie seien verworfen worden (viel Verkehrsfläche im Hinterhof, Verletzung der Durchwegung, Bodenversatz, Fassadenbruch). Die Garageneinfahrt ausserhalb der Baulinie sei die beste Variante. Der Gemeinderat habe die Ausnahmegewilligung erteilt aufgrund der Einigung mit der Bauherrschaft, dass sie auch für die umliegenden Grundstücke als Zu-

fahrt diene. Dies sei mittels eines verwaltungsrechtlichen Vertrags gesichert worden. Damit werde eine gesamtheitlich gute Lösung für das ganze Siedlungsquartier bei gleichzeitigem Erhalt der Qualität des Hinterhofs erzielt. Betreffend das Angebot des Beschwerdeführers, Hand zu bieten für eine Lösung auf seinem GS, müsse erst das auf seinem Grundstück liegende partielle Bauverbot zugunsten des GS L. \_\_\_\_\_ (Eigentum O. \_\_\_\_\_) auf zivilrechtlichem Weg aufgehoben resp. bereinigt werden. Es könne nicht sein, dass der Bauherrschaft aufgrund nachbarschaftlicher Probleme die Baubewilligung verweigert werde. Die vom Beschwerdeführer gewünschte Anpassung der Baulinie auf seinem GS G. \_\_\_\_\_ im Zusammenhang mit seinem eigenen Baugesuch (UA-2022-133) habe der Gemeinderat geprüft, aber wegen der engen Platzverhältnisse und der Nähe zur Erschliessungsstrasse GS N. \_\_\_\_\_ abgelehnt.

Zur Frage, wie die Erschliessung des GS J. \_\_\_\_\_ erfolgt resp. den Auflagen des Tiefbauamts Folge geleistet wird, äusserte sich der Gemeinderat nicht.

4.1.3 Laut ARV tangieren die Einwände des Beschwerdeführers die Zuständigkeitsbereiche des kantonalen Tiefbauamtes (TBA) nicht. Die vom TBA verfügbaren Auflagen seien zu beachten. Die Wegfahrt von GS J. \_\_\_\_\_ habe entweder über das GS D. \_\_\_\_\_ der Bauherrschaft rückwärtig zu erfolgen oder alternativ sei die Sichtzone auf GS D. \_\_\_\_\_ für eine direkte Ausfahrt auf die Kantonsstrasse freizuhalten. Allerdings sei aus den Plänen nicht ersichtlich, wie die Auflagen des TBA genau umgesetzt würden; das TBA beantrage deshalb, dies im vorliegenden Verfahren aufzuzeigen.

4.1.4 Die Bauherrschaft lässt darlegen, dass es nicht nachvollziehbar sei, inwiefern die Baulinie aus dem Jahr 1988 die Tiefgarageneinfahrt tangiere. Sie komme im westlichen Bereich des GS D. \_\_\_\_\_ sowie südlich von GS J. \_\_\_\_\_ resp. entlang der Grenze zu GS L. \_\_\_\_\_ und somit ausserhalb der Baurechtslinie zu liegen. Dieselbe Ansicht habe auch die Vorinstanz. Das Tiefbauamt habe verfügt, dass die Beschwerdegegnerin die Wegfahrt des GS J. \_\_\_\_\_ zur M. \_\_\_\_\_ strasse auf ihrem GS D. \_\_\_\_\_ zu dulden habe und die notwendigen baulichen Voraussetzungen dafür schaffen müsse. Damit werde die Grünfläche nicht ansatzweise gesichert, sondern gegenteils minimiert. Die Gespräche mit dem Beschwerdeführer hätten sich schwierig gestaltet. Da eine für alle Parteien dienliche Lösung für eine gemeinsame Überbauung oder Tiefgarage nicht habe gefunden werden können, habe sich die Beschwerdegegnerin für eine "autarke" Lösung entschlossen, die für gut befunden worden sei. Die Tiefgarageneinfahrt sei so konzipiert, dass der Grünflächenwegfall gering sei und die heutige Situation aufgewertet werde. Der

grosse Vorteil sei, dass die Grundstückeigentümer GS I. \_\_\_\_\_ – somit auch der Beschwerdeführer – diese bei Wunsch ebenfalls nutzen könnten (vgl. verwaltungsrechtlicher Vertrag vom 15. Juni 2022 resp. 15. September 2022). Damit müssten die notwendigen oberirdischen Verkehrsflächen und die Tiefgarageneinfahrt nur einmal erstellt werden, womit im Quartier S. \_\_\_\_\_ mehr Grünflächen erstellt bzw. erhalten bleiben könnten. Die auf GS G. \_\_\_\_\_ lastende partielle Bauverbotsdienstbarkeit erweise sich für den Beschwerdeführer als "ungünstige Ausgangslage". Die Beschwerdegegnerin sei von dieser aber weder belastet noch an ihr berechtigt. Die vom Beschwerdeführer auf seinem GS G. \_\_\_\_\_ favorisierte Tiefgarageneinfahrt sei mit etlichen rechtlichen und finanziellen Unklarheiten verbunden, das Risiko für die Bauherrschaft nicht kalkulierbar.

Betreffend das GS N. \_\_\_\_\_ sei zu betonen, dass dieses gemäss geltendem Zonenplan als Verkehrsfläche definiert sei, was auch in Zukunft so bleiben werde. Bereits heute sei das GS N. \_\_\_\_\_ überwiegend zubetoniert und diene allein der Erschliessung der angrenzenden Liegenschaften inkl. desjenigen des Beschwerdeführers. Auch gemäss dessen am 19. Juli 2022 eingereichten Baugesuch für die Erstellung eines Neubaus solle die westliche Garage ("3 PP Bestand") und die östliche, neu geplante Garage direkt über das GS N. \_\_\_\_\_ erschlossen werden. Er beanspruche für sich somit ein Recht, welches er den anderen Grundeigentümern verwehren wolle.

Die Bauherrschaft sei sich der vom TBA verfügbaren Auflagen und Bedingungen zur Erschliessung des Nachbargrundstücks GS J. \_\_\_\_\_ durchaus bewusst. Das vorliegende Verfahren betreffe aber einzig die bewilligten Planunterlagen; ein weiterer Umgebungsplan sei noch nicht eingereicht worden.

## 4.2

4.2.1 Baulinien sichern Wege und Plätze und halten Räume frei, insbesondere für bestehende oder künftige Verkehrsanlagen. Sie dienen der Gestaltung des Verkehrsraumes und des Siedlungsbildes (§ 31 Abs. 1 PBG). Im Baulinienraum sind neue Bauten unzulässig; Kleinbauten, Parkierungs-, Erschliessungsanlagen und dergleichen sind in der Regel vom Bauverbot nicht betroffen (§ 34 Abs. 1 und 3 PBG). Baulinien werden von der Gemeinde beschlossen (§ 17 PBG) und bedürfen der Genehmigung des Regierungsrates (§ 3 Abs. 3 PBG). Gemäss § 31 V PBG (identisch § 57 nV PBG) kann die zuständige Behörde Ausnahmegenehmigungen erteilen. Die Ausnahmegenehmigung ist Teil der Baubewilligung. Sie erfolgt dann, wenn gemeindliche Vorschriften im Einzelfall zu einer offensichtlich unzweckmässigen Lösung führen oder eine unbillige Härte bedeuten würden und

nachbarliche Interessen nicht erheblich beeinträchtigt werden. Die Baulinien im hier massgeblichen Gebiet umlaufen teilweise bei einzelnen Parzellen fassadenbündig bestehende Gebäude (z.B. bei GS G. \_\_\_\_\_), teilweise werden massvolle Erweiterungen entlang bestehender Fassaden vorgesehen (z.B. GS J. \_\_\_\_\_) oder rückspringende Fassaden auskorrigiert (z.B. GS P. \_\_\_\_\_). Das GS D. \_\_\_\_\_ wird nicht als einzelne Parzelle, sondern zusammen mit den östlich gelegenen Parzellen von einer Baulinie umfasst, welche jeweils in geraden Linien entlang den aussen liegenden Fassaden verläuft (vgl. Bf-Replik act. 2, Baulinienplan Kernzone A + B). Die Baulinien sichern in diesem Gebiet die Vorgaben von § 34 BO Unterägeri, welcher in der Kernzone die Erhaltung der Massstäblichkeit verlangt.

4.2.2 Unbestrittenermassen respektiert das projektierte Gebäude die geltende Baulinie. Die Fassaden im Westen und Süden sind exakt auf derselben Linie der noch bestehenden Gebäude auf dem GS D. \_\_\_\_\_ gesetzt. Anders verhält es sich mit der Tiefgarageneinfahrt, die im südwestlichen, freien Teil der Parzelle geplant ist. Mit den Baulinien wird vorgeschrieben, in welchen Bereichen Hochbauten erstellt werden dürfen. Damit wird aber vorliegend nicht bestimmt, wie der ausserhalb befindliche Raum genutzt werden muss (Grünflächen, Hinterhof mit Parkierungsmöglichkeiten, Kleinbauten etc.). Die örtlichen Gegebenheiten zeigen, dass eine Tiefgarageneinfahrt auf dem GS D. \_\_\_\_\_ nur ausserhalb der Baulinien erstellt werden kann, sofern sie nicht komplett in das Gebäude integriert wird. Letztere Variante würde aber klar zulasten von Wohnraum gehen, was in einer Interessenabwägung von Gewicht ist. Ein Verzicht auf eine Tiefgarage zum Preis, dass der freie Teil der Parzelle für Parkierungen genutzt wird, ist fraglos unsinnig. Der Beschwerdeführer macht geltend, dass Baulinien nicht überschritten werden dürften, sondern im Bedarfsfall im formellen Planungsverfahren angepasst werden müssten. Diese Ansicht ist im Grundsatz korrekt. Trotzdem kann hier das Vorgehen des Gemeinderates, die Tiefgarageneinfahrt mittels Ausnahmegewilligung zu genehmigen, als gerechtfertigt beurteilt werden. Eine nach Südwesten verschobene Baulinie hätte zur Folge, dass Hochbauten erstellt werden dürften, was vorliegend weder intendiert ist noch den Vorgaben des Ortsbildschutzes entsprechen würde. Eine oberirdische Parkierung würde einer Aufwertung des Hofes entgegenstehen, wäre unzweckmässig und nicht im Sinne der Nachbarschaft. Mit dem verwaltungsrechtlichen Vertrag (vgl. GR-act. 15), womit die Erweiterung der Tiefgarage zugunsten der benachbarten Grundstücke ermöglicht wird – die Bauherrschaft wird verpflichtet, drei Anschlussstellen vorzubereiten, die Eigentümer der benachbarten Grundstücke berechtigt, diese zu nutzen –, werden die nachbarrechtlichen Interessen nicht bloss "nicht erheblich beeinträchtigt", sondern im Gegenteil begünstigt. Der Beschwerdeführer

bezweifelt zwar die Durchsetzbarkeit des Vertrages, doch scheinen die Nachbarn diese Ansicht nicht zu teilen. Die Gemeinde selbst sieht den Vertrag als genügende Grundlage, die Anliegen der Nachbarn und der Gemeinde durchzusetzen. Ob dies in einem allfälligen Streitfall später zutrifft, ja ob der Beschwerdeführer selber überhaupt je von der Anschlussmöglichkeit Gebrauch machen will (vgl. sein Baugesuch mit geplanten Parkplätzen), braucht hier aber nicht abschliessend geprüft zu werden, da die Voraussetzungen für das Erteilen einer Ausnahmebewilligung gegeben sind. Insbesondere steht dieser nicht entgegen, dass mit der Variante einer Erschliessung über das GS des Beschwerdeführers eine attraktive Lösung angedacht wurde. Dem Gemeinderat ist Recht zu geben, dass der Bauherrschaft ein eigener Garagenzugang nicht verwehrt werden kann, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind. Das ist hier der Fall.

4.3 Die Einwände des Beschwerdeführers, die Zufahrt zum Grundstück der Bauherrschaft über das im Eigentum der Gemeinde stehende GS N.\_\_\_\_\_ stelle eine unzulässige Sondernutzung dar, ist nicht nachvollziehbar. Dieses GS ist im gemeindlichen Zonenplan als Strasse ausgewiesen und dient der Erschliessung der daran liegenden Grundstücke (wie dies der Beschwerdeführer für sein eigenes Grundstück auch in Anspruch nimmt).

#### 4.4

4.4.1 Mit Replik vom 29. November 2023 brachte der Beschwerdeführer seine Bedenken vor, dass eine eigentliche Parkplatznot entstehen werde, da er erfahren habe, dass ein Teil der oberirdischen Parkplätze gar nicht der geplanten Überbauung zur Verfügung stehen würden, sondern fest an die O.\_\_\_\_\_ vermietet oder gar abgetreten würden. Dazu hielt die Bauherrschaft fest, dass die angeblichen Vermutungen und Erfahrungen des Beschwerdeführers nicht von Relevanz seien.

4.4.2 Die genehmigten Pläne weisen 19 Parkplätze in der Tiefgarage sowie gemäss eingereichtem Umgebungsplan 7 Aussenparkplätze aus. Ob Letztere alle realisiert werden können, bedarf noch der Klärung (vgl. nachfolgend E. 4.6). Dies spielt vorliegend aber keine Rolle, da die Parkierungsvorschriften von § 22 f. BO auf jeden Fall erfüllt sind. Im Übrigen erschliesst sich dem Gericht nicht, weshalb Besucherparkplätze nicht auch in der Tiefgarage positioniert werden können.

## 4.5

4.5.1 Erst im Rahmen des Gerichtsverfahrens brachte der Beschwerdeführer in seiner Triplik Bedenken vor, dass mit der geplanten Tiefgarageneinfahrt, welche eine neue ortsfeste Anlage im Sinne von Art. 7 der Lärmschutz-Verordnung (LSV; SR 814.41) darstelle, möglicherweise den umweltrechtlichen Vorgaben nicht genügend Rechnung getragen worden sei, und dass die umliegenden Liegenschaften, insbesondere aber seine Liegenschaft, von übermässigem Lärm betroffen werde. Die Planung an einem anderen Ort (namentlich via seine Liegenschaft) wäre technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar und aufgrund der beschriebenen Belastung ein Gebot der Stunde. Der Gemeinderat äusserte sich zu dieser Fragestellung nicht. Die Bauherrschaft reichte die von der K. \_\_\_\_\_ AG am 8. April 2024 erstellte Lärmprognose ein. Diese kam zum Schluss, dass in der fraglichen Zone mit der Empfindlichkeitsstufe III die massgeblichen Planungswerte gemäss Anhang 3 der LSV (Belastungsgrenzwerte für Strassenverkehrslärm), nämlich 60 db(A) tags und 50 db(A) nachts bei allen Empfangspunkten beim Gebäude der Bauherrschaft eingehalten werden können. Auch bei den Nachbarliegenschaften lägen aufgrund der Parkierungslärmbelastungen keine Grenzwertüberschreitungen vor, die Planungswerte seien eingehalten. Es sei offengelassen worden, ob es sich bei der Lärmermittlung überall um lärmempfindlich genutzte Räume sowie um eine Wohn- oder Betriebsnutzung handle, da bei allen Empfangspunkten die strengeren Anforderungen für Wohnnutzungen eingehalten werden könnten. Der Gutachter kam zum Schluss, dass die lärmrechtlichen Anforderungen von Umweltschutzgesetz und Lärmschutz-Verordnung erfüllt seien.

4.5.2 Die K. \_\_\_\_\_ AG ist gemäss ihrem Internet-Auftritt im Bereich Bauphysik, Bau- und Raumakustik und Lärmschutz tätig. Nebst Planungsarbeiten erstellt sie Lärmgutachten und Lärmprognosen. Die von der Bauherrschaft eingereichte Lärmprognose vom 8. April 2024 ist in jeder Hinsicht nachvollziehbar; sie stützt sich auf die korrekten Rechts-, Sachverhalts- und Planunterlagen ab und ist umfassend. Auch wenn das Gericht sich eine Stellungnahme seitens der Gemeinde dazu gewünscht hätte, sieht es keine Veranlassung, an den Ergebnissen des fachlich ausgewiesenen Experten zu zweifeln.

4.6 Was die Erschliessung des GS J. \_\_\_\_\_ anbelangt, ergibt sich Folgendes: Baugesuche müssen alle Unterlagen enthalten, die für die Beurteilung eines Vorhabens nötig sind. Paragraf 27 V PBG listet auf, welche Pläne in der Regel der Behörde einzureichen sind. Dazu gehören namentlich auch Umgebungspläne oder Auskünfte über die vorgesehene Materialisierung der Bauten, soweit diese nach aussen in Erscheinung treten.

Es steht aber grundsätzlich im Ermessen der Behörde, gewisse Pläne, die für die Prüfung der Bewilligungsfähigkeit (noch) nicht benötigt werden, zu einem späteren Zeitpunkt – in der Regel auf den Baubeginn hin – einzuverlangen. Entgegen den Ausführungen der Bauherrschaft lag der Gemeinde Unterägeri ein Umgebungsplan vom 3. Juni 2022 vor, den sie zusammen mit den übrigen Plänen als für die Baubewilligung massgebende Unterlagen bezeichnete (vgl. Ziff. 35 der Baubewilligung vom 17. Januar 2023). Tatsächlich ist diesem Umgebungsplan nicht zu entnehmen, wie die rückwärtige Erschliessung des GS J.\_\_\_\_\_ und die Anbindung an das GS N.\_\_\_\_\_ resp. an die M.\_\_\_\_\_strasse erfolgt. In derselben Ziffer der Baubewilligung wird aber auch explizit auf die Möglichkeit von allfälligen Planänderungen verwiesen (was durchaus üblich ist und teilweise sogar sich erst nach Baubeginn aufdrängen kann). In welcher Form solche Änderungen bekanntgegeben werden müssen (blosse Orientierung der Betroffenen oder gar formelle Publikation), bestimmt sich nach deren Umfang und Relevanz. Die Anordnungen des TBA, welche im kantonalen Gesamtentscheid vom 14. Dezember 2022 integriert sind, sind verbindlich. Dass diesen nur mit einer Verschiebung der Tiefgarageneinfahrt Folge geleistet werden kann, wie dies der Beschwerdeführer meint, erscheint aufgrund der Situationspläne nicht offensichtlich. Es ist unbestritten, dass die Bauherrschaft eine Lösung für diese Anordnungen vor Baubeginn vorlegen muss. Eine Aufhebung der Baubewilligung aufgrund dieser Problemstellung rechtfertigt sich aber nicht. Insofern ist der Antrag des ARV auf vollumfängliche Abweisung der vorliegenden Beschwerde in sich stimmig. Hingegen ist der Antrag des ARV, die Erschliessung im Gerichtsverfahren aufzuzeigen, abzulehnen. Es ist nicht Aufgabe des Gerichts, anstelle der Baubewilligungsbehörde erstinstanzlich die Art der Erfüllung der Auflagen zu prüfen.

## 5. Höhenvorschriften

### 5.1

5.1.1 Der Beschwerdeführer vertritt die Ansicht, dass § 14 V PBG verletzt resp. die Höhenlage des Erdgeschosses (EG) nicht eingehalten werde. Nach dieser Vorschrift liege der Fussboden des Erdgeschosses entweder höchstens 1,2 m über dem tiefsten oder 0,3 m über dem höchsten Punkt des gewachsenen Terrains. Beide Voraussetzungen seien hier nicht erfüllt. Aufgrund eines planerischen Kniffs bzw. Kunstgriffs durch die Tieferlegung des EG nur im (nördlichen) Gewerbebereich auf eine Höhe von 726,71 m.ü.M. stellen die Beschwerdegegnerinnen darauf ab, dass das EG und der höchste Punkt auf derselben Höhe lägen. Dies treffe aber nur für den Gewerbebereich zu, der flächen- und volumenmässig nur einen kleinen Teil des Gebäudes ausmache. Im überwiegenden Teil des Gebäudes liege der Fussboden des EG wesentlich höher, nämlich 1,2 m über dem höch-

ten Punkt des gewachsenen Terrains. Dieses sei massgeblich. Es könne nicht sein, dass die Absenkung lediglich eines kleinen Teils des EG dazu führen könne, dass ein Gebäude insgesamt wesentlich zu hoch werden dürfe. Nicht bestritten werde, dass das EG klar mehr als 1,2 m über dem tiefsten Punkt liege. Inwiefern die Einhaltung der in § 45 BO Unterägeri definierten Fassaden- und Firsthöhen von der Einhaltung von § 14 Abs. 1 Satz 1 V PBG entbinden könnte, sei nicht nachvollziehbar. Im Übrigen werde daran festgehalten, dass die massgebliche Fassadenhöhe von 10 m wegen der sog. "Ecklaternen" an der Nordfassade, der Westfassade und der Südfassade des südlichen Gebäudeteils eben gerade nicht eingehalten werde. Die Ecklaternen an der Nord- und Südfassade führten sodann dazu, dass die in § 8 Abs. 3 V PBG vorgesehene Kniestockhöhe von 50 cm auch mit Bezug auf den (nördlichen) Gebäudeteil an der E. \_\_\_\_\_ strasse überschritten werde und daher das Dachgeschoss (DG) auch in diesem Gebäude als Vollgeschoss zu qualifizieren sei, mit der Folge, dass der nördliche Gebäudeteil mit insgesamt vier Vollgeschossen übergeschossig werde.

5.1.2 Der Gemeinderat führt dazu aus, dass die Erdgeschosslage auf 726,71 m und damit exakt auf dem höchsten Punkt des Terrains festgelegt worden sei. Da das Sockelgeschoss nur 58,7 % anrechenbare Geschossfläche des EG beinhalte, werde es nicht als Vollgeschoss beurteilt. Somit resultierten inkl. DG bei den zwei Hinterhofgebäuden drei Vollgeschosse. Da das südliche DG ein Vollgeschoss sei, müsse der Kniestock an dieser Stelle nicht eingehalten sein. Die Gebäudehöhe betrage südseitig 8,07 m (bei möglichen 10 m) bzw. die Firsthöhe 11,60 m (bei möglichen 15 m). Bei den zwei Gebäudeteilen an der E. \_\_\_\_\_ strasse sei der Kniestock mit 50 cm eingehalten, weshalb dieser Dachbereich nicht als Vollgeschoss zähle. Betreffend den Höhenversatz innerhalb der EG-Lage gebe es baurechtlich keine Vorschriften. Die Gemeinde sei der Auffassung, dass innerhalb des Gebäudes keine Vorgaben nötig seien, wenn insgesamt die Höhenvorschriften eingehalten seien. Damit bestehe im Gebäudeinnern eine gewisse Flexibilität, welche gerade bei Niveaudifferenzen die Möglichkeit für gute Lösungen ohne Einfluss auf das Gebäudevolumen gebe.

5.1.3 Die Bauherrschaft verweist auf § 14 Abs. 1 V PBG, wonach die Bemessung der Höhenlage längs der Gebäudefassade erfolge. Diese Formulierung beziehe sich auf den klassischen Fall, indem die senkrecht auf einer Geraden liegende Fassade das gewachsene Terrain in einem bestimmten Punkt schneide. Sinn und Zweck von § 14 V PBG sei es, die Höhenlage des EG festzulegen, welche konkret abhängig vom gewachsenen Terrain gemacht werde. Die Wahl des entsprechenden Referenzpunktes obliege der Bauherr-

schaft. Vorliegend habe man sich für den höchsten Punkt entschieden und das EG auf 0,01 mm über dem höchsten Punkt gesetzt. Diese Fussbodenhöhe gelte für das ganze Haus. Es sei unerheblich, dass dies "nur" einen kleinen Teil des Gebäudes ausmache. Weder schreibe die Verordnung vor, noch gebe es eine diesbezügliche Rechtsprechung, dass bei höherversetzten EGs die flächenmässig überwiegende Erdgeschosslage massgebend sei. Weiter sei festzuhalten, dass der Fussboden des EG nirgends höher als 3 m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains längs der Gebäudefassade liege, womit auch § 14 Abs. 1 Satz 2 V PBG durchgehend eingehalten sei. Das "Sockelgeschoss" zähle demnach nicht als zusätzliches Vollgeschoss. Die Hauptfassade sei zweifelsfrei die Nordfassade, welche das Gebäude dominiere. Entlang der E. \_\_\_\_\_ strasse führe der Publikumsverkehr vorbei. Auch der Beschwerdeführer bezeichne den südlichen Teil als Hinterhof. Das gesamte Gebäude baue sich von dieser Seite her auf, weshalb die dortige Gewerbefläche als massgebendes EG gelte und damit die Höhenlage bestimme. Von dort dürfe die maximale Firsthöhe von 15 m über das gesamte Gebäude nach Süden hingezogen werden, was die Bauherrschaft aus Gründen der Einordnung unterlassen und freiwillig die Höhe reduziert habe. Die Fassaden- und Firsthöhen bewegten sich im rechtlichen Rahmen. Die bemängelte Ecklaterne sei nichts anderes als eine Dachaufbaute, die sich an einer Gebäudeecke befinde. Gemäss § 15 BO Unterägeri dürften diese maximal 1/3 der Gebäudelänge betragen, was vorliegend eingehalten sei. Innerhalb der Dachaufbaute müsse der Kniestock nicht eingehalten werden. Weder gebe es eine maximale Höhe für Dachaufbauten noch eine Vorschrift, dass sie nicht an einer Ecke platziert werden dürften. Der Terminus "Ecklaterne" sei ein umgangssprachlicher Begriff; baurechtlich handle es sich um eine Schleppgaube, welche sich in der Gebäudeecke befinde. Paragraph 34 Abs. 4 BO Unterägeri schreibe nicht vor, wo solche positioniert werden müssten.

5.1.4 Der Beschwerdeführer brachte zu diesen Stellungnahmen ergänzend vor, dass es nicht einleuchtend sei, dass ausgerechnet die Nordfassade als kürzere Fassade die Hauptfassade sein sollte, was aber letztlich ohne Bewandnis sei wie auch die Tatsache, dass die Firsthöhe eingehalten sei. Gemäss § 34 Abs. 6 BO Unterägeri seien als Dachaufbauten nur Giebellukarnen, Schleppgauben oder Dachflächenfenster zugelassen, was "Ecklaternen" ohnehin ausschliesse. Die Fassadenhöhe sei in diesem Fall normal zu bestimmen (Abstand zwischen Fussbodenhöhe EG und Schnittpunkt der Fassade mit Unterkante der Dachkonstruktion). Dort betrage der Abstand mehr als 10 m. Der Kniestock sei in Anwendung von § 8 Abs. 3 V PBG zu bemessen und betrage mehr als die zulässigen 50 cm (was auch die Bauherrschaft nicht bestreite).

## 5.2

5.2.1 Paragraf 14 V PBG definiert den masslichen Rahmen, wann ein Fussboden eines Geschosses als Erdgeschoss gilt. Demnach liegt er entweder höchstens 1,2 m über dem tiefsten oder 0,3 m über dem höchsten Punkt des gewachsenen Terrains entlang der Gebäudefassade. Liegt der Fussboden des EG höher als 3 m über dem tiefsten Punkt, zählt das EG als zwei Geschosse. Mit der Festlegung der Höhenlage wird ein Gebäude innerhalb eines Grundstückes positioniert. Die maximale Höhe eines Gebäudes wird vorab durch die gesetzlich normierte Fassaden- und Firsthöhe festgelegt, weniger mittels der erlaubten Geschosshöhen, da die Geschosshöhen recht grosszügig konzipiert sind (vgl. § 46 BO Unterägeri). Grenzabstände und Ausnutzungsziffern etwa bestimmen im Weiteren die zulässigen Gebäudevolumina.

Der Beschwerdeführer will eine Verletzung der Höhenbestimmungen darin erblicken, dass bloss ein flächenmässig untergeordneter Teil des ganzen Gebäudes, nämlich der für die Gewerbenutzung vorgesehene Teil entlang der E. \_\_\_\_\_ strasse, diese Höhe einhalte, während die anschliessenden Wohnungen deutlich darüber lägen. An sich ist unbestritten, dass deren Fussbodenhöhe § 14 Abs. 1 Satz 1 V PBG verletzen würde, sofern sie, wie das der Beschwerdeführer verstanden haben will, als massgebliche EG-Höhe gelten müssten. Damit würden sie als zwei Geschosse zählen. Unbestritten ist auch, dass sie nicht mehr als drei Meter über dem tiefsten Punkt des Terrains liegen, womit § 14 Abs. 1 Satz 2 V PBG jedenfalls nicht zum Tragen kommt.

5.2.2 Die Bauherrschaft hat Recht, dass sie unter Berücksichtigung der relevanten Bestimmungen (Zonenordnung, Grenzabstände etc.) innerhalb des gegebenen Terrains die Erdgeschosshöhe frei wählen kann. Korrekt ist auch, dass es im Belieben der Bauherrschaft steht, welche Fassade sie als bestimmende Gebäudelänge wählt, sei dies die Haupt- oder eine Nebenfassade. Richtig ist auch, dass weder Gesetz noch Verordnung vorsehen, dass die gewählte Fussbodenhöhe des EG sich durch das ganze Gebäude durchziehen muss. Diese Höhe ist unter anderem massgebend für die Messung der Fassaden- und Firsthöhe, deshalb erscheint es nicht zwingend, dass aus diesem Grund in einem Haus die jeweiligen Fussbodenhöhen nicht auch gestuft, also höhenversetzt gewählt werden könnten. Das hier zu prüfende Bauobjekt ist eine architektonische Einheit, so dass es sich versteht, dass für die ganze Baute dieselbe EG-Kote gelten muss. Die Fussbodenhöhe der Wohnungen des EG sind gegenüber demjenigen des entlang der E. \_\_\_\_\_ strasse führenden Gewerbetils um rund einen Meter versetzt, aber bereits alle Wohnungen des 1. OG befinden sich über das ganze Gebäude auf durchgehender, un-

gebrochener Höhe. Es darf in Betracht gezogen werden, dass die gegenüber den EG-Wohnungen tiefer gelegene EG-Fussbodenhöhe des Gewerbetells bestimmend für sämtliche Fassadenhöhen ist und die zulässige Geschosshöhe für sich allein keinen ausschlaggebenden Faktor für das Mass einer Baute darstellt. Die von der Gemeinde vertretene Auffassung, dass bei Einhaltung der Höhenvorschriften und der zulässigen Kubaturen der Höhenversatz der vertikalen Geschosse zulässig ist, der Nachbarschutz insofern gewährleistet ist, erscheint durchaus vertretbar und ist vom Gericht nicht zu korrigieren.

Da der Fussboden des EG auf 726,71 m.ü.M. exakt auf dem höchsten Punkt des gewachsenen Terrains entlang der Nordfassade liegt, ist er konform mit § 14 Abs. 1 Satz 1 V PBG. Die Beschwerde ist in diesem Punkt unbegründet.

### 5.3

5.3.1 Gemäss Baueingabeplan "Nord- und Westfassade" präsentiert sich das bewilligte Bauprojekt gegen Norden entlang der E.\_\_\_\_\_strasse optisch mit zwei Giebeldächern, einem Erdgeschoss mit Gewerbenutzung und drei darüberliegenden Wohngeschossen; der Neubau kann – wie dies der Gemeinderat darstellt – als zwei einzelne, zusammengewachsene Gebäude gelesen werden. Der östliche Dachfirst befindet sich 14 m über der Fussbodenhöhe des EG bei einer "Hausteilbreite" von 8,57 m und der westliche First 15 m darüber bei einer Breite von 11,11 m. Die Westfassade ist dreigliedrig mit abgetreppten Höhen. Der an die Nordfassade anschliessende westliche Teil ist 13,93 m breit mit der Firsthöhe von 15 m, der mittlere, abgesenkte Hausteil 9,87 m breit bei einer Dachhöhe von 11,65 m und der dritte an die Südfassade anschliessende Fassadenteil 10,77 m breit bei einer Firsthöhe von 13,25 m. Die Südfassade weist eine Breite von 12,60 m bei einer Fassadenhöhe von 8,07 m auf.

5.3.2 In der Kernzone B sind drei Vollgeschosse zulässig. Gemäss § 8 V PBG zählt ein Untergeschoss als Vollgeschoss, wenn seine anzurechnende Geschossfläche mehr als 60 % der darüber liegenden anzurechnenden Geschossfläche ausmacht. Ein Dachgeschoss zählt als Vollgeschoss, wenn dessen Grundfläche mehr als 60 % des obersten Vollgeschosses, einschliesslich allfälliger verglaster Balkone ausmacht. Bei Gebäuden mit Schrägdächern zählt das Dachgeschoss als Vollgeschoss, wenn der Kniestock, gemessen ab Oberkante des Dachgeschossbodens bis OK Fusspfette, mehr als 50 cm beträgt. In Kernzonen dürfen Dachaufbauten und -einschnitte nicht mehr als ein Drittel der Gebäudelänge ausmachen (§ 15 Abs. 1 BO). Zugelassen sind – abschliessend aufgezählt – Giebellukarnen, Schleppgauben und Dachfenster (§ 34 Abs. 6 BO). Unbestritten ist vorlie-

gend, dass das unter dem EG liegende Sockelgeschoss als Untergeschoss zählt, da seine anrechenbare Geschossfläche weniger als 60 % des darüber liegenden Geschosses beträgt.

5.3.3 Die genehmigten Pläne zeigen klar, dass der mittlere und der südliche Teil des Gebäudes, vom Gemeinderat als Hinterhöfe bezeichnet, nebst dem Sockelgeschoss drei Geschosse haben. Da drei Vollgeschosse in der Kernzone B zulässig sind, die reglementarischen First- und Fassadenhöhen eingehalten resp. sogar deutlich unterschritten sind, sind diese zu Recht genehmigt worden. Fraglich ist, ob das Dachgeschoss des an der E. \_\_\_\_\_ strasse gelegenen Gebäudeteils als Vollgeschoss zu gelten hat oder nicht. Beim unter dem nordöstlichen Schrägdach gelegenen Geschoss beträgt der Kniestock gemäss dem Plan "Querschnitt B-B" nicht mehr als 50 cm, womit dieser Teil für sich als Dachgeschoss qualifiziert werden kann. Gemäss diesem Plan gilt dieses Mass auch für den Kniestock unter dem nordwestlichen Satteldach, soweit jedenfalls das Satteldach nicht durchbrochen ist. Trotzdem fragt sich hier, ob zumindest dieser Teil nicht als Vollgeschoss zu werten ist. Der Gemeinderat vertritt die Auffassung, dass es sich bei der Gestaltung in der nordwestlichen Ecke des Gebäudes um eine (umgangssprachlich bezeichnete) Ecklaterne handle, die baurechtlich als Dachaufbaute zu qualifizieren sei, welche einzig in der Ecke anstelle der Mitte des Gebäudes gesetzt worden sei. Somit brauche es hier keine Ausnahme. Ergänzend stelle er fest, dass dies einmal ein durchaus gängiges Gestaltungselement gewesen sei, was die Wichtigkeit des Ortes betont habe und hier beim vorliegenden Projekt den Zugang zum Innenhof resp. die Verbindung der E. \_\_\_\_\_ strasse mit der M. \_\_\_\_\_ strasse markiere.

Auch die Bauherrschaft hält fest, dass es sich um eine Dachaufbaute handle.

5.3.4 Diesen Meinungen kann sich das Gericht nicht anschliessen. Unter Dachaufbauten sind Bauteile zu verstehen, welche wie Lukarnen oder Ähnliches oberhalb der Dachhaut in Erscheinung treten bzw. die Dachfläche nach aussen durchstossen (vgl. Berz/Frigerio, in: Zürcher Planungs- und Baurecht, Band 2, 7. Aufl. 2024, S. 1464). Typischerweise besteht die Dachaufbaute, ob Giebellukarne oder Schlepplgaube, aus einem Dach, seitlichen Fassadenteilen und einem frontseitigen Fenster. Bei Schrägdächern sitzen sie auf dem Dach. Sie dürfen dabei bis zur Fassadenflucht des darunter liegenden Geschosses vorstossen und sogar auch die Trauflinie durchbrechen. Richtig ist, dass der Gesetzgeber zwar vorschreibt, welche Breite die Dachaufbauten maximal einnehmen dürfen (1/3 der Gebäudelänge), nicht aber, wo diese platziert werden müssen. Richtig ist

auch, dass innerhalb der Dachaufbaute der Kniestock nicht eingehalten werden muss, da u.a. deren Zweck ist, nebst der zusätzlichen Befensterung insbesondere Raumhöhe zu gewinnen. Die vom Gemeinderat als Beispiele herangezogenen Vergleiche im Dorfzentrum (siehe die Fotos in act. 12 S. 13) als Begründung für die strittige "Ecklaterne" überzeugen hier in keiner Weise. Die mit Türmchen gekrönten An- und Aufbauten bei den benachbarten Gebäuden sind markant und attraktiv. Keine Frage ist aber zum einen, dass diese nicht unter der geltenden BO erbaut wurden, weshalb ihr Bestand nicht als Rechtfertigung herangezogen werden kann. Zum anderen kann die bewilligte Ecklaterne nicht im Entferntesten als das Dach aufbrechende Schlepptgaube wahrgenommen werden, da eine solche höchstens mit nur einer Fassade (resp. Dachrand oder -traufe) bündig verlaufen dürfte. Vorliegend wurde das Dach auf zwei Seiten gebrochen, womit dieser Teil als knapp horizontal liegender Dachwinkel erscheint. Diese Abflachung des Daches erscheint schon optisch nicht als Aufbau. Durch die Platzierung in der Ecke bündig mit zwei Fassaden ist das Dachgefälle nicht mehr ersichtlich. Die zwei senkrechten Aussenwände unter dem Dachwinkel schaffen keinen Kniestock. Ohne Schrägdach und ohne Kniestock entfällt aber die Privilegierung des obersten Geschosses als Dachgeschoss. Damit ist der unter dem westlichen Dach gelegene Hausteil viergeschossig und hätte so nicht bewilligt werden dürfen. Es kann hier aber festgestellt werden, dass der Kniestock ohne die sog. "Ecklaterne" nicht höher als 50 cm wäre, mit anderen Worten ohne die Abflachung das oberste Geschoss nicht als Vollgeschoss im Sinne des Gesetzes gelten würde. Die Beschwerde ist hinsichtlich der Rüge, dass die zulässige Geschosshöhe im unter dem westlichen Dach an der E. \_\_\_\_\_ strasse gelegenen Hausteil überschritten wurde, begründet.

Die Anpassung an die rechtlichen Vorgaben (Reduktion auf drei Geschosse durch Veränderung der Dachgestaltung, allenfalls neue Positionierung einer Dachaufbaute), bedarf einer allenfalls wesentlichen Planänderung. Jedenfalls geht dies darüber hinaus, was mit einer (blossen) Auflage gewährleistet werden könnte. Die Baubewilligung ist demnach in diesem Sinn aufzuheben. An dieser Stelle sei der Hinweis erlaubt, dass es sich für die Bauherrschaft empfehlen dürfte, gleichzeitig die Erschliessung des GS J. \_\_\_\_\_ aufzuzeigen.

## 6. Wohnnutzung im Erdgeschoss

### 6.1

6.1.1 Der Beschwerdeführer bringt vor, dass in der Kernzone B im Erdgeschoss Wohnnutzungen grundsätzlich nicht gestattet seien, ausgenommen an Lagen, die von der Kantons-, Oberdorf-, Höfner-, Lido- und Zugerbergstrasse abgewandt seien. Das

GS D. \_\_\_\_\_ grenze direkt an die E. \_\_\_\_\_ strasse (Kantonsstrasse). Der Gemeinderat meine nun, § 34 Abs. 1 Satz 2 BO nicht anwenden zu müssen, weil die im Erdgeschoss geplanten Wohnungen von einer schmalen Gewerbefläche von der Strasse abgeschirmt seien. Der Zweckbestimmung, Kleingewerbe an dafür geeigneten Lagen an viel befahrenen Strassen mit viel Publikumsverkehr genügend Fläche zur Verfügung zu stellen, dadurch ein Quartier zu beleben, werde mit der geplanten kleinen Gewerbefläche nicht genügend Rechnung getragen. Zumindest der nördliche Teil des Hauses sei als Ganze als der E. \_\_\_\_\_ strasse zugewandte Baute zu betrachten, so dass im ganzen EG keine Wohnungen erlaubt werden dürften. Aufhorchen lasse in diesem Zusammenhang, dass das ADA dagegen keine Einwände vorbringe, ihm, dem Beschwerdeführer, betreffend seine Liegenschaft aber im ganzen EG eine Gewerbenutzung vorschreibe, obwohl sich der Standort bei ihm auch wegen der kleinräumlichen Verhältnisse weit weniger dafür eigne. Dabei plane er keine Wohnnutzung, sondern Infrastrukturräume, die er sonst nirgends unterbringen könne. Seine Liegenschaft sei von der M. \_\_\_\_\_ strasse abgewandt. Es scheine aber, dass die Behörden nicht mit gleich langen Ellen messen würden, was im Lichte des Rechtsgleichheitsgebotes problematisch sei. Offensichtlich gehe es der Bauherrschaft nur um den höheren Profit, den sie mit Wohnungen erzielen könne.

6.1.2 Das ARV hält fest, dass die Frage der Nutzungsmöglichkeiten in den kommunalen Bauordnungen geregelt werde. Das ADA äussere sich nicht zu diesen Fragen und mache keine Vorschriften, solange nicht ein Denkmal betroffen sei.

6.1.3 Der Gemeinderat hält fest, dass mit der Neubaute im Erdgeschoss zur E. \_\_\_\_\_ strasse ein durchgehender Gewerberaum geplant sei. Die geplanten Wohnungen seien genügend von der E. \_\_\_\_\_ strasse und von der M. \_\_\_\_\_ strasse abgewandt. Damit seien die Vorgaben für erlaubtes Wohnen im Erdgeschoss erfüllt. Das Bauprojekt des Beschwerdeführers an der M. \_\_\_\_\_ strasse sei nicht Gegenstand dieser Beurteilung.

6.1.4 Die Bauherrschaft betont, dass dem "Kleingewerbe" (preiswerte) Nutzungsflächen zur Verfügung gestellt werden sollten. Wohnungen seien zulässig, sofern sie von bestimmten Lagen, hier der E. \_\_\_\_\_ strasse, abgewandt seien. An der konkreten Lage seien kleine und preisgünstige Lokale gefragt. Platz für publikumsintensive Nutzung – z.B. fehlten Parkplätze oder bestehe keine Möglichkeit für Aussenbestuhlungen für einen Restaurationsbetrieb – sei nicht vorhanden. Grosse Ladenflächen, die nicht vermietet werden könnten und leer stünden, würden nichts bringen. Sie verwehre sich gegen den Vorwurf,

dass sie sich nur aus monetären Gründen gegen eine grössere Gewerbefläche entscheiden habe. Es mangle generell an der Nachfrage. Etwas unverständlich oder gar rechtsmissbräuchlich mute die Argumentation des Beschwerdeführers an, nachdem er selbst ein reines Wohnhaus erstellen und auf Ladenfläche verzichten wolle.

6.2 Zielsetzung von § 34 Abs. 1 BO ist es, den Ortskern von Unterägeri zu erhalten. In den Kernzonen soll gewohnt und gearbeitet werden. Wohnungen sind an der Kantons-, Oberdorf-, Höfner-, Lido- und Zugerbergstrasse im Erdgeschoss nur gestattet, wenn sie von diesen abgewandt sind und sich die Lage nicht für publikumsintensive Nutzungen eignen. Während der Beschwerdeführer diese Bestimmung derart interpretiert, dass das EG an diesen Strassen grundsätzlich gewerblich genutzt werden muss, nimmt der Gemeinderat sinngemäss die Haltung ein, dass mit dieser Bestimmung sichergestellt werden soll, dass die zulässige Wohnnutzung nicht durch Immissionen seitens der Strasse beeinträchtigt werden darf. Beide Interessen – Belebung und Erhaltung eines Ortes durch Gewerbe und durch Wohnen – verdienen Schutz. Tatsächlich lässt der Wortlaut der Bestimmung beide Gewichtungen zu. Insbesondere lässt sich dem Wortlaut nicht entnehmen, dass die ganze Erdgeschossfläche uneingeschränkt einer Baute ausschliesslich gewerblich genutzt werden müsste. Wäre dies die Meinung des Gesetzgebers gewesen, hätte er gar nicht erst Wohnnutzungen im EG erlauben dürfen, sofern sie von der Strasse abgewandt sind. Die kommunale Anordnung legt nicht fest, wie gross ein allfälliger Gewerbeanteil an diesen Strassen sein muss. Es liegt daher im zulässigen Ermessen des Gemeinderates, bei der Prüfung eines Baugesuches zu entscheiden, ob mit dessen Raumaufteilungen dem Sinn und Zweck von § 34 Abs. 1 BO Genüge getan ist und es den Interessen des Dorfes dient. Der Beschwerdeführer macht nicht geltend, dass im Ort Unterägeri ein ausgewiesener Bedarf an grossen Gewerbeflächen mit publikumsintensiven Nutzungen besteht. Es gibt für das Gericht keine Anhaltspunkte, dass der Gemeinderat sachlich unhaltbar entschieden hätte. Was das Baugesuch des Beschwerdeführers betrifft, ist dieses nicht Gegenstand dieses Gerichtsverfahrens; auf seine diesbezüglichen (ohnein nicht belegten) Klagen ist nicht einzugehen. Die Rügen betreffend ungenügende Ausscheidung von Gewerbeflächen sind somit unbegründet.

## 7. Ortsbildschutzbelange

### 7.1

7.1.1 Der Beschwerdeführer beklagt, dass den Ortsbildschutzbelangen nicht genügend Rechnung getragen worden sei. Die F. \_\_\_\_\_ als Fachbehörde setze sich in ihrer Stellungnahme vom 23. August 2022 nur sehr rudimentär mit der Materie auseinander. Es

werde bedauert, dass die Tiefgarageneinfahrt nicht auf dem GS des Beschwerdeführers realisiert werde. Die Einschätzung, dass die Dach- oder Ecklaternen dazu beitragen würden, die Dachlandschaft positiv zu beeinflussen oder gar aufzuwerten, könne nicht geteilt werden. Mit all den Dachfenstern, Einschnitten und Aufsätzen wirke das Bauprojekt kleinteilig und unruhig. Dass die Fassadengestaltung mit den hochstehenden Fenstern und vertikalen Staketten-Brüstungen und den breiten Fenstern bei den Loggien passend erschienen, sei eine zurückhaltende Formulierung. Der futuristisch anmutende Pavillon im Innenhof zur Überdeckung der Tiefgarageneinfahrt entspreche weder aus ortsbaulicher noch aus historischer Sicht einem typischen Hofgebäude und könne nicht als eingepasst gesehen werden. Auch die Fachperson teile diese Ansicht; der Pavillon sei bloss befürwortet worden, weil er im engen Hofraum den Durchblick ermögliche (was aber eben nicht nötig wäre, würde die Garageneinfahrt verschoben). Ungeachtet der Empfehlungen der Fachbehörde, wie der Pavillon angepasst werden könnte, habe der Gemeinderat den Pavillon in der geplanten Form bewilligt. Wenn er schon nicht die Überarbeitungsempfehlungen berücksichtige, hätte er zumindest seine abweichende Beurteilung begründen müssen. Auch die Stellungnahmen des ADA seien alles andere als euphorisch. Wie eine von ihm bescheinigte minimale Einordnung in eine besonders gute Einordnung umwandeln könne, sei schleierhaft. Es sei grundsätzlich zu beanstanden, dass der Gemeinderat sich keine eigenen Gedanken zur Einordnung gemacht habe. Betreffend die Nachlagerung der Genehmigung betreffend die Detailgestaltung und Materialisierung weise der Beschwerdeführer jetzt schon darauf hin, dass dies wieder publiziert werden müsse mit der erneuten Eröffnung des Rechtsmittelweges.

7.1.2 Der Gemeinderat verwehrt sich gegen diese Vorwürfe, da gerade bei diesem Projekt eng und intensiv mit dem ADA und der Fachbehörde zusammengearbeitet worden sei. Insgesamt sei es als gelungen eingestuft worden. Die Stellungnahmen seien auf sehr hohem Niveau und eher streng. Dass sich der Gemeinderat nicht damit auseinandergesetzt habe, treffe nicht zu. Er habe in der Baubewilligung zudem verfügt, dass die Detailgestaltung, die Materialisierung und die Farbgebung noch dem ADA vorzulegen seien.

7.1.3 Das ARV lässt unter Verweis auf die Stellungnahme des ADA vernehmen, dass das Bauvorhaben die erhöhten Anforderungen an den Ortsbildschutz erfülle. Der Gebäudetypus mit drei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss, die unregelmässige und abgewinkelte Anordnung, die unterschiedlichen Höhen und die Aufteilung in mehrere, scheinbar unabhängige, aber aneinandergebaute Häuser mit einzelnen Giebeldächern seien im Ortsbild positiv zu bewerten. Als passend sei bewertet worden, dass die Baukör-

per mit Rück- und Vorsprüngen im Fassadenverlauf unterschiedlich in Erscheinung treten würden. Das ADA begrüsse die Strukturierung der Gebäude mit Sockel und Aufbau, die Hofbildung mit dem östlichen Geviert, die zurückhaltende und elegante Gestaltung sowie die begrünte Umgebungsgestaltung. Mit der Auflage, dass die Detailgestaltung mit der Materialisierung und Farbgebung noch dem ADA vorgelegt werden müsse, sei die gute Einordnung erreicht.

7.1.4 Die Bauherrschaft lehnt die pauschale, insbesondere den Pavillon betreffende nicht nachvollziehbare Kritik ab. Im Übrigen sei der Pavillon in Zusammenarbeit mit dem ADA und der Baubewilligungsbehörde im Juni 2022 komplett überarbeitet und die Pläne neu eingereicht worden. Den kommunalen Behörden komme bei der Beurteilung der Einordnung eines Bauprojektes in Bezug auf die ästhetische Würdigung ein durch die Gemeindeautonomie geschützter Entscheidungs- und Ermessensspielraum zu. Eine Überschreitung dieses Ermessens sei nicht ansatzweise dargelegt worden.

7.2 Die besondere Lage des Bauvorhabens in der von einer Ortsbildschutzzone überlagerten Kernzone gebietet den Einbezug des ADA und einer weiteren Fachbehörde (s.o. E. 2 hiavor, Ende des 1. Absatzes). Die Akten zeigen, dass zwei Vorprojekte den Behörden vorgelegt wurden, bevor die Bauherrschaft am 24. November 2021 ihr Baugesuch einreichte. Dabei wurde die F. \_\_\_\_\_ als Fachbehörde zugezogen. Die beiden ersten Stellungnahmen vom 8. Februar 2021 und 5. März 2021 betrafen die Tiefgarageneinfahrt (GR-act. 3 und 4). Am 29. März 2021 äusserte sich die F. \_\_\_\_\_ detailliert zum eigentlichen Bauvorhaben (GR-act. 6). In der Quintessenz schloss die F. \_\_\_\_\_ auf ein insgesamt gelungenes Projekt, das dem historischen Dorfkern entspreche und die Siedlung in gewohntem Massstab strukturiere. Die Verdichtung füge sich angenehm ein. Die Fassadengestaltung erscheine passend; die Differenzierung der beiden Fassaden an der E. \_\_\_\_\_ strasse sollte mit gestalterischen Mitteln verstärkt werden. Als Tiefgaragenzufahrt wurde der alternative Vorschlag unter Einbezug des GS des Beschwerdeführers favorisiert. Das ARV gab mit einer ersten Stellungnahme vom 9. März 2021 die Meinung des ADA wieder (GR-act. 5). Grundsätzlich bewertete dieses den Gebäudetypus (Voll- und Dachgeschoss, unregelmässige und abgewinkelte Anordnung, unterschiedliche Höhen, Aufteilung in verschiedene Volumen, mehrere scheinbar unabhängige, aber aneinandergebaute Häuser mit einzelnen Giebeldächern, Rück- und Vorsprünge in den Fassaden, Sockel und Aufbau, Hofbildung im östlichen Geviert und Weiteres) im gewachsenen Ortsbild als positiv. Gleichzeitig wies es auf problematische Punkte hin, kam aber zum Schluss, dass es noch optimierungsfähig aber tendenziell bewilligungsfähig sei. In einer

weiteren Stellungnahme vom 9. November 2021 (GR-act. 8) teilte das ARV mit, dass das ADA an seinen Einschätzungen festhalte. Es brachte gewisse Vorbehalte bzgl. der geplanten Balkone an, und wie die F. \_\_\_\_\_ begrüsst es, dass die Tiefgarageneinfahrt über das GS des Beschwerdeführers geführt werden könnte. Am 11. August 2022 nahm das ADA direkt gegenüber der Baubewilligungsbehörde Stellung (ARV-act. 2). Es erwog, dass die überarbeiteten Pläne eine leichte Beruhigung der Fassadengestaltung mit weniger Fensterformaten, einer Herabsetzung des linken Dachrandes an der Südfassade sowie eine differenzierte Sockelbildung zeigten. Der als ortsbaulich problematisch beschriebene Pavillon sei überarbeitet worden, erinnere an Haltestellen im urbanen Raum und sei in diesem ländlichen Kontext ein eher fremder Typus. Insgesamt sei eine minimale ortsbauliche Einfügung erreicht, so dass unter Vorbehalt der Detailgestaltung, Materialisierung und Farbgebung das Bauprojekt aus denkmalpflegerischer Sicht bewilligungsfähig sei. Mit Stellungnahme vom 23. August 2022 bedauerte die F. \_\_\_\_\_ zwar, dass die Tiefgarageneinfahrt nicht auf dem GS G. \_\_\_\_\_ umgesetzt werde. Da aber vertraglich weitere Tiefgaragenanschlüsse gesichert würden, werde die geplante Tiefgarageneinfahrt im Innenhof als gerechtfertigt beurteilt. Weiter zog sie unter Zusammenfassung der Merkmale des eingereichten Baugesuches das Fazit, dass die städtebauliche und architektonische Gestaltung der Wohngebäude gelungen sei und eine passende Ergänzung zum bestehenden Dorfkern bilde. Mit einer verstärkten differenzierten Farbgebung der einzelnen Fassaden solle die vorhandene Qualität verstärkt werden. Der Pavillon als Hofgebäude gliedere sich gut in den Dorfkern ein. Die Konstruktion und sichtbare Struktur des Pavillons im Hof sei zu überarbeiten und besser als untergeordneter Pavillon in den Hof einzubetten. Gemäss Sitzungsprotokoll des Gemeinderates Unterägeri vom 11. Januar 2023 (GR-Vorakten act. 54) prüfte die Baukommission das Baugesuch an ihren Sitzungen vom 14. Dezember 2021, 24. Mai 2022 und 13. Dezember 2022 und beurteilte dieses als in ortsplannerischer und gestalterischer Hinsicht gut.

Diese Unterlagen würdigend, kann festgestellt werden, dass der Gemeinderat in Nachachtung der gesetzlichen Vorschriften die Stellungnahmen von ADA und Fachbehörde eingeholt hat. Die Akten zeigen, dass die Bauherrschaft ihrerseits ebenfalls im Austausch mit dem ADA stand und die Empfehlungen in die weiteren Projekte auch eingearbeitet hat. Auch wenn die Tiefgarageneinfahrt über das GS des Beschwerdeführers eine idealere Lösung geboten hätte, kann der Bauherrschaft nicht aus Gründen des Ortsbildschutzes eine Genehmigung für eine eigene Umsetzung verweigert werden. Insgesamt durfte der Gemeinderat mit guten Gründen und gestützt auf die fachlichen Aussagen das Bauprojekt unter ortsbildschützerischen Aspekten gutheissen. Die Gliederung des Baukörpers in drei

Teile mit den abgestuften Höhen wurde übereinstimmend als gelungen bezeichnet. Der Entscheid des Gemeinderates steht nicht im Widerspruch zu den Facheinschätzungen. Daran ändert auch nicht, dass der Pavillon, dessen Errichtung nicht bemängelt wurde, allenfalls etwas filigraner gestaltet werden könnte. Der Vorwurf des Beschwerdeführers, die Baubewilligungsbehörde habe ohne eigene Gedanken die Beurteilungen der Fachbehörden kommentarlos übernommen, ist nicht nachvollziehbar. Stimmt die Baubewilligungsbehörde mit den Überlegungen der Fachbehörden überein, muss sie nicht detailliert nochmals darlegen, warum sie deren Einschätzungen übernimmt. Da den kommunalen Baubehörden ein von der Gemeindeautonomie geschützter besonderer Ermessensspielraum zukommt, hat das Verwaltungsgericht trotz umfassender Kognition deren Einordnungsentscheide zu beachten. Nur wenn der kommunale Entscheid sachlich nicht vertretbar oder gar willkürlich ist, ist er aufzuheben (vgl. BGer 1C\_244/2023 und 1C\_250/2023 vom 28. März 2024 E. 3.3). Dies ist vorliegend eindeutig nicht der Fall. Die Rüge des verletzten Ortsbildes ist unbegründet.

An dieser Stelle ist auf die zugerische Bewilligungspraxis hinzuweisen, wonach es üblich und nicht zu beanstanden ist, dass die Details bezüglich der Farben und Materialien, aber auch bezüglich der Umgebungsgestaltung während des Bauprozesses zwischen der Bauherrschaft und den Bewilligungsinstanzen abgesprochen werden. In dieser Phase des Bauprozesses ist es weder üblich noch vorgesehen, dass die allenfalls einspracheberechtigten Nachbarn nochmals ins Verfahren einbezogen werden. Dass hier das Konzept noch dem ADA vorgelegt werden muss (vgl. Ziffer 21 der Baubewilligung), ändert nichts an der Zulässigkeit dieser Praxis. Der Beschwerdeführer zeigt denn auch nicht auf, dass damit den Ansprüchen an den Ortsbildschutz nicht gerecht würde.

## 8. Fassadengestaltung

### 8.1.

8.1.1 Der Beschwerdeführer bemängelt, dass nicht alle Fenster hochrechteckig gestaltet seien, sondern nur "mehrheitlich", wie dies der Gemeinderat zugebe. Es sei schleierhaft, weshalb keine Projektanpassungen verlangt worden seien. Diese Vorschrift gelte auch für Loggien. Da offensichtlich die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung nicht gegeben seien, habe der Gemeinderat kurzerhand entschieden, die in der Kernzone geltenden Gestaltungsvorschriften zu missachten. Er könne aber nicht schalten und walten, wie es ihm beliebe. Auch die Dachneigungen seien nicht eingehalten. Die mit einem Flachdach ausgestattete Schleppgaube im nördlichen Teil verstosse gegen § 34 Abs. 6 BO Un-

terägeri; Schleppgauben verfügten in der Regel über ein Schrägdach mit geringerer Neigung.

8.1.2 Der Gemeinderat betont, dass das Gebäude sich gegen die E. \_\_\_\_\_ strasse hin gut in die Fassadenabfolge einreihe. Zum Hof sei die Fassade in drei Volumen gegliedert, die in sich stimmig sein müssten.

8.1.3 Die Bauherrschaft lässt vernehmen, den Plänen könne entnommen werden, dass sämtliche Fenster an den Aussenfassaden hochrechteckig ausgeführt seien. Lediglich die Loggien seien nicht hochrechteckig geöffnet; dabei handle es sich aber auch nicht um Fensteröffnungen. Dem Querschnitt D-D könne entnommen werden, dass das Schrägdach an der Südfassade durchgehend eine Dachneigung von  $36,50^\circ$  aufweise. Der Querschnitt B-B zeige, dass bei beiden Dachhälften die Neigung  $39^\circ$  betrage. Dass Dachaufbauten auch mit Satteldächern ausgestattet werden müssen, sei nicht vorgeschrieben.

8.2 Gemäss § 34 Abs. 5 BO sind Fenster hochrechteckig auszuführen, ausser die Ladenfenster im Erdgeschoss. Die strassenseitige Front eines Neubaus ist architektonisch als Hauptfassade zu gestalten. Auch wenn die Relationen zwischen Höhe und Breite beim Bauvorhaben verschieden bemessen sind – damit wird die Dreigliedrigkeit des Baukörpers verdeutlicht –, weisen die genehmigten Pläne überall hochrechteckige Fenster an den Fassaden auf. Soweit breitere Glasfronten auf den Plänen enthalten sind, handelt es sich immer um die von den Fassaden zurückversetzten Rückseiten der Loggien. Dass solche nicht mit hochrechteckigen Fenstern erschlossen werden können, bedarf keiner weiteren Erläuterung. Der Wortlaut von § 34 Abs. 5 BO lässt es durchaus zu, dass nur die fassadenbündigen Fenster von dieser Bestimmung erfasst sind. Es darf hier berücksichtigt werden, dass anders als bei Fenstern die Wirkung der zurückversetzten Verglasungen massgeblich durch die Wahl der Geländer mitbestimmt wird. Die Bewilligung des Gemeinderates erscheint sachgerecht (schon aus Gründen der Belichtung und damit der Wohnhygiene) und ist nicht zu beanstanden.

8.3 Auf Hauptbauten sind in der Regel nur Satteldächer mit beidseitig gleichmässiger Neigung von  $30^\circ$  bis  $50^\circ$  alter Teilung zugelassen. Dachaufbauten sind als Giebellukarnen, Schleppgauben oder Dachflächenfenster zugelassen (§ 34 Abs. 6 BO). Weder Lukarnen noch Schleppgauben sind baurechtlich so strikt definiert, als damit geklärt wird, welche Winkel oder Neigungen bei deren Dächern eingehalten werden müssen. Gauben resp. Schleppgauben sind nur gerade so charakterisiert, als dass auf ihnen kein Sattel-

oder Walmdach sitzt. Ansonsten sind vielfältige Ausgestaltungen unter diesem Begriff möglich. Zulässig sind auch Verglasungen an den Wangenseiten der Schleppegauben und horizontale Dächer (vgl. Berz/Frigerio, a.a.O., beispielhafte Bilder S. 1466; Eintrag Wikipedia: Dachgaube, diese Seite zuletzt am 16. November 2024 bearbeitet). Abgesehen von § 15 BO, welcher vorschreibt, dass die Breiten der Dachaufbauten und -einschnitte nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge sein dürfen, enthält die BO keine (weitergehenden) gestalterischen Vorschriften.

8.4 Zusammenfassend ergibt sich, dass die Fenstergestaltung und die Schleppegaupe auf dem nördlichen Gebäudeteil, zumindest was ihre Dachgestaltung anbelangt (vgl. im Übrigen E. 5.3.4), mit der Bauordnung Unterägeri konform sind.

## 9. Lärmschutz

### 9.1

9.1.1 Der Beschwerdeführer bringt vor, dass die Lärmbelastungsgrenzwerte bei den bestehenden Gebäuden Assek.-Nrn. Q. \_\_\_\_\_, beide direkt an der E. \_\_\_\_\_ strasse gelegen, massiv überschritten würden. Angesichts der mehrfachen Überschreitung der Alarmwerte und der zum Teil massiven Überschreitung der Immissionsgrenzwerte hege er berechnigte Zweifel, dass beim Neubauvorhaben die zulässigen Grenzwerte mit den vorgesehenen und in den Auflagen der Baubewilligung verfügbaren baulichen Lärmschutzmassnahmen allein eingehalten werden könnten. Der Hinweis des Gemeinderates, wonach im Erdgeschoss keine öffenbaren Fenster zulässig seien, verstosse gegen die Rechtsprechung des Bundesgerichts. Er beantrage die Überprüfung des Lärmschutznachweises durch eine unabhängige Fachperson.

9.1.2 Der Gemeinderat hält dagegen, dass wegen der Lärmbelastung durch die E. \_\_\_\_\_ strasse das Grundrisskonzept optimiert worden sei. Er habe das Projekt nachträglich durch einen Akustiker prüfen lassen, welcher seinerseits kein Verbesserungspotential habe feststellen können.

9.1.3 Das ARV bringt vor, dass das Bauprojekt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aus lärmtechnischer Sicht optimiert worden sei. Die Bauherrschaft habe in direkter Zusammenarbeit mit der kantonalen Lärmfachstelle des Amtes für Umwelt (AFU) das Projekt überarbeitet. Es habe durch Grundrissanpassungen und bauliche Lärmschutzmassnahmen am Gebäude so weit optimiert werden können, dass keine einzige Überschreitung der Immissionsgrenzwerte (IGW) an öffenbaren Fenstern lärmempfindlicher Räume mehr

verbleibe. Der Lärmschutznachweis der K.\_\_\_\_\_ AG vom 8. November 2021 weise die Einhaltung der lärmrechtlichen Anforderungen und die berücksichtigten Lärmschutzmassnahmen aus. Dieser Nachweis sei vom AFU geprüft und als fachlich korrekt und lärmrechtskonform beurteilt worden. Die bundesrechtlichen Anforderungen der LSV seien erfüllt. Soweit der Beschwerdeführer auf Entscheide zur "Lüftungsfensterpraxis" verweise, habe das Bundesgericht bis anhin noch nie entschieden, dass nicht offenbare Fensterverglasungen (rahmenverglaste Lichtöffnungen/transparente Fassadenbauteile) wie solche hier verfügt worden seien, als offenbare Fenster zu gelten hätten. Es werde hier auf das Urteil des hiesigen Gerichts verwiesen (V 2020 56 vom 7. Februar 2021), worin bestätigt worden sei, dass Festverglasungen nicht Gegenstand der Lärmimmissionsbeurteilungen seien.

9.1.4 Die Bauherrschaft verweist auf den Bericht der K.\_\_\_\_\_ AG vom 8. November 2021, in welchem ausführlich dargelegt sei, dass mit den geplanten Massnahmen die massgebenden Immissionswerte tagsüber wie nachts für Wohnnutzungen bei allen offenen Fenstern von lärmempfindlich genutzten Räumen eingehalten seien. Das gelte auch für die Räume hinter den Loggien im 1. und 2. OG sowie im Dachgeschoss.

9.2 Der Beschwerdeführer bezweifelt, dass die Anforderungen der LSV beim Neubauprojekt eingehalten werden könnten, da bei den alten an der E.\_\_\_\_\_strasse stehenden Häusern sogar die Alarmwerte überschritten seien. Diese Argumentation ist offensichtlich untauglich. Die Tatsache der übermässigen Lärmbelastung bei alten Häusern lässt keine Rückschlüsse auf die Werte bei neuen Häusern zu. Ernsthafte Zweifel an der Fachkompetenz der K.\_\_\_\_\_ AG wurden nicht vorgebracht und sind nicht ersichtlich. Der Lärmschutznachweis der K.\_\_\_\_\_ AG vom 8. November 2021 basiert auf den massgebenden Rechts- und korrekten Sachverhaltsgrundlagen. Die Datenquellen sind belegt und die Lärmbelastung mit anerkannten Modellen für alle Geschosse berechnet und ermittelt. Die K.\_\_\_\_\_ AG schlug konkrete Massnahmen vor, um sicherzustellen, dass die massgeblichen Grenzwerte eingehalten werden (schalldichte, fugenlose, mindestens 1 m hohe Balkonbrüstungen auf der Nordseite, schallabsorbierende Unterseiten der Loggien, Festverglasungen). Das ARV hat die Korrektheit der Prognosen bestätigt. Die vorgeschlagenen Lärmschutzmassnahmen wurden in Ziff. 10 der Baubewilligung verbindlich verfügt. Auch im von der Gemeinde im Nachgang an die Verwaltungsgerichtsbeschwerde eingeholten Bericht von R.\_\_\_\_\_, dipl. Akustiker SGA, vom 29. März 2023 ist unmissverständlich festgehalten, dass die angeordneten Massnahmen genügen und dass das Bauvorhaben aus lärmschutztechnischer Sicht bestmöglich optimiert worden ist. Es

beständen keine Fenster/Räume mit Grenzwertüberschreitungen (GR-act. 16). Für das Gericht gibt es keinen Anlass, an den von den Lärmschutzexperten getroffenen Einschätzungen zu zweifeln oder gar ein erneutes Gutachten einzuholen.

#### 10. Beweisanträge

Der Sachverhalt ist in den Akten hinreichend klar dargelegt, weshalb das Gericht auf die Durchführung des beantragten Augenscheins wie auch auf die angebotene Parteibefragung verzichtet. Dass auf die vorhandenen Lärmprognosen und -nachweise abgestellt werden darf, wurde ebenfalls bestätigt.

#### 11. Fazit

Zusammenfassend ergibt sich, dass die bewilligte "Ecklaterne" im Nordwesten keine Dachaufbaute im Sinne des Gesetzes darstellt. Da somit die Privilegierung des obersten Geschosses unter dem westlichen Satteldach des an der E. \_\_\_\_\_ strasse gelegenen Hausteils als Dachgeschoss entfällt, gilt es als viertes Geschoss. Die diesbezügliche Bewilligung wurde damit zu Unrecht erteilt. Die übrigen Rügen sind samt und sonders unbegründet, weswegen die Beschwerde in diesen Belangen abgewiesen wird. Die Beschwerde ist somit teilweise gutzuheissen und die Sache im Sinne der Erwägung 5.3 zur neuen Planung und Prüfung zurückzuweisen.

#### 12. Kosten und Parteientschädigung

12.1 Gestützt auf § 1 der Verordnung über die Kosten im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht (KostenVO; BGS 162.12) wird eine Spruchgebühr von Fr. 5'000.– erhoben. Da der Beschwerdeführer zwar teilweise obsiegt, aber überwiegend unterliegt, werden ihm 4/5 der Kosten, also Fr. 4'000.–, auferlegt (vgl. § 23 Abs. 2 VRG). In Verrechnung mit dem von ihm geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 2'000.– werden ihm noch Fr. 2'000.– in Rechnung gestellt. Der restliche Fünftel in der Höhe von Fr. 1'000.– wird der Bauherrschaft und dem Gemeinderat Unterägeri, Letzterem gestützt auf § 24 Abs. 2 VRG wegen grober Verletzung von Verfahrensvorschriften (Nichteröffnen des kantonalen Entscheids), je zur Hälfte, somit zu je Fr. 500.–, auferlegt.

12.2 Die Parteientschädigungen werden ebenfalls gegenseitig im gleichen Verteiler zugesprochen. Demzufolge hat der Beschwerdeführer die Bauherrschaft mit einer um einen Fünftel reduzierten Parteientschädigung, somit Fr. 5'600.– (inkl. Auslagen und MWST), zu entschädigen. Dem Beschwerdeführer wird eine um 4/5 gekürzte Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 1'400.– (inkl. Auslagen und MWST) zugesprochen, welche von der Bau-

herrschaft und dem Gemeinderat je zur Hälfte zu bezahlen ist. Der Gemeinde ist keine Parteientschädigung zuzusprechen (§ 28 Abs. 2a VRG).

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

---

1. Die Beschwerde wird insofern teilweise gutgeheissen, als die Sache im Sinne der Erwägung 5.3 zur neuen Planung und Prüfung zurückgewiesen wird. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.
2. Die Spruchgebühr beträgt Fr. 5'000.–. Davon werden dem Beschwerdeführer Fr. 4'000.– auferlegt und mit dem von ihm geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 2'000.– verrechnet. Der Restbetrag von Fr. 2'000.– wird ihm in Rechnung gestellt. Die Beschwerdegegnerin 1 und die Gemeinde Unterägeri werden zur Zahlung von je Fr. 500.– verpflichtet.
3. Der Beschwerdeführer hat die Bauherrschaft mit einer Parteientschädigung von Fr. 5'600.– (inkl. MWST und Auslagen) zu entschädigen. Die Bauherrschaft und der Gemeinderat Unterägeri werden verpflichtet, dem Beschwerdeführer je Fr. 700.– (inkl. MWST und Auslagen) zu bezahlen.
4. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der schriftlichen Eröffnung beim Schweizerischen Bundesgericht in Lausanne Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten eingereicht werden.
5. Mitteilung an die Rechtsvertretung des Beschwerdeführers (im Doppel; Rechnung folgt nach Rechtskraft des Urteils), an den Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin 1 (im Doppel; Rechnung folgt nach Rechtskraft des Urteils), an den Gemeinderat Unterägeri (Rechnung folgt nach Rechtskraft des Urteils), an das Amt für Raum und Verkehr des Kantons Zug sowie im Dispositiv zum Vollzug von Ziffer 2 an die Finanzverwaltung des Kantons Zug.

Zug, 17. Dezember 2024

Im Namen der  
VERWALTUNGSRECHTLICHEN KAMMER  
Der Vorsitzende

Der Gerichtsschreiber

versandt am