

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2018 106

Entscheid vom 17. Oktober 2018

Besetzung

Dr.iur. Vital Zehnder, Vizepräsident
Ruth Mikšovic-Waldis, Richterin
Monica Huber-Landolt, Richterin
MLaw Joëlle Sigrist, Gerichtsschreiberin

Parteien

A._____ und B._____,
Beschwerdeführer,
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. C._____,

gegen

1. **Bezirksrat Küssnacht**, Seeplatz 2/3, Postfach 176,
6403 Küssnacht,
2. **Amt für Raumentwicklung ARE**, Bahnhofstrasse 14, Postfach
1186, 6431 Schwyz,
3. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9, Post-
fach 1260, 6431 Schwyz,
Vorinstanzen,
4. D._____,
Beschwerdegegnerin,
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. E._____,

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung, Ausnahmbewilligung für
Überschreitung der Gebäudehöhe)

Sachverhalt:

A. A._____ und B._____ sind je hälftige Miteigentümer der sich in der Kernzone I befindlichen Liegenschaft KTN 001. Am 17. bzw. am 23. Mai 2017 ersuchten sie um die Erteilung einer Baubewilligung für den Umbau des bestehenden Mehrfamilien- und Gewerbehouses auf KTN 001 bzw. für eine Dachaufstockung, einen Lift- und Balkonanbau sowie eine wärmetechnische Sanierung (RR-act. II/02). Das Bauvorhaben wurde im Amtsblatt Nr. xy publiziert und öffentlich aufgelegt.

B. Innert Frist erhob D._____, Eigentümerin der Liegenschaft KTN 002 am 9. Juni 2017 gegen das publizierte Baugesuch beim Bezirksrat Küsnacht öffentlich-rechtliche Einsprache (RR-act. II/02). Am 26. Juni 2017 sowie am 10. Juli 2017 (u.a. nach Aufforderung durch das Amt für Raumentwicklung [ARE] vom 29.6.2017) reichte die Bauherrschaft weitere Unterlagen ein.

C. Mit Gesamtentscheid vom 27. Juli 2017 erteilte das ARE die kantonale Baubewilligung für das Baugesuch B2017-0665 von A._____ und B._____ im Sinne der Erwägungen und unter den Auflagen und Nebenbestimmungen der zuständigen Stellen gemäss Kap. II, Ziffern 1ff. Die Einsprache wurde abgewiesen, soweit kantonale Zuständigkeit bestand. Vorbehalten blieben der Einspracheentscheid und die Baubewilligung des Bezirks Küsnacht sowie die technische Bewilligung Brandschutz (des Weiteren wurde der Bauherrschaft eine Bewilligungsgebühr von Fr. 3'050.-- auferlegt sowie die Rechtsmittelbelehrung angefügt).

D. Mit Beschluss vom 6. September 2017 (Versand am 13.9.2017) entschied der Bezirksrat Küsnacht wie folgt (RR-act. II/02):

1. Die Einsprache von D._____, wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird. Die Entscheidgebühr wird auf Fr. 770.-- festgelegt und mit dem bereits geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 250.-- verrechnet.
2. A._____ und B._____, v.d. C._____, wird die Baubewilligung für die Dachaufstockung, den Lift- und Balkonanbau sowie die wärmetechnische Sanierung beim Wohn- und Geschäftshaus auf dem Grundstück KTN 001, gestützt auf die Erwägungen und unter den darin enthaltenen Auflagen und Nebenbestimmungen erteilt.
3. Verbindliche Pläne und Unterlagen (Genehmigungsexemplare) sind:
(...)
4. Die Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des gesetzlichen Strassenabstandes wird im Sinne der Erwägungen unter Pkt. 1.6 erteilt.
5. Die Ausnahmegewilligung für die Überschreitung der Gebäudehöhe sowie die Abweichung der vorgeschriebenen Dachform wird im Sinne der Erwägungen unter Pkt. 1.7 erteilt.

6. Der kantonale Gesamtentscheid vom 27. Juli 2017 bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Bewilligung. Die darin enthaltenen Bedingungen und Auflagen sind einzuhalten.

(7.-16.: Bedingungen und Auflagen / Bauinstallation, Bauausführung / Baufreigabe / Gebühren / Geltungsdauer / Rechtsmittelbelehrung / Zustellung)

Dagegen liess D. _____ am 3. Oktober 2017 Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat einreichen.

E. Der Regierungsrat entschied mit Beschluss Nr. 331/2018 vom 15. Mai 2018 (Versand am 22.5.2018) wie folgt:

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Der Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung vom 27. Juli 2017 und der Baubewilligungsentscheid Nr. 588 des Bezirksrats Küsnacht vom 6. September 2017 werden aufgehoben.
2. Die Verfahrenskosten (inklusive Kanzleikosten) im Betrag von Fr. 1500.-- werden je zur Hälfte (Fr. 750.--) dem Bezirk Küsnacht und den Beschwerdegegnern auferlegt. Diese haben ihre Anteile innert 30 Tagen der Staatskanzlei zu überweisen. Die Staatskanzlei wird angewiesen, der Beschwerdeführerin den von ihr geleisteten Kostenvorschuss (Fr. 1500.--) zurückzubezahlen.
3. Der Beschwerdeführerin wird eine Parteientschädigung von Fr. 1800.-- zugesprochen, welche ebenfalls je zur Hälfte (Fr. 900.--) von den Beschwerdegegnern und vom Bezirk Küsnacht zu tragen ist.

(4.-6.: Rechtsmittelbelehrung und Zustellung)

F. Dagegen lassen A. _____ und B. _____ am 11. Juni 2018 rechtzeitig Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz einreichen, mit den folgenden Anträgen:

1. Der Beschluss des Regierungsrates Nr. 331.2018 vom 15. Mai 2018 sei aufzuheben und die vom Bezirksrat Küsnacht erteilte Baubewilligung Nr. 588 vom 6. September 2017 sowie der Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung vom 27. Juli 2017 seien zu bestätigen.
2. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegnerin ev. des Regierungsrates des Kantons Schwyz.

G. Mit Schreiben vom 14. Juni 2018 verzichtet das ARE auf eine umfangreiche Vernehmlassung. Mit Vernehmlassung vom 27. Juni 2018 beantragt D. _____, die Beschwerde sei abzuweisen und dem Antrag auf Bestätigung der kommunalen Baubewilligung und des kantonalen Gesamtentscheides sei nicht zu entsprechen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführer (bei solidarischer Haftung) und allenfalls des Bezirks. Der Regierungsrat beantragt mit Vernehmlassung vom 28. Juni 2018 die Beschwerde sei unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführer abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Mit Schreiben vom 29. Juni 2018 verzichtet der Bezirk Küsnacht auf eine ausführliche Vernehmlassung und beantragt die vollständige Gutheissung der Beschwerde mit Bestätigung der Baubewilligung. Am 19. Juli

2018 lassen die Beschwerdeführer die Replik einreichen. Der Regierungsrat verzichtet am 27. Juli 2018 auf eine weitere Stellungnahme. Am 27. August 2018 lässt die Beschwerdegegnerin die Duplik einreichen.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1. Es spricht nichts gegen ein Eintreten auf die Beschwerde. Der Regierungsrat konkretisiert seinen diesbezüglichen Antrag nicht. Die Eintretensvoraussetzungen sind gegeben.

2.1 Die Form der Liegenschaft KTN 001 kommt einem Dreieck nahe und grenzt im Nordwesten an KTN 003, im Südwesten an KTN 002 (die Liegenschaft der Beschwerdegegnerin) und 006 sowie im Osten an KTN 004 und 005 (F. _____ (Strasse)). Das bestehende Wohn- und Gewerbehaus auf KTN 001 weist dementsprechend ebenfalls keine rechteckige Form auf. Die Ostfassade liegt auf einer Länge von 16.15m halbkreisförmig (bzw. mit einer Fassadeneinbuchtung) an der F. _____ (Strasse). Auf einer Länge von 4.31m liegt die Ostfassade parallel zur F. _____ (Strasse). Des Weiteren weist das bestehende Gebäude eine Nordostfassade in der Länge von 7.53m, eine Nordwestfassade mit einer Länge von 15.38m und eine vorstehende Südwestfassade von 11.61m bzw. eine zurückversetzte Südwestfassade von 6.87m auf (vgl. bewilligter Plan-Nr. 1513.00-200-01 vom 22.5.2017). Im untersten Geschoss (UG) der bestehenden Baute befinden sich Lagerflächen, Keller, Wasch-, Heizungs- und Tankräume (vgl. bewilligter Plan-Nr. 1513.00-100-11 vom 17.5.2017). Das Erdgeschoss (EG) verfügt über Werkstätten, Büroräumlichkeiten und weitere Gewerbeflächen (vgl. bewilligter Plan-Nr. 1513.00-100-11 vom 17.5.2017). Im 1. und 2. Obergeschoss (OG) befinden sich jeweils eine 3- und eine 4-Zimmerwohnung (vgl. bewilligter Plan-Nr. 1513.00-100-12 vom 17.5.2017). Das bestehende Dach kommt einem eher flachen Walmdach nahe.

Mit dem vorliegend umstrittenen Bauvorhaben plant die Bauherrschaft, das bestehende Wohn- und Gewerbehaus wärmetechnisch zu sanieren. Zudem soll das Dachgeschoss ausgebaut bzw. das Dach aufgestockt und mit einer 4.5-Zimmerwohnung ausgestattet werden (vgl. bewilligter Plan-Nr. 1513.00-100-14 vom 17.5.2017). Für die Dachaufstockung sieht die Bauherrschaft eine Art Mansardendach vor, in Holzelementbauweise (vgl. Baubeschrieb zur Baueingabe vom 22. Mai 2017). Des Weiteren soll an der Ostfassade ein Lift angebaut werden, welcher sämtliche Geschosse erschliesst und an der Nordwestfassade ist neu bei jeder Wohnung ein Balkon vom 8.4m² (4- und 4.5-Zimmerwohnungen) bzw. 7.2m² (3-Zimmerwohnungen) geplant.

2.2 Der Regierungsrat hat im angefochtenen RRB eine Verletzung des rechtlichen Gehörs sowie der Ausstandsregeln durch den Bezirksrat verneint (Erw. 1ff. und 9.3). Des Weiteren lässt der Regierungsrat offen, ob der Bezirksrat und das ARE inhaltlich die gleichen Pläne genehmigten, weil die Baubewilligung bereits aus anderen Gründen aufzuheben sei (Erw. 3.1f.). Das bestehende und rechtmässig erstellte Gebäude auf dem Grundstück KTN 001 in seinem aktuellen Umfang sei bestandesrechtlich geschützt (insbesondere seine heutige Dachform und Gebäudehöhe, welche nicht dem geltenden Baurecht entsprechen würden). Bei einem Ersatz- oder Umbau im Sinne von § 72 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; SRSZ 400.100) vom 14. Mai 1987 bedürfe eine zusätzliche Abweichung vom geltenden Recht jedoch einer Ausnahmegewilligung (Erw. 4.2). Durch das geplante Mansardendach entsteht gemäss Regierungsrat keine zusätzliche Verletzung der gesetzlichen Dachformvorschriften, weshalb eine Mansardendachform auch (ohne Ausnahmegewilligung) unter dem Gesichtspunkt der Bestandesgarantie im Sinne von § 72 Abs. 3 PBG zulässig wäre. Allerdings sei kein Ausnahmegrund im Sinne von § 73 Abs. 1 PBG für die zusätzliche Gebäudehöhenüberschreitung von ca. 1.79m ersichtlich, weshalb der Bezirksrat die Ausnahmegewilligung bezüglich der Gebäudehöhe folglich zu Unrecht erteilt habe und die Baubewilligung deshalb aufzuheben sei (Erw. 6ff.). Der Vollständigkeit halber ist der Regierungsrat auch noch auf weitere streitige Punkte eingegangen. Beim untersten Geschoss handle es sich vermutlich um ein Untergeschoss im Sinne von § 37 Abs. 3 Baureglement des Bezirks Küssnacht (BauR) vom 1. November 2006, weshalb auf dem Grundstück KTN 001 ein weiteres Vollgeschoss, welches innerhalb der Dachschräge zu liegen kommt, zulässig wäre. Bei einem erneuten Bauprojekt sei jedoch eine exakte Berechnung des unter dem massgebenden Terrain liegenden Volumens von der Bauherrschaft einzureichen bzw. vom Bezirksrat einzufordern (Erw. 7ff.). Des Weiteren verursachten weder die wärmetechnische Sanierung noch die geplanten fünf Balkone eine Grenz- oder Gebäudeabstandsverletzung (Erw. 8ff.). Die Brandschutzbewilligung sei sodann vom zuständigen Amt für Militär-, Feuer- und Zivilschutz erteilt worden (Erw. 9.2). Die Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Strassenabstandes durch den geplanten Liftanbau sei zu Recht erfolgt (Erw. 10ff.). Schliesslich seien die geplanten Balkone sowie der Liftanbau nicht ortsfremd, sondern unter Berücksichtigung des Ortsbildinventars zulässig (Erw. 11ff.).

2.3 Die Beschwerdeführer bestreiten u.a., dass für eine zusätzliche Gebäudehöhenüberschreitung kein Ausnahmegrund im Sinne von § 73 Abs. 1 PBG ersichtlich sei. Das bestehende Dach entspreche schon heute nicht den Bestimmungen des BauR (Dachneigung). Mittels Vorabklärung seien verschiedene Varianten wie Regelbauweise und alternative Lösungen erarbeitet und gegenüber

gestellt worden. In diesem Prozess habe sich herausgestellt, dass die Variante mit Mansardendach eine bessere architektonische Lösung als die Regelbauweise darstelle. Die Überschreitung der Gebäudehöhe werde durch das Mansardendach bedingt. Das bedeute, dass nicht nur für die Dachform (Mansardendach), sondern auch für die Überschreitung der Gebäudehöhe die Ausnahmebewilligung aus Einordnungsgründen erteilt worden sei (vgl. Beschwerde vom 11.6.2018 S. 8).

3.1 Vorliegend ist unbestritten, dass das bestehende Gebäude auf KTN 001 die in der Kernzone I zulässige Gebäudehöhe von 9m (Art. 61 BauR) bereits heute überschreitet. Aus den Bauplänen ergibt sich an der Nordwestfassade eine Gebäudehöhe (vom ausgemittelten gewachsenen Boden bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut, vgl. § 60 Abs. 2 PBG und Art. 39 BauR) von ca. 11.72m (Plan-Nr. 1513.00-100-17 vom 22.5.2017), an der Südost- und Südwestfassade lässt sich eine ungefähre Gebäudehöhe von über 9m bzw. 10m ermitteln. Allerdings lässt sich den Plänen nicht die genaue Höhenkote des ausgemittelten Terrains entnehmen, was die Ermittlung der exakten Gebäudehöhe (wie auch die Überprüfung des ausgemittelten Terrains) schwierig macht bzw. höchstens eine ungefähre Messung erlaubt. Im Plan zur Nordostfassade fehlt sodann eine Markierung des ausgemittelten Terrains gänzlich, weshalb die Ermittlung der Gebäudehöhe nicht möglich ist (vgl. Plan-Nr. 1513.00-100-18 und 19 vom 22.5.2017 bzw. Plan-Nr. 1513.00-100-20 vom 17.5.2017). Der Regierungsrat hielt im angefochtenen RRB fest, dass auch an der Nordostfassade die zulässige Gebäudehöhe von 9m knapp überschritten zu sein scheine, womit feststehe, dass bereits beim bestehenden Gebäude an allen vier Fassadenseiten die zulässige Gebäudehöhe teilweise deutlich überschritten sei, was von den Beschwerdeführern nicht bestritten wird.

Des Weiteren lässt sich den Akten entnehmen und ist ebenfalls unbestritten, dass die Dachneigung des bestehenden Gebäudedaches ebenfalls nicht den Bestimmungen des BauR entspricht (vgl. Baubewilligung vom 6.9.2017 Ziff. 1.7 S. 3; Beurteilung der Ortsbildkommission [OBK] vom 27.6.2017). Gemäss Art. 55 Abs. 1 BauR sind alle Bauten in den Kernzonen mit Steildächern zu versehen, deren Neigung 40° bis 50° oder Teilung zu betragen hat.

3.2.1 Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den neuen Vorschriften widersprechen, sind in ihrem Bestand garantiert (§ 72 Abs. 1 PBG). Wenn ein bestehendes Gebäude abgebrochen oder durch höhere Gewalt zerstört oder in seinem Umfang vermindert wird, so hat der Eigentümer fünf Jahre lang das Recht, es im früheren Umfang wieder aufzubauen (§ 72 Abs. 3 erster Satz PBG). Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts zu § 72 Abs. 3

erster Satz PBG verlangt die Beanspruchung des Wiederaufbaurechts für ein abzubrechendes Gebäude nicht ein sklavisches Festhalten an den bisherigen Gebäudeformen. Wenn eine zeitgemässe, modern(er)e Architektur durchaus zulässig ist (EGV-SZ 2011 B 8.4 Erw. 3.3), muss dies umso mehr auch für funktionelle Anpassungen (vgl. VGE III 2015 55 vom 16.7.2015 Erw. 2.5) und Erneuerungen (wie Instandhaltung und Angleichung an Erfordernisse der Zeit) gelten. Indessen hat praxisgemäss der frühere Umfang als Richtschnur des Wiederaufbaus zu gelten. Ausserdem muss auch die nutzungsmässige Wesensgleichheit gewährleistet sein (VGE 1014/02 vom 27.9.2002 Erw. 4c/dd). Diese Voraussetzungen entsprechen der bundesgerichtlichen zu Art. 24 RPG entwickelten Rechtsprechung, wonach eine Wiederaufbaute dem alten Bauwerk in Grösse und Nutzungsart ungefähr entsprechen muss (VGE III 2015 32 vom 16.7.2015 Erw. 2.3 m.w.H.). Die (Nutzungs-)Änderung einer Baute ist mit dem Recht auf Wiederaufbau vereinbar, wenn sie keine neuen oder zusätzlichen Widersprüche zum geltenden Baurecht schafft, den bestehenden Zustand somit weiterführt oder allenfalls der bestehenden Nutzungsordnung näher bringt, mitunter eine Verbesserung des bestehenden Zustandes, gemessen an den Zielen des Gesetzgebers, herbeiführt (VGE III 2015 32 vom 16.7.2015 Erw. 2.3 m.w.H.; vgl. auch VGE III 2013 142 vom 23.1.2014 Erw. 2.2f.).

3.2.2 Dementsprechend hat der Regierungsrat zutreffend festgehalten, dass das bestehende und rechtmässig erstellte Gebäude auf KTN 001 in seinem aktuellen Umfang (insbesondere in Bezug auf die den geltenden Bestimmungen entgegenstehende Gebäudehöhe und Dachform) bestandesrechtlich geschützt ist (angefochtener RRB Erw. 4.2). Eine funktionelle Anpassung oder Erneuerung, welche sich im Rahmen des bisherigen Umfangs bewegt, ist somit zulässig. Eine zusätzliche Abweichung vom geltenden Recht erfordert indes eine Ausnahmebewilligung.

Im angefochtenen RRB hielt der Regierungsrat sodann fest, dass die geplante Mansardendachform an sich nicht zu einer zusätzlichen Verletzung der gesetzlichen Dachformvorschriften führt, zumal das heute bestehende Dach wie bereits erwähnt ebenfalls nicht den gesetzlichen Vorschriften entspreche. Dementsprechend sei die Dachform bereits unter dem Gesichtspunkt der Bestandesgarantie im Sinne von § 72 Abs. 3 PBG zulässig. Entscheidend (insbesondere auch unter Berücksichtigung der nachbarlichen Interessen der Besonnung) sei jedoch nicht die Dachform, sondern viel mehr die Gebäudehöhe (vgl. angefochtener RRB Erw. 6.5.2).

Soweit der Regierungsrat im angefochtenen RRB sinngemäss davon ausging, dass die Dachform eines Mansardendaches nicht zwingend einer Ausnahmebe-

willigung bedarf und grundsätzlich auch unter die Bestandesgarantie fallen könnten, sind die vorstehenden Ausführungen nicht zu beanstanden, weshalb darauf verwiesen werden kann. Ob sich jedoch eine bestimmte Dachform bzw. ein bestimmtes Bauvorhaben im Rahmen der Bestandesgarantie bewegt, ist im konkreten Einzelfall zu beurteilen. Beim vorliegenden Bauvorhaben hängt die Überschreitung der Gebäudehöhe nämlich unmittelbar mit der Dachform des Mansardendaches zusammen, weshalb die Mansardendachform nicht vorab bewilligt werden kann (vgl. nachfolgende Erw. 3.3.2 und 3.5.2, wonach selbst eine die Gebäudehöhe nicht überschreitende Dachform nicht zwingend unter die Bestandesgarantie fällt). Vielmehr ist, sollte sich das vorliegende Bauvorhaben nicht als bewilligungsfähig erweisen, allenfalls in einem abgeänderten Bauvorhaben auf den Einzelfall bezogen zu prüfen, ob sich die Dachform im Rahmen der Bestandesgarantie bewegt.

3.3.1 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; vgl. auch Art. 39 Abs. 2 BauR). Nicht berücksichtigt werden: die Höhe des Giebel-dreiecks bei Giebelfassaden (lit. a); Aufbauten bei Schräg- und Flachdächern, sofern sie nicht mehr als einen Drittel der Fassadenlänge einnehmen (lit. b); Attikageschosse und Dachbrüstungen, sofern ihre Fassaden auf der Schmalseite innerhalb eines Giebeldreiecks von 45° liegen sowie auf der Längsseite mit Ausnahme von maximal einem Drittel dieser Fassadenlänge um das Mass ihrer Höhe von der Fassade des darunter liegenden Geschosses zurückversetzt sind (lit. c). Bei Dachneigungen über 45 Grad wird das Mehrmass, das sich bei einem 45 Grad geneigten Dach ergäbe, zur Gebäudehöhe gerechnet (§ 60 Abs. 4 PBG; Art. 39 Abs. 3 BauR). Bei in der Höhe gestaffelten Bauten wird die Gebäudehöhe jedes Baukörpers gesondert bestimmt (§ 60 Abs. 5 PBG). Die Gebäudehöhe wird für jede Fassade und jeden Fassadenteil einzeln bestimmt. Dies gilt auch bei Reihen- und Terrassenhäusern (Art. 39 Abs. 4 BauR).

3.3.2 Das geplante Mansardendach weist ab dem Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut eine Neigung von 75°, anschliessend eine solche von 30° und zum Abschluss von 0° auf, wovon das Mehrmass zur Gebäudehöhe gerechnet wird. Folgerichtig hat der Regierungsrat festgehalten, dass die Gebäudehöhe der bestehenden Baute mit dem geplanten Mansardendach um ca. 1.79m überschritten wird. In der Baubewilligung hat der Bezirksrat festgehalten, dass mit der geplanten Baute die zulässige Gebäudehöhe von 9m in der Kernzone I bei der Nordwestfassade um 4.51m (bei der Südostfassade um 1.93m und bei der Südwestfassade um 2.97m) überschritten wird. Daraus ergibt sich, dass das geplante

Mansardendach zu einer zusätzlichen Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe führt und somit einer Ausnahmegewilligung bedarf, da eine solche Erweiterung nicht mehr unter die Bestandesgarantie fällt (vgl. Fritzsche/Bösch/Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, Bd. 2, 5. Aufl., Zürich 2011, S. 1139).

Entgegen den Ausführungen der Beschwerdegegnerin ist vorliegend nicht von einem Flachdach auszugehen. Ein Flachdach ist ein Dach mit einer Neigung von weniger als 10° (vgl. Fritzsche/Bösch/Wipf, a.a.O., S. 1218). Das geplante Dach weist jedoch eine Neigung von 75° bzw. 30° auf und wird erst anschliessend flach, weshalb es sich um ein Mansardendach handelt, dessen First abgeschnitten ist (ähnlich einem Zinnendach = Steildach, dessen First flach abgeschnitten ist, vgl. Fritzsche/Bösch/Wipf, a.a.O., S. 1221 und 1223). Durch die Berücksichtigung des Mehrmasses der Dachneigung bei der Gebäudehöhe wird dem Umstand, dass durch die steilere Dachneigung ein höheres bzw. grösseres Dach und somit ein höheres bzw. räumlich grösseres Gebäude resultiert (was sich nicht ausschliesslich auf die Firsthöhe bezieht), genügend Rechnung getragen. Somit ist vorliegend § 60 Abs. 4 PBG anzuwenden und nicht § 60 Abs. 2 PBG. Selbst wenn jedoch von einem Flachdach auszugehen wäre, würde sich die vorliegend zu behandelnde Frage grundsätzlich nicht ändern, zumal lediglich von einer höheren Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe auszugehen wäre, was ebenfalls einer Ausnahmegewilligung bedarf.

3.3.3 Nachfolgend ist somit zu prüfen, ob für das geplante Mansardendach bzw. die Dachaufstockung und Erhöhung der Gebäudehöhe eine Ausnahmegewilligung erteilt werden kann.

3.4.1 Der Regierungsrat hat im angefochtenen RRB festgehalten, dass vorliegend nicht ersichtlich sei, inwiefern durch die zusätzliche Gebäudehöhenüberschreitung ein besseres Ergebnis erzielt oder ein Objekt des Natur- und Heimatschutzes besser geschützt werden könne. Es sei nämlich auch ein Mansardendach mit einer Dachneigung von 45° im unteren Dachbereich denkbar. Damit würde (durch die Form des Mansardendachs) sowohl dem einordnungstechnischen Element Rechnung getragen, als auch die Gebäudehöhe (wegen der fehlenden Hinzurechnung) nicht zusätzlich überschritten, womit auch keine nachbarrechtlichen Interessen verletzt würden. Die Einhaltung der heute vorliegenden und bestandesrechtlich geschützten Gebäudehöhe führe bei der Bauherrschaft auch nicht zu einer unzumutbaren Härte, da es gerade nicht das Ziel der Ausnahmegewilligung sei, der Bauherrschaft eine Ideallösung zu verschaffen oder eine bessere Ausnützung des Dachgeschosses zu ermöglichen. Folglich sei kein Ausnahmegrund im Sinne von § 73 Abs. 1 PBG für die zusätzliche Gebäudehöhenüberschreitung von ca. 1.79m ersichtlich. Zudem würde die zusätzliche

Gebäudehöhenüberschreitung nachbarrechtliche Interessen tangieren. Eine Abwägung der entgegenstehenden Interessen könne an dieser Stelle jedoch unterbleiben, da es schon an einem Ausnahmegrund fehle.

3.4.2 Die Beschwerdeführer machen geltend, dass bereits die OBK Kenntnis davon gehabt habe, dass mit der Abweichung von der Regelbauweise, indem ein Mansardendach und kein Satteldach erstellt werde, eine zusätzliche (aber rein rechnerische) Überschreitung der Gebäudehöhe entstehe. Das Projekt sei zusammen mit der OBK entwickelt worden. Ein erstes Projekt der Beschwerdeführer, das als Variante noch ein Steildach bzw. Satteldach beinhaltet habe, habe die OBK sogar verworfen und nur die Variante Mansardendach weiterverfolgen lassen. Die OBK habe damals schon Kenntnis davon gehabt, dass es grundsätzlich zulässig wäre, das bestehende Dach mit einem Satteldach mit einem Winkel von bis zu 45° zu ersetzen. Dabei würde aber die tatsächliche - nicht die rechtliche - Gebäudehöhe (bis zum Dachfirst) im Vergleich zur Mansardendach-Variante um über zwei Meter höher ausfallen und das denkmalgeschützte Objekt G. _____ (Gebäude) überragen sowie diesem damit einen nicht unerheblichen Teil seiner die Kernzone Küssnacht stark prägenden Dominanz berauben. Mit dem in der Kernzone Küssnacht häufig vorkommenden Mansardendach (zweithäufigste Dachform) könne dies verhindert werden.

Der Bezirksrat habe festgehalten, dass die vorliegende Variante mit Mansardendach eine bessere architektonische Lösung darstelle als die Regelbauweise. Für eine Harmonisierung des Gebäudes bringe das Mansardendach ein besseres und befriedigenderes Resultat. Die Überschreitung der Gebäudehöhe werde durch das Mansardendach bedingt. Des Weiteren habe auch das Amt für Kultur (Denkmalschutz) dem Projekt zugestimmt.

Zudem dürfe nicht vergessen werden, dass bei der Umsetzung des Steildaches mit einem Winkel von 45° kein einheitlich horizontaler First hätte errichtet werden können bzw. errichtet werden könne, sondern, bedingt durch die Rundung des Gebäudes zur F. _____ (Strasse) hin, quasi ein Zirkuszelt resultieren würde. Dieses Steildach würde nicht nur G. _____ (Gebäude) als denkmalgeschütztes Gebäude in der Höhe weit überragen, sondern brächte durch seine unregelmässige Form und mehrfach schrägen Dachfirsten zudem Unruhe in das ansonsten sehr harmonisch gestaltete Dorfbild. Es werde nur mit Erteilung der Ausnahmegewilligung für die Überschreitung der Gebäudehöhe ein besseres Ergebnis gegenüber der Regelbauweise erzielt und zudem ein Objekt des Heimatschutzes, nämlich das KIGBO-Objekt G. _____ (Gebäude) besser geschützt.

Nicht nachvollziehbar sei die Aussage des Regierungsrates, wonach auch ein Mansardendach mit einer Dachneigung von 45° im unteren Dachbereich denkbar

wäre. Ein Mansardendach zeichne sich insbesondere durch eine im unteren Dachbereich steile Neigung aus. Das vorgesehene Dach der Beschwerdeführer orientiere sich im vorliegenden Fall an den im Dorfkern bereits befindlichen Mansardendächern. Mit einer Neigung von 45° im unteren Dachbereich könne nicht mehr von einem Mansardendach gesprochen werden. Es würde eine neue Dachform erschaffen, welche so in der Kernzone in Küssnacht nicht vorkommen und sich damit auch nicht in die bestehende Gestaltung des Küssnachter Dorfkerns einordnen würde und von der OBK und in der Folge vom Bezirksrat auch nicht unterstützt würde.

Die Firsthöhe bei der Mansardendachvariante werde nur gerade um einen Meter im Vergleich zum heute bestehenden First erhöht.

3.5.1 Die zuständige Bewilligungsbehörde kann für Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen Ausnahmen von den im PBG oder in den Bauvorschriften der Gemeinde festgelegten Bestimmungen bewilligen, wenn und soweit besondere Verhältnisse es rechtfertigen (§ 73 Abs. 1 PBG), insbesondere wenn sonst eine unzumutbare Härte einträte (lit. a), dank der Abweichung wegen der örtlichen Gegebenheiten eine bessere Lösung erzielt werden kann (lit. b), Art, Zweckbestimmung oder Dauer des Gebäudes eine Abweichung nahelegen (lit. c) oder dadurch ein Objekt des Natur- und Heimatschutzes besser geschützt werden kann (lit. d). Eine Ausnahmbewilligung muss mit den öffentlichen Interessen vereinbar sein und darf keine wesentlichen Interessen von Nachbarn verletzen (§ 73 Abs. 2 PBG). Gemäss Art. 50 Abs. 1 BauR richten sich die Voraussetzungen für die Erteilung von Ausnahmbewilligungen sowie die kantonale Zustimmungspflicht nach kantonalem Recht. Eine Ausnahmbewilligung ist als solche zu bezeichnen und zu begründen (Art. 50 Abs. 2 BauR).

Bewilligungsbehörde ist der Bezirksrat (§ 76 Abs. 1 PBG i.V.m. § 1 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 des Gesetzes über die Organisation der Gemeinden und Bezirke [Gemeindeorganisationsgesetz, GOG; SRSZ 152.100] vom 29.10.1969; vgl. Art. 3 Abs. 1 BauR). Ausnahmen von kantonalen Abstandsvorschriften, zu deren Erteilung die Bewilligungsbehörde der Gemeinde zuständig ist, bedürfen der vorgängigen Zustimmung des zuständigen Amtes (§ 76 Abs. 3 PBG). Gemäss § 47 Abs. 2 der Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz (PBV; SRSZ 400.111) vom 2. Dezember 1997 wird über die Zustimmung zu Ausnahmen im Sinne von § 76 Abs. 3 PBG mit der kantonalen Baubewilligung entschieden.

Die Ausnahmeregelung stellt im öffentlichen Baurecht ein allgemeines Rechtsinstitut dar, das bezweckt, im Einzelfall Härten und offensichtliche Unzweckmässigkeiten zu beseitigen (Erich Zimmerlin, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, 1985, § 155 N 6). Derartige Härtefälle können als Folge besonderer

Umstände auftreten, mit denen die notwendigerweise generalisierenden und schematisierenden Normen nicht gerechnet haben. Die strikte Anwendung der Norm in diesen Fällen würde zu einem offensichtlich ungewollten Ergebnis führen. Voraussetzung für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung ist daher immer, dass solche besonderen Umstände vorliegen. Ob dies im konkreten Fall zutrifft, ist sorgfältig zu prüfen, da eine leichtfertige Erteilung von Ausnahmegewilligungen die verfassungsrechtlichen Gebote der Gesetzmässigkeit der Verwaltung und der rechtsgleichen Behandlung der Bürger verletzen würde (BGE 112 Ib 51 Erw. 5). Zu ergänzen ist, dass wenn - wie hier - eine Baute über das Bestandesprivileg des Wiederaufbaurechts hinausgehen soll, besonders wichtiger Gründe bedarf, um überhaupt Abweichungen von den Bauvorschriften zu dulden. In solchen Fällen ist bei der Bewilligung weiterer Ausnahmen äusserste Zurückhaltung geboten (EGV-SZ 2016 B8.3 Erw. 5.1.3; EGV-SZ 1993 Nr. 60 Erw. 7.b; VGE III 2010 183 vom 21.12.2010 Erw. 3.4; VGE III 2009 223 vom 24.2.2010 Erw. 4.2). Der Zweck der Ausnahmegewilligung besteht nicht darin, einem Bauherrn zu einer optimalen Lösung zu verhelfen oder eine maximale Ausnützung zu ermöglichen. Es sollen weder Idealvorstellungen noch Maximalwünsche ermöglicht werden (vgl. VGE III 2015 55 vom 16.7.2015 Erw. 3.2). Ob die besonderen Voraussetzungen, welche eine Ausnahmegewilligung rechtfertigen, vorliegen, ist eine Rechtsfrage, welche der freien Überprüfung des Verwaltungsgerichts unterliegt (vgl. Baumann, in: Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau [AG-Komm], Bern 2013, § 67 N 1-3; Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 3.A., Bd. 1, Bern 2007, Vorbemerkungen zu den Art. 26-31 Rz. 7). Der unbestimmte Rechtsbegriff der besonderen Verhältnisse ist mit der Einschränkung "wenn und soweit" verknüpft. Die Umschreibung der Ausnahmesituation enthält mithin auch ein begrenzendes Moment. Es ist somit anhand des konkreten Projektes und allenfalls weiterer Umstände zu prüfen, ob eine unzumutbare Härte oder eine Ausnahmesituationsvoraussetzung gegeben ist (VGE III 2015 172 vom 27.1.2016 Erw. 5.1.2, mit Hinweisen, u.a. auf VGE III 2013 193 + 194 vom 22.5.2014 Erw. 8.4, VGE III 2014 22 vom 11.5.2014 Erw. 3.1.2, EGV-SZ 2010 B 8.10 Erw. 3.1.5; VGE 1048/97 vom 6.2.1998 Erw. 7 = EGV-SZ 1998 Nr. 8 Erw. 7).

Ist das Vorliegen der Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung zu bejahen, so ist bei der Erteilung derselben weiter abzuklären, durch welche von den gesetzlichen Bestimmungen abweichenden Regelungen der Ausnahmesituation Rechnung zu tragen ist. Bei der Beurteilung dieser Ermessensfrage auferlegen sich Regierungsrat und Verwaltungsgericht praxisgemäss Zurückhaltung. Das Verwaltungsgericht darf sodann im Gegensatz zum Regierungsrat nur einschreiten, wenn das Ermessen rechtsfehlerhaft ausgeübt wurde (EGV-SZ 2010 B 8.10

Erw. 3.1.5; 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, d.h. ein in Missachtung des Gleichbehandlungsgebots, des Willkürverbots und des Verhältnismässigkeitsprinzips zustande gekommenes Ermessen (VGE III 2015 172 vom 27.1.2016 Erw. 5.1.2; VGE III 2008 15 vom 24.4.2008 Erw. 2.3.2 mit weiteren Hinweisen).

3.5.2 Die Bewilligungsfähigkeit der von den Beschwerdeführern vorgängig zum Baugesuch bei der OBK eingereichten Variante des Steildachs ist nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens und ist im konkreten Fall somit nicht zu beurteilen. Allerdings kann, entgegen der Argumentation der Beschwerdeführer, die Bewilligungsfähigkeit nicht ohne weiteres bejaht werden. Zum einen ist bereits die Eingliederung in die Umgebung bzw. das Ortsbild fraglich, weshalb der Schutz des KIGBO-Objektes G._____ (Gebäude) durch die Variante Steildach ebenfalls nicht ohne weiteres bejaht werden kann, wie die Beschwerdeführer sinngemäss selbst geltend machen. Gemäss Art. 60 Abs. 2 BauR müssen sich Bauten in der Kernzone I harmonisch ins Gesamtbild einordnen (vgl. auch Art. 12 BauR). Zum anderen sind bei Umbauten und Erweiterungen im Rahmen der Bestandesgarantie (soweit diese überhaupt eingehalten würde, was primär zu prüfen wäre) auch die Interessen der Nachbarschaft und der Öffentlichkeit zu berücksichtigen; sie sind somit nicht ohne weiteres bewilligungsfähig (vgl. Fritzsche/Bösch/Wipf, a.a.O., S. 1143; Baumann, in: AG-Komm, a.a.O., § 68 N 23). Fraglich wäre allenfalls zudem die Einhaltung der Firsthöhe (was sich den vorliegenden Plänen nicht entnehmen lässt, nachdem die Firsthöhe nicht ab dem ausgemittelten gewachsenen Terrain gemessen wurde; vgl. Art. 48 BauR). Unter diesem Gesichtspunkt rechtfertigt es sich vorliegend nicht, das geplante Bauvorhaben bzw. Dach als eine bessere Lösung bzw. besseren Schutz eines Heimatschutzobjektes (§ 73 Abs. 1 lit. b und d PBG) im Vergleich zur angeblich zulässigen Variante "Steildach" zu beurteilen.

Mit dieser Argumentation wurde jedoch im konkreten Fall u.a. die Ausnahmebewilligung erteilt. Es wurden (soweit aus den Akten ersichtlich) die beiden Varianten "Steildach" und "Mansardendach", welche durch die Beschwerdeführer der OBK zur Vorprüfung eingereicht wurden, beurteilt und verglichen, woraufhin die Variante "Mansardendach" von der OBK bzw. dem Bezirksrat seine Zustimmung erhielt, wenn auch mit geringfügigen Abweichungen (ohne den ursprünglich auf der Südwest-Fassade geplanten Balkon im Dachgeschoss; vgl. Schreiben des Bezirks Küssnacht an die Bauherrschaft "Erste gestalterische Beurteilung" vom 2.9.2016; vgl. Baubewilligung vom 6.9.2017 S. 5 Ziff. 1.11). Aus den Akten ergibt sich somit nicht, dass die Beschwerdeführer sowie die OBK bzw. die Baubewilli-

gungsbehörde noch weitere Varianten, wie bspw. die vom Regierungsrat vorgeschlagene Variante eines "Mansardendaches", welches eine Dachneigung von 45 Grad aufweist, geprüft und beurteilt haben. Es kann somit vorliegend nicht ohne weiteres gesagt werden, dass es sich beim geplanten Bauvorhaben bzw. beim geplanten Dach um eine bessere Lösung handelt, oder durch das Bauvorhaben ein Objekt des Natur- und Heimatschutzes besser geschützt werden kann. Vielmehr ergibt sich aus dem Gesamtentscheid des ARE vom 27. Juli 2017 (gemäss Beurteilung des Amtes für Kultur): dass das Projekt sich in der Kernzone und im Perimeter des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS), das Küssnacht als von nationaler Bedeutung einstuft, befindet; dass das Gebiet 1 Ortskern mit dem Erhaltungsziel A bewertet ist; dass der Bereich 1.0.5, in welchem sich das Projekt befindet, als "stark beeinträchtigter Gebietsanfang" umschrieben wird; und dass die Situation durch die Aufstockung nicht zusätzlich beeinträchtigt wird. Das Amt für Kultur spricht somit nicht von einer Verbesserung der Situation, sondern lediglich davon, dass durch das geplante Bauvorhaben keine Verschlechterung der Situation erfolgt. Es ist somit nicht ersichtlich, inwieweit das Gebäude der Bauherrschaft, welches gemäss ISOS in einem stark beeinträchtigtem Gebiet liegt, lediglich mit einem neuen (die Gebäudehöhe zusätzlich überschreitenden) Mansardendach (im Vergleich zum heutigen zu flach geneigten aber unauffälligen Giebedach) bei Gesamtbetrachtung zu einer Verbesserung der Einordnung in der Umgebung bzw. des Ortsbildes oder zu einer geringeren Beeinträchtigung desselben führen soll.

Soweit die Beschwerdeführer rügen, dass ein Mansardendach mit einer Dachneigung von 45 Grad im unteren Dachbereich kein Mansardendach mehr darstelle, weshalb eine neue Dachform erschaffen würde, welche so in der Kernzone in Küssnacht nicht vorkomme und sich damit auch nicht in die bestehende Gestaltung des Küssnacher Dorfkerns einordnen würde, kann dem vorliegend nicht ohne weiteres gefolgt werden. Eine solche Variante wurde von den Bewilligungsbehörden bisher noch nicht eingehend geprüft. Der Bezirksrat macht vernehmlassend lediglich geltend, dass es sich beim Mansardendach um ein geknicktes Giebel- oder Walmdach handle, dessen untere Flächen steiler verlaufen als die oberen. Mit einer unteren Dachneigung von 45° handle es sich somit nicht mehr um ein typisches Mansardendach und die Gesamtgestaltung des Gebäudes werde massgebend und negativ verändert. Aus dem vom Bezirksrat zitierten Lehrbuch ergeben sich indes keine Angaben zur notwendigen Neigung des unteren Dachbereichs eines Mansardendaches (vgl. Fritzsche/Bösch/Wipf, a.a.O., S. 1221). Somit wäre auch eine Neigung von 45° immer noch steiler gegenüber einer solchen von 30° bzw. bspw. 20° oder 15° im oberen Dachbereich. Zudem zeigt auch das von den Beschwerdeführern zu den Akten gelegte Bild des Rat-

hauses 2 (Seeplatz 2) das Beispiel eines flacheren unteren Dachbereichs eines Mansardendaches. Für eine eingehende und mit den anderen Varianten vergleichbare Beurteilung einer solchen Dachform, wäre zudem ebenfalls eine Visualisierung zu bevorzugen. Hinzu kommt, dass auch die Form des geplanten Bauvorhabens nicht einem klassischen Mansardendach entspricht. Statt eines Giebels weist die geplante Dachform einen flachen Abschluss auf (vgl. dazu die vorstehenden Ausführungen in Erw. 3.3.2). Daraus ergibt sich, dass gemäss der OBK bzw. dem Bezirksrat selbst mit einer geringfügigen Abweichung von einem klassischen Mansardendach eine gute Einordnung in das Ortsbild erreicht werden kann. Zudem bedingt bereits die etwas ungewöhnliche Form des bestehenden Gebäudes eine gewisse Anpassung klassischer Dachformen, was jedoch wie bisher auch ohne weitere Überschreitung der Gebäudehöhe realisierbar ist. Zwar ist eine Verbesserung der Situation jeweils erstrebenswert, es reicht jedoch auch, wenn es nicht zu einer Verschlechterung der Situation kommt, wie man der Beurteilung des Amtes für Kultur im Gesamtentscheid entnehmen kann, solange keine Ausnahmegewilligung erforderlich ist. Zudem wäre ein Mansardendach mit einer flacheren Neigung im unteren Dachbereich vermutlich noch immer einer reinen Steildachvariante, welche wie ein "Zirkuszelt" erscheint, vorzuziehen.

Der Zweck der Ausnahmegewilligung besteht sodann nicht darin, einem Bauherrn zu einer optimalen Lösung zu verhelfen oder eine maximale Ausnützung zu ermöglichen (vgl. dazu die vorstehenden Ausführungen in Erw. 3.5.1). Aus dem Baugesuch der Beschwerdeführer ergibt sich, dass die Anpassung der Dachform sowie die Aufstockung dazu dient, Platz für eine zusätzliche Wohnung im Dachgeschoss zu schaffen, wofür die bestehende räumliche Ausbildung des Dachraumes ungenügend sei. Es ist somit eine optimale Ausnützung der bestehenden (die zulässige Gebäudehöhe bereits überschreitenden) Baute geplant, was sich auch aus den Vorbringen der Beschwerdeführer in der Beschwerde vom 11. Juni 2018 ergibt. Demgemäss bedeute eine Ablehnung der Ausnahmegewilligung, dass das bestehende Gebäude nicht wie von der Bauherrschaft gewollt, bauökonomisch sinnvoll, saniert und auf die gemäss Baureglement zulässige Geschosshöhe von vier Vollgeschossen ausgebaut werden könne, weil die Höhenmasse insbesondere aufgrund der Geschosshöhe des Erdgeschosses von über 3.6m überschritten würden. Das Erdgeschoss sei von Beginn an als Gewerbe- raum genutzt und aus diesem Grund, auch was die Höhe anbelange, so konzipiert. Auch heute noch würden die Beschwerdeführer darin einen Gewerbebetrieb führen. Würde die Ausnahmegewilligung verweigert, müsste die Bauherrschaft das bestehende Gebäude bis auf die Grundmauer abbrechen, um anschliessend ein von Grund auf neugebautes Wohn- und Geschäftsgebäude mit vier Vollgeschossen zu realisieren, bei welchem insbesondere das Erdgeschoss um

einen Meter in der Höhe reduziert würde. Damit aber könne der Betrieb, welcher von der Bauherrschaft selber geführt werde, aus Platzgründen in dieser Form nicht mehr aufrecht erhalten werden, was wiederum eine unzumutbare Härte bedeuten würde. Daraus ergibt sich, dass die Bauherrschaft u.a. eine Ausnahmegewilligung anstrebt, um trotz der hohen Raumhöhe im Erdgeschoss noch ein weiteres Vollgeschoss realisieren zu können. Daraus resultiert jedoch keine unzumutbare Härte; vielmehr würde bei Erteilung einer Ausnahmegewilligung eine (unzulässige) Privilegierung der Bauherrschaft resultieren. Ein Ausnahmegrund ist somit auch deshalb nicht gegeben. Nach dem Gesagten wird durch die Verweigerung der Ausnahmegewilligung auch das Verhältnismässigkeitsprinzip nicht verletzt (vgl. Beschwerde vom 11.6.2018 S. 11). Die Verweigerung der Ausnahmegewilligung im konkreten Fall führt u.a. nicht dazu, dass die Bauherrschaft das bestehende Gebäude nicht mehr sachgerecht nutzen oder generell nicht mehr umbauen kann.

Selbst wenn man zudem vom Vorliegen eines Ausnahmegewilligungsgrundes ausgehen würde (was jedoch nach wie vor nicht der Fall ist), müssten des Weiteren die Interessen der Nachbarn berücksichtigt werden, welche einer Überschreitung der Gebäudehöhe entgegenstehen.

3.5.3 Zusammenfassend hat der Regierungsrat zu Recht das Vorliegen eines Ausnahmegrundes verneint und festgehalten, dass die Ausnahmegewilligung betreffend die Gebäudehöhe zu Unrecht erteilt wurde. Die Beschwerdeführer vermögen keine besonders wichtigen Gründe nachvollziehbar darzulegen, damit für eine zusätzliche Überschreitung der Gebäudehöhe durch Änderung einer bereits zu hohen Baute mittels Dachausbau eine Ausnahmegewilligung erteilt werden könnte.

4. Der Regierungsrat ist im angefochtenen RRB trotz Aufhebung der Baubewilligung auf einzelne, jedoch nicht alle, Rügen der Beschwerdeführerin (im vorliegenden Verfahren Beschwerdegegnerin) eingegangen, weil sich die aufgeworfenen Rechtsfragen jederzeit in einem neuen Bauprojekt wieder stellen könnten.

Aus verfahrensökonomischen Gründen rechtfertigt es sich vorliegend zu den vom Regierungsrat zwar nicht abschliessend jedoch teilweise angesprochenen Fragen Folgendes anzumerken (vgl. Erw. 5.1ff.). Eine unmittelbare Beurteilung dieser Rügen verwehrt sich dem Verwaltungsgericht jedoch aufgrund des funktionellen Instanzenzuges und der funktionellen Schranken der Verwaltungsgerichtsbarkeit (VGE III 2016 151+152 vom 25.4.2017 Erw. 7.9; VGE 1062/05 vom 15.2.2006 Erw. 5.2; VGE 536/94 vom 7.7.1994 Erw. 2, zit. in VGE III 2009 215 vom 24.2.2010 Erw. 3.7). Aus demselben Grund erfolgt vorliegend keine Beurtei-

lung der vom Regierungsrat nicht behandelten Rügen der Beschwerdeführerin (vorliegend Beschwerdegegnerin), zumal ihr bei einem neuen Bauprojekt wiederum der Rechtsmittelweg offen stehen wird.

5.1 Der Regierungsrat hat die Frage, ob der Bezirksrat und das ARE inhaltlich dieselben Pläne genehmigten, im angefochtenen RRB zu Recht offen gelassen, weil die Baubewilligung aus anderen Gründen aufgehoben wurde. Bei einem nächsten Baugesuch ist darauf ein besonderes Augenmerk zu legen. Die Ausführungen im angefochtenen RRB zur Geschosshöhe bzw. zum Untergeschoss sind insbesondere insoweit nicht zu beanstanden, als der Regierungsrat festgehalten hat, dass bei einem erneuten Bauprojekt eine exakte Berechnung des unter dem massgebenden Terrain liegenden Volumens von der Bauherrschaft einzureichen bzw. vom Bezirksrat einzufordern ist. Weitere Ergänzungen erübrigen sich somit vorliegend.

Bei einem erneuten Bauprojekt wird der Bauherrschaft zudem angeraten, die Baupläne in Bezug auf die Gebäude- und Firsthöhen bzw. Höhenkoten sowie das ausgemittelte gewachsene Terrain zu überarbeiten und vervollständigen bzw. Pläne einzureichen, welche eine zweifelsfreie Prüfung der Einhaltung der Vorschriften erlauben (vgl. dazu die vorstehenden Ausführungen in Erw. 3.1 und 3.5.2).

5.2 Die Frage, ob die wärmetechnische Sanierung und die geplanten fünf Balkone den Grenz- oder Gebäudeabstand verletzen, hat der Regierungsrat nachvollziehbar begründet und verneint. Auf die Ausführungen im angefochtenen RRB kann vorliegend verwiesen werden; ebenso auf die Ausführungen zur Ausnahmebewilligung hinsichtlich der Strassenabstandsunterschreitung durch den Liftanbau. Darauf braucht im konkreten Fall nicht weiter eingegangen zu werden.

5.3.1 Die Beschwerdegegnerin bestreitet die Zuständigkeit des Amtes für Militär, Feuer- und Zivilschutz (AMFZ) für die Erteilung einer Brandschutzbewilligung.

5.3.2 Nach § 11 Abs. 1 lit. a des Feuerschutzgesetzes (FSG; SRSZ 530.110) vom 12. Dezember 2012 bedürfen die Erstellung und Änderung sowie die Umnutzung von Gebäuden oder Gebäudeteilen mit normaler Brandgefahr einer Brandschutzbewilligung der Gemeinde, während die Erstellung und Änderung sowie die Umnutzung von Gebäuden oder Gebäudeteilen mit hoher Brandgefahr oder grosser Personengefährdung einer Brandschutzbewilligung des AMFZ bedürfen (§ 11 Abs. 2 FSG). Die Feuerschutzverordnung (FSV; SRSZ 530.111) vom 26. März 2013 bezeichnet in den §§ 2 und 3 die Gebäude und Gebäudeteile mit normaler und hoher Brandgefahr sowie grosser Personengefährdung (vgl.

§ 11 Abs. 3 FSG). Gemäss § 2 lit. a und e FSV sind Wohngebäude bis und mit fünf Erd- und Obergeschossen sowie alle übrigen Gebäude, Räume und Anlagen, die nicht von § 3 erfasst werden, Gebäude und Gebäudeteile mit normaler Brandgefahr im Sinne von § 11 Abs. 1 lit. a FSG. Gewerbe-, Industrie- und Bürogebäude sowie Lagerhallen ab 300m² Nutzfläche sind dagegen Gebäude und Gebäudeteile mit hoher Brandgefahr und grosser Personengefährdung im Sinne von § 11 Abs. 2 FSG (§ 3 lit. h FSV).

Das AMFZ kann in Ausnahmefällen und unter Verrechnung der effektiv anfallenden Kosten Aufgaben der Gemeinden im vorbeugenden Brandschutz übernehmen (§ 6 Abs. 3 FSG). Gemäss RRB Nr. 819/2012 vom 22. August 2012 zur Verordnung über den Feuerschutz (Totalrevision Schadenwehrverordnung) soll mit dem neuen FSG u.a. die Aufgabenteilung zwischen Kanton und Gemeinden im Bereich des vorbeugenden Brandschutzes klarer geregelt werden (S. 1). Demgemäss soll die Übertragung von kommunalen Aufgaben an den Kanton nur in begründeten Ausnahmefällen erfolgen. Als Beispiel wird der unerwartete Ausfall eines kommunalen Brandschutzexperten aufgeführt (S. 12, § 6).

5.3.3 Im Gesamtentscheid des ARE vom 27. Juli 2017 wird festgehalten, dass die Beurteilung auf Wunsch des kommunalen Brandschutzexperten durch den kantonalen Brandschutzexperten erfolgte. In der Vernehmlassung an den Regierungsrat vom 2. November 2017 hat das AMFZ des Weiteren ausgeführt, dass das vorliegende Objekt im Unter- und Erdgeschoss eine gewerbliche Nutzung und in den übrigen Geschossen eine Wohnnutzung aufweise. Die Nutzfläche des Gewerbes betrage gemäss den Flächenangaben in den Plänen 268.2m², wobei aber nicht in allen gewerblich genutzten Räumen die Flächen ausgewiesen seien. Die effektiv gewerblich genutzte Fläche dürfte damit grösser sein. Bei einer Gewerbefläche ab 300m² liege die Zuständigkeit beim kantonalen Amt. Im Unter- und Erdgeschoss sei das Gebäude mit dem G. _____ (Gebäude) zusammengebaut, einzelne Räume im UG würden vom G. _____ (Gebäude) her erschlossen und genutzt. Aufgrund der engen örtlichen Situation, dem Zusammenbau mit dem Gebäude G. _____ und der Mischnutzung könne durchaus in Frage gestellt werden, ob hier noch eine normale Brandgefahr bestehe. Die Beschwerdeführerin (im konkreten Fall die Beschwerdegegnerin) gehe jedenfalls von einem erhöhten Brandrisiko aus. Aufgrund der brandschutztechnischen Komplexität dieses Objektes sei dem Wunsch des kommunalen Brandschutzexperten entsprochen und das Projekt durch das kantonale Amt beurteilt worden. Das kantonale Amt verfüge über besser ausgebildete Fachleute und habe mehr Erfahrung in der Beurteilung von komplexen Bauten. Zudem bestehe gemäss § 6 Abs. 3 FSG die Möglichkeit, dass das kantonale Amt Aufgaben der Gemeinde im

vorbeugenden Brandschutz übernehme. Dem AMFZ seien die örtlichen Verhältnisse sehr wohl bekannt, weil die unmittelbaren Nachbarbauten im Zuständigkeitsbereich des kantonalen Amtes lägen. In diesen beiden Bauten seien 2017 Bauvorhaben realisiert worden, welche ebenfalls durch das kantonale Amt beurteilt, begleitet und abgenommen worden seien.

5.3.4 Zweifellos reicht der Wunsch eines kommunalen Brandschutzexperten, dass die Beurteilung durch das AMFZ zu erfolgen hat, allein nicht aus, um die Zuständigkeit des AMFZ zu begründen. Auch eine Gewerbefläche unter 300m² reicht für sich allein dafür noch nicht aus (wobei sich aus den Akten nicht abschliessend entnehmen lässt, ob die Gewerbefläche vorliegend weniger oder mehr als 300m² beträgt). Im vorliegenden Fall hat das AMFZ mit den vorstehenden Ausführungen unter Berücksichtigung verschiedenster Umstände des konkreten Einzelfalls jedoch nachvollziehbar dargelegt, weshalb ein Ausnahmegrund im Sinne von § 6 Abs. 3 FSG vorliegt. Zudem hat das Verwaltungsgericht bereits in VGE III 2015 61 vom 26. August 2015 festgehalten, dass es nicht zu beanstanden ist, wenn in Grenzfällen die kantonale Fachbehörde verfügt (zit. VGE Erw. 3.2.7).

5.4.1 Gemäss § 8 Abs. 1 FSG ist der Entstehung von Bränden und Explosionen sowie der Ausbreitung von Flammen, Hitze und Rauch ausreichend vorzubeugen. Die Sicherheit von Personen und eine wirksame Brandbekämpfung müssen gewährleistet sein. Bauten und Anlagen sind nach den Vorschriften dieses Erlasses sowie nach den Brandschutzvorschriften, welche sich auf die Interkantonale Vereinbarung zum Abbau technischer Handelshemmnisse vom 23. Oktober 1998 (IVTH) abstützen, zu erstellen und zu unterhalten (§ 8 Abs. 2 FSG).

Gemäss Art. 28 der Brandschutznorm der Vereinigung kantonaler Feuerversicherungen (VKF 1-15de; Stand: 1.1.2015) gilt als Brandschutzabstand zwischen Bauten und Anlagen der Abstand der für einen ausreichenden Brandschutz mindestens einzuhalten ist. Der Brandschutzabstand ist so festzulegen, dass Bauten und Anlagen nicht durch gegenseitige Brandübertragung gefährdet sind. Bauart, Lage, Ausdehnung und Nutzung sind zu berücksichtigen (Art. 29 VKF 1-15de). Wenn Abstände als Brandschutzabstand nicht genügen, sind Massnahmen zu treffen, die einen Brandübergreif verhindern. Nach Ziff. 2.4 der Brandschutzrichtlinie der VKF "Brandschutzabstände Tragwerke Brandabschnitte" (VKF 15-15de; Stand: 1.1.2017) gelten an die Ausführung der Aussenwandkonstruktion hinsichtlich Brennbarkeit und Feuerwiderstand erhöhte Anforderungen, wenn erforderliche Brandschutzabstände gemäss Ziff. 2.2 oder 2.3 unterschritten werden.

5.4.2 Gemäss Vernehmlassung des ARE bzw. des AMFZ vom 2. November 2017 werden die Brandschutzabstände im konkreten Fall unterschritten, können jedoch mit entsprechenden Ersatzmassnahmen gemäss Ziff. 2.4 VKF 15-15de bzw. Anhang kompensiert werden. Gemäss Gesamtentscheid vom 27. Juli 2017 ist spätestens vier Wochen vor Baubeginn durch die Bauherrschaft der Nachweis zu erbringen, dass die Brandschutzmassnahmen den Brandschutzvorschriften entsprechen. Die Beurteilung sowie das Vorgehen des AMFZ im Gesamtentscheid des ARE vom 27. Juli 2017 ist somit nicht zu beanstanden (vgl. auch VGE III 2015 61 vom 26.8.2015 Erw. 3.2.3ff.; VGE III 2014 186 vom 23.4.2015 Erw. 7, wonach u.a. gemäss § 81 Abs. 3 PBG technische Bewilligungen in der Baubewilligung vorbehalten und nach Rechtskraft der Baubewilligung erteilt werden können, weshalb die nach den geltenden Brandschutzvorschriften erforderlichen baulichen, technischen, organisatorischen und abwehrenden Brandschutzmassnahmen in einem Brandschutznachweis zu konkretisieren sind, § 4 Abs. 1 FSV).

5.5 Schliesslich hat der Regierungsrat festgehalten, dass die geplanten Balkone sowie der Liftanbau nicht ortsfremd, sondern unter Berücksichtigung des Ortsbildinventars zulässig seien. Die Einordnungsfrage ist bei einem neuen Bauprojekt wieder neu zu beurteilen, wobei nicht nur die Balkone generell zu beurteilen sind, sondern insbesondere unter Berücksichtigung des Ortsbildschutzes allenfalls auch eine Auseinandersetzung mit der Frage zu erfolgen hat, ob sich ein Balkon am Dach einordnen lässt, da Balkone grundsätzlich Teil der Fassade sind und nicht ins Dach gehören (vgl. dazu etwa Leitfaden Dachlandschaften, Projektierungshilfe für Bauten im Dachbereich, Stadt Zürich, Stand Oktober 2017, S. 19/21).

6.1 Die Beschwerde erweist sich im Sinne der vorstehenden Ausführungen als unbegründet und ist daher abzuweisen.

6.2 Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von insgesamt Fr. 1'500.-- sind dem Verfahrensausgang entsprechend zu zwei Dritteln (Fr. 1'000.--) den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit und zu einem Drittel (Fr. 500.--) dem Bezirk aufzuerlegen (§ 72 Abs. 2 VRP).

6.3 Ebenfalls dem Verfahrensausgang entsprechend haben die Beschwerdeführer und der Bezirk der beanwalteten Beschwerdegegnerin eine Parteien-schädigung auszurichten. Diese wird in Beachtung des kantonalen Gebührentarifs für Rechtsanwälte (GebTRA; 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 Bemess-

sungskriterien erwähnt, unter Ausübung des pflichtgemässen Ermessens auf Fr. 1'500.-- (inkl. Barauslagen und MwSt.) festgelegt, wovon zwei Drittel (Fr. 1'000.--) auf die Beschwerdeführer (unter solidarischer Haftbarkeit) und ein Drittel (Fr. 500.--) auf den Bezirk entfällt.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) werden auf Fr. 1'500.-- festgelegt, wovon Fr. 1'000.-- den Beschwerdeführern (unter solidarischer Haftbarkeit) und Fr. 500.-- dem Bezirk Küsnacht auferlegt werden.

Die Beschwerdeführer haben einen Kostenvorschuss von Fr. 1'500.-- geleistet, weshalb ihnen Fr. 500.-- aus der Gerichtskasse zurückzuerstatten ist.

Der Bezirk hat sein Betreffnis von Fr. 500.-- innert 30 Tagen seit Zustellung dieses Entscheides auf das Postkonto 60-22238-6 des Verwaltungsgerichts zu bezahlen.

3. Die Beschwerdeführer haben der beanwalteten Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung (inkl. Barauslagen und MwSt) von Fr. 1'000.-- zu entrichten. Der Bezirk hat der beanwalteten Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung (inkl. Barauslagen und MwSt.) von Fr. 500.-- zu entrichten.
4. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung Beschwerde* in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, erhoben werden (Art. 42 und 82ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht [BGG; SR 173.110] vom 17.6.2005).

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

5. Zustellung an:
 - den Rechtsvertreter der Beschwerdeführer (2/R)
 - den Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin (2/R)
 - den Bezirksrat Küsnacht (R)
 - den Regierungsrat
 - das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst
 - und das kantonale Amt für Raumentwicklung.

Schwyz, 17. Oktober 2018

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Vizepräsident:

Die Gerichtsschreiberin:

***Anforderungen an die Beschwerdeschrift**

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

Versand: 6. November 2018