

# Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



---

III 2018 151

## Entscheid vom 12. Februar 2019

---

Besetzung

lic.iur. Achilles Humbel, Präsident  
Ruth Mikšovic-Waldis, Richterin  
Dr.oec. Andreas Risi, Richter  
MLaw Joëlle Sigrist, Gerichtsschreiberin

---

Parteien

A. \_\_\_\_\_,  
Beschwerdeführerin,  
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. B. \_\_\_\_\_,

### gegen

1. **Gemeinderat Lachen**, Alter Schulhausplatz 1,  
Postfach 263, 8853 Lachen,  
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. C. \_\_\_\_\_,
2. **Amt für Raumentwicklung ARE**, Bahnhofstrasse 14,  
Postfach 1186, 6431 Schwyz,
3. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9,  
Postfach 1260, 6431 Schwyz,  
Vorinstanzen,
4. **D. \_\_\_\_\_ AG**,  
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. E. \_\_\_\_\_,  
Beschwerdegegnerin,

---

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung)

## **Sachverhalt:**

**A.** Am 14. Oktober 2016 (Posteingang) reichte die D.\_\_\_\_\_ AG ein Baugesuch für den Abbruch und Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem (im Eigentum der F.\_\_\_\_\_ AG befindlichen) in der Kernzone (K1) gelegenen Grundstück KTN 001 ein. Das Gesuch wurde im Amtsblatt Nr. xy publiziert und öffentlich aufgelegt. Gegen dieses Bauvorhaben liess u.a. A.\_\_\_\_\_ mit Eingabe vom 15. November 2016 beim Gemeinderat Lachen Einsprache erheben mit dem Antrag, das Bauvorhaben nicht zu bewilligen bzw. eventualiter das Bauvorhaben unter Auflagen zu bewilligen.

Mit Kurzprotokoll vom 25. November 2016 und 17. Februar 2017 empfahl die Hochbaukommission der Bauherrschaft ein überarbeitetes Projekt bzw. eine Projektänderung einzureichen, weil für das vorliegende Bauvorhaben keine Bewilligung in Aussicht gestellt werden könne. Auch das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) empfahl am 1. Dezember 2016 bzw. mit Zwischenbericht vom 17. Februar 2017 die Anpassung des Bauprojektes, woraufhin die Bauherrschaft jeweils am 25. Januar 2017 sowie am 12. April 2017 beim Gemeinderat revidierte Baupläne einreichte. Am 8. Mai 2017 teilte die Baukommission der Bauherrschaft mit, dass für das Bauvorhaben, unter Auflagen und Bedingungen, eine Bewilligung in Aussicht gestellt werden könne. Daraufhin reichte die Bauherrschaft am 24. Mai 2017 weitere Baupläne ein. Die Einsprecher erhielten jeweils Gelegenheit zur Stellungnahme.

**B.** Am 5. Juli 2017 fand eine Einspracheverhandlung statt. Daraufhin wurde die "2. Projektänderung beim Ersatzbau Wohn- und Geschäftshaus" im Amtsblatt Nr. yz publiziert und öffentlich aufgelegt. Die Einsprecher liessen weiterhin an der Einsprache festhalten bzw. liessen auch gegen die Projektänderung Einsprache erheben.

Mit Gesamtentscheid vom 8. September 2017 erteilte das ARE die kantonale Baubewilligung im Sinne der Erwägungen und unter Auflagen und Nebenbestimmungen (Disp.-Ziff. 1). Die Einsprachen wurden aus kantonaler Sicht abgewiesen (Disp.-Ziff. 2). Die Einspracheentscheide und die Baubewilligung der Gemeinde blieben vorbehalten (Disp.-Ziff. 3).

Mit Beschluss (GRB) Nr. 298 vom 6. November 2017 erteilte der Gemeinderat Lachen die Baubewilligung wie folgt:

1. **Einsprachen**
  - 1.1 (...)
  - 1.2 Die Einsprache 2 von A.\_\_\_\_\_, vertreten durch lic. iur. B.\_\_\_\_\_, vom 15. November 2016, wird im Sinne der Erwägungen teilweise gutgeheissen (Rissprotokoll), in der Hauptsache aber abgewiesen.

2. **Bauentscheid**

- 2.1 Der D. \_\_\_\_\_ AG, vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. E. \_\_\_\_\_, wird die Bewilligung für den Abbruch und Ersatzbau des Wohn- und Geschäftshauses 001, gemäss überarbeiteter Baueingabe vom 12. April 2017 / 24. Mai 2017 unter nachfolgenden Bestimmungen erteilt.
- 2.2 Für die Unterschreitung des Strassenabstandes zum G. \_\_\_\_\_ (Platz) wird eine Ausnahmegewilligung erteilt.
- 2.3 "Allgemeine Baubedingungen" vom 29. September 2016 (gemäss Beilage).

3. **Übrige Kommunale Teilbewilligungen**

- Anschlussbewilligungen der H. \_\_\_\_\_ AG, (...), vom 7. November 2017 für: Elektrische Energie, Trinkwasserbezug, Signalbezug (Radio, TV, Internet, Telefonie).
- 3.2 Die Bewilligung zum Anschluss der Liegenschaftsentwässerung an die Hauptleitung im G. \_\_\_\_\_ (Platz), im Trennsystem wird erteilt. (...)
- 3.3 Stellungnahme des Kommunalen Brandschutzexperten vom 10. November 2017.

4. **Kantonale Bewilligung**

Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung, Postfach 1186, 6431 Schwyz, vom 8. September 2017 (Kant. Baugesuch Nr. \_\_\_\_\_).

5. **Vorbehalte und Auflagen**

(5.1-5.30)

6. **Gebühren und Kosten**

(...)

(7.-9. Rechtsmittel und Zustellung)

**C.** Gegen diese Baubewilligung liess A. \_\_\_\_\_ am 29. November 2017 Beschwerde beim Regierungsrat einreichen mit folgenden Anträgen:

Die Baubewilligung sei aufzuheben. Eventualiter sei die Sache an die Vorinstanz zu neuem Entscheid zurückzuweisen; unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

Unter "Formelles" werden der Beizug der vollständigen vorinstanzlichen Akten und die Zustellung zur Einsichtnahme beantragt.

**D.** Mit Beschluss (RRB) Nr. 547/2018 vom 21. August 2018 hielt der Regierungsrat nach Durchführung eines Augenscheins was folgt fest:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
  2. Die Verfahrenskosten (inklusive Kanzleikosten) im Betrag von Fr. 2000.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt und mit deren Kostenvorschuss (Fr. 1500.--) verrechnet. Sie hat damit noch Fr. 500.-- innert 30 Tagen an die Staatskanzlei zu überweisen.
  3. Die Beschwerdeführerin hat der Beschwerdegegnerin und der Gemeinde Lachen je eine Parteientschädigung von Fr. 1800.-- zu bezahlen.
- (4.-6. Rechtsmittelbelehrung und Zustellung)

**E.** Gegen diesen Regierungsratsbeschluss (Versand am 28.8.2018) lässt A. \_\_\_\_\_ mit Eingabe vom 18. September 2018 (Postaufgabe am gleichen Tag) fristgerecht beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Beschwerde erheben mit folgendem Antrag:

Der Beschluss des Regierungsrates Nr. 547/2018 vom 21. August 2017 sowie der Beschluss des Gemeinderates Lachen Nr. 298 vom 6. November 2017 betreffend Baubewilligung seien aufzuheben; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen für alle Verfahren/ Instanzen.

**F.** Mit Vernehmlassung vom 26. September 2018 beantragt das Sicherheitsdepartement die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführerin. Mit Schreiben vom 27. September 2018 verzichtet das ARE auf eine Vernehmlassung. Die Beschwerdegegnerin beantragt am 15. Oktober 2018 die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (inkl. MwSt) zulasten der Beschwerdeführerin für alle Verfahren / Instanzen. Mit Vernehmlassung vom 14. November 2018 beantragt der Gemeinderat Lachen die Abweisung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde, soweit darauf einzutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführerin. Am 10. Januar 2019 wurden der Beschwerdeführerin die vorinstanzlichen Akten zur Einsichtnahme zugestellt.

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

1. Der Gemeinderat lässt unbegründet, dass bzw. inwiefern auf die Beschwerde nicht einzutreten ist. Im konkreten Fall sind die von § 27 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRP; SRSZ 234.110) vom 6. Juni 1974 verlangten Entscheidungsvoraussetzungen eingehalten, weshalb auf die Beschwerde eingetreten werden kann.

2. Die Bauherrschaft sieht mit dem geplanten Bauvorhaben den Abbruch der bestehenden Baute auf KTN 001 vor, welche im Erdgeschoss eine Backstube sowie einen Laden, im ersten Obergeschoss eine Konditorei sowie ein Café und im zweiten Obergeschoss sowie im Dachgeschoss Wohnflächen (eine Wohnung sowie Angestelltenzimmer) plus einen Estrich aufweist. Mit dem geplanten Neubau sind im Erdgeschoss insbesondere Gewerbe- und Kellerflächen, im ersten bis dritten Obergeschoss jeweils eine 4.5-Zimmerwohnung mit Wintergarten und im Dachgeschoss eine 3.5-Zimmerwohnung mit zwei Dachterrassen (jeweils Nord und Süd) vorgesehen. Neu soll die Südfassade direkt an die Grenze zur benachbarten Parzelle KTN 002 gebaut werden. Von der westlichen Grundstücksgrenze zur Liegenschaft KTN 003 soll der Neubau teilweise zurückversetzt stehen. Die Nordfassade der bestehenden Baute ist von der Grundstücksgrenze zurückversetzt bzw. insoweit abgestuft, als vor dem Erdgeschoss und dem ersten Obergeschoss ein terrassenähnlicher Anbau liegt. Dieser soll beim Neubau wegfallen und durch eine durchgehende Fassade ersetzt werden, welche näher an

der Grundstücksgrenze zu KTN 004 liegt, nämlich auf der Fassadenflucht der benachbarten Häuser auf KTN 003 und 005.

Das bestehende Satteldach mit einem Giebel in Ost-/Westrichtung sowie einem Kreuzgiebel in Nord-/Südrichtung soll durch ein (eine Art) oben abgeflachtes Walm- oder Zeltdach ersetzt werden.

**3.1** Mit Verwaltungsbeschwerde vom 29. November 2017 an den Regierungsrat rügte die Beschwerdeführerin u.a. die Aktenaufgabe bzw. die Kostenverlegung im gemeinderätlichen Verfahren (nachdem die Einsprache nicht unbegründet gewesen sei), die mangelhafte Profilierung des Bauvorhabens, die Verletzung des rechtlichen Gehörs (aufgrund ungenügender Behandlung bzw. Begründung), fehlerhafte Planunterlagen, die Nichtdurchführung des beantragten Augenscheins (S. 10ff.), die Verletzung der kantonalen Vorschriften zum Wiederaufbaurecht, unrichtige Feststellung des Sachverhalts (durch die unrichtige Beschreibung der bestehenden Baute) (S. 13ff.), die Unterschreitung des Strassenabstandes (S. 18f.) und die Verletzung der kommunalen Bestimmung zum Ortsbildschutz (S. 19ff.).

**3.2** Der Regierungsrat hält im angefochtenen RRB u.a. fest, dass der Gemeinderat zutreffend vom überwiegenden Unterliegen der Beschwerdeführerin ausgegangen sei, zumal die Mehrheit der von ihr im Einspracheverfahren erhobenen Rügen abgewiesen worden seien, und die Beschwerdeführerin ihre Einsprache nach mehrfachen Korrekturen des Bauvorhabens durch die Bauherrschaft nicht ergänzt oder zurückgezogen habe. Infolgedessen sei sie für das Einspracheverfahren nach Massgabe ihres Unterliegens kostenpflichtig geworden (Erw. 1.1f.).

Des Weiteren könne offen gelassen werden, ob die Aussteckung korrekt erfolgt sei, weil das Baugespann seine primäre Funktion erfüllt habe. Die Beschwerdeführerin habe ihre Rechte wahren können und ihr sei kein Rechtsnachteil entstanden. Selbst wenn die Profilierung des hier umstrittenen Bauprojekts ungenügend gewesen wäre, führt dieser Umstand gemäss Regierungsrat nicht zur Aufhebung der Baubewilligung (Erw. 2.1f.).

Die Beschwerdegegnerin kann sich gemäss Regierungsrat hingegen nicht auf das Wiederaufbaurecht berufen (Erw. 3 und 4ff.). Das Dachgeschoss gelte jedoch nicht als Vollgeschoss, weshalb das Bauvorhaben mit der Anzahl zulässiger Vollgeschosse keinen Widerspruch zum geltenden Baurecht schaffe. Es könne in dieser Hinsicht nach der Regelbauweise erstellt werden und sei somit nicht auf die Bestandesgarantie angewiesen (Erw. 5.1f.).

Entgegen den Vorbringen der Beschwerdeführerin trete das geplante Wohn- und Geschäftshaus weder horizontal noch vertikal so voluminös in Erscheinung, dass

es mit dem Einordnungsgebot nicht mehr zu vereinbaren wäre. Das Bauvorhaben gliedere sich demnach in das bestehende Orts-, Quartier- und Strassenbild ein (Erw. 6ff.).

Schliesslich würden im konkreten Fall Gründe des Ortsbildschutzes die Erteilung einer Ausnahmegewilligung zu rechtfertigen vermögen. Der Gemeinderat habe seinen Ermessensspielraum nicht überschritten (Erw. 7ff.).

**3.3** Streitig und somit nachfolgend zu prüfen ist vorliegend nach wie vor die Aussteckung bzw. Profilierung des Bauvorhabens, der Ortsbildschutz sowie der Strassenabstand.

**4.1** Die Beschwerdeführerin rügt vorliegend, dass das Baugespann fehlerhaft sei. Das Baugespann sei zuletzt am 13. April 2017 aktualisiert worden, die letzte Projektänderung des Bauvorhabens datiere jedoch vom 26. Mai 2017, woraufhin das Projekt erneut habe veröffentlicht werden müssen. Entgegen der regierungsrätlichen Auffassung führe eine ungenügende Profilierung, welche von der Baubewilligungsbehörde erkannt aber nicht korrigiert werde, zur Aufhebung der Baubewilligung.

**4.2** Gemäss § 78 Abs. 2 Satz 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; SRSZ 400.100) vom 14. Mai 1987 ist auf den Zeitpunkt der Publikation des Baugesuches hin ein Baugespann zu erstellen, das die künftige Gestalt und räumliche Ausdehnung der Baute oder Anlage sowie die Terrainveränderungen aufzeigt.

Die Profilierung dient nicht nur dem Informationszweck, sondern sie soll eine räumliche Vorstellung des Projektes und seiner Beziehung zur Umgebung vermitteln. Kann dieses Ziel nicht erreicht werden, weil eine Veranschaulichung im Gelände unmöglich ist, kann die Pflicht zur Profilierung im Ausnahmefall ganz oder teilweise entfallen (Baumann in: Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, § 60 Rz. 33).

**4.3** Unbestritten ist, dass das Baugespann zuletzt am 12. April 2017 angepasst wurde. Aus den von der Beschwerdegegnerin beim Regierungsrat eingereichten Akten ergibt sich, dass die Visierstangen sowohl in der Höhe, als auch (die Visierstangen 1 und 2) in Richtung Süden angepasst wurden. Somit ist grundsätzlich davon auszugehen, dass das Baugespann mit den bis zum 12. April 2017 revidierten Plänen übereinstimmt (vgl. Katasterplan Nr. 590-C-001\_B vom 11.4.2017; Schnitt / Fass. - Projektänderung Nr. 590-C-003\_C vom 3.4.2017; Grundrisse - Projektänderung Nr. 590-C-002\_D vom 3.4.2017). Die später revidierten Pläne (Gegenüberstellung Nutzflächen Alt-/Neubau Nr. 590-C-012 vom 24.5.2017; Nachweis Kubatur SIA 116 Abbruchgebäude Nr. 590-C-009

vom 24.5.2017; Gegenüberstellung Schnitte Alt-/Neubau Nr. 590-C-013 vom 24.5.2017; Nachweis Kubatur SIA 116 - Projektänderung Nr. 590-C-006 vom 12.4.2017; Fassade Ost Nr. 590-C-003\_03 vom 24.5.2017; Schnitt A-A Nr. 590-C-003\_01 vom 24.5.2017; Fassade Süd Nr. 590-C-003\_04 vom 24.5.2017) beziehen sich auf den Nachweis der Kubatur und Nutzflächen, die nicht geplante Verglasung der Terrasse Süd (DG), die Länge der Lukarne Fassade Ost und das Gelände, welches dem Grundriss der Dachaufsicht entsprechen muss. Es handelt sich somit nicht um für das Baugespann relevante Änderungen, weshalb vorliegend grundsätzlich von der Richtigkeit des am 12. April 2017 angepassten Baugespanns ausgegangen werden kann, nachdem der Regierungsrat auch beim Augenschein nichts anderes erkennen konnte.

Der Regierungsrat führt jedoch zutreffend aus, dass diese Frage grundsätzlich offen bleiben kann. Selbst wenn von einer fehlerhaften Profilierung auszugehen wäre, so ist der Beschwerdeführerin daraus im konkreten Fall kein Rechtsnachteil erwachsen. Für die Beurteilung eines konkreten Bauvorhabens ist primär auf die Baueingabepläne abzustellen und der Profilierung kommt lediglich eine unterstützende Funktion zu (Fritzsche/Bösch/Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5.A., Band 1, S. 310). Die Beschwerdeführerin war vorliegend gestützt auf das vorhandene Baugespann sowie die Baupläne offenkundig in der Lage, sich vom Bauprojekt ein hinreichendes Bild zu machen und detaillierte Einwendungen dagegen zu erheben, zumal sie über die Änderungen fortlaufend informiert wurde und auch bei der erneuten Ausschreibung Einsprache erheben konnte bzw. auch erhoben hat. Wären Dritte von einer allenfalls fehlerhaften Profilierung betroffen, so würde das kein Rechtsnachteil für die Beschwerdeführerin darstellen, welcher im vorliegenden Verfahren von Belang wäre. Im konkreten Fall besteht somit kein Grund, die Baubewilligung aufgrund der Profilierung aufzuheben (vgl. zum Ganzen auch VGE III 2015 91 vom 22.12.2015 Erw. 4.2f.).

Bei dieser Rechts- und Sachlage ergibt sich, dass die Ausführungen des Regierungsrates zum Baugespann nicht zu beanstanden sind.

Vorliegend kann offen bleiben, ob der Gemeinderat allenfalls das rechtliche Gehör der Beschwerdeführerin verletzt hat, indem er sich in der Baubewilligung zur Profilierung nicht geäußert haben soll. Eine nicht besonders schwerwiegende Verletzung des rechtlichen Gehörs kann ausnahmsweise als geheilt gelten, wenn die betroffene Person die Möglichkeit erhält, sich vor einer Rechtsmittelinstanz zu äussern, die sowohl den Sachverhalt wie auch die Rechtslage frei überprüfen kann. Vorliegend konnte sich die Beschwerdeführerin vor dem Regierungsrat, welcher die Sache mit voller Kognition prüfen kann und auch geprüft hat, rechtsgenügend äussern. Darüber hinaus ist - im Sinne einer Heilung des

Mangels - selbst bei einer schwerwiegenden Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör von einer Rückweisung der Sache an die Vorinstanz abzusehen, wenn und soweit die Rückweisung zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem (der Anhörung gleichgestellten) Interesse der betroffenen Partei an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren wären, was vorliegend ebenfalls zutreffen würde (vgl. zum Ganzen: BGE 137 I 195 Erw. 2.3.2 m.H.; Bundesgerichtsurteil 1C\_84/2011 vom 29.9.2011 Erw. 2.2).

**5.1** Die Beschwerdeführerin rügt, dass der projektierte Neubau versetzt (insbesondere seeseitige Fassade im terrassierten Bereich um rund 2.5 bis 3.0 m nach vorne) und massiv grösser werden soll. Der Grundriss (Lage), die Fassade, die Anzahl Vollgeschosse, die Dachform und die Dachhöhe sollen geändert werden. Damit erfahre der Neubau im Verhältnis zur bestehenden Baute eine Änderung, welche mit Art. 16 Abs. 1 des Planungs- und Baureglements der Gemeinde Lachen (PBR) vom 29. September 1995 und Art. 30 PBR nicht vereinbar sei. Die geplante Ersatzbaute negiere die seit über einem Jahrhundert bestehende Eingliederung und verändere so die bestehenden Strukturen, womit die Identität des Ortsbildes zweifellos verloren gehe. Unklar sei auch, ob und inwiefern die notwendige Steildachform gewährleistet sei (Art. 16 Abs. 2 PBR). Der geplante Neubau lasse das Nachbargrundstück der Beschwerdeführerin ausserdem praktisch im Hintergrund verschwinden, mit der Einschränkung von Lichtzufuhr, Aussicht auf See und Hafen, Besonnung und Belüftung.

Des Weiteren vermeide der Regierungsrat eine materielle Prüfung. Er habe im Falle von Willkür oder Ermessensüberschreitung einzugreifen und sich nicht mit dem Hinweis auf die Gemeindeautonomie seiner Verantwortung zu entziehen.

Für die Beschwerdeführerin sei klar, dass der geplante "Klotz" mit einer Zunahme von 15.3% Kubatur bzw. 21% Nutzfläche, mit den Vorgaben gemäss dem PBR nicht vereinbar sei.

**5.2** Der Regierungsrat hat die rechtlichen Grundlagen zum Ortsbild-, Natur- und Heimatschutz wie auch zur Zuständigkeit der örtlichen Behörde und zur Zurückhaltung des Regierungsrates bei der Beurteilung von Fragen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes zutreffend dargelegt (angefochtener RRB Erw. 6.1ff. m.w.H.; VGE III 2017 199 vom 23.2.2018 Erw. 4.6.1). Zu berücksichtigen ist auch, dass die Rechtsprechung nicht ausschliesst, dass die Anwendung einer Ästhetikvorschrift zu einer Reduktion des zulässigen Bauvolumens führen kann, dass aber das Legalitätsprinzip stark gewichtet wird (vgl. BGE 115 Ia 370 Erw. 5;

Bundesgerichtsurteil 1C\_117+127/2016 vom 4.7.2016 Erw. 3.3; 1C\_434/2012 vom 28.3.2013 Erw. 3.3; VGE III 2013 75 vom 18.12.2013 Erw. 6.9).

Im Gegensatz zum Regierungsrat als erste Beschwerdeinstanz (§ 46 VRP) kommt dem Verwaltungsgericht als zweite Beschwerdeinstanz nur eine Sachverhalts- und Rechtskontrolle (vgl. § 55 Abs. 1 lit. a und b VRP), nicht aber eine Ermessenskontrolle (Angemessenheitskontrolle) zu (vgl. § 55 Abs. 2 VRP; VGE 1054/06 vom 30.11.2006 Erw. 3.1). Bei der Anwendung von positiven Ästhetikklauseln des kommunalen Rechts hat sich das Verwaltungsgericht als zweite kantonale Rechtsmittelinstanz darauf zu beschränken, zu prüfen, ob die von der kommunalen Bewilligungsbehörde vorgenommene und vom Regierungsrat (als erste Beschwerdeinstanz mit umfassender Kognition) geschützte Würdigung des Bauvorhabens vertretbar ist oder nicht. Mit anderen Worten ist es dem Verwaltungsgericht grundsätzlich verwehrt, anstelle einer von den Vorinstanzen (übereinstimmend) vorgenommenen (und im Ergebnis gegebenenfalls vertretbaren) Würdigung der Einordnungsthematik eine eigene umfassende Beurteilung der Gestaltung und Eingliederung des Bauvorhabens vorzunehmen (vgl. VGE III 2017 199 vom 23.2.2018 Erw. 4.6.1 mit Hinweisen).

**5.3** Der Gemeinderat verweist in der angefochtenen Baubewilligung neben den vom Regierungsrat bereits angeführten Bestimmungen zu den gestalterischen Anforderungen auch auf Art. 7 Abs. 4 PBR, wonach einheitliche Gebäudefluchten ausserhalb der Zone W2 zwingend sind und den Abstandsvorschriften in der Regel vorgehen (vgl. Erw. 4). Des Weiteren hält der Gemeinderat fest, dass es sich beim bestehenden Gebäude um einen neueren, mehrfach umgestalteten Bau handle, der für sich keine Schutzwürdigkeit in Anspruch nehmen könne. Der Gemeinderat teile die Meinung der kantonalen Denkmalpflege, dass ein Neubau möglich sei, wenn sich dieser gut ins Ortsbild einbette und eine Aufwertung der Situation mit sich bringe. Unter diesen Voraussetzungen könne dem Abbruch des bestehenden Gebäudes zugestimmt werden. Gemäss ISOS komme dem Lacher Ortsbild in besonderem Masse die ungeschmälerte Erhaltung zu und es verdiene unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen eine grösstmögliche Schonung. Der kompakte Ortskern und die historische Substanz sollen erhalten werden. Dabei sei vor allem auf das seeseitige Ortsbild und die KIGBO-Objekte zu achten. Nachdem die Hochbaukommission der Gemeinde das Projekt aufmerksam begleitet und hinsichtlich des Ortsbildschutzes und der Eingliederung Projektanpassungen verlangt habe, welche von der Bauherrschaft ausgeführt worden seien, füge sich das hier zu beurteilende Projekt nun in die gewachsene Ortsstruktur des Dorfes Lachen ein und gliedere sich insbesondere auch in die unmittelbare Umgebung ein, wo es zu der in der

Kernzone erwünschten Gassenbildung beitrage. Das Erscheinungsbild werde verbessert. Weder das seeseitige Ortsbild noch eines der KIGBO-Objekte werde durch das Bauvorhaben negativ tangiert. Die Architektur und die gewählten Proportionen fügten sich gut in das bestehende Orts- und Strassenbild ein. Die Grundlagen des Ortsbildinventars würden beachtet. So seien denn insbesondere auch die Höhen und das Dach auf die Umgebung abgestimmt, wobei das Dach mit Ziegeln einzudecken sei, was auflagenweise zu verfügen sei (Erw. 5.6.1f.).

**5.4** Der Regierungsrat hat sich im angefochtenen RRB in den Erwägungen 6.4.1 bis 6.7.2 eingehend mit der Einordnungsfrage auseinandergesetzt. Dabei hat er u.a. die ISOS-Ausführungen dargelegt, wonach beim Ortskern insbesondere die Gassenbilder hervorgehoben werden. Gleichzeitig hat er zutreffend darauf hingewiesen, dass der Schutzperimeter des ISOS im kantonalen Richtplan sowie im geltenden kommunalen Nutzungsplan aufgenommen worden und damit die direkte Berücksichtigung des ISOS bei der Beurteilung von Bauvorhaben kantonal durch den Richtplan und die Bestimmungen des Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz und die Erhaltung von Altertümern und Kunstdenkmälern (KNHG; SRSZ 720.110) vom 29. November 1927 sowie kommunal durch die Nutzungsplanung (Art. 2 Abs. 2 PBR) klar vorgegeben sei (VGE III 2014 116 vom 25.11.2014 Erw. 6.4). Der Regierungsrat hat auch festgehalten, dass das für die Bauparzelle geltende Erhaltungsziel A eine Beratung durch die Denkmalpflege, durch offizielle Fachinstanzen oder andere Fachleute vorsieht, welche vorliegend erfolgt ist. Die kantonale Denkmalpflege hat im kommunalen Baubewilligungsverfahren mitgewirkt und dem Bauvorhaben zugestimmt.

**5.5** Nach dem Gesagten sowie nach Zitierung der Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege hat der Regierungsrat in den Erwägungen 6.7.1f. des angefochtenen RRB eine Würdigung der Einordnungsfrage vorgenommen und die gemeinderätliche Beurteilung bestätigt. Entgegen den Vorbringen der Beschwerdeführerin hat sich der Regierungsrat auch materiell mit dieser Frage auseinandergesetzt sowie die kommunalen Bestimmungen berücksichtigt und nicht nur die Gemeindeautonomie betont. Er hat insbesondere festgehalten, dass die drei Häuser (KTN 003, 001, 005) vom G. \_\_\_\_\_ (Platz) her ein bauliches Ensemble darstellen würden, die heutige Situation in ortsplannerischer Hinsicht jedoch nicht zu befriedigen vermöge (im Gegensatz zu den ebenfalls zusammengebauten Gebäuden auf der anderen Strassenseite auf KTN 008, 009, 006, 007). Die Hauptfassade des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses auf dem Baugrundstück sei um rund 2.5 m weiter von der Strasse zurückversetzt als die beiden anderen Gebäude der Häuserzeile. Einzig der zu einem späteren Zeitpunkt erstellte verglaste Anbau im ersten Obergeschoss nehme weitgehend die beste-

hende Fassadenflucht der beiden benachbarten Bauten auf. Allerdings wirke dieser wie ein Fremdkörper im Vergleich zur im Übrigen recht einheitlichen Fassadengestaltung der drei Häuser. Von einem positiven gestalterischen Element könne jedenfalls keine Rede sein. Das Bauvorhaben weise im Gegensatz zur bestehenden Baute eine durchgehende Fassade mit kleineren Fensterflächen auf, wodurch die Wirkung der Häuserfront entlang des G. \_\_\_\_\_ (Platz) erheblich verbessert werde. Durch die geplante einheitliche Fassadenflucht entstehe zudem ein Gassenbild, welches ebenfalls einen positiven Einfluss auf den alten Dorfkern habe.

Diese Ausführungen sind nachvollziehbar und schlüssig. Entgegen den Vorbringen der Beschwerdeführerin wirkt der geplante Neubau im Vergleich mit den benachbarten Häusern nicht dominant, sondern gliedert sich mit dem steil angeordneten Ziegeldach (das oben abgeflachte Schrägdach kann gemäss Regierungsrat unter Berücksichtigung von KTN 006 und 007 nicht als quartierunüblich betrachtet werden), der Anordnung der Fenster und ohne Anbau besser in die Umgebung ein (vgl. Abb. Fassade Nord in der Vernehmlassung der Beschwerdeführerin vom 15.10.2018 S. 6). Das geplante Bauvorhaben widerspricht somit auch nicht historischen Vorgaben. Im ISOS werden nämlich betreffend den Dorfkern die geschlossenen, repräsentativ gestalteten Gassenbilder hervorgehoben und nicht eine lockere bzw. (ggf. durch einen Anbau) aufgelockerte Überbauung, zumal von einer solchen auch heute mit der bestehenden Baute nicht ausgegangen werden kann. Die kantonale Denkmalpflege hält dementsprechend in ihrer Vernehmlassung an den Regierungsrat fest, dass die Gestaltung des Neubaus sich nicht prioritär am Altbau orientieren müsse, sondern sich gut ins Ortsbild einzubetten habe. Des Weiteren wurde in Art. 7 Abs. 4 PBR geregelt, dass u.a. in der Kernzone einheitliche Gebäudefluchten zwingend sind. Die Rückversetzung erscheint sodann nicht prägend für das Ortsbild (im Gegenteil). Die durch die Beschwerdeführerin geltend gemachten Nachteile für das Ortsbild durch den bündig an die Fassaden der beiden Nachbarhäuser angepassten geplanten Neubau sind somit nicht ersichtlich. Betrachtet man das heutige Bild zur bestehenden Baute mit ihren beiden Nachbarhäusern (vgl. Aktennotiz zum regierungsrätlichen Augenschein vom 6.6.2018 S. 5; Abbildung "Ortsbild 2017" in der Beschwerdeschrift vom 18.9.2018 S. 8), ist ersichtlich, dass sich das bestehende Gebäude nicht befriedigend in das Ortsbild eingliedert; zum einen aufgrund der Rückversetzung, zum andern auch wegen der terrassierten Anbaute.

Die geplante Dachform und die Höhe der projektierten Baute gehen aus den Plänen rechtsgenügend hervor (vgl. u.a. Plan "Schnitt / Fass. - Projektänderung" Nr. 590-C-003\_C vom 3.4.2017).

Des Weiteren ist nicht ersichtlich, inwieweit die Besonnung des Hauses auf KTN 005 durch das Bauvorhaben (mehr als die bisherige Baute) massgeblich beeinträchtigt wird, zumal die meisten Fenster des Hauses nach Norden weisen, während das Bauvorhaben westlich der beschwerdeführerischen Liegenschaft liegt. Das Bauvorhaben übernimmt die Firsthöhe des in geschlossener Bauweise erstellten Gebäudes auf der Parzelle KTN 003. Zudem bewegt sich das Bauvorhaben auch im Rahmen der übrigen Bauvorschriften (geschlossene Bauweise, Gassenbildung). Bei der Schaffung der Bauvorschriften in der Kernzone standen insbesondere der Ortsbildschutz sowie das verdichtete Bauen im Vordergrund, weshalb bereits eine Abwägung zugunsten dieser öffentlichen Interessen erfolgte. Die nachbarlichen Interessen an Licht und Sonne sind in diesen Zonen regelmässig relativiert (vgl. Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich VB.2016.00238 vom 4.5.2017 Erw. 3.7 4. Abs.). Es besteht sodann kein Rechtsanspruch auf Beibehaltung einer unverbauten Aussicht auf den See. Dass durch die projektierte Baute die Aussicht der Beschwerdeführerin beeinträchtigt wird, stellt noch keine willkürliche Rechtsanwendung dar (vgl. Bundesgerichtsurteil 1A.192/2000 und 1P.344/2000 vom 20.2.2001 i.S. W. gegen Bezirksrat Gersau Erw. 6e).

Zusammenfassend ist die Beurteilung der Einordnungsfrage durch die Vorinstanzen nicht zu beanstanden. Eine Ermessensüber- oder -unterschreitung liegt demnach nicht vor. Nach der ständigen Praxis des Bundesgerichts liegt Willkür in der Rechtsanwendung nur vor, wenn der angefochtene Entscheid offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft (BGE 134 II 124 Erw. 4.1; Bundesgerichtsurteil 1C\_117+127/2016 vom 4.7.2016 Erw. 3.3). Dies ist vorliegend nicht der Fall.

**6.1** Die Beschwerdeführerin rügt, dass der Strassenabstand von 3 m bereits heute erheblich verletzt werde, die Vorinstanzen das genaue Mass nicht bestimmt und somit den Sachverhalt willkürlich festgestellt und sich mit der Frage der Ausnahmegewilligung sowie der Frage der Herbeiführung des gesetzlichen Zustandes im Falle eines Neubaus nie wirklich befasst hätten. Der Regierungsrat habe zudem die falsche Annahme getroffen, dass der G. \_\_\_\_\_ (Platz) (inklusive Zufahrt vom I. \_\_\_\_\_ (Platz)) verkehrsfrei sei.

**6.2** Der Regierungsrat hat die massgeblichen Bestimmungen zum Strassenabstand sowie zur Ausnahmegewilligung zutreffend dargelegt, worauf vorliegend verwiesen werden kann (angefochtener RRB Erw. 7.1f.). Zudem ist unbestritten, dass das Bauvorhaben, wie bereits das bestehende Gebäude, den Strassenab-

stand von 3 m unterschreitet und somit einer Ausnahmegewilligung bedarf. Der Regierungsrat hat festgehalten, dass der Abstand von der Nordfassade der geplanten Baute zum G.\_\_\_\_\_ (Platz) zwischen 0.33 m und 0.99 m beträgt. Dabei handelt es sich nicht um eine ungenaue Massangabe, sondern diese Abstandsmessung ist vielmehr dem Umstand geschuldet, dass die geplante Fassade schräg zur Grenze bzw. zum G.\_\_\_\_\_ (Platz) zu liegen kommen soll. Eine willkürliche Sachverhaltsfeststellung liegt somit nicht vor.

**6.3** Die Vorinstanzen haben die Ausnahmegewilligung aus Gründen des Ortsbildschutzes sowie mit der Begründung erteilt, dass die Verkehrssicherheit nicht gefährdet ist, weil der G.\_\_\_\_\_ (Platz) und die betreffende Zufahrtsstrasse vom I.\_\_\_\_\_ (Platz) her verkehrsfrei sind (Regierungsrat) bzw. für den motorisierten Verkehr gesperrt und als Fussgängerzone signalisiert ist (Gemeinderat).

**6.4** Im konkreten Fall sind die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Strassenabstandes zum G.\_\_\_\_\_ (Platz) durch die geplante Baute erfüllt. Die besonderen Verhältnisse liegen mit dem Ortsbildschutz vor. Wie vorstehend bereits ausgeführt, kann mit der geplanten Baute bzw. insbesondere mit der einheitlichen Fassadenflucht der geplanten Baute mit den benachbarten Häusern auf KTN 003 und 005 das Ortsbild bzw. die Gassenbildung verbessert werden, was zu einer besseren Einordnung des Gebäudes auf KTN 001 führt. Damit wird auch ein öffentliches Interesse berücksichtigt. Den kommunalen Bauvorschriften lässt sich entnehmen, dass in der Kernzone die Gassenbildung (neben der geschlossenen Bauweise) erwünscht ist (Art. 12 PBR) und einheitliche Gebäudefluchten sogar zwingend sind (Art. 7 Abs. 4 PBR).

Des Weiteren wird vorliegend die Verkehrssicherheit mit der Unterschreitung des Strassenabstandes nicht gefährdet. Der G.\_\_\_\_\_ (Platz) ist grundsätzlich (ggf. nicht immer) verkehrsfrei; mit Ausnahmen. Dies vermag jedoch am Ergebnis nichts zu ändern. Selbst wenn von dem von der Beschwerdeführerin geschilderten "Verkehrsaufkommen" ausgegangen wird, ist im konkreten Fall dennoch nicht von

einer Verschärfung bzw. Gefährdung der Verkehrssicherheit auszugehen. Zum einen unterschreitet auch die bestehende Baute (Anbau) den Strassenabstand. Der Strassenabstand beträgt 1 m. Somit wird der Strassenabstand neu bzw. durch die geplante Baute lediglich um 0.01 m bzw. max. 0.67 m mehr unterschritten. Zum anderen unterschreiten auch die benachbarten Bauten auf KTN 003 und 005 den Strassenabstand und das geplante Bauvorhaben soll nur bis zur einheitlichen Fassadenflucht erweitert werden. Auch deshalb ist nicht von einer Verschärfung des bestehenden Zustandes auszugehen. Aus demselben Grund

erscheint auch die Verbesserungsfähigkeit der Strassensicherheit durch eine vollumfängliche Einhaltung des Strassenabstandes fragwürdig. Die Einhaltung des Strassenabstandes kommt jedoch bereits aufgrund der besonderen Verhältnisse des Ortsbildschutzes nicht in Frage.

Entgegen den Vorbringen der Beschwerdeführerin haben die Vorinstanzen diese Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmebewilligung ebenfalls rechtsgenügend geprüft.

Vorliegend ist somit nicht zu beanstanden, dass der Gemeinderat für die Unterschreitung des Strassenabstandes eine Ausnahmebewilligung erteilt hat.

7. Die Beschwerdeführerin beantragt die Aufhebung der kommunalen Baubewilligung vom 6. November 2017 und somit implizit auch die Aufhebung der ihr auferlegten Kosten für das Einspracheverfahren (Fr. 500.--). Gemäss BGE 143 II 467 (Regeste) dürfen die Kosten des Einspracheverfahrens der Einsprecherin grundsätzlich nicht auferlegt werden. Eine Ausnahme von diesem Grundsatz kann nur gemacht werden bei offensichtlich missbräuchlicher Einspracheerhebung, die einer widerrechtlichen Handlung entspricht (vgl. auch Bundesgerichtsurteil 1C\_388/2018 vom 8.1.2019 Erw. 5.2). Die Kostenauflegung im Einspracheverfahren erweist sich mithin als unrechtmässig und ist aufzuheben. Eine missbräuchliche Einspracheerhebung kann der Beschwerdeführerin nicht vorgeworfen werden. Insoweit ist die Beschwerde teilweise gutzuheissen.

8. Im Übrigen erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen. Das teilweise Obsiegen betreffend die Kosten des Einspracheverfahrens ist zu gering, als dass sich eine Reduktion der der Beschwerdeführerin aufzuerlegenden Verfahrenskosten und Parteientschädigung rechtfertigen lässt. Dem Verfahrensausgang entsprechend werden die Verfahrenskosten von Fr. 2'500.-- daher vollumfänglich der Beschwerdeführerin auferlegt (§ 72 Abs. 2 VRP). Die Beschwerdeführerin hat der beanwalteten Beschwerdegegnerin und dem beanwalteten Gemeinderat zudem eine Parteientschädigung zu entrichten, welche 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 sowie in § 2 die Bemessungskriterien erwähnt, für die Beschwerdegegnerin auf Fr. 2'000.-- und für den Gemeinderat auf Fr. 1'500.-- festgelegt wird.

### **Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:**

1. In teilweiser Gutheissung der Beschwerde werden der Beschwerdeführerin für das Einspracheverfahren keine Kosten auferlegt. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 2'500.-- (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) werden der Beschwerdeführerin auferlegt. Nachdem sie einen Kostenvorschuss in gleicher Höhe geleistet hat, ist die Rechnung ausgeglichen.
3. Die Beschwerdeführerin hat der beanwalteten Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 2'000.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) und dem beanwalteten Gemeinderat von Fr. 1'500.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) zu bezahlen.
4. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung Beschwerde\* in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, erhoben werden (Art. 42 und 82ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht [BGG; SR 173.110] 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 Beschwerdeführerin (2/R)
  - den Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin (2/R)
  - den Rechtsvertreter des Gemeinderates Lachen (2/R)
  - den Regierungsrat
  - das Sicherheitsdepartement
  - und das kantonale Amt für Raumentwicklung.

Schwyz, 12. Februar 2019

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

### **\*Anforderungen an die Beschwerdeschrift**

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

Versand: 13. Februar 2019