

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2018 216

Entscheid vom 24. April 2019

Besetzung

lic.iur. Achilles Humbel, Präsident
Ruth Mikšovic-Waldis, Richterin
Monica Huber-Landolt, Richterin
lic.iur. Josef Mathis, Gerichtsschreiber

Parteien

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

gegen

1. **Gemeinderat Ingenbohl**, Parkstrasse 1, Postfach 253,
6440 Brunnen,
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, Luzernerstrasse 1, 6343 Rotkreuz**,
Beschwerdegegnerin,
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. E._____,

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung)

Sachverhalt:

A. Die D._____AG ist Eigentümerin der mit der Nordostseite an die L._____strasse angrenzenden, in der Wohnzone W3 gelegenen Grundstücke KTN 001._____ (571 m², unüberbaut) und KTN 002._____ (569 m², überbaut, L._____strasse 3), Ingenbohl. A._____ ist Eigentümer der Liegenschaft KTN 003._____ (607 m², L._____strasse 2), die mit der Südwestseite an die L._____strasse und mit der Südsüdostseite an die F._____strasse angrenzt und gut 20 m südöstlich der Parzelle KTN 002._____ liegt.

Am 6. Juli 2017 reichte die D._____AG bei der Gemeinde Ingenbohl das Baugesuch für den Abbruch des auf KTN 002._____ bestehenden Mehrfamilienhauses (MFH) und den Neubau eines MFH auf KTN 001._____ und KTN 002._____ ein. Das Baugesuch wurde im Amtsblatt Nr. 004._____ 2017 publiziert und öffentlich aufgelegt. Hiergegen erhoben neben anderen A._____ und B._____ am 31. Juli 2017 Einsprache. Am 25. September 2017 und 4. November 2017 reichte die D._____AG nach einer Beurteilung durch die kommunale Hochbaukommission vom 26. September 2017 überarbeitete Projektunterlagen ein. A._____ und B._____ hielten am 21. November 2017 an ihrer Einsprache fest.

B. Mit Gesamtentscheid vom 21. Dezember 2017 erteilte das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) die kantonale Baubewilligung unter Auflagen und Nebenbestimmungen. Gleichzeitig stellte das ARE der Gemeinde den Beschluss des für die Erteilung von Bewilligungen an Fliessgewässern zuständigen Bezirksrats (BRB) Schwyz Nr. 15/2017 vom 17. November 2017 betreffend Einleitung der Meteorwasserleitung in den eingedolten M._____graben zur Eröffnung zu. Die Einsprachen wurden aus kantonaler Sicht abgewiesen. Eine Einsprache wurde infolge Rückzugs als gegenstandslos geworden abgeschrieben.

Mit Beschluss (GRB) Nr. 19 vom 8. Januar 2018 erteilte der Gemeinderat Ingenbohl die Baubewilligung unter Eröffnung des Gesamtentscheids des ARE vom 21. Dezember 2017 sowie des BRB Schwyz Nr. 15/2017 vom 17. November 2017 wie folgt:

1. (Abschreibung einer Einsprache infolge Rückzugs).
2. Die Einsprachen von
(a-b ...).
c) A._____ und B._____
(d ...)

werden, soweit auf sie eingetreten wird, im Sinne der Erwägungen und unter Kostenfolge zu Lasten der Einsprecher abgewiesen.

3. Die Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des Gewässerabstandes wird erteilt.
 4. Die Bewilligung für den Abbruch best. Gebäude und Neubau Mehrfamilienhaus (...) wird mit folgenden Auflagen, Bedingungen und Vorbehalten erteilt:
(a-d ...).
- (5.-6. Einfahrtsbewilligung; zu beachtende Verfügungen/Richtlinien)
7. Folgende Auflagen haben rechtzeitig zu erfolgen bzw. erledigt zu sein:
 - 7.1 (...).
 - 7.2 Mit den Bauarbeiten (Hochbau) darf erst begonnen werden resp. die Baufreigabe wird erst erteilt, nachdem
(a-c ...).
 - 7.3 (...).
- (8.-14. Kanalisationsleitung; Haftung; Gebühren und Auslagen; Geltungsdauer der Baubewilligung; Rechtsmittelbelehrung; Zustellung; Beilagen).

Die Kosten für die Behandlung von insgesamt Fr. 1'000.-- wurden je zu einem Viertel den Einsprache erhebenden Parteien auferlegt (Disp.-Ziff. 10.3).

C. Mit Schreiben vom 17. Januar 2018 betreffend "Beschwerde gegen den Gesamtentscheid betreffend Baugesuch B017-0900 Gemeinde-Ingenbohl (...)" ersuchten A._____ und B._____ den Regierungsrat des Kantons Schwyz, "die Baubewilligung für das Baugesuch B2017-0900 der D._____AG zurückzuziehen oder neu zu überdenken, damit alle Anrainer des Hafenuartiers und insbesondere jene der L._____strasse zu einer gewissen Serenität zurückfinden können und dass vor allem das Ortsbild erhalten bleibt".

Am 2. März 2018 stellte der Rechts- und Beschwerdedienst des Sicherheitsdepartements A._____ und B._____ die Vernehmlassungen des Gemeinderates vom 7. Februar 2018, des ARE vom 21. Februar 2018 sowie des Rechtsvertreters der Bauherrschaft vom 1. März 2018 zu. Hierzu liessen die nunmehr beanwalteten A._____ und B._____ mit Eingabe vom 30. April 2018 Stellung nehmen und die Aufhebung des Beschlusses des Gemeinderates vom 8. Januar 2018 sowie die Abweisung des Baugesuches Nr. 2017-52 unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegnerin/Vorinstanzen beantragen.

D. Mit Beschluss (RRB) Nr. 798/2018 vom 6. November 2018 entschied der Regierungsrat wie folgt:

1. Die Beschwerde wird insoweit teilweise gutgeheissen, als Dispositivziffer 4 des Beschlusses Nr. 19 des Gemeinderates Ingenbohl vom 8. Januar 2018 wie folgt ergänzt wird:

e) Die beiden Bauparzellen KTN 001._____ und KTN 002._____ sind zu einer Parzelle zu vereinigen.

Die Dispositivziffer 7.2 dieses Beschlusses wird überdies wie folgt ergänzt:

d) Der Nachweis der Vereinigung von KTN 001._____ und KTN 002._____ zu einer Parzelle eingereicht und genehmigt wurde.

Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.

[typographische Hervorhebung gemäss Original]

2. Die Verfahrenskosten (inklusive Kanzleikosten) im Betrag von Fr. 1500.-- werden den Beschwerdeführern auferlegt (...).
3. Die Beschwerdeführer haben der Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung von Fr. 900.-- zu bezahlen.

(4.-6. Rechtsmittelbelehrung).

E. Gegen diesen RRB (Versand am 7.11.2018, Zustellung am 12.11.2018) lassen A._____ und B._____ mit Eingabe vom Montag, 3. Dezember 2018 (Postaufgabe am gleichen Tag), fristgerecht beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Beschwerde erheben mit den folgenden Anträgen:

1. Der Beschluss des Regierungsrates des Kantons Schwyz vom 11.09.2018 [recte: 6.11.2018] und der Beschluss des Gemeinderates Ingenbohl vom 08.01.2018 inkl. des Gesamtentscheides des Amtes für Raumentwicklung vom 21.12.2017 seien aufzuheben und es sei die Baubewilligung nicht zu erteilen.
2. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Vorinstanzen/Bg bezüglich beider Instanzen.

F. Mit Vernehmlassung vom 10. Dezember 2018 beantragt der Gemeinderat die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolgen zulasten der Beschwerdeführer. Das ARE teilt mit Schreiben vom 10. Dezember 2018 seinen Verzicht auf die Einreichung einer umfangreichen Vernehmlassung und eine explizite Antragsstellung mit. Das Sicherheitsdepartement beantragt vernehmlassend am 14. Dezember 2018 die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführer. Die Beschwerdegegnerin lässt vernehmlassend am 3. Januar 2019 die Abweisung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde, soweit darauf einzutreten sei, beantragen; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführenden bei solidarischer Haftbarkeit.

G. Die Beschwerdeführer erklären mit Schreiben vom 17. Januar 2019 ihren Verzicht auf eine Stellungnahme zu den Vernehmlassungen mit. Gleichzeitig teilen sie mit, dass gemäss Publikation im Amtsblatt Nr. 1 vom 4. Januar 2019 die Baugrundstücke KTN 001._____ und KTN 002._____ von der Beschwerdegegnerin auf die N._____AG übertragen worden sei. Es stelle sich daher die Frage der Passivlegitimation bzw. des Rechtsschutzinteresses der Be-

schwerdegegnerin, was von Amtes wegen abzuklären sei. Es werde auf § 13 VRP mit Weiterverweis auf Art. 83 ZPO hingewiesen.

Mit Schreiben vom 21. Januar 2019 teilt die Beschwerdegegnerin mit, dass sie weiterhin Bauherrin und somit auch Beschwerdegegnerin bleibe.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.1 Die Baugrundstücke bilden (als Einheit betrachtet) ein Rechteck mit einer Fläche von insgesamt 1'140 m², einer Längsseite (entlang der L._____strasse) von rund 48 m und einer Breitseite von rund 24 m. Das geplante, im Wesentlichen ebenfalls rechteckige Mehrfamilienhaus (MFH), weist eine Länge von 32.59 m und eine Breite von 14.10 (Südostseite) bzw. 12.70 m (Nordwestseite) auf (vgl. Plan-Nr. 100 Situationsplan 1:500 vom 6.7.2017, rev. 29.9.2017).

Im Erdgeschoss (EG) sind neben Kellerräumen 11 Autoabstellplätze und ein Veloraum für rund 12-15 Velos geplant; auf der Südostseite sind zudem drei weitere Abstellplätze für Autos (davon zwei Besucher) vorgesehen. Auf Seiten der L._____strasse ungefähr in der Mitte des MFH befindet sich der (gedeckte) Hauseingang mit Zugang zum Treppenhaus und Lift. Das erste und zweite Obergeschoss (OG) beinhalten je eine 2.5-, 3.5- sowie 4.5-Zimmerwohnung und das Attikageschoss (AG) eine 6.5-Zimmerwohnung (vgl. Plan-Nr. 101 Grundrisse 1:100 vom 6.7.2017, rev. 29.9.2017).

Der mit dem Baugesuch eingereichte Baubeschrieb (in: Baumappe Nr. 2017-52) äussert sich zur städtebaulichen Einordnung wie folgt:

Anstelle des bestehenden Gebäudes tritt ein neues Mehrfamilienhaus mit sieben Wohneinheiten, auf den beiden Parzellen Nr. 001._____ und 002._____.

In seiner Längsausrichtung (Nordost und Südwest) reagiert das neue Gebäude mit Vor- und Rücksprüngen, wodurch eine interessante und spannende Volumetrie entsteht, welche die Längenausdehnung in seiner Massstäblichkeit bricht [es fehlt, worauf das neue Gebäude reagiert]. Das Gebäudevolumen kann sich dadurch noch besser ins Quartier integrieren.

Die Architektur und Materialisierung erläutert der Baubeschrieb wie folgt:

In seiner architektonischen Erscheinung soll das Gebäude die klassischen Elemente aufnehmen und neu interpretieren - Sockel, Mittelteil und Dach/Attika sind die prägenden Elemente der Fassade. Im Sockel sind die Nebenräume wie Garagen, Keller, Technik, usw. untergebracht (das Gebäude wird nicht unterkellert, dies u.a. aus Gründen des Hochwasserschutzes).

Das 1. und 2. Obergeschoss beinhalten jeweils drei Wohneinheiten und dürfen als "Regelgrundriss" bezeichnet werden. Das Dachgeschoss mit einer Wohneinheit bildet den Abschluss des Gebäudes. Die Gebäudehülle soll mit einer Holzschalung

realisiert werden, die einzelnen Geschossdecken werden in Form von Alucobond-Bändern "nachgezogen".

1.2 Die Baugrundstücke liegen in der Wohnzone W3. Die Wohnzonen - so auch die Wohnzone W3 - sollen ruhige und gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten. Nichtstörende Betriebe sind gestattet (Art. 46 Abs. 2 und 2 des kommunalen Baureglements [BauR] vom 22.8.2002). Erlaubt sind in der W3 maximal drei Vollgeschosse sowie zusätzlich ein Vollgeschoss als Dachgeschoss gemäss Art. 37 BauR. Die maximale Gebäudehöhe und Firsthöhe betragen 10.2 m bzw. 14 m. Der Grenzabstand richtet sich nach kantonalem Recht. Zulässig ist eine Ausnutzungsziffer von 0.55 (Art. 60 BauR). Gebäudelängen werden nicht vorgegeben.

2.1 Die von Amtes wegen zu prüfenden (vgl. Vernehmlassung der Beschwerdegegnerin S. 2 Ziff. II.3) Entscheidungsvoraussetzungen gemäss § 27 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRP; SRSZ 234.110) vom 6. Juni 1974 sind gegeben und werden auch von der Beschwerdegegnerin nicht substantiiert bestritten. Auf die Beschwerde ist daher einzutreten.

2.2.1 Die beiden Baugrundstücke wurden während des hängigen Verwaltungsgerichtsbeschwerdeverfahren von der Bauherrschaft an eine Dritte verkauft (vgl. Ingress lit. G). Die Beschwerdeführer gehen von einem Parteiwechsel im Sinne von § 13 VRP i.V.m. Art. 83 der Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO; Zivilprozessordnung) vom 19. Dezember 2008 aus.

2.2.2 Gemäss § 13 VRP sind die Vorschriften der Schweizerischen Zivilprozessordnung über die Streitgenossenschaft und den Parteiwechsel für das Verfahren (unter anderem) vor dem Verwaltungsgericht sinngemäss anwendbar. Wird das Streitobjekt während des Prozesses veräussert, so kann die Erwerblerin oder der Erwerber an Stelle der veräussernden Partei in den Prozess eintreten (Art. 83 Abs. 1 ZPO). Hierbei handelt es sich, wie die "Kann-"Formulierung zeigt, um eine prozessuale Möglichkeit, keine Pflicht. Diese Option wird die erwerbende Partei nutzen, wenn sie ein eigenes Interesse daran hat, das Verfahren zu Ende zu führen. Die Gegenpartei hat kein Mittel, sich gegen den Parteiwechsel zur Wehr zu setzen. Eine Möglichkeit, das Verfahren trotz Veräusserung des Streitobjektes ohne Parteiwechsel zu Ende zu führen, besteht darin, dass die veräussernde Partei als Prozessstandschafter mit Einverständnis der erwerbenden Person den Prozess zu Ende führt (vgl. Morf, in Gehri/Jent-Sørensen/Sarbach, ZPO Kommentar, 2. Aufl. 2015 Art. 83 Rz. 6 f.).

Die Beschwerdegegnerin hat mit Schreiben vom 21. Januar 2019 bestätigt, weiterhin Bauherrin und Beschwerdegegnerin des vorliegenden Verfahrens zu blei-

ben. Es darf ohne weiteres vom konkludenten Einverständnis der neuen Eigentümerin des Grundstücks ausgegangen werden. Dafür, dass die neue Grundeigentümerin dem Bauvorhaben opponiert, bestehen keine Hinweise. Namentlich ist davon auszugehen, dass sie im Rahmen der Handänderung unter Beachtung des Grundsatzes von Treu und Glauben im Geschäftsverkehr von der Verkäuferin über das Bauvorhaben informiert wurde und das Grundstück auch im Wissen um das verwaltungsgerichtliche Beschwerdeverfahren gekauft hat.

2.2.3 Indessen ist fraglich, ob § 13 VRP i.V.m. Art. 83 ZPO auf die vorliegende Konstellation überhaupt zur Anwendung kommen kann.

Das Planungs- und Baugesetz (PBG; SRSZ 400.100) vom 14. Mai 1987 verlangt nicht, dass Identität zwischen Bauherrschaft und Grundstückseigentümerin besteht. Wohl sind unter anderem die Grundeigentumsverhältnisse anzugeben, das Gesuch muss jedoch nur der Bauherr unterzeichnen (§ 77 Abs. 1 PBG). Von einem Bauberechtigungs nachweis ist im PBG nicht die Rede. Der Sinn dieser Bestimmung liegt darin, dass ein Bauherr nicht gezwungen sein soll, ein Grundstück zu erwerben, bevor er weiss, ob er seine Bauabsichten darauf überhaupt wird realisieren können. Es genügt, wenn er den Nachweis erbringen kann, dass der Grundeigentümer seinem Bauvorhaben positiv gegenübersteht und seine Bauberechtigung damit erstellt ist (vgl. EGV-SZ 1982 Nr. 45; VGE 1057/03 vom 29.10.2004 Erw. 3.5). Kommunale Vorschriften, dass das Baugesuch vom Grundeigentümer mitzuunterzeichnen (so z.B. Art. 48 Abs. 5 des Baureglements [BauR] der Gemeinde Arth vom 8.12.1991, letztmals revidiert am 24.2.2008) oder ein Nachweis der Bauberechtigung einzureichen ist (so Art. 84 Abs. 1 lit. a des vorliegend anwendbaren kommunalen BauR), haben in erster Linie Ordnungscharakter (EGV-SZ 2000 Nr. 12; VGE III 2013 86 vom 21.8.2013 Erw. 2.5; VGE III 2016 205 vom 25.4.2017 Erw. 5.5.2). Hieraus ergibt sich zwangsläufig, dass einem Grundeigentümer, sofern er nicht gleichzeitig Baugesuchsteller ist, in einem Baubewilligungsverfahren grundsätzlich (vorbehalten namentlich eine allfällige Beiladung) auch keine Parteistellung zukommt; hieran ändert ein allfälliger Eigentumsübergang während eines laufenden Baubewilligungsverfahrens (inklusive Beschwerdeverfahren) nichts.

2.3 Beim Augenschein handelt es sich um ein Beweismittel (§ 24 Abs. 1 lit. d VRP). Bei der Beurteilung der Frage, ob solche Beweismittel notwendig sind, kommt der entscheidenden Behörde ein erheblicher Ermessensspielraum zu (vgl. VGE III 2014 136 vom 30.3.2016 Erw. 7.2 m.H.a. Plüss in: Kommentar VRG, § 7 Rz. 67 m.H.; VGE III 2012 51 vom 23.5.2012 Erw. 3.2; VGE III 2010 122 vom 21.9.2010 Erw. 2.2; VGE III 2007 111 vom 29.8.2007 Erw. 2 mit Ver-

weis auf VGE 1032/05 vom 28.9.2005 Erw. 1.2 mit Hinweisen; vgl. auch Bundesgerichtsurteil 1A.202/2003 vom 17.2.2004 Erw. 2 mit Hinweisen).

Der Sachverhalt ist vorliegend zum einen mit den aktenkundigen Plänen und Unterlagen dokumentiert. Zum andern vermitteln die allgemein zugänglichen elektronischen Hilfsmittel einen rechtsgenügenden Einblick in die bauliche Struktur des Quartiers und der Umgebung, in welche das Bauvorhaben zu liegen kommt (webGIS; Google Earth; vgl. Bundesgerichtsurteile 1C_138/2014 vom 3.10.2014 Erw. 5.2; 1C_157/2016 vom 6.9.2016 Erw. 2.2 [i.Sa. P. c. GR Schwyz betr. Erueierung des gewachsenen Terrains]). Es kann diesbezüglich beispielsweise auch auf die aktenkundige, von Dritteinsprechern mit Schreiben vom 6. September 2017 eingereichte Luftaufnahme des Hafenuartiers verwiesen werden (in Bau-
mappe Nr. 2017-52). Ein Augenschein führt absehbar zu keinem entscheiderelevanten Mehrwert. Es kann daher analog dem regierungsrätlichen Verfahren (vgl. angefochtener Beschluss Erw. 2) ohne Verletzung des Untersuchungsgrundsatzes sowie des rechtlichen Gehörs der Beschwerdeführer vom beantragten Augenschein (Beschwerde S. 2 Ziff. I.4) abgesehen werden.

3.1 Der Regierungsrat hat im angefochtenen Entscheid die Rüge der Beschwerdegegnerin, die Beschwerdeführer hätten nur den Gesamtentscheid, nicht aber die kommunale Baubewilligung angefochten (vgl. vorstehend Ingress lit. C), als unbegründet erachtet. Mit der Baubewilligung gelte auch der kantonale Gesamtentscheid mitangefochten, ergo müsse auch das Umgekehrte gelten. Zudem hätten die Beschwerdeführer die Einordnung des Bauvorhabens und somit die kommunale Baubewilligung beanstandet. Auch dürften an Laienbeschwerden keine allzu hohen Anforderungen gestellt werden. Auf die Beschwerde sei daher einzutreten (Erw. 1.3).

Zur Sache erwog der Regierungsrat, die Beschwerdeführer erachteten das MFH als nicht bewilligungsfähig, weil es sich aufgrund seines Flachdaches und seiner Dimensionierung (Gebäudehöhe und Gebäudelänge) nicht ins bestehende Ortsbild einfüge. Die Einhaltung der übrigen Bauvorschriften werde nicht thematisiert und auch nicht bestritten. Grundsätzlich sei daher nur die Frage der Einordnung zu prüfen (Erw. 3).

Diesbezüglich hat der Regierungsrat im Wesentlichen dargelegt, dass nur ein rund 4 m breiter, südlicher Streifen von KTN 002._____, jedoch weder die bestehende Baute auf KTN 002._____ noch das geplante MFH im Ortsbildschutz-Perimeter lägen. Damit seien weder das kommunale Ortsbildinventar noch das ISOS (Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) als wegleitende Grundlagen zu berücksichtigen. Das geplante MFH müsse daher primär die Voraussetzungen von § 56 Abs. 1 PBG und Art. 13 Abs. 1 BauR ein-

halten. Dabei müsse aber beachtet werden, dass das MFH direkt an den Ortsbildschutz-Perimeter grenze (Erw. 4.4).

Beim Ortsbildschutz innerhalb der Bauzonen handle es sich um einen kommunalen Autonomiebereich. Aus dem ISOS lasse sich vorliegend kein Erfordernis des Bezugs der kantonalen Denkmalpflege ableiten (Erw. 5.1 f.). Die maximal zulässige Gebäudehöhe werde an jeder Fassade eingehalten. Das Attikageschoss sei unbestrittenermassen kein Vollgeschoss (Erw. 6.1). Allein wegen der Höhe wirke die geplante Baute im Hafenviertel nicht störend (Erw. 7.1). Das Gleiche gelte angesichts der Heterogenität der Gebäudelängen im Hafenviertel auch hinsichtlich der Gebäudelänge (Erw. 7.2). Ebenso sei das Hafenviertel in Bezug auf die Bebauungsdichte heterogen (Erw. 7.3). Wenn die Gemeinde bei Neubauten im Hafenviertel, das sich weiterentwickeln und verändern dürfe, Flachdächer zulassen wolle, liege dies noch in ihrem Ermessensspielraum (Erw. 7.4). Durch das MFH werde die Beziehung des Ortskerns zum Hafenviertel nicht gestört (Erw. 7.5). Die den Stimmbürgern noch nicht vorgelegte Kernzonenplanung sei noch nicht rechtswirksam und könne keine Vorwirkung für das MFH entfalten. Es könne zudem davon ausgegangen werden, dass das MFH auch mit dieser Kernzonenplanung vereinbar wäre (Erw. 7.6).

Das MFH verletze die Grenzabstände zu KTN 001._____ und KTN 002._____. Diese Grenzabstandsverletzung könne durch die Vereinigung der beiden Parzellen behoben werden. Die Baubewilligung sei mit einer entsprechenden Auflage zu ergänzen (Erw. 8.3).

3.2 Die Beschwerdeführer erachten das Einordnungsgebot gemäss § 56 PBG bzw. Art. 13 BauR, auch in Berücksichtigung des ISOS, entgegen der Beurteilung des Regierungsrates als verletzt (Beschwerde S. 3 ff. Ziff. II.2 ff.). Das ISOS enthalte für die Umgebungsrichtung IV (U-Ri IV) der Baugrundstücke die Zielsetzung "Erhaltung der Eigenschaften, die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind". Damit werde zum Ausdruck gebracht, dass die Bauvorhaben, welche an die Ortsbildteile grenzten, sich in ihrer Gesamterscheinung an die Ortsbildteile anzupassen hätten. Mit dem Erhaltungsziel b soll der Baubereich auch vor überdimensionierter Überbauung bewahrt werden. Das Wohn- und Fischerquartier am Dorfbach (ISOS-Gebiet Nr. 0.2), welches unmittelbar an die Baugrundstücke grenze bzw. sogar ins Grundstück KTN 002._____ hineinrage, falle unter den Begriff der "Baugruppe B" (0.2) und werde der Aufnahmekategorie B "ursprüngliche Struktur" zugeordnet mit dem Erhaltungsziel B "Erhalten der Struktur". Laut dem Ortsbildinventar müssten die Hauptbauten grundsätzlich ein Steildach aufweisen. Bei der Bewertung des Ortsbildteiles im regionalen Vergleich werde ausdrücklich erwähnt, dass räumliche Qualitäten, insbesondere ent-

lang des breiten, aber stillen Dorfbaches vorhanden seien. Dem Dorfbach folgend stosse der Besucher auf manch verträumten Winkel. Als Erhaltungshinweis sei zu beachten, dass eine besondere Sorgfaltspflicht in allen Bereichen beidseits des Dorfbachs-R._____wasser geboten sei (S. 4 f. Ziff. 3.4).

Die W3 umfasse mehrere Quartiere mit unterschiedlichen Überbauungen (S. 5 Ziff. 4.1). Das Bauvorhaben füge sich nicht ins Quartierbild ein. Gebäude wie das "O._____haus" (KTN 005._____) oder die katholische P._____kirche (KTN 006._____), deren Zuordnung zum Quartier ohnehin fraglich sei, könnten keinen Beurteilungsmassstab darstellen. Aufgrund des Attikageschosses entstehe der Eindruck von vier Geschossen. Das vorgesehene Flachdach sei ein Fremdkörper im Quartier. Abgesehen vom zonenwidrigen "O._____haus", welches eine vergleichbare Höhen- und Längendimensionierung wie das Bauvorhaben aufweise, jedoch um etliche Meter kürzer sei, fänden sich im Quartier keine derartig dimensionierten Gebäude wie das geplante MFH (S. 5 ff. Ziff. 5.2 ff.). Auch im unmittelbar ans Bauvorhaben angrenzenden ISOS-Gebiet Nr. 2 befänden sich Gebäude mit deutlich kleineren Dimensionen und Giebeldächern (S. 7 Ziff. 5.3). Unzutreffend sei die Feststellung des Regierungsrates, die Liegenschaft der Beschwerdeführer falle mit dem Ersatz des Ortsbildschutz-Perimeters durch die neue Kernzoneneinteilung aus dem Perimeter (S. 7 f. Ziff. 6). Zu berücksichtigen sei auch, dass das dominante Bauvorhaben in einen äusserst sensiblen Bereich des Hafenviertels zu stehen komme, angrenzend an das beschauliche Wohn- und Fischerquartier am R._____wasser mit schönen Steilhausdächern und in Sichtweite des Q._____hafens und damit unmittelbar für eine Vielzahl von Personen sichtbar. Die Ausführungen des Gemeinderates in Ziff. 4.2.11 der Baubewilligung, wonach sich das Bauvorhaben nicht an die Altbauten anlehne, ein Ersatzbau neue Wege beschreiten bzw. jede Architekturepoche dem Quartier einen eigenen Stempel aufdrücken dürfe, seien entwaffnend. Damit gebe der Gemeinderat indirekt selbst zu, dass das Bauvorhaben keinen Bezug zur bisherigen Baustruktur aufweise und sich damit auch nicht ins Orts-, Quartier- und Strassenbild einfüge. Die maximale Ausnützung dürfe nicht auf Kosten der Gestaltung und Einordnung in das Hafenviertel gehen (S. 8 Ziff. 7).

4.1 Der Regierungsrat hat im angefochtenen Beschluss (Erw. 4.1) die rechtlichen Grundlagen betreffend die Eingliederung von Bauten ins Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild dargelegt (§ 56 Abs. 1 PBG; Art. 13 Abs. 1 BauR). Es ist dem Regierungsrat beizupflichten, dass Art. 13 Abs. 1 BauR entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer (Beschwerde S. 5 Ziff. 3.5) als ne-

gative Ästhetikklausel ausgestaltet ist, wie der Wortlaut ("nicht stören", so auch § 56 Abs. 1 PBG) unmissverständlich zum Ausdruck bringt.

Weitergehende Anforderungen an die Einordnung im Sinne einer positiven Ästhetikklausel werden zwar mit Art. 13 Abs. 3 BauR gestellt, wonach innerhalb des Ortsbildschutz-Perimeters im Baubewilligungsverfahren die Aussagen des ISOS (Bd. Kanton Schwyz, EDI 1990) sowie diejenigen des Ortsbildinventars für Ingenbohl-Brunnen, 1984 (hrsg. vom Amt für Kulturpflege), als wegleitende Projektierungs- und Entscheidungsgrundlagen zu berücksichtigen sind. Explizit erhöhte gestalterische Anforderungen werden an Neubauten, Renovationen und andere bauliche Massnahmen sowie Umgebungsgestaltungen für die Kernzone K gestellt (vgl. Art. 44 Abs. 3 BauR). Bei der Bearbeitung, Beurteilung und Bewilligung von Bauprojekten in der Kernzone sind gemäss Art. 44 Abs. 4 BauR die Aussagen des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz, ISOS, Bd. Kanton Schwyz, EDI 1990, sowie diejenigen des kantonalen Ortsbildinventars für Ingenbohl-Brunnen, 1984, als wegleitende Projektierungs- und Entscheidungsgrundlagen zu berücksichtigen.

Vergleichbare Bestimmungen finden sich für die Wohnzonen in Art. 46 BauR hingegen nicht. Indessen ist der Ermessensspielraum einer Gemeinde bei der Beurteilung der Einordnung und unter Voraussetzung der diesbezüglichen Zuständigkeit der Gemeinde sowohl hinsichtlich der negativen wie positiven Ästhetikklausel gleichermassen gegeben (vgl. nachstehend Erw. 5.1).

4.2.1 Zutreffend hat der Regierungsrat im Weiteren zum einen dargelegt (Erw. 4.3), dass die beiden (zu vereinigenden) Bauparzellen im ISOS in einem Bereich unter der Nummer IV ("überbauter Talboden, Ortsweiterung des 20. Jahrhunderts") verzeichnet und dadurch dem Begriff "Umgebungs-Richtung U-Ri" zugeordnet sind; die Bauparzellen werden vom Schutzperimeter des ISOS also nicht erfasst.

Umgebungsrichtungen sind, wie auch Umgebungszone, Bestandteile des Inventars und übernehmen Pufferzone-Funktion. Sie stellen hinsichtlich der Abgrenzung der Schutzobjekte eine Spezialität dar. Sie dienen der Berücksichtigung der optischen Wirkung von offenen, nicht im Nahfeld abgrenzbaren Umgebungszone (vgl. Bundesamt für Kultur BAK und Bundesamt für Strassen ASTRA [Hrsg.], Zur Bedeutung des Bundesgerichtsentscheides Rüti [BGE 135 II 209] für das ISOS und das IVS [Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz, Rechtsgutachten, 2012, S. 94 f.).

Unter dem Begriff "Umgebungen" werden gemäss der Begriffsdefinition des ISOS Umgebungen verstanden, die für die Erhaltung der schützenswerten Be-

bauung von Bedeutung und damit Teil des schützenswerten Ortsbildes sind. Bei der Umgebungs-Richtung U-Ri handelt es sich um einen bebauten oder unbebauten Bereich von nicht allseitig begrenzbarer Ausdehnung, meist von Bedeutung für den weiträumigen Bezug zwischen Bebauung und Landschaft. Es gilt für den Bereich Nummer IV die Aufnahmekategorie b. Diese Kategorie wird definiert als "empfindlicher Teil des Ortsbildes, häufig überbaut"; Erhaltungsziel ist das Erhalten der wesentlichen Eigenschaften für die Beziehung zu Ortsbildteilen.

Östlich der Baugrundstücke befindet sich indessen die vom Schutzperimeter erfasste Baugruppe B (0.2 Wohn- und Fischerquartier am Dorfbach, 19./20. Jh.).

4.2.2 Zum andern hat der Regierungsrat auch korrekt dargelegt, dass die Parzelle KTN 002. _____ nur marginal und das geplante Bauvorhaben nicht vom Ortsbildschutz-Perimeter erfasst werden und somit weder das Ortsbildinventar noch das ISOS bei der Beurteilung der Einordnung des Bauvorhabens "als wegleitende Grundlagen zu berücksichtigen" (Erw. 4.4) bzw. direkt anwendbar sind (Erw. 7.5). Dennoch hat der Regierungsrat - richtigerweise - berücksichtigt, dass das geplante MFH direkt an den Ortsbildschutz-Perimeter grenzt (Erw. 4.4 i.f.) und auch die Beziehung des geplanten MFH gegenüber dem Ortskern bzw. dem ISOS-Bereich Nr. 02 geprüft (Erw. 7.5).

4.2.3 Damit hat der Regierungsrat der im ISOS definierten Umgebungsrichtung und implizit dem Einfluss des Inventars - entgegen der Interpretation der Beschwerdeführer (Beschwerde S. 4 Ziff. 3.3) und im Sinne des Vorbringens der Beschwerdegegnerin (Vernehmlassung S. 4 Ziff. 3) - hinreichend und rechtsgenügend Rechnung getragen. Ebenso hat der Gemeinderat bereits eine "gewisse ISOS-Relevanz" erkannt (Baubewilligung vom 8.1.2018 S. 10 f. Ziff. 4.2.11).

4.3.1 Soweit ersichtlich bestreiten die Beschwerdeführer (zu Recht) nicht, dass eine obligatorische Beaufsichtigung durch die Denkmalpflege (oder offizielle Fachinstanzen oder andere Fachleute) nur für die Aufnahmekategorien A, B und C, nicht aber b gilt, und somit der Beizug der kantonalen Denkmalpflege nicht erforderlich war (vgl. angefochtener Beschluss Erw. 5.2). Die kantonale Denkmalpflege hat denn im regierungsrätlichen Beschwerdeverfahren mit Schreiben vom 14. Februar 2018 ihren Verzicht auf eine Stellungnahme mitgeteilt, da das Bauvorhaben kein Schutzobjekt betrifft und daher keine denkmalpflegerischen Schutzinteressen betroffen sind.

4.3.2 Ebenso bleibt - zu Recht - unbestritten, dass die Zuständigkeit zur Beurteilung der Eingliederung vorliegend in den Zuständigkeitsbereich der (kommunalen) Baubewilligungsbehörde fällt.

5.1 Nach konstanter Rechtsprechung steht der kommunalen Bewilligungsbehörde in Fragen der Ästhetik und des Ortsbildschutzes ein erheblicher Beurteilungsspielraum zu (VGE III 2014 11 vom 22.5.2014 Erw. 4.4 mit Hinweisen auf VGE III 2013 186+191 vom 12.3.2013 Erw. 2.2; VGE III 2010 73 vom 18.8.2010 Erw. 2.1, 2.2; VGE III 2007 38 vom 24.5.2007 Erw. 1.2; Bundesgerichtsurteil 1A.11/2007 + 1P.23/2007 vom 16.5.2007 Erw. 4.5); vgl. neu auch Bundesgerichtsurteil 1C_358/2017 vom 5.9.2018 Erw. 3.6 [zur Publikation in BGE vorgesehen]). Die Überprüfung der mit dem Ortsbildschutz zusammenhängenden unbestimmten Rechtsbegriffe hat zurückhaltend zu erfolgen. Auf der einen Seite hat sich die Überprüfung durch die Beschwerdeinstanz - sachlich - in dem Umfang zurückzuhalten, als es um lokale Anliegen geht, bei deren Wahrnehmung Sachnähe und Ortskenntnis von Bedeutung sein sollen. Die örtliche Behörde verfügt über die besten Ortskenntnisse und ihr obliegt es, im Rahmen ihres Planungsauftrages dem Orts- und Landschaftsschutz Rechnung zu tragen (vgl. EGV-SZ 2005 C.2.1 Erw. 4.2.3). Auf der anderen Seite hat die Überprüfung durch die Rechtsmittelinstanz so weit auszugreifen, dass die übergeordneten, vom Kanton zu sichernden Interessen einen angemessenen Platz erhalten. Ein Eingreifen des Regierungsrates ist regelmässig nur dann gerechtfertigt, wenn die beanstandete Haltung der Baubewilligungsbehörde in Bezug auf die Einordnung schwerwiegende Mängel aufweist und sich deshalb nicht vertreten lässt (vgl. EGV-SZ 1994, Nr. 5; Erw. 4.2).

Zu beachten ist im Weiteren, dass dem Verwaltungsgericht als zweite Beschwerdeinstanz nurmehr eine Sachverhalts- und Rechtskontrolle (vgl. § 55 Abs. 1 lit. a und b VRP), nicht aber eine Ermessenskontrolle (Angemessenheitskontrolle) zukommt. Bei der Anwendung von positiven wie negativen Ästhetikklauseln des kommunalen Rechts hat sich das Verwaltungsgericht als zweite kantonale Rechtsmittelinstanz auf die Prüfung zu beschränken, 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 2014 11 vom 22.5.2014 Erw. 4.4 mit Hinweisen auf VGE III 2013 110 vom 27.11.2013 Erw. 4.4; VGE 914/06 vom 19.12.2006 Erw. 2.3 sowie VGE 1054/06 vom 30.11.2006 Erw. 3.2, beide mit Hinweisen auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung sowie Arnold Marti, Kommentar zum Bundesgerichtsurteil 1P.678/2004

vom 21.6.2005, ZBI 8/2006, S. 437 ff.; Bundesgerichtsurteil 1C_358/2017 vom 5.9.2018 Erw. 3.6).

5.2 Das geplante MFH wahrt die für die W3-Zone baureglementarisch vorgesehenen Grundmasse, was unbestritten ist und sich aufgrund der Planunterlagen verifizieren lässt (vgl. auch Vernehmlassung des Sicherheitsdepartements S. 2 Ziff. 3). Die Rüge der Beschwerdeführer im regierungsrätlichen Verfahren, das geplante MFH verletze die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände, hat der Regierungsrat als berechtigt erkannt und als Auflage die Vereinigung der beiden Parzelle angeordnet (angefochtener Beschluss Erw. 8.1 ff.); die Rechtmässigkeit dieser Auflage wird von den Beschwerdeführern vor dem Verwaltungsgericht nicht in Frage gestellt.

5.3 Der Gemeinderat hat die Einordnung des Bauvorhabens wie folgt gewürdigt (Baubewilligung S. 11):

Beim Projekt handelt sich zwar um einen Flachdachbau. In seiner Körnigkeit und in der gewählten Architektur, die sich an den für den gehobenen Wohnungsbau heute üblichen Standards orientiert, fügt es sich aber gut ins Quartier ein. Dass er sich dabei architektonisch nicht an die bestehenden Altbauten anlehnt, ist verständlich bzw. in Kauf zu nehmen. Es kann nicht verlangt werden, dass ein Bauherr die in einem Quartier vorhandene Altbausubstanz kopiert. Jedes Quartier entwickelt sich und jede Architekturepoche darf ihm einen eigenen neuen Stempel aufdrücken. Ein Ersatzbau darf deshalb auch neue Wege beschreiten und so zu einer baulich-architektonischen Erneuerung eines Quartiers beitragen. Das gilt vor allem dann, wenn der Ersatzbau eine gute Qualität aufweist. Dies kann vorliegend bejaht werden. Der Bau wirkt trotz seiner Grösse leicht, dies dank dem gewählten Fussabdruck, den grosszügigen Öffnungen und dem Material- und Farbkonzept. Bei der Materialisierung ist vor allem die Holzfassade aus Zedernholz zu erwähnen.

Die grosse Gebäudelänge von 32.59 m erklärt sich aus der Möglichkeit des Zusammenbaus über die Grundstücksgrenze hinweg. Damit unterschreitet sie aber deutlich das in mit der Baureglements-Revision (siehe öffentliche Auflage vom 14. März 2014) in der W3 vorgesehene Maximalmass von 40 m. Die benachbarten, zusammengebauten Häuser L._____strasse weisen im Übrigen auch eine Länge von insgesamt 24.5 m auf.

Weder quartierintern noch quartierübergreifend geht von ihm eine Störwirkung aus. Das Einordnungsgebot (Art. 13 Abs. 1 BauR) wird auf adäquate Weise beachtet und umgesetzt.

5.4.1 Der Regierungsrat hat die Eingliederung im Vergleich zur gemeinderätlichen Beurteilung einer erheblich einlässlicheren Prüfung unter detaillierter Bezugnahme auf die umliegenden Bauten unterzogen.

Zutreffend geht der Regierungsrat vom Grundsatz aus (angefochtener Beschluss Erw. 6.2), dass das Einordnungsgebot nur ausnahmsweise dazu führen kann,

dass die zonengemäss zulässigen Bauvolumen nicht ausgeschöpft werden können, weil andernfalls die Zonenvorschriften faktisch ausser Kraft gesetzt würden. Eine optimale Ausnützung des Baulandes / der Bauzonen entspricht überdies der Förderung/Privilegierung des verdichteten Bauens als Zielsetzung der am 15. Juni 2012 erfolgten Änderung des RPG (in Kraft seit 1.5.2014). Dieses Postulat kann zwangsläufig mit den Anliegen des ISOS kollidieren (hierzu vgl. Bundesamt für Raumentwicklung ARE [Hrsg.], ISOS und Verdichtung, Bericht der Arbeitsgruppe, 2016). Diesem allfälligen Konflikt kommt vorliegend indessen keine bzw. allenfalls eine marginale Bedeutung zu, nachdem die Baugrundstücke vom Schutzperimeter des ISOS nicht erfasst werden (vgl. vorstehend Erw. 4.2.1 f.).

5.4.2 Die Umgebungsanalyse des Regierungsrates bezieht einen Perimeter von (maximal) rund 100 m um die Bauliegenschaften mit ein. Der Regierungsrat hat dargelegt, dass das Quartier der Bauliegenschaften (L._____strasse, S._____strasse, F._____strasse, T._____stasse; als Hafenuartier bezeichnet) mit Ausnahme der in der Zone für öffentliche Bauten (ÖBA) gelegenen P._____kirche (rund 50 m von den Bauparzellen entfernt) auf KTN 006._____ der W3 zugeteilt sei. Südlich und westlich werde das Hafenuartier durch den Q._____hafen (ÖBA) und die Quaianlage (Uferzone), östlich durch die Kernzone und nördlich durch die Zentrumszone begrenzt. Das Hafenuartier sei (mit Ausnahme der P._____kirche) nur mit Wohnbauten von verschiedenen Gebäudehöhen, Gebäudelängen und Gebäudeausrichtungen bebaut. Konkret führt der Regierungsrat unter anderem den südwestlich an die Bauparzellen angrenzenden Wohnblock "O._____haus" (KTN 005._____) mit fünf Vollgeschossen und einer Gebäudelänge von rund 27 m an. Im Hafenuartier beständen bereits viele Mehrfamilienhäuser mit drei Geschossen sowie teils einem Dachgeschoss (z.B. bestehendes Haus auf Bauparzelle KTN 002._____; KTN 007._____; Liegenschaft der Beschwerdeführer u.a.). Allein wegen der Höhe wirke das geplante MFH nicht störend (angefochtener Beschluss Erw. 7.1). Im Hafenuartier befänden sich auch Wohnhäuser mit kleinerem Grundriss, aber auch verschiedene längere Gebäude (von rund 20 m bis 32 m [P._____kirche]). Insgesamt wirke das Hafenuartier heterogen, weswegen lange Gebäude grundsätzlich nicht verboten werden könnten. Das geplante MFH wirke auch aufgrund seiner Länge nicht störend (Erw. 7.2). Auch in Bezug auf die Bebauungsdichte sei das Quartier heterogen. Es gäbe kleine Häuser mit mehr und grössere Häuser mit weniger Umschwung. Das geplante MFH halte die zulässige Bebauungsdichte (Ausnützungsziffer von 0.55) ein. Es gebe keinen Anlass, die anrechenbare Bruttogeschossfläche der Bauparzellen zusätzlich durch die Einordnung zu begrenzen (Erw. 7.3). Die meisten Häuser in der näheren Umgebung wiesen Steildächer auf. Indessen gebe es auch Gebäu-

de mit Flachdächern (P. _____ kirche; Anbau an das MFH L. _____ strasse 8 = KTN 008. _____; U. _____ [rund 120 m westlich der Bauparzelle KTN 001. _____]). Innerhalb des Ortsbildschutz-Perimeters sollten Flachdächer auf Nebenbauten beschränkt bleiben; die Bauparzellen lägen jedoch nicht im Ortsbildschutz-Perimeter. Der Gemeinderat wolle bei Neubauten im Hafenviertel Flachdächer zulassen; das Hafenviertel dürfe sich diesbezüglich auch weiterentwickeln und verändern. Diese Intention der Gemeinde liege noch in deren Ermessensspielraum (Erw. 7.4). Der Übergang der eher klein dimensionierten Häuser im Süden der F. _____ strasse zu den dreigeschossigen Gebäuden im Nordteil der F. _____ strasse sei fließend. Das geplante MFH trete gegenüber dem Ortskern bzw. dem ISOS-Gebiet Nr. 0.2 nicht überdimensioniert bzw. störend in Erscheinung. Das gemäss ISOS für die Umgebungs-Richtung IV geltende Erhaltungsziel sei damit eingehalten; die Beziehung des Ortskerns zum Hafenviertel werde durch das geplante MFH nicht gestört (Erw. 7.5).

5.4.3 Die Sachverhaltselemente dieser regierungsrätlichen Beurteilung lassen sich ohne weiteres überprüfen (vgl. vorstehend Erw. 2.3). Auch der Beschwerde lassen sich diesbezüglich keine abweichenden Angaben entnehmen.

5.4.4 Der Regierungsrat hat einlässlich und überzeugend dargelegt, dass und weshalb der Gemeinderat den von der Gemeindeautonomie geschützten (weiteren) Ermessensspielraum bei der Beurteilung der Einordnung des geplanten MFH nicht verletzt hat. Ebenso führt das Sicherheitsdepartement vernehmlassend in Aufnahme der wesentlichen Beurteilungskriterien (S. 2 Ziff. 3) noch einmal aus, dass der Entscheid des Gemeinderates "noch in dessen Ermessen liegt" (S. 3 Ziff. 5).

Ob das "O. _____ haus" die Vorgaben der W3 einhält, steht nicht zur Diskussion. Jedenfalls spricht zum einen nichts gegen eine rechtskräftig erteilte Baubewilligung auch für dieses Gebäude - das Gegenteil wird auch von den Beschwerdeführern nicht, jedenfalls nicht substantiiert, behauptet -, und andererseits kann dessen dominante Erscheinung unmittelbar am Ortsbildschutz-Perimeter nicht in Abrede gestellt werden. Dass die P. _____ kirche (sachgemäss) einer anderen Zone (ÖBA) zugeordnet ist, kann angesichts der Nähe zu den Bauparzellen und der Tatsache, dass die Einordnung unter Umständen auch zonenübergreifend zu beurteilen ist - was grundsätzlich (mit Blick auf die benachbarte Kernzone) auch der Auffassung der Beschwerdeführer entspricht -, nichts an der Berechtigung ändern, ihre Architektur unter Einschluss der Länge und des Flachdaches in die Beurteilung miteinzubeziehen.

Es ist auch unter Berücksichtigung der Zuordnung des Hafenuartiers bzw. der Bauparzellen zur Aufnahmekategorie b des ISOS nicht zu beanstanden, wenn der Gemeinderat für dieses Gebiet offensichtlich den Grundsatz einer (städte-)baulichen Weiterentwicklung aufgestellt hat und bei Neubauten nicht auf einer Kopie vorhandener Bausubstanz beharrt. Der Gemeinderat hat bei seiner Beurteilung denn auch die Grösse des geplanten MFH implizit als gewissen Nachteil erachtet, der indessen durch die nach seiner Beurteilung dennoch leichte Wirkung "dank dem gewählten Fussabdruck, den grosszügigen Öffnungen und dem Material- und Farbkonzept" (vgl. Baubewilligung S. 11) entschärft wird. Wie die aktenkundige Visualisierung der Südwest-/Nordwestfassade zeigt (in: Baumappe Nr. 2017-52), wird die Dimensionierung des geplanten MFH durch seine Strukturierung gebrochen.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass sich das geplante MFH nicht mit der laufenden Kernzonenplanung vereinbaren liesse, auch wenn diese vorliegend unstrittig noch keine Vorwirkung erzielen kann; es kann diesbezüglich auf die entsprechende Erwägung im angefochtenen Beschluss verwiesen werden (Erw. 7.6).

Die abweichende Beurteilung der Einordnung seitens der Beschwerdeführer gründet im Endeffekt auf der Tatsache, dass ästhetische Belange von subjektiven Auffassungen und persönlichem Empfinden geprägt sind. Dies belegt gerade auch die von den Beschwerdeführern im Einspracheverfahren mit Schreiben vom 29. Oktober 2017 eingereichte Fotoaufnahme (aus der Tribune de Genève vom 26.9.2017). Diese zeigt eine Kombination eines vorbestehenden (traditionellen) Giebeldachhauses mit einem modernden Flachdachannexbau (in der Gemeinde Sachseln). Die Beschwerdeführer wollen hieraus ableiten, dass Flachdächer "am falschen Ort eingesetzt auf Lebzeiten verheerende Folgen mit sich bringen können". Indes wurde auch dieser (Annex-)Bau zweifelsohne von der zuständigen Baubewilligungsbehörde ebenfalls auf seine Einordnung ins Orts- und Landschaftsbild mit positivem Ergebnis überprüft (vgl. Art. 22 Abs. 1 Baureglement der Einwohnergemeinde Sachseln vom 19.5.1995: Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird; dies gilt auch für Materialien und Farben).

5.4.5 Den Beschwerdeführern ist zwar beizupflichten (Beschwerde S. 8 Ziff. 7), dass beim geplanten MFH die maximale Ausnützung im Vordergrund gestanden haben dürfte, was sich inhaltlich wie formal dürftigen und sich auf wenig Gemeinplätze beschränkenden Baubeschrieb (vorstehend Erw. 1.1) widerspiegelt.

Indessen ist es zum einen wie gesagt nicht nur zulässig, sondern vor dem Gebot des verdichteten Bauens auch sinnvoll, wenn die zulässigen Baumasse auf einer Liegenschaft realisiert werden. Zum andern ist es nicht Sache der Bauherrschaft, sondern der (kommunalen) Baubewilligungsbehörde, die Einordnung unter Respektierung des von der Gemeindeautonomie geschützten Ermessensspielraumes zu prüfen. Dieser Ermessensspielraum wurde vom Gemeinderat vorliegend im Sinne der vorstehenden Erwägungen und in Bestätigung des angefochtenen Beschlusses des Regierungsrates nicht überschritten. Anzuführen gilt, dass die weiteren Einsprecher, welche ebenfalls eine ungenügende Einordnung geltend gemacht haben, von einem Weiterzug an den Regierungsrat abgesehen haben; hierin kann ein Indiz dafür gesehen werden, dass ihnen die gemeinderätliche Beurteilung der Einordnung als nachvollziehbar erschien.

5.5 Die Beschwerde erweist sich somit als unbegründet und ist daher abzuweisen.

6.1 Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von Fr. 1'500.-- den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit aufzuerlegen (§ 72 Abs. 2 VRP).

6.2 Ebenfalls dem Verfahrensausgang entsprechend haben die Beschwerdeführer unter solidarischer Haftbarkeit der beanwalteten Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung zu entrichten. 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 Bemessungskriterien erwähnt, unter Ausübung des pflichtgemässen Ermessens auf insgesamt Fr. 1'000.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) festgesetzt.

6.3 Was die Kosten für das Einspracheverfahren anbelangt (vgl. vorstehend Ingress lit. B), dürfen solche (vorliegend Fr. 250.--) gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung (BGE 143 II 467 Regeste; vgl. auch Bundesgerichtsurteil 1C_388/2018 vom 8.1.2019 Erw. 5.2) den Einsprechern grundsätzlich nicht auferlegt werden. Eine offensichtlich missbräuchliche Einspracheerhebung, welche hiervon abzuweichen erlaubt, kann den Beschwerdeführern nicht vorgeworfen werden. Mithin ist die Beschwerde unabhängig von einem entsprechenden Antrag betreffend die Einsprachekosten gutzuheissen. Da diesem Streitpunkt nur eine marginale Bedeutung zukommt, lässt sich damit eine andere Verlegung der Kosten- und Entschädigungsfolgen für das regierungsrätliche wie das verwaltungsgerichtliche Beschwerdeverfahren hingegen nicht rechtfertigen.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. In teilweiser Gutheissung der Beschwerde wird Disp.-Ziff. 10.3 lit. c der Baubewilligung vom 8. Januar 2018 (GRB Nr. 19), womit den Beschwerdeführern für das Einspracheverfahren Kosten von insgesamt Fr. 250.-- auferlegt wurden, ersatzlos aufgehoben. Im Übrigen wird die Beschwerde im Sinne der Erwägungen abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von insgesamt Fr. 1'500.-- werden den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt. Sie haben am 11. Dezember 2018 einen Kostenvorschuss von Fr. 2'500.-- bezahlt, womit ihnen Fr. 1'000.-- aus der Gerichtskasse zurückzubezahlen sind.
3. Die Beschwerdeführer haben unter solidarischer Haftbarkeit der beanwalteten Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung (inkl. Barauslagen und MwSt) von insgesamt Fr. 1'000.-- 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 Beschwerdeführer (2/R)
 - den Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin (2/R)
 - den Gemeinderat Ingenbohl (R)
 - den Regierungsrat
 - das Sicherheitsdepartement
 - das kantonale Amt für Raumentwicklung
 - und das Bundesamt für Kultur BAK, Hallwylstrasse 15, 3003 Bern (A).

Schwyz, 24. April 2019

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

***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. Mai 2019