

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2019 168

Entscheid vom 19. Februar 2020

Besetzung

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

Parteien

A. _____ AG,
Beschwerdeführerin,
vertreten durch Rechtsanwalt MLaw B. _____,

gegen

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

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung; Umbau und Erweiterung
Wohn- und Geschäftshaus)

Sachverhalt:

A. Die C._____ AG ist Eigentümerin des in der Wohn- und Gewerbezone 4 (WG4) gelegenen Grundstücks KTN 001 Küssnacht. Am 15. Januar 2018 (Posteingang am 19.1.2018) reichte die C._____ AG beim Bezirk Küssnacht ein Baugesuch für den Umbau und die Erweiterung eines bestehenden Wohn- und Geschäftshauses, E._____, KTN 001 und KTN 002 ein. Das Baugesuch wurde im Amtsblatt Nr. xy publiziert und öffentlich aufgelegt. Dagegen erhoben die A._____ AG, KTN 003, sowie Dritte Einsprache.

B. Mit Gesamtentscheid vom 10. Juli 2018 erteilte das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) die kantonale Baubewilligung für das Baugesuch B2018-0090 der C._____ AG, im Sinne der Erwägungen und unter Auflagen und Nebenbestimmungen der zuständigen Stellen. Die Einsprachen wurden abgewiesen, soweit kantonale Zuständigkeiten betroffen sind.

Mit Beschluss (BRB) Nr. 556 vom 17. Oktober 2018 hielt der Bezirksrat Küssnacht was folgt fest:

1. Die Einsprache der A._____ AG wird im Sinne der Erwägungen vollumfänglich abgewiesen. Dem Ergebnis entsprechend wird für die Einsprache eine Bearbeitungsgebühr von Fr. 510.-- festgelegt. Der geleistete Kostenvorschuss im Betrag von Fr. 250.-- wird angerechnet.
2. (Einsprache Dritter wird abgewiesen)
3. Der C._____ AG wird die Baubewilligung für den Umbau und die Erweiterung des Wohn- und Geschäftshauses auf den Grundstücken KTN 001 und 002, gestützt auf die Erwägungen und unter den darin enthaltenen Auflagen und Nebenbestimmungen erteilt.
4. (Verbindliche Pläne und Unterlagen)
5. Der kantonale Gesamtentscheid vom 10. Juli 2018 bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Bewilligung. Die darin enthaltenen Bedingungen und Auflagen sind einzuhalten.
(6.-13. Bedingungen und Auflagen, Baufreigabe, Änderungen, Meldungen, Gebühren, Geltungsdauer, Rechtsmittelbelehrung, Zustellung)

C. Gegen diesen Beschluss liess die A._____ AG am 12. November 2018 beim Regierungsrat des Kantons Schwyz Verwaltungsbeschwerde einreichen und beantragen, den BRB Nr. 556 vom 17. Oktober 2018 und den Gesamtentscheid des ARE vom 10. Juli 2018 aufzuheben sowie das Baugesuch für den Umbau und die Erweiterung des Wohn- und Geschäftshauses auf KTN 005 (recte 001) und KTN 002 nicht zu bewilligen bzw. die Einsprache gutzuheissen. Eventualiter sei die Angelegenheit zur Neu beurteilung an den Bezirksrat zurück-

zuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Bauherrschaft, eventualiter zulasten des Bezirksrates und des ARE.

D. Der Regierungsratsbeschluss (RRB) Nr. 585/2019 vom 27. August 2019 lautete wie folgt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
 2. Die Verfahrenskosten (inklusive Kanzleikosten) im Betrag von Fr. 1500.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt und mit deren Kostenvorschuss (Fr. 1500.--) verrechnet.
 3. Die Beschwerdeführerin hat der Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung von Fr. 1500.-- zu bezahlen. Der Vorinstanz 1 wird keine Parteientschädigung zugesprochen.
- (4.-6. Rechtsmittelbelehrung, Zustellung)

E. Gegen diesen RRB lässt die A. _____ AG am 13. September 2019 beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz fristgerecht Beschwerde einreichen mit den folgenden Anträgen:

1. Es sei in Aufhebung des angefochtenen Regierungsratsbeschlusses Nr. 585/2019 (und mithin in Aufhebung des Bezirksratsbeschlusses Nr. 556, vom 17. Oktober 2018) die Baubewilligung für das Baugesuch "Umbau und Erweiterung Wohn- und Geschäftshaus auf KTN 005 (recte 001) und 002", publiziert im Amtsblatt des Kantons Schwyz Nr. xy, nicht zu erteilen.
2. Eventualiter sei die Angelegenheit zur Neubeurteilung an die Vorinstanz 1 zurückzuweisen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Bg, eventualiter zulasten der Vi1 und Vi 2.

F. Mit Vernehmlassung vom 20. September 2019 beantragt das den Regierungsrat instruierende Sicherheitsdepartement die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführerin. Mit Eingabe vom 24. September 2019 verzichtet das ARE auf die Einreichung einer Vernehmlassung. Am 24. September 2019 lässt die Beschwerdegegnerin beantragen, die Beschwerde sei unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdeführerin abzuweisen. Die Beschwerdeführerin liess am 20. November 2019 eine Stellungnahme einreichen. Am 29. November 2019 reichte die Beschwerdegegnerin eine Stellungnahme ein.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.1 Auf KTN 002 (864 m²) befindet sich ein Werkstatt- und Lagergebäude mit Untergeschoss (UG), Erdgeschoss (EG) und Obergeschoss (OG). Auf KTN 001 (1'324 m²) ist ein Wohn- und Gewerbegebäude mit UG, EG, 1. OG und 2. OG

bestehend, worin sich neben dem Gewerbeteil (Ausstellung und Büroräumlichkeiten) drei Wohnungen (2-Zimmer-, 3-Zimmer- und 5-Zimmerwohnung) befinden (vgl. Baugesuch vom 15.1.2018 sowie Bau- und Projektbeschreibung).

Die Liegenschaft KTN 002 liegt westlich von KTN 001 an einer Hanglage, wobei das Terrain Richtung Osten ansteigend ist. Aus diesem Grund befindet sich das UG des Werkstatt- und Lagergebäudes auf KTN 002 nicht auf der gleichen Höhe wie das UG des Wohn- und Gewerbegebäudes auf KTN 001. Vielmehr liegt das EG des Werkstatt- und Lagergebäudes auf der Höhe des UG des Wohn- und Gewerbegebäudes und das OG des Werkstatt- und Lagergebäudes liegt auf der Höhe des EG des Wohn- und Gewerbegebäudes. Ein Teil des OG des Werkstatt- und Lagergebäudes ist sodann über die Grenze der Liegenschaften KTN 002 und KTN 001 hinweg mit dem EG des Wohn- und Gewerbegebäudes verbunden bzw. zusammengebaut.

1.2 Geplant ist auf der Höhe des UG des Werkstatt- und Lagergebäudes auf KTN 002 bzw. grundstückübergreifend ein neuer Lagerraum von 60 m² (vgl. Plan Nr. 101 "Grundriss UG Werkstatt (mit Kanalisation) / BGF Berechnung" vom 9.1.2018).

Beim Wohn- und Gewerbegebäude auf KTN 001 ist die Erweiterung des bestehenden Grundrisses beim EG, 1. OG und 2. OG mindestens (an der Ostfassade etwas mehr als) auf den bestehenden Grundriss des UG geplant. Zudem ist die Aufstockung mit einem 3. OG sowie einem Attikageschoss vorgesehen, wobei das 2. OG an der ganzen Westfassade über eine die Fassade des 1. OG überragende Terrasse verfügt, wie auch das 3. OG, und letzteres nördlich um 3.18 m von der Fassade des 2. OG zurückversetzt ist. Die Westfassade des Attikageschosses überragt sodann die Fassaden des 2. und 3. OG auf einer Länge von 6 m um 1 m, ist jedoch im Übrigen zurückversetzt. An der Nordfassade des Attikageschosses ist ein Sitzplatz vorgesehen, welcher über etwas mehr als die Hälfte der Nordfassade eine Falt-Schiebeverglasung aufweist. Dieser Sitzplatz überragt die Nordfassade des 3. OG zudem ebenfalls um rund 1 m. Die Südfassade des Attikageschosses reicht über die ganze Länge und die Ostfassade zum überwiegenden Teil an die Fassaden der unteren Geschosse heran (vgl. Plan Nr. 102 "Grundriss UG Wohn- und Gewerbehaus (mit Kanalisation) / EG Werkstatt" vom 9.1.2018; Plan Nr. 103 "Grundriss EG Wohn- und Gewerbehaus / OG Werkstatt" vom 9.1.2018, rev. am 12.3.2018; Plan Nr. 104 "Grundriss OG Wohn- und Gewerbehaus / DG Werkstatt" vom 9.1.2018; Plan Nr. 105 "Grundriss 2. OG / 3. OG / Attika / DG Wohn- und Gewerbehaus" vom 9.1.2018, rev. am 15.5.2018).

Neben der Erweiterung von Ausstellungsraum, Werkstatt und Büroräumlichkeiten im EG und 1. OG sieht das Baugesuch für das Wohn- und Gewerbegebäude auf

KTN 001 im 1. OG eine 2.5-Zimmerwohnung, im 2. OG zwei 4.5-Zimmerwohnungen und im 3. OG eine 3.5-Zimmer- sowie eine 5.5-Zimmerwohnung mit Attikageschoss vor (vgl. Baugesuch vom 15.1.2018, insbesondere Gebäude- und Wohnungserhebung).

2.1 Der Regierungsrat hat im angefochtenen RRB insbesondere festgehalten, dass die Beschwerdeführerin beschwerdelegitimiert ist (Erw. 1.2), dass die zulässige Anzahl Vollgeschosse sowohl in Bezug auf das Untergeschoss, das Attikageschoss als auch die Werkstatt im EG eingehalten ist (Erw. 2ff.), und dass die Grenzabstände eingehalten sind (Erw. 3ff.).

2.2 Die Beschwerdeführerin rügt mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 13. September 2019 lediglich noch die Unterschreitung des erforderlichen Grenzabstandes nordseitig zum Grundstück KTN 004 bzw. die Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe.

2.3 Streitig und nachfolgend zu prüfen ist somit insbesondere die Einhaltung des Grenzabstandes bzw. der Gebäudehöhe.

3.1 Der Baubewilligung lässt sich entnehmen, dass an der Nordfassade zwei unterschiedliche Gebäudehöhen und daraus resultierende Grenzabstände massgebend sind (Art. 39 Abs. 4 BauR); einerseits die des bereits bestehenden Teils des Wohn- und Geschäftshauses (UG bis inkl. 2. OG) sowie andererseits jene der Aufstockung (zusätzliches Vollgeschoss und Attikageschoss). Die erste Gebäudehöhe des bestehenden Teils des Wohn- und Geschäftshauses betrage 10.34 m, woraus sich ein erforderlicher Grenzabstand von 5.17 m errechne. Der tatsächliche Grenzabstand betrage 5.25 m. Die zweite Gebäudehöhe der Aufstockung betrage 16.75 m, woraus sich ein erforderlicher Grenzabstand von 8.37 m errechne. Dieses Mass sei im vorliegenden Fall, gemessen von der massgebenden zurückversetzten Fassade der Aufstockung bis an die Grenze, mit 8.37 m genau eingehalten. Die Ausladung des Daches über dem offenen Sitzplatz im Attikageschoss werde ab den tragenden Stützen nicht mitgerechnet, da diese 1.50 m nicht übersteige (Art. 38 Abs. 2 BauR).

3.2 Der Regierungsrat hält im angefochtenen RRB (Erw. 3.2f.) fest, dass sowohl das 3. OG als auch das Attikageschoss nach Norden von der darunterliegenden Fassade deutlich zurückversetzt sind. Daraus ergebe sich, dass der Grenzabstand mit Bezug auf das 3. OG und das Attikageschoss in Anwendung von Art. 39 Abs. 4 BauR aufgrund der zurückversetzten Fassade gesondert zu bestimmen sei. Mit Bezug auf den nordseitigen Grenzabstand zum Grundstück KTN 004 habe der Bezirksrat zutreffend festgehalten, dass unterschiedliche Ge-

bäudehöhen bestünden, woraus sich auch unterschiedliche Grenzabstände ergeben würden. Es handle sich dabei um die Gebäudehöhe für den bereits bestehenden Teil des Wohn- und Geschäftshauses (UG bis inklusive 2. OG) sowie für die geplante Aufstockung (zusätzliches 3. Vollgeschoss und Attikageschoss). Die Gebäudehöhe betrage unter Berücksichtigung der Aufstockung 16.75 m (inkl. Attikageschoss), woraus sich ein Grenzabstand (in der Mitte der Fassade) von 8.375 m ergebe. In Bezug auf das Attikageschoss sei im Situationsplan ein Grenzabstand von 8.71 m angegeben. Der Messpunkt befinde sich jedoch nicht genau in der Mitte der Attikafassade. Eine Messung von der Mitte der Attikafassade ergebe einen tatsächlichen Grenzabstand von ca. 8.5 m. Aufgrund der lediglich geringfügigen Abweichung sei davon auszugehen, dass damit der erforderliche Grenzabstand von 8.375 m eingehalten sei. Die Ausladung des offenen Sitzplatzes des Attikageschosses betrage weniger als 1.5 m, weshalb diese zu Recht nicht in die Berechnung des Grenzabstandes miteinbezogen worden sei. Aufgrund der Rückversetzung der Fassade des 3. OG sowie des Attikageschosses vergrößere sich der Abstand zur Grenze, was die Vergrößerung des Grenzabstands aufgrund der höheren Gebäudehöhe entsprechend ausgleiche. Das 3. OG weise eine Gebäudehöhe von 13.3 m auf, woraus sich ein einzuhaltender Grenzabstand von 6.65 m ergebe. Der tatsächliche Grenzabstand betrage gemäss Situationsplan Nr. 100 vom 9. Januar 2018 (Dossier Schriftenverkehr Einsprache 1 des Bezirksrates) 8.375 m und sei somit ebenfalls eingehalten. Der von der Beschwerdeführerin geltend gemachte Grenzabstand von 4.71 m beziehe sich lediglich auf die westliche Ecke der Nordfassade des vorbestehenden Gebäudes Assek.-Nr. 006 (Wohn- und Geschäftsgebäude auf KTN 001). Die bereits bestehende Unterschreitung des Grenzabstandes werde durch die zurückversetzte Aufstockung, für welche ein anderer Grenzabstand gelte, nicht vergrößert. Der bisherige Grenzabstand für den bestehenden Gebäudeteil (bis inkl. 2. OG; in der Höhe von 10.34 m) werde vom separat zu ermittelnden Grenzabstand für die Aufstockung nicht berührt. Somit genieße er Bestandesschutz im Sinne von § 72 PBG, weshalb er unverändert übernommen werden dürfe.

3.3 Die Beschwerdeführerin macht geltend, dass eine Rückversetzung des Attikageschosses um das Mass ihrer Höhe gemäss § 60 Abs. 3 lit. c PBG und Art. 39 Abs. 2 lit. c BauR nicht vorliege, was unstrittig sei.

Bei der Berechnung der Gebäudehöhe gehe der Regierungsrat fälschlicherweise davon aus, dass sich die Fassadenmitte auf 457.32 m.ü.M. befinde. Aus dem Plan Nr. 108, Nordfassade, sei jedoch gut ersichtlich, dass es sich dabei nicht um die Mitte der gesamten Fassade, sondern lediglich um die Mitte eines Fassadenteils handle (Fassadenteil, der am weitesten in Richtung Norden hervorrage).

Die relevante Fassadenmitte befinde sich somit korrekterweise auf 456.80 m.ü.M. Ausserdem würden die vorspringenden Gebäudeteile auf der Westseite (hangabwärts) sogar noch die Fassadenlinie des bestehenden Gebäudes überragen. Auch in dieser Richtung würden diese Bauteile aufgrund ihrer Ausladung im Sinne von Art. 38 Abs. 2 BauR die relevante Fassade bilden. Daraus folge zwingend, dass sich die für die relevante Höhe des gewachsenen Terrains massgebliche Fassadenmitte der Nordfassade gegenüber der von der Beschwerdeführerin zugrunde gelegten 456.80 m.ü.M. sogar für die oberen Geschosse noch hangabwärts (westlich) verschiebe, keinesfalls jedoch hangaufwärts (östlich) auf 457.32 m.ü.M. wie vom Regierungsrat angenommen. Somit sei in Bezug auf das Attikageschoss ein Grenzabstand von 8.635 m erforderlich, welcher selbst mit einem vom Regierungsrat ermittelten tatsächlichen Grenzabstand von 8.50 m nicht eingehalten werde.

Zudem sei nicht nachvollziehbar, weshalb der Regierungsrat den Grenzabstand, welcher die kürzeste Verbindung zwischen Grenze und Fassade definiere, bei der Fassadenmitte ermittelt habe.

Des Weiteren sei die separate Ermittlung eines gesonderten Grenzabstandes für einen Teil der Aufstockung unzulässig. Im Gesetz seien nicht mehrere Grenzabstände pro Fassadenteil vorgesehen, erst recht nicht bei vertikal gestaffelten Bauten. Der Regierungsrat habe zu Unrecht festgehalten, dass sich aus unterschiedlichen Gebäudehöhen, unterschiedliche Grenzabstände ergeben würden.

Schliesslich betrage der tatsächliche Grenzabstand mit Bezug auf das Attikageschoss tatsächlich weit weniger als die vom Regierungsrat angenommenen 8.5 m, weshalb der notwendige Grenzabstand bei weitem nicht eingehalten werde. Die über die Fassade vorspringenden Gebäudeteile müssten - für den Fall, dass ihre Ausladung 1.5 m übersteige - für den Grenzabstand mitberechnet werden. Vorliegend betrage die Ausladung der Terrasse und der Brüstung ab Aussenwand im 3. OG 3.15 m und im Attikageschoss sogar 5.37 m, ebenso die Ausladung des Daches des offenen Sitzplatzes, und somit mehr als 1.50 m. Diese Gebäudeteile müssten somit zwingend zur Bestimmung der Fassade mitberechnet werden. Für die hier relevante Nordseite ergebe sich daraus, dass das 3. OG bis zur Brüstungshöhe der Terrasse im Vergleich zu den darunterliegenden Fassaden überhaupt nicht zurückversetzt ist. Das Attikageschoss wäre leicht zurückversetzt, jedoch lediglich um ca. 2.20 m. Der nordseitige Grenzabstand zu KTN 004 (bis zur fertig gedämmten Aussenwand) betrage lediglich 4.71 m. Der erforderliche minimale Grenzabstand von 8.63 m sei demnach um 3.92 m unterschritten bzw. die daraus folgende maximal mögliche Gebäudehöhe überschritten. Selbst wenn man davon ausgehen würde, dass die Grenzabstände mit Bezug

auf die einzelnen Geschosse separat zu bestimmen wären, würde der tatsächliche Grenzabstand mit Bezug auf das Attikageschoss unter Berücksichtigung der relevanten Fassade 6.91 m betragen. Der erforderliche Grenzabstand von 8.63 m wäre demnach um 1.72 m unterschritten.

3.4 Die Beschwerdegegnerin führt aus, dass sowohl das 3. OG als auch das Attikageschoss im Vergleich zu den darunterliegenden Geschossen nach Norden wesentlich von der darunterliegenden Fassade zurückversetzt sind, weshalb der Grenzabstand in Bezug auf das 3. OG sowie das Attikageschoss, wie vom Regierungsrat zutreffend festgestellt, gesondert zu bestimmen ist.

Zudem sei gemäss Art. 39 Abs. 4 BauR die Gebäudehöhe für jede Fassade und jeden Fassadenteil einzeln zu bestimmen, was der Regierungsrat getan habe. Es werde von der Beschwerdeführerin nicht bestritten, dass sich die Gebäudehöhe von 16.75 m auf einen Fassadenteil beziehe.

Sodann vermische die Beschwerdeführerin zu Unrecht die Bestimmung von Art. 38 BauR zum Grenzabstand mit der Bestimmung von Art. 39 BauR zur Ermittlung der Gebäudehöhe. Die Gebäudehöhe sei vom Regierungsrat zutreffend ermittelt worden. Somit sei auch der Grenzabstand eingehalten. Der Umstand, dass der Regierungsrat den Grenzabstand, welcher entlang der gesamten Fassade gelte, nur bei der Fassadenmitte ermittelt habe, bedeute nicht, dass der notwendige Grenzabstand bzw. die notwendigen Grenzabstände nicht eingehalten seien.

Gemäss Art. 38 BauR bestimme sich der Grenzabstand in Abhängigkeit der Gebäudehöhe. Lägen verschiedene Gebäudehöhen vor, würden daraus letztlich auch verschiedene Grenzabstände resultieren.

Falsch sei die Behauptung der Beschwerdeführerin, die Terrasse im 3. OG und im Attikageschoss würden eine Ausladung von 1.5 m übersteigen. Die Beschwerdeführerin verkenne, dass die beiden Terrassen nicht auf der gesamten Fläche eine Ausladung darstellten, ragten sie doch nicht mit der gesamten Fläche über die Fassade hinaus. Vielmehr seien das 3. OG sowie das Attikageschoss zurückversetzt und weisen keine mehr als 1.50 m grossen, vorspringenden Gebäudeteile auf. Die Terrassen bzw. der offene Sitzplatz sei entsprechend nicht zur Bestimmung der Fassade mitzubersichtigen. Schliesslich seien die weiteren Schlussfolgerungen der Beschwerdeführerin falsch.

4.1 Der Grenzabstand ist die kürzeste Verbindung zwischen Grenze und Fassade. Er wird senkrecht auf die Fassade und über die Ecken mit dem kleineren Radius gemessen (§ 59 Abs. 1 PBG; vgl. Art. 38 Abs. 1 Baureglement des Bezirks Küssnacht [BauR] vom 1.11.2006). Über die Fassade vorspringende Ge-

bäudeteile, wie Dachvorsprünge, Balkone, Erker usw. werden nur insoweit mitberechnet, als ihre Ausladung 1.50 m übersteigt (§ 59 Abs. 2 PBG; Art. 38 Abs. 2 BauR).

4.2.1 Für Bauten bis und mit 20 m Gebäudehöhe beträgt der Grenzabstand 50% der Gebäudehöhe, mindestens aber 3 m (§ 60 Abs. 1 PBG). Vorbehalten bleiben die besonderen Abstände in den Kern-, Industrie-, Gewerbe- und innerhalb von Gestaltungsplänen sowie für Hochhäuser (Art. 38 Abs. 3 BauR). 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; Art. 39 Abs. 1 BauR). Nicht berücksichtigt werden gemäss kantonaler Gesetzgebung 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 (§ 60 Abs. 3 lit. c PBG). Gemäss kommunalem Baureglement werden das Attikageschoss und die Dachbrüstung bei der Ermittlung der Gebäudehöhe nicht berücksichtigt, sofern sie mindestens um das Mass ihrer Höhe zurückversetzt sind (Art. 39 Abs. 2 lit. c BauR). Bei Dachneigungen über 45° wird das Mehrmass, das sich bei einem 45° 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). Gemäss Art. 39 Abs. 4 BauR wird die Gebäudehöhe für jede Fassade und jeden Fassadenteil einzeln bestimmt.

4.2.2 Grundsätzlich kommt der Gemeinde nicht die Kompetenz zu, eine eigene Messweise anstelle der kantonalen anzuwenden. Die Messweise der (kommunalen) Gebäudehöhe bestimmt sich nach kantonalem Recht (EGV-SZ 2006 B 8.2; § 31 PBV; VGE III 2014 183 vom 19.5.2015 Erw. 3.6). § 52 Abs. 2 PBG räumt den Gemeinden zwar einen gewissen Spielraum bei der Festsetzung der kommunalen Bauvorschriften ein. So können sie weitergehende Vorschriften erlassen (wie beispielsweise bei der erhöhten Anforderung an ein Attikageschoss, wenn es bei der Ermittlung der Gebäudehöhe nicht berücksichtigt werden soll, gemäss Art. 39 Abs. 2 lit. c BauR) oder in gewissen Zonen (Kernzonen sowie reine Gewerbe- und Industriezonen) Grenz- und Gebäudeabstände festlegen, welche die kantonalen Vorschriften unterschreiten. § 52 PBG enthält indessen keine Ermächtigung an die Gemeinden, hinsichtlich der Gebäudehöhen eigene Definitionen oder Messweisen einzuführen (vgl. EGV-SZ 1994 A 4 Erw. 4). Vielmehr ist davon auszugehen, dass das Instrumentarium (Definitionen / Messwei-

sen usw.) durch das PBG einheitlich vorgegeben wird. Somit ist Art. 39 Abs. 4 BauR so auszulegen, dass er mit § 60 Abs. 5 PBG (bzw. § 60 Abs. 2ff. PBG) vereinbar ist. Zumindest können daraus keine geringeren erforderlichen Masse resultieren als unter Anwendung der kantonalen Bestimmung.

4.3 Das Gesetz verlangt in § 60 Abs. 5 PBG nur, dass sich bei einer in der Höhe gestaffelten Baute ein oder mehrere Baukörper voneinander abgrenzen lassen. Abgrenzungskriterien für diese einzelnen Baukörper werden nicht normiert. Die Annahme und Beurteilung einer Staffelung in der Höhe ist in der Regel unproblematisch bei Gebäudeensembles wie Terrassenhäuser oder Gebäuden, die im Grundriss gestaffelt sind (Reihenhäuser) und deren jeweils eigenständige Einheiten unterschiedliche Höhen aufweisen (vgl. Erläuterungen zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe [IVHB] vom 22.9.2005, Stand 3.9.2013 S. 9 und S. 12; Anhang 2 mit Fig. 6.1 zur IVHB). In- des bleibt die Staffelung in der Höhe von Gesetzes wegen nicht auf solche (be- reits im Grundriss gestaffelte) Gebäudekomplexe beschränkt. Vielmehr können auch anderweitig in der Höhe gestaffelte Gebäudeeinheiten unter § 60 Abs. 5 PBG fallen (VGE III 2017 226 vom 30.5.2018 Erw. 4.4.5).

Im VGE III 2013 75 vom 18. Dezember 2013 (Erw. 3.3.2) wurde bei einem Gebäude, über dessen Sockelgeschoss (Treppenvorbau) mit einer Höhe von rund 2.70 m drei Wohngeschosse, um 1.70 m zurückversetzt, mit einer Gebäudehöhe von 10.70 m angeordnet waren, auf eine in der Höhe gestaffelte Baute erkannt.

In VGE III 2010 115 und 118 vom 18. November 2010 (Erw. 7.2) hielt das Verwaltungsgericht fest, eine Praxis, wonach lediglich bei einer Rückversetzung von mindestens 3 m von einem gestaffelten Baukörper gesprochen werde, bestehe im Kanton Schwyz nicht. Im konkreten Fall wurden die Höhen des Velo- raumes (6.48 m) gegenüber einer Gebäudehöhe an der von ihm zurückversetz- ten Nordostfassade von 11.63 m sowie der Garage und des Vorplatzraumes (4.61 m) gegenüber einer Gebäudehöhe an der von diesem zurückversetzten Nordwestfassade von 8.59 m gestützt auf § 60 Abs. 5 PBG gesondert bestimmt.

Im bereits erwähnten VGE III 2017 226 spiegelte sich die Staffelung zum einen in der um 340 m² geringeren Fläche der jeweiligen Geschosse und zum andern in der Rückversetzung um rund 3 m vom unteren Geschoss. Es wurde damit von drei deutlich voneinander abgrenzbaren Baukörpern bestehend zum einen aus Erd- und erstem Oberschoss, zum andern aus zweitem und drittem Oberge- schoss sowie dem Attikageschoss ausgegangen, wobei das Attikageschoss bei der Ermittlung der Gebäudehöhe nicht zu berücksichtigen war, weil es die Masse gemäss § 60 Abs. 3 lit. c PBG einhielt. Schliesslich wurden je nach massgeben-

der Gebäudehöhe verschiedene Grenzabstände ermittelt und die Grenzabstände als eingehalten beurteilt (vgl. zit. VGE Erw. 4.4.2 i.V.m. Erw. 4.4.8).

Im RRB Nr. 141/2019 vom 19. Februar 2019 Erw. 6.3 stellte der Regierungsrat (unter Verweis auf RRB Nr. 276/2015 vom 24.3.2015 Erw. 2.4) fest, eine Rückversetzung des obersten Geschosses habe grundsätzlich nicht zur Folge, dass von einer in der Höhe gestaffelten Baute gemäss § 60 Abs. 5 PBG auszugehen sei. Dies steht in Einklang mit VGE 1030/05 + 1031/05 vom 31. August 2005, in welchem das Verwaltungsgericht feststellte, bei einem Attikageschoss, das weniger als das Mass seiner Höhe rückversetzt ist (in casu nur einen Meter anstelle 3.1 m), komme nicht in Frage, eine gestaffelte Berechnung der Gebäudehöhe vorzunehmen, da sonst die Sonderregelung von § 60 Abs. 3 lit. c PBG ihres Sinnes entleert würde (Erw. 2.3). Dies gilt erst recht, wenn man noch § 60 Abs. 4 PBG beachtet, wonach bei einem Attikageschoss, das nicht um das Mass seiner Höhe zurückgesetzt ist, d.h. die (fiktive) Dachneigung des Attikageschosses die 45°-Linie überschreitet, nur das Mehrmass, das sich bei einem 45°geneigten Dach ergäbe, zur Gebäudehöhe gerechnet wird (VGE III 2016 152 vom 25.4.2017 Erw. 7.5.2; EGV-SZ 2007 C.2.2 Erw. 4.2.3). Da der Grenzabstand nur die Hälfte der Gebäudehöhe beträgt (§ 60 Abs. 1 PBG), würde z.B. bei einem um einen Meter rückversetzten, drei Meter hohen Attikageschoss in Anerkennung einer Staffelung das Mehrmass von 2 Metern bereits "kompensiert". Mithin ist ein Attikageschoss entweder (ohne Staffelung) zur Gebäudehöhe hinzuzurechnen oder aber - falls die Voraussetzungen gemäss § 60 Abs. 3 lit. c PBG eingehalten sind - für die Gebäudehöhe überhaupt nicht zu berücksichtigen; eine Staffelung für das Attikageschoss findet nicht statt.

4.4.1 Des Weiteren ist auch die Ermittlung der massgebenden Fassade von Bedeutung, nicht nur für die Bemessung des Grenzabstandes, der gemäss § 59 Abs. 1 PBG als kürzeste Verbindung zwischen Grenze und Fassade definiert wird. Sie ist u.a. auch massgeblich zur Beurteilung, ob ein Attikageschoss bei der Gebäudehöhe (§ 60 Abs. 3 lit. c PBG) zu berücksichtigen ist oder für die Frage, wo sich die Fassadenmitte, zur Ermittlung der Gebäudehöhe (§ 60 Abs. 2 PBG), befindet.

4.4.2 Der Begriff der Fassade wird im Gesetz nicht definiert. Die Fassade im baurechtlichen Sinne ist die Umfassungswand eines Gebäudes (vgl. A. Zaugg, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 3. Aufl., Bern 2007, Art. 12 N 8). Die Fassade ist die Aussenhaut eines Gebäudes (also in der Regel die wärmegeämmte, feste Mauer, welche das Gebäude umschliesst und trägt; vgl. Fritzsche / Bösch / Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. Aufl., Zürich 2011, Ziff. 16.4.3.3). Vorspringende Gebäudeteile, wie Dachvorsprünge, Balkone, Erker

usw. werden nicht zur Fassade gezählt; sie sind jedoch bei der Grenzabstands-bemessung mit zu berücksichtigen, soweit ihre Ausladung 1.50 m übersteigt (§ 59 PBG).

Der Begriff der Fassade ist oft unklar, insbesondere wenn die Fassade gestaffelt verläuft oder ihr Balkone, Laubengänge, Wintergärten usw. vorgelagert sind. Primär ist auf das sichtbare Bauvolumen abzustellen: Tritt ein vorgelagerter Teil derart in Erscheinung, dass die Fassade als gestaffelt erscheint (z.B. vorspringender Erschliessungstrakt), ist die vordere Fassadenflucht massgebend. Umgekehrtes gilt, wenn der sichtbare Gebäudekörper insgesamt auf einem in der Fassadenansicht untergeordneten vorspringenden Gebäudesockel platziert oder z.B. ein eingeschossiger Anbau (etwa ein Wintergarten) vorgelagert wird. Massgebend ist dann allein die hintere (Haupt)fassade. Die Fassade wird vorne gemessen. Balkone oder andere privilegierte Gebäudevorsprünge können indessen nicht massgebend sein. Sie sind eben der Fassade "vorgelagert" und nicht Bestandteil derselben, auch wenn sie das privilegierte Mass überschreiten. Ebenso sind - umgekehrt - einragende Balkone wie auch Laubengänge nicht fassadenbildend (vgl. Fritzsche/Bösch/Wipf, a.a.O., Ziff. 16.4.3.3; VGE III 2017 225 vom 15.5.2018 Erw. 4.2.2; VGE III 2016 15 vom 28.6.2016 Erw. 4.2.2; VGE III 2013 172 vom 24.4.2014 Erw. 5.2).

5.1 Im konkreten Fall ist vorab festzuhalten, dass weder das kantonale PBG noch das kommunale BauR für die Wohn- und Gewerbezone WG4 eine maximale Gebäudehöhe vorsehen. Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe liegt somit nicht vor (zumal die Gebäudehöhe unbestritten offensichtlich weniger als 20 m beträgt und somit die Bestimmungen für Hochhäuser vorliegend nicht anzuwenden sind). Die Vorbringen des Beschwerdeführers, wonach die Gebäudehöhe überschritten werde, sind somit einzig in Relation mit der Einhaltung bzw. Nichteinhaltung des Grenzabstandes zu verstehen (im Sinne von zu Hoch bei gegebenem Grenzabstand).

5.2 Des Weiteren trifft es zu, dass das Attikageschoss (als Ganzes bzw. an allen vier Fassaden) die Vorgaben gemäss § 60 Abs. 3 lit. c PBG nicht einhält, weshalb es bei der Ermittlung der Gebäudehöhe zu berücksichtigen ist. Die Vorinstanzen haben das Attikageschoss somit zu Recht bei der Ermittlung der Gebäudehöhe berücksichtigt, was an sich auch von der Beschwerdegegnerin nicht beanstandet wird.

5.3 Den Grundrissplänen (Nr. 103 und 104 je vom 9.1.2018 sowie Nr. 105 vom 15.5.2018) lässt sich entnehmen, dass im 3. OG die wärmegeämmte Wand bzw. die Umfassungswand 3.15 m von der Nordfassade des 2. OG zurückver-

setzt ist. Die Fläche zwischen der nördlichen Umfassungswand im 3. OG und der Fassade des 2. OG dient als Terrasse mit einer verglasten Brüstung, welcher zweifelsohne keine fassadenähnliche Wirkung zukommt. Somit ist die Fassade des 3. OG deutlich von der Fassade des UG bis 2. OG zurückversetzt. Diese Rückversetzung der Nordfassade des 3. OG ist, trotz der geringeren Rückversetzung, auch an der Ost- und Westfassade gut sichtbar.

Die Fläche des Attikageschosses ist im Osten und Süden mit den unteren Geschossen bündig, überragt im Westen und Norden das 3. OG um ca. einen Meter; die Wohnung selbst ist L-förmig, rund 6 resp. 8 m breit über die gesamte Süd- und entlang der Ostfassade, wobei im Norden ein gedeckter Sitzplatz von rund 5 m vorgelagert ist, der im Osten ganz geschlossen ist. Nördlich schliesst eine feste Brüstung sowie auf rund 8 m (bei einer Dachbreite von 10 m) eine Schiebeverglasung den Sitzplatz bzw. die Terrasse ab, im Westen eine Glasbrüstung bis zur Wohnung. Das Dach über Wohnung und Sitzplatz ist 8 bzw. 10 m breit und erstreckt sich über die gesamte Süd- und Ostfassade.

Damit sind das 3. OG sowie das Attikageschoss an der Nordfassade deutlich von der darunterliegenden Fassade zurückversetzt. Die Vorinstanzen sind somit bei den Stockwerken UG bis 2. OG und 3. OG bis Attikageschoss zu Recht von einer Staffelung ausgegangen, deren Gebäudehöhe und Grenzabstand gesondert zu ermitteln sind.

5.4.1 Zur Gebäudehöhe und zum Grenzabstand des bereits bestehenden und zu erweiternden Teils des Wohn- und Geschäftshauses UG bis 2. OG führt die Baubewilligungsbehörde in der Baubewilligung zutreffend aus, dass die Gebäudehöhe 10.34 m beträgt, woraus sich ein notwendiger Grenzabstand zu KTN 004 von 5.17 m ergibt.

Sodann wird in der Baubewilligung festgehalten, dass der tatsächliche Grenzabstand 5.25 m beträgt, weshalb der notwendige Grenzabstand eingehalten ist. Dem kann nicht gefolgt werden. Im Situationsplan Nr. 100 vom 9. Januar 2018 (aus den kommunalen Akten "Schriftenverkehr Einsprache 1") zeigt sich, dass es sich beim Abstand von 5.25 m nicht um die kürzeste Verbindung zwischen der Grenze und der Fassade UG bis 2. OG handelt (vgl. § 59 Abs. 1 PBG). Aus dem Plan Nr. 103 Grundriss EG Wohn- und Gewerbehäuser / OG Werkstatt vom 12. März 2018 ergibt sich vielmehr ein Grenzabstand von 4.71 m, gemäss Plan Nr. 104 Grundriss OG Wohn- und Gewerbehäuser / DG Werkstatt vom 9. Januar 2018 beträgt der Grenzabstand gar nur 4.50 m. Der notwendige Grenzabstand wird somit deutlich unterschritten.

5.4.2 Der Regierungsrat führt im angefochtenen RRB hierzu aus, dass sich der Grenzabstand von 4.71 m lediglich auf die westliche Ecke der Nordfassade des vorbestehenden Gebäudes bezieht. Diese bereits bestehende Unterschreitung des Grenzabstandes werde durch die zurückversetzte Aufstockung, für welche ein anderer Grenzabstand gelte, nicht vergrössert. Der bisherige Grenzabstand für den bestehenden Gebäudeteil UG bis 2. OG werde vom separat zu ermittelnden Grenzabstand für die Aufstockung nicht berührt. Somit genieße er Bestandesschutz im Sinne von § 72 PBG, weshalb er unverändert übernommen werden dürfe.

5.4.3 Diesen Ausführungen kann im konkreten Fall nicht gefolgt werden. Um- und Ausbauten an der Bestandesgarantie unterliegenden Bauten dürfen nicht zu einer Mehrbeeinträchtigung der Nachbarn führen (vgl. VGE III 2014 186 vom 23.4.2015 Erw. 4.4.3 i.V.m. Erw. 4.3.1 m.w.H.). Im konkreten Fall erfolgt eine wesentliche Erweiterung auch der bestehenden Baute (UG bis 2. OG). So wird das Gebäude im Westen um rund 2.5 m erweitert (d.h. genau in der Ecke, welche schon heute den Grenzabstand unterschreitet), dazu kommen die neu geplanten Terrassen im 2. und 3. OG, welche im Westen über das abstandsprivilegierte Mass von 1.50 m hinausgehen (vgl. dazu auch Fritzsche / Bösch / Wipf, a.a.O., Ziff. 15.8.6.2 in fine). Mithin wird der Grenzabstand zusätzlich unterschritten, was nicht ohne Weiteres von der Bestandesgarantie geschützt wird. Insbesondere beim 1. und 2. OG zeigt sich deutlich, dass die Erweiterung nicht nur einer ausreichenden Wärmedämmung (vgl. § 72 Abs. 4 PBG), sondern vielmehr einer Erweiterung des Wohn- und Geschäftsraums dient. Auch der Zusammenbau der Bauten auf KTN 001 und KTN 002 rechtfertigt nicht eine zusätzliche Unterschreitung des Grenzabstandes an der Nordfassade, zumal auch hier von gestaffelten bzw. separaten Baukörpern mit jeweils eigenständig zu ermittelnden Gebäudehöhen und Grenzabständen auszugehen ist. Somit ist bereits bei der bestehenden Baute, bei welcher eine zusätzlich einschränkende Erweiterung geplant ist, von einer Unterschreitung des erforderlichen Grenzabstandes auszugehen. Gründe für eine Ausnahmegewilligung werden nicht geltend gemacht und sind auch nicht ohne weiteres ersichtlich.

Damit erweist sich die Beschwerde als begründet und ist gutzuheissen. Aus verfahrensökonomischen Gründen im Falle eines Nachfolgeprojekts wird vorliegend betreffend Grenzabstand und Gebäudehöhe noch was folgt angefügt.

6.1 Obwohl der Regierungsrat (wie bereits die kommunale Bewilligungsbehörde) im angefochtenen RRB zunächst lediglich von zwei verschiedenen Gebäudehöhen spricht (für den bereits bestehenden Teil des Wohn- und Geschäftshauses UG bis inkl. 2. OG [10.34 m] sowie für die geplante Aufstockung 3. OG

und Attikageschoss [16.75 m]), stellt er Berechnungen für drei gestaffelte Baukörper an. So hält er neben der Berechnung der Gebäudehöhe inkl. Attikageschoss fest, dass das 3. OG eine Gebäudehöhe von 13.3 m aufweise, woraus sich ein einzuhaltender Grenzabstand (in der Mitte der Fassade 3. OG) von 6.65 m ergebe, welcher ebenfalls eingehalten werde (vgl. angefochtener RRB Erw. 3.2 in fine).

Der Regierungsrat lässt dabei ausser Acht, dass eine Rückversetzung des obersten Geschosses als Attikageschoss grundsätzlich nicht zur Folge hat, dass von einer in der Höhe gestaffelten Baute gemäss § 60 Abs. 5 PBG auszugehen ist, andernfalls die Sonderregelung von § 60 Abs. 3 lit. c PBG ihres Sinnes entleert würde (vgl. oben Erw. 4.3 mit Verweis auf VGE 1030/05 + 1031/05 vom 31.8.2005 Erw. 2.3f.; vgl. auch RRB Nr. 141/2019 vom 19.2.2019 Erw. 6.3). Eine gestaffelte (doppelte) Gebäudehöhenberechnung, welche zunächst das Attikageschoss ausblendet mit der Folge, dass der aus einer Gebäudehöhe ohne Attikageschoss hergeleitete (kleinere) Grenzabstand von der Hauptfassade aus gemessen würde, während der aus einer zweiten Gebäudehöhe mit Attikageschoss hergeleitete (grössere) Grenzabstand nicht von der Hauptfassade aus, sondern von der Fassade des Attikageschosses aus gemessen würde, widerspricht den vom kantonalen Gesetzgeber in § 60 Abs. 2 und 3 PBG vorgegebenen Bestimmungen (VGE 1030/05 + 1031/05 vom 31.8.2005 Erw. 2.4). Die Rückversetzung des Attikageschosses ist mithin einzig für die Frage relevant, ob es für die Gebäudehöhe zu berücksichtigen ist oder nicht, stellt aber keine gemäss § 60 Abs. 5 PBG zu berücksichtigende Staffelung dar.

6.2 In einem ersten Schritt wird somit zu klären sein, ob das Attikageschoss für die Ermittlung der Gebäudehöhe zu berücksichtigen ist oder nicht, was sich aus § 60 Abs. 3 lit. c PBG ergibt. Ist es für die Gebäudehöhe massgebend, kann es nicht für sich selbst eine Staffelung darstellen, sondern bildet mit dem darunterliegenden Baukörper einen Baukörper.

Fraglich ist somit vorliegend, ob bezogen auf die Nordfassade das Attikageschoss gemäss § 60 Abs. 3 lit. c PBG für die Gebäudehöhe unberücksichtigt gelassen werden kann. Dazu ist beim Attikageschoss zunächst die massgebende Nordfassade zu ermitteln. Dabei stellt sich insbesondere die Frage, ob die relevante Nordfassade des Attikageschosses bei der wärmegeprägten Wand, rund 5 m hinter der Terrassen- bzw. Sitzplatzbrüstung oder vielmehr vorne bei der Schiebeverglasung / Brüstung des Sitzplatzes liegt. Die Vorinstanzen und die Beschwerdegegnerin sind von ersterem ausgegangen. Dabei haben sie die Ausladung des Daches über dem offenen Sitzplatz ab den tragenden Stützen nicht mitgerechnet, da diese 1.50 m nicht übersteigen würden. Sie sind somit beim

gedeckten Sitzplatz grundsätzlich von einem abstandsprivilegierten Gebäudeteil ausgegangen, welcher die Ausladung von 1.50 m übersteigt und somit mit dem übersteigenden Teil dem Grenzabstand angerechnet wird.

6.2.1 Die Privilegierung von vorspringenden Gebäudeteilen bei der Messung des Grenzabstandes stellt eine Ausnahmeregelung von der kantonalrechtlichen Mindestabstandsvorschrift dar. Dies bedeutet jedoch nicht, dass sie von vornherein eng ausgelegt werden muss. Auch für Ausnahmeregelungen gelten die allgemeinen Auslegungsgrundsätze, insbesondere die teleologische Methode; auch hier bedarf es eines kritischen Abwägens (vgl. VGE III 2017 172 vom 20.12.2017 Erw. 4.1.1 m.w.H.).

6.2.2 Die Vorschriften über den Grenzabstand haben nachbarschützende Funktion. Durch sie sollen vor allem die verschiedenen Einflüsse von Bauten und ihre Benutzung auf Nachbargrundstücke gemindert werden, so z.B. der Entzug von Licht, die Beeinträchtigung der Aussicht etc. Die öffentlichen Interessen an den Grenz- und Gebäudeabständen liegen auf den Gebieten der Feuer- und der Gesundheitspolizei, der guten Gestaltung der Siedlungen ohne zu dichte Überbauungen und der Ästhetik (vgl. VGE III 2017 172 vom 20.12.2017 Erw. 4.1.2 m.H.a. BGE 119 Ia 113 Erw. 3b).

6.2.3 Sinn und Zweck der Ausnahmeregelung von § 59 Abs. 2 PBG ist es, vorspringende Gebäudeteile, die für sich in der Regel keine wahrnehmbaren zusätzlichen Auswirkungen bezüglich Licht, Aussicht usw. auf die Nachbargrundstücke haben, andererseits aber der Bauästhetik häufig förderlich sind, von der Abstandseinhaltung (teilweise) auszunehmen.

Nicht von privilegierten vorspringenden Gebäudeteilen kann gesprochen werden, wenn sie so gestaltet sind, dass man einerseits kaum mehr erkennt, dass es sich um von der Fassade vorspringende Gebäudeteile handelt, und diese andererseits ein Ausmass annehmen, dass nicht mehr von keinerlei zusätzlichen Einwirkung auf das Nachbargrundstück gesprochen werden kann, wobei "keinerlei" nicht absolut verstanden werden darf, zumal nur im Regelfall keine wahrnehmbaren zusätzlichen Auswirkungen gefordert werden. Diesfalls ist eine (teilweise) Ausnahme von den Abstandsvorschriften grundsätzlich nicht gerechtfertigt (vgl. VGE III 2017 172 vom 20.12.2017 Erw. 4.1.3 m.H.a. VGE III 2007 173 vom 24.1.2008 Erw. 4.6.2 und EGV-SZ 1998 Nr. 7).

6.2.4 Ob vorspringende Gebäudeteile abstandsrelevant oder abstandsprivilegiert sind, hängt zusammenfassend somit im Wesentlichen von ihrer optischen Erscheinung, insbesondere ihren horizontalen und vertikalen Dimensionen und der Relation zur Gebäudefront ab und muss im konkreten Einzelfall beurteilt werden.

Je dominanter solche Vorbauten in Erscheinung treten, umso mehr bilden sie Teil der Fassade und umso weniger können sie dem Abstandsprivileg des § 59 Abs. 2 PBG unterliegen (vgl. VGE III 2017 172 vom 20.12.2017 Erw. 4.1.6 m.H.a. EGV-SZ 2009 C.2.3 S. 140). Unbedeutend ist hingegen, ob es sich beim fraglichen Gebäudeteil um bewohnten Raum handelt oder ob er rein konstruktiv in Erscheinung tritt, ob der vorspringende Gebäudeteil bodenentfernt in der Höhe auskragend ist oder eine Verbindung mit dem Boden bzw. gar mit einem unterirdischen, vorspringenden Gebäudeteil verbunden und diesen nach oben weiterführend ist.

6.2.5 Im konkreten Fall ergibt sich, dass beim offenen Sitzplatz die Ostfassade auf der ganzen Länge bis an die nördliche Brüstung sowie bis zum Dach heranreicht. Von Osten her ist somit gar nicht ersichtlich, dass es sich dabei um einen offenen Sitzplatz und nicht um weiteren Wohnraum handelt. Die (rund 16m breite) Nordfassade schliesst mit einer undurchsichtigen Brüstung, das Dach reicht bis über die Hälfte des Attikageschosses vorne bündig an die Brüstung heran. Gleichzeitig wird der Sitzplatz gegenüber der Nordfassade mit einer Schiebeeroglasung abgeschlossen. Rund 1 m hinter der Brüstung befinden sich die von den Vorinstanzen berücksichtigten tragenden Stützen. Durch die massive Brüstung mit Schiebeeroglasung, die breite Überdachung sowie die Wand auf der Ostseite erscheint der offene Sitzplatz vordergründig und Teil der Fassade zu sein. Dass es sich dabei um einen vorspringenden Gebäudeteil bzw. eine Terrasse handeln soll, lässt sich allein durch die Betrachtung der Nordfassade nicht erkennen.

Dazu kann auch auf den Verwaltungsgerichtsentscheid VGE III 2017 225 vom 15. Mai 2018 Erw. 4.3.3 verwiesen werden, in welchem was folgt festgehalten wurde:

Einerseits bildet die nord- und südseitig verglaste Gartenhalle einen kompakten und integrierten Teil der Nord- und Südfassade. Aus diesen beiden Richtungen (d.h. von Norden und von Süden her) deutet nichts darauf hin, dass es sich um eine teils offene (Garten-)Halle bzw. eine Art gedeckten grossen Sitzplatzes handelt, der nicht innerhalb der wärmegeämmten Mauern liegt; eine andere architektonische Lesart fällt ausser Betracht. Von der Westseite her ist zwar angesichts des Fehlens einer Verglasung erkennbar, dass es sich um eine offene (Garten-)Halle bzw. eine Art gedeckten Sitzplatzes handelt. Dies ändert jedoch nichts daran, dass die (vordere) westliche Seite der (Garten-)Halle mit den rund 80 cm breiten seitlichen Mauern und der Brüstung (welche die Fortsetzung des Mauerwerks des Erdgeschosses bildet, das im nördlichen Bereich der Westfassade das gewachsene Terrain übersteigt) sowie der obere Abschluss, der mit der Brüstung des Attikageschosses eine Einheit bildet, als Hausfassade in Erscheinung treten. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer gilt dies namentlich auch für die Eckpfeiler (so gemäss der Diktion der Beschwerdeführer, bzw. "massive Stützpfiler" nach der Terminologie des angefochtenen Entscheides), die eine Einheit mit dem Mauerwerk und den Brüstungen bilden und

im Gesamtbild wie auch für sich nicht nur untergeordnet in Erscheinung treten. Die Gartenhalle bildet mithin optisch wie auch architektonisch einen vom übrigen Bauvolumen und Baukörper nicht gesondert denkbaren Bauteil. Jedenfalls lässt sich die Gartenhalle keineswegs mit einem bloss über die Fassade vorspringenden Bauteil vergleichen. Eine solche Betrachtungsweise lässt sich weder von der Nord- noch der Süd- oder der Westseite vertreten. Die Umschliessung durch eine wärmegeämmte, feste Mauer stellt kein für den Fassadenbegriff und die Bestimmung des Fassadenverlaufes unabdingbares Kriterium dar, wie auch die Beispiele der einkragenden Balkone und der Gartenlauben zeigen, welche nicht zwingend zu einer "Rückverschiebung" der Fassade führen. Wenn mithin grundsätzlich bereits bei einem einkragenden Balkon die Fassade vorne gemessen wird, so muss dies erst recht für die vorliegende Gartenhalle gelten. Unbeachtlich ist auch, ob der betreffende, unmittelbare Raum hinter der Fassade zur bei der Ausnützung anrechenbaren BGF zählt oder nicht.

Die im erwähnten VGE zu beurteilende Gartenhalle und der vorliegende offene Sitzplatz sind vergleichbar. Die zitierten Ausführungen können vollumfänglich auf den vorliegenden Fall übertragen werden. Die massgebende Nordfassade des Attikageschosses befindet sich vorliegend somit bei der Brüstung.

6.3 Nachdem das Attikageschoss vorliegend unbestritten die Masse nach § 60 Abs. 3 lit. c PBG nicht einhält und die (fiktive) Dachneigung des Attikageschosses an der Nordfassade die 45°-Linie überschreitet bzw. nicht innerhalb eines Giebeldreiecks von 45° liegt, ist es an die Gebäudehöhe anzurechnen und zwar um das Mehrmass, das sich bei einem 45° geneigten Dach ergäbe (§ 60 Abs. 4 PBG; EGV-SZ 2007 C 2.2 Erw. 4.2.3; VGE III 2016 152 vom 25.4.2017 Erw. 7.5.2). Dieses Mehrmass ist Teil der Gebäudehöhe des Baukörpers 3. OG / Attikageschoss.

Da das Projekt schon aufgrund der (zusätzlichen) Unterschreitung des Grenzabstandes des Baukörpers EG bis 2. OG nicht bewilligt werden kann und zu überarbeiten ist (vgl. oben Erw. 5.4.3), erübrigen sich Weiterungen bezüglich Berechnung der Gebäudehöhe 3. OG / Attikageschoss und massgeblicher Grenzabstand aufgrund der dargestellten Klarstellung. Wesentlich ist, dass auch bei einem überarbeiteten Projekt für das Attikageschoss kein eigener Grenzabstand zu ermitteln ist; entweder es zählt nicht zur Gebäudehöhe oder es beeinflusst die Gebäudehöhe; der Grenzabstand ist in jedem Fall von der Hauptfassade des Baukörpers zu messen, zu welchem das Attikageschoss zugehörig ist. Auch die der Bestimmung der Gebäudehöhe dienende Fassadenmitte richtet sich nach der Hauptfassade des erwähnten Baukörpers.

7.1 Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde als begründet und ist gutzuheissen. Der angefochtene RRB Nr. 585/2019 vom 27. August 2019, der BRB Nr. 556 vom 17. Oktober 2018 sowie der Gesamtentscheid des ARE vom 10. Juli 2018 sind aufzuheben.

7.2 Aufgrund dieses Verfahrensausganges sind die Kosten und Parteientschädigungen des regierungsrätlichen Verfahrens neu zu verlegen und die Kosten und Parteientschädigungen für das verwaltungsgerichtliche Verfahren zu regeln.

Anzufügen ist, dass sich die Kostenlosigkeit des Einspracheverfahrens aus Bundesrecht ergibt und vom kantonalen Recht nicht abgeändert werden kann (Bundesgerichtsurteil 1C_388/2018 vom 8.1.2019 Erw. 5.2 mit Hinweis auf BGE 143 II 467). Die Kosten für eine Einsprache können daher weder den Einsprechern noch den Baugesuchstellern überbunden werden (vgl. VGE III 2019 79 vom 21.11.2019 Erw. 6.4).

7.3.1 Die Kosten des regierungsrätlichen Verfahrens von insgesamt Fr. 1'500.-- werden neu zu einem Drittel der Beschwerdegegnerin, dem Bezirk und dem Kanton (je Fr. 500.--) auferlegt.

7.3.2 Die beanwaltete Beschwerdeführerin hat für das regierungsrätliche Beschwerdeverfahren Anspruch auf eine Parteientschädigung zu Lasten der Beschwerdegegnerin, des Bezirks und des Kantons von insgesamt Fr. 1'500.-- zu je einem Drittel.

7.4.1 Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von insgesamt Fr. 2'400.-- werden je zu einem Drittel (je Fr. 800.--) der Beschwerdegegnerin, dem Bezirk Küssnacht und dem Kanton Schwyz auferlegt (§ 72 Abs. 2 VRP).

7.4.2 Die Beschwerdegegnerin, der Bezirk Küssnacht und der Kanton Schwyz haben der beanwalteten Beschwerdeführerin eine Parteientschädigung 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 Bemessungskriterien erwähnt, unter Ausübung des pflichtgemässen Ermessens auf je Fr. 800.-- (inkl. Barauslagen und MwSt), insgesamt also Fr. 2'400.-- festgelegt. Die Beschwerdegegnerin hat keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. In Gutheissung der Beschwerde werden der angefochtene RRB Nr. 585/2019 vom 27. August 2019 und der ihm zugrundeliegende BRB Nr. 556 vom 17. Oktober 2018 sowie der Gesamtentscheid des ARE vom 10. Juli 2018 im Sinne der Erwägungen aufgehoben.
- 2.1 Die Kosten des regierungsrätlichen Verfahrens von insgesamt Fr. 1'500.-- werden neu zu einem Drittel (je Fr. 500.--) der Beschwerdegegnerin, dem Bezirk sowie dem Kanton auferlegt.
- 2.2 Die Beschwerdegegnerin, der Bezirk Küssnacht und der Kanton haben der beanwalteten Beschwerdeführerin für das regierungsrätliche Beschwerdeverfahren neu eine Parteientschädigung von je Fr. 500.-- bzw. insgesamt Fr. 1'500.-- zu entrichten.
- 3.1 Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von insgesamt Fr. 2'400.-- werden je zu einem Drittel (je Fr. 800.--) der Beschwerdegegnerin, dem Bezirk Küssnacht und dem Kanton Schwyz auferlegt.

Die Beschwerdeführerin hat einen Kostenvorschuss von Fr. 2'500.-- bezahlt, der ihr aus der Gerichtskasse zurückzubezahlen ist.

Der Bezirk Küssnacht sowie die Beschwerdegegnerin haben ihre Betreffnisse zu je Fr. 800.-- innert 30 Tagen seit Zustellung dieses Entscheides auf das Postkonto 60-22238-6 des Verwaltungsgerichts zu überweisen.

Auf die kantonsinterne Verrechnung wird verzichtet.
- 3.2 Die Beschwerdegegnerin, der Bezirk Küssnacht sowie der Kanton haben der Beschwerdeführerin für das verwaltungsgerichtliche Verfahren eine Parteientschädigung von je Fr. 800.-- (insgesamt Fr. 2'400.-- 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 Bezirksrat Küssnacht (R)
 - den Regierungsrat (EB)
 - das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst (EB)
 - und das Amt für Raumentwicklung.

Schwyz, 19. Februar 2020

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: 5. März 2020