

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2021 9

Entscheid vom 26. August 2021

Besetzung

Dr.iur. Vital Zehnder, Vizepräsident
Monica Huber-Landolt, Richterin
Dr.oec. Andreas Risi, Richter
lic.iur. Josef Mathis, Gerichtsschreiber

Parteien

A. _____ AG,
Beschwerdeführerin,

gegen

1. **Bezirksrat Küssnacht**, Seeplatz 2/3, Postfach 176, 6403 Küssnacht,
2. **Amt für Raumentwicklung ARE**, Bahnhofstrasse 14, Postfach 1186, 6431 Schwyz, Vorinstanzen,
3. **B. _____ AG,**
Beschwerdegegnerin,
vertreten durch Rechtsanwalt C. _____,

Gegenstand

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

Sachverhalt:

A.1 Die B. _____ AG ist Eigentümerin der in der Wohn- und Gewerbezone 4 (WG4) gelegenen Grundstücke KTN 001. _____ und KTN 002. _____ Küssnacht. Am 15. Januar 2018 reichte die B. _____ AG beim Bezirk Küssnacht ein Baugesuch für den Umbau und die Erweiterung des bestehenden Wohn- und Gewerbehauses, D. _____ strasse 46, Küssnacht am Rigi, KTN 001. _____ und KTN 002. _____, ein. Das Baugesuch Nr. 2018-005 wurde im Amtsblatt (...) publiziert und öffentlich aufgelegt. Dagegen erhoben die A. _____ AG, Stockwerkeigentümerin der Stockwerkeigentümergeinschaft (StWEG) D. _____ strasse 45c-k, KTN 003. _____, sowie Dritte Einsprache.

A.2 Mit Beschluss (BRB) Nr. 556 vom 17. Oktober 2018 wies der Bezirksrat Küssnacht die Einsprache der A. _____ AG (sowie jene der Dritten) ab; der B. _____ AG wurde die Baubewilligung für den Umbau und die Erweiterung des Wohn- und Gewerbehauses auf den Grundstücken KTN 001. _____ und 002. _____, B. _____, gestützt auf die Erwägungen und unter den darin enthaltenen Auflagen und Nebenbestimmungen erteilt. Hiergegen reichte die A. _____ AG Verwaltungsbeschwerde ein, welche der Regierungsrat mit RRB Nr. 585/2019 vom 27. August 2019 abwies. Am 13. September 2019 erhob die A. _____ AG Verwaltungsgerichtsbeschwerde. Diese wurde mit VGE III 2019 168 vom 19. Februar 2020 gutgeheissen; der angefochtene RRB sowie der Baubewilligungsbeschluss des Bezirksrates und der Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung wurden aufgehoben (vgl. zum Ganzen auch VGE III 2019 168 vom 19.2.2020).

B. Die B. _____ AG reichte am 23. April 2020 ein unter Berücksichtigung des Verwaltungsgerichtsentscheids III 2019 168 vom 19. Februar 2020 überarbeitetes Projekt ein (Baugesuch Nr. 2020-053) und ersuchte neuerlich um Bewilligung für den Umbau und die Erweiterung des Wohn- und Gewerbehauses auf den Grundstücken KTN 001. _____ und 002. _____, B. _____, gemäss überarbeitetem Projekt. Das Bauvorhaben wurde im Amtsblatt (...) publiziert und öffentlich aufgelegt. Mit Bezirksratsbeschluss Nr. 481 vom 30. September 2020 wurde das ursprüngliche Baugesuch Nr. 2018-005 als gegenstandslos geworden abgeschrieben.

Innert Auflagefrist reichte die A. _____ AG am 21. Mai 2020 Einsprache gegen das neue Baugesuch Nr. 2020-053 ein.

Im Rahmen des Schriftenwechsels reichte die B. _____ AG resp. deren Architekt am 10. August 2020 überarbeitete Pläne (Anpassung Ausnutzungsberech-

nung; Anpassungen Erholungs- und Freiflächen; Pläne Nr. 101 - 104, 107 und 110) sowie ergänzende Unterlagen (Pläne Nr. 113 - 116) ein.

C. Mit Gesamtentscheid vom 9. November 2020 erteilte das Amt für Raumentwicklung dem Bauvorhaben die kantonale Baubewilligung im Sinne der Erwägungen und unter den Auflagen und Nebenbestimmungen der zuständigen Stellen gemäss Kap. II, Ziff. 1 ff.; die Einsprache wurde - soweit kantonale Zuständigkeiten betreffend - abgewiesen.

D. Am 16. Dezember 2020 beschloss der Bezirksrat mit Beschluss Nr. 621:

1. Die Einsprache der A._____ AG, vertreten durch E._____, D._____strasse 45h, 6403 Küssnacht, wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Der B._____ AG wird die Baubewilligung für den Umbau und die Erweiterung des Wohn- und Gewerbehäuses auf den Grundstücken KTN 001._____ und 002._____, B._____, gestützt auf die Erwägungen und unter den darin enthaltenen Auflagen und Nebenbestimmungen erteilt.
3. Verbindliche Pläne und Unterlagen [...]
4. Der kantonale Gesamtentscheid vom 9. November 2020 wird mit diesem Beschluss eröffnet und bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Bewilligung. Die darin enthaltenen Bedingungen und Auflagen sind einzuhalten.

[5. - 14.]

E. Die A._____ AG erhebt am 28. Dezember 2020 gegen die Baubewilligung BG 2020-053 (Bezirksratsbeschluss Nr. 621 vom 16.12.2020 und Gesamtentscheid des ARE vom 9.11.2020) beim Regierungsrat fristgerecht Verwaltungsbeschwerde mit den Anträgen:

1. a. In Gutheissung der Beschwerde sei der Beschluss des Bezirksrats Küssnacht vom 16. Dezember 2020 (Geschäft Nr. 621) aufzuheben und es sei das Baugesuch Nummer 2020-053 der Bg für Umbau und Erweiterung Wohn- und Gewerbehäuser auf Grundstück KTN 001._____ und 002._____, D._____strasse 46, Küssnacht am Rigi nicht zu bewilligen, respektive sei die Einsprache der Bf gutzuheissen.
b. Der Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung des Kantons Schwyz vom 09. November 2020 sei aufzuheben.
2. Eventualiter sei die Angelegenheit zur Neuurteilung an die Vi1 zurückzuweisen.
3. Alles Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Bg, eventualiter zu Lasten der Vi1 und Vi2.

Mit Verfügung vom 12. Januar 2021 überweist der Regierungsrat die Verwaltungsbeschwerde gestützt auf § 52 Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRP; SRSZ

234.110) vom 6. Juni 1974 zum Entscheid ans Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz (VG-act. 03).

F. Mit Eingabe vom 21. Januar 2021 verzichtet das Amt für Raumentwicklung auf das Einreichen einer Vernehmlassung (VG-act. 07).

Die Beschwerdegegnerin beantragt mit Vernehmlassung vom 8. Februar 2021:

1. Die Beschwerde sei abzuweisen.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdeführerin.

Mit Vernehmlassung vom 10. Februar 2021 beantragt der Bezirksrat Küssnacht die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge zu Lasten der Beschwerdeführerin.

Am 23. Februar 2021 nimmt die Beschwerdeführerin Stellung zu den Vernehmlassungen und sie bekräftigt ihre Beschwerdeanträge vom 28. Dezember 2020. Hierauf reicht die Beschwerdegegnerin am 29. März 2021 eine Stellungnahme ein und hält an den Anträgen der Vernehmlassung vom 8. Februar 2021 fest.

G. Mit Schreiben vom 14. April 2021 ersucht das Gericht den Bezirksrat um Auskunft betreffend anrechenbare Landfläche. Zur Eingabe des Bezirkrates vom 19. Mai 2021 nehmen die Beschwerdegegnerin am 28. Mai 2021 und die Beschwerdeführerin am 7. Juni 2021 Stellung. Hierzu nimmt die Beschwerdegegnerin am 28. Juni 2021 Stellung, wozu sich die Beschwerdeführerin am 4. Juli 2021 äussert.

H. Am 22. Juni 2021 fordert das Gericht die Beschwerdegegner auf, einen überarbeiteten Plan Nr. 100 mit einer korrekten Vermessung der Grenzabstände einzureichen. Am 24. Juni 2021 äussert sich die Beschwerdeführerin zur Frage der Grenzabstände. Am 28. Juni 2021 reicht die Beschwerdegegnerin den überarbeiteten Plan ein und am 1. Juli 2021 nimmt sie Stellung zur Eingabe der Beschwerdeführerin vom 24. Juni 2021. Am 4. Juli 2021 nimmt die Beschwerdeführerin Stellung zu den verschiedenen Eingaben der Beschwerdegegnerin und am 6. Juli 2021 äussert sich der Bezirk Küssnacht zum überarbeiteten Plan Nr. 100. Zur Eingabe der Beschwerdeführerin nimmt die Beschwerdegegnerin am 30. Juli 2021 Stellung.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.1 Die Liegenschaften KTN 001._____ und KTN 002._____ sind im Eigentum der Beschwerdegegnerin und liegen in der Wohn- und Gewerbezone WG4.

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

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

1.2 Gemäss dem mit dem Baugesuch Nr. 2020-053 eingereichten Bau- und Projektbeschrieb beabsichtigt die Beschwerdegegnerin folgende bauliche Anpassungen an ihren bestehenden Bauten auf KTN 002._____ und KTN 001._____ (vgl. überarbeitetes Bauprojekt vom 21.4.2020; Akten Vi1, Schriftverkehr allgemein):

- Umbau und Erweiterung bestehende Ausstellung im EG Wohn-/Gewerbehaus
- Erweiterung Werkstatt insbesondere in den Bereichen "Sozialräume" (WC-Anlagen, Duschen, Garderobe, Aufenthaltsräume, Service- und Rapportraum)
- Optimierung der Parkierung im Werkstattgebäude
- Umbau und Erweiterung der Büroräumlichkeiten im 1. OG des Wohn-/Gewerbehauses, inkl. neuem Kompetenzraum Schulung
- Umbau bestehende Wohnungen
- Erweiterung von Wohnungen mittels Aufstockung auf dem bestehenden Gebäude
- Anbau Personenlift für Büro und Wohnungen (u.a. Sicherstellung behindertengerechte Erschliessung)
- Energetische Sanierung des bestehenden Wohn-/Gewerbehauses

- "Face Lifting" Gewerbehaus (Angleichen an das zu erweiternde Wohn-/Gewerbehaus)

Gemäss Projektbeschrieb im angefochtenen Baubewilligungsbeschluss sind im Werkstattgebäude (auf KTN 002._____) kleinere interne Umdisponierungen vorgesehen. Das Wohn-/Gewerbehaus (auf KTN 001._____) soll um ein zusätzliches Vollgeschoss und ein Attikageschoss erweitert werden; die Ausstellungsräume im EG und die Büroräume im ersten OG sollen umgebaut werden, ebenso die bestehenden Wohnungen. Es soll ein Lift angebaut und das Wohn- und Gewerbehaus energetisch saniert werden. Das Haus soll neben den Gewerberäumen neu 5 Wohnungen aufweisen.

2. Die Einsprache vom 21. Mai 2020 wurde mit Gesamtentscheid des ARE vom 9. November 2020 (soweit kantonale Zuständigkeiten betreffend) sowie mit Baubewilligungsbeschluss des Bezirksrates Nr. 621 vom 16. Dezember 2020 umfassend abgewiesen. Mit ihrer Verwaltungsbeschwerde vom 28. Dezember 2020 greift die Beschwerdeführerin die Rügen der Einsprache erneut auf. Die Bewilligungsbehörde habe - nicht zuletzt aufgrund ungenauer und ungeeigneter Pläne - verschiedene Kennzahlen falsch ermittelt. Dadurch sei die zulässige Geschosshöhe überschritten (nachfolgend Erw. 3), die zulässige Ausnützung überschritten (nachfolgend Erw. 4 und 5) und der minimale Grenzabstand an der Nordfassade unterschritten (nachfolgend Erw. 6) worden. Das Bauprojekt sei nicht bewilligungsfähig. Der Bezirksrat und die Beschwerdegegnerin bestreiten die Vorwürfe und halten an der Baubewilligung fest.

3.1 Die Parteien sind sich einig, dass das Bauprojekt in der Zone WG4 liegt und diese Zone vier Vollgeschosse zulässt (vgl. Art. 80 Baureglement Küssnacht [BauR] vom 1.11.2006). Einigkeit besteht ebenso, dass die Qualifikation der Geschosse in Art. 37 BauR geregelt wird:

¹ Die zulässige Anzahl Vollgeschosse wird durch die Zonenvorschriften bestimmt.

² Als Vollgeschoss gilt ein Geschoss, wenn es sich nicht um ein Untergeschoss oder um ein Dach- oder Attikageschoss handelt.

³ Als Untergeschoss gilt ein Geschoss, das zu mehr als einem Drittel seines Volumens unterhalb des gewachsenen Terrains liegt. Liegt das gestaltete Terrain tiefer als das gewachsene, ist auf das gestaltete abzustellen.

⁴ In der Regel ist ein sichtbares Untergeschoss zulässig. Mehrere senkrecht übereinander liegende sichtbare Untergeschosse sind dann zulässig, wenn die über dem ersten sichtbaren Untergeschoss liegenden Unter- und Vollgeschosse um das Mass der Summe der Geschosshöhen der zulässigen Vollgeschosse auf der Talseite zurückversetzt werden. Die Wahl der Fassadenversätze ist frei, muss aber mit dem obersten Vollgeschoss erreicht sein.

⁵ Das Dach- oder Attikageschoss gilt als Vollgeschoss, wenn die innerhalb der lichten Höhe von mehr als 1.50m liegende Grundfläche mehr als 60% der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses beträgt.

⁶ Die Geschosshöhe der Vollgeschosse und der sichtbaren Untergeschosse, gemessen von Oberkante Geschossboden bis Oberkante Geschossdecke, darf im Mittel aller Geschosse drei Meter nicht übersteigen.

⁷ Ein Untergeschoss gilt dann als sichtbar, wenn es das gewachsene Terrain an einer Stelle um mehr als 1.0 m überragt.

Strittig und nachfolgend zu prüfen ist die Qualifikation des Erdgeschosses des Werkstattgebäudes (auf KTN 002._____) und des Untergeschosses Wohn-/Gewerbehaus (auf KTN 001._____.). Gemäss Beschwerdeführerin handelt es sich hierbei um eine Einheit und ein Vollgeschoss, womit der geplante Bau auf KTN 001._____ die zulässige Geschosshöhe überschreite.

3.2.1 Im Einspracheentscheid (der Baubewilligung) hält der Bezirksrat fest, mit dem projektierten Bauvorhaben solle ein bereits bestehendes Wohn-/Gewerbehaus umgebaut werden, wobei ein sichtbares Untergeschoss und drei Vollgeschosse als vorbestehend gelten würden. Mit dem Projekt kämen ein Vollgeschoss sowie ein Attikageschoss hinzu, woraus ein sichtbares Untergeschoss, vier Vollgeschosse und ein Attikageschoss resultiere.

Für die Qualifikation des sichtbaren Untergeschosses nahm der Bezirksrat anhand der Pläne Nr. 111 vom 21. April 2020 sowie Nr. 113 vom 3. August 2020 eine doppelte Beurteilung vor. Zum einen berechnete er den Volumennachweis bezogen auf den gesamten Gebäudekomplex "EG Werkstattgebäude & UG Wohn-/Gewerbehaus". Dieses Gesamtvolumen betrage 1'679.13m³; unter Terrain lägen 597.87m³, was 35.60% und damit mehr als einem Drittel entspreche. Zum andern betrachtete er das UG Wohn-/Gewerbehaus alleine. Dessen Volumen betrage 1'033.67m³, wovon 554.88m³ unter Terrain lägen, mithin 53.68%. Der von Art. 37 Abs. 3 BauR geforderte Drittel unter Terrain werde damit in beiden Berechnungen überschritten, womit das sichtbare Untergeschoss nicht als anrechenbares Vollgeschoss zu qualifizieren sei.

3.2.2 Die Beschwerdeführerin hält dafür, das EG Werkstattgebäude (KTN 002._____) und das UG Wohn-/Gewerbehaus (KTN 001._____) müsse für die Qualifizierung der Geschossigkeit zusammen als Einheit betrachtet und beurteilt werden. Die Vorinstanz halte selber fest, das Wohn-/Gewerbehaus auf KTN 001._____ und das Werkstattgebäude auf KTN 002._____ seien baulich verbunden, weshalb beide Gebäudeteile als ein Gebäudekomplex zu betrachten seien. Sie verhalte sich widersprüchlich, wenn sie einerseits von einem Gebäudekomplex spreche, andererseits aber beim Nachweis der Geschossigkeit

davon abweiche. Nach aussen hin erscheine denn auch ein gesamter Baukörper als ein einziges, zusammenhängendes Gebäude. Daran ändere der Unterbruch / der Nichtzusammenschluss auf Ebene EG Werkstattgebäude und UG Wohn-/Gewerbehaus nichts, seien doch beide Gebäude eine Ebene höher im OG Werkstattgebäude und EG Wohn-/Gewerbehaus verbunden. Architektonisch und gestalterisch würden beide Gebäudeteile als Teile eines einzigen Gebäudes in Erscheinung treten. Das EG Werkstattgebäude und UG Wohn-/Gewerbehaus hätten auch annähernd dieselbe Geschosshöhe. Eine getrennte Betrachtungsweise verbiete sich auch, da es nicht angehen könne, eine Bauvorschrift durch Etappierung zu umgehen.

Was die Volumen-Berechnung selbst anbelangt, macht die Beschwerdeführerin geltend, die vorgelegten Pläne seien fehlerhaft und untauglich für die Berechnung resp. Qualifizierung der Geschossigkeit. Die im Plan Nr. 111 angegebenen Höhen seien fehlerhaft und die Berechnung sowie durchschnittlichen Terrainhöhen nicht nachvollziehbar. Weder die angegebenen interpolierten Höhen der Knotenpunkte noch die Kubatur hielten einer detaillierten Betrachtung stand. Eigene Berechnungen anhand der in den Plänen genannten Meereshöhen führten zum Ergebnis, dass das Gesamtvolumen $1'638.61\text{m}^3$ betrage, ein Drittel davon somit 546.20m^3 (vgl. Bf-act. 4 und 5). Das tatsächlich ermittelte Unterterrain-Volumen betrage jedoch nur 508.56m^3 , mithin nicht den geforderten Drittel, weshalb es sich um ein Vollgeschoss handle. Das Bauprojekt weise damit mehr als die zulässigen vier Vollgeschosse auf und dürfe nicht bewilligt werden.

3.2.3 Die Beschwerdegegnerin hält dem entgegen, beide Baukörper würden je auf einer Parzelle liegen (KTN 002._____ resp. KTN 001._____) und hätten je ihre eigene Adresse (D._____strasse 46a resp. D._____strasse 46). Sowohl die Fassaden als auch die Volumina der Baukörper seien abgesetzt. Entsprechend sei die Geschossigkeit für das Wohn-/Gewerbehaus sowie das Werkstattgebäude separat zu beurteilen, d.h. das EG Werkstattgebäude und das UG Wohn-/Gewerbehaus seien nicht als ein Geschoss zu qualifizieren. Im Übrigen ist gemäss Beschwerdegegnerin die Drittelsregel gemäss Art. 37 Abs. 3 BauR auch bei gemeinsamer Betrachtung eingehalten.

3.2.4 Der Bezirksrat hält vernehmlassend fest, für die Qualifikation der Geschossigkeit sei nicht der Gesamtkomplex massgebend, sondern nur das Wohn-/Gewerbehaus. Die Verbindung zwischen den beiden Gebäuden führe nicht zwangsläufig zur Beurteilung der Geschossigkeit anhand des Gesamtkomplexes. Für eine Einzelbetrachtung spreche die Tatsache, dass es sich um zwei eigenständige Gebäude handle, die lediglich auf der Grundstücksgrenze zusammengebaut seien und keine gleichen, durchlaufenden Geschosshöhen aufweisen würden.

Auch widerspricht der Bezirksrat dem Vorwurf, die Pläne seien unbrauchbar und die Berechnung falsch. Es bestehe kein Grund, an der Richtigkeit der durch den Geometer im Plan Nr. 113 aufgenommenen Berechnungen zu zweifeln. Praxisgemäss erfolge im Rahmen des Volumennachweises die Höhenmessung von der Oberkante des fertigen Bodens zur Unterkante der fertigen Decke. Der Volumennachweis Plan Nr. 111 und Plan Nr. 113 entspreche plausiblen Werten und sei korrekt ausgewiesen. Demgegenüber sei die Berechnung der Beschwerdeführerin (Bf-act. 4 und 5) nicht nachvollziehbar.

3.3 Zur Klärung der Geschoss-Qualifikation ist vorab die strittige Frage zu beantworten, ob zur Beurteilung von Art. 37 Abs. 3 BauR die Volumenberechnung über das EG Werkstattgebäude und UG Wohn-/Gewerbehäuser insgesamt oder für das UG Wohn-/Gewerbehäuser separat vorzunehmen ist.

3.3.1 Die nämliche Frage stellte sich bereits beim Vorgängerprojekt, musste aber in VGE III 2019 168 vom 19. Februar 2020 nicht beurteilt werden. Hingegen äusserte sich der Regierungsrat im damals angefochtenen RRB Nr. 585/2019 vom 27. August 2019 Erw. 2.4 hierzu wie folgt:

2.4 Im Weiteren macht die Beschwerdeführerin geltend, dass in den Plänen als "EG Werkstatt" bezeichnete Geschosse müsse bei der Betrachtung und Qualifizierung der Geschossigkeit miteinbezogen werden. Hierzu ergibt sich, dass entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin für die Ermittlung der Geschossigkeit lediglich die Hauptbaute ohne die westlich gelegene Werkstattbaute massgebend ist. Die Werkstattbaute wurde erst nachträglich neben dem damals bereits bestehenden Wohn- und Gewerbehäuser errichtet. Zudem ist der Werkstattteil nur mit einem Verbindungstrakt als Durchgang mit diesem verbunden. Aus dem Umstand, dass eine bauliche Verbindung zwischen den beiden Gebäuden besteht, lässt sich jedoch noch nicht ableiten, dass sich die Geschossigkeit anhand des gesamten Gebäudekomplexes beurteilt. Vielmehr handelt es sich um zwei eigenständige Gebäude, welche lediglich auf der Grundstücksgrenze zusammengebaut sind. Zudem weisen die beiden Gebäude keine gleichen, durchlaufenden Geschosshöhen auf. Für eine Einzelbetrachtung spricht auch, dass lediglich die Hauptbaute architektonisch und gestalterisch markant in Erscheinung tritt und folglich als Einzelbaute wahrgenommen wird. Es ist daher nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz 1 bei der Ermittlung der Geschossigkeit lediglich auf das Hauptgebäude und nicht auf eine Gesamtbetrachtung abgestellt hat.

3.3.2 Wie die Geschosse zu qualifizieren sind, wird einzig im kommunalrechtlichen Art. 37 BauR geregelt. Die hier strittige Frage wird dabei nicht eindeutig beantwortet (vgl. oben Erw. 3.1). Grundsätzlich kann jedoch festgehalten werden, dass Geschosse horizontale Gebäudeabschnitte sind, wobei ein einziger Gebäudeabschnitt bildet, was eine optisch architektonische Einheit darstellt. Nicht entscheidend ist, ob separate Eingänge oder eine Brandmauer bestehen. Stellt ein Gebäude ein organisches Ganzes in diesem Sinne dar und besteht es nicht aus

einzelnen höhenverschobenen Baukörpern, so bildet die gleiche horizontale Ebene (unabhängig der Eigentumsverhältnisse, der Zugänge und der Funktionen) ein und dasselbe Geschoss. Geschosse je eigenständiger Gebäude sind hingegen separat zu zählen. Bei zusammengebauten Baukörpern liegt ein eigenständiges Gebäude vor, wenn die Baukörper abgegrenzte separate Grundflächen aufweisen und sie sich in einer gewissen Masse auch optisch verselbständigen haben (vgl. Fritsche/Bösch/Wipf/Kunz; Zürcher Planungs- und Baurecht, Band 2, 6. Auflage 2019, Ziff. 16.1.1.1, Ziff. 16.1.1.3; auch Ivanov, Die Harmonisierung des Baupolizeirechts unter Einbezug der übrigen Baugesetzgebung, Diss. Freiburg, Zürich/Basel/Genf 2006, S. 53 ff.). Mithin ist entscheidend, ob optisch architektonisch von eigenständigen Gebäuden oder einer Gesamtbauweise mit Gebäudeabschnitten auszugehen ist. Da es sich bei der Geschossqualifikation um kommunales Recht handelt und dieses im kantonalen Baurecht keine Rolle spielt, ist ein Ermessensspielraum der kommunalen Behörde bei der Auslegung von Art. 37 BauR zu respektieren (vgl. VGE III 2011 154 vom 8.2.2012 Erw. 2.3).

3.3.3 Das strittige Bauvorhaben bezieht sich auf die Liegenschaften KTN 001._____ und KTN 002._____. Das bestehende Wohn-/Gewerbehaus soll wesentlich, das bestehende Werkstattgebäude nur minim umgebaut werden. Ursprünglich bestand nur das Wohn-/Gewerbehaus auf KTN 001._____ mit einem sichtbaren UG und drei Vollgeschossen (gemäss Eidg. Gebäude- und Wohnungsregister, GWR, zwischen 1961 und 1970 erbaut; vgl. WebGis Schwyz). Später kam auf der Nachbarliegenschaft KTN 002._____ das Werkstattgebäude hinzu mit einem UG, einem EG und einem OG (gemäss GWR 1981 erbaut). UG und EG stehen (fast) zur Gänze auf KTN 002._____; der Abstand zum Wohn-/Gewerbehaus beträgt 5.92m. Das OG Werkstattgebäude hingegen ragt auf einer Breite von ca. 9m (bei einer Gesamtbreite von 14.94m) zzgl. Vordach auf KTN 001._____ hinüber und ist mit dem EG des Wohn-/Gewerbehauses verbunden (das EG Werkstattgebäude und UG Wohn-/Gewerbehaus stehen beide auf 455.67 m.ü.M.; das OG Werkstattgebäude liegt zum EG Wohn-/Gewerbehaus 5cm tiefer [458.37 m.ü.M. zu 458.32 m.ü.M.], vgl. Plan 107). Mit dem geplanten Umbau sollen auf dem Übergang zwischen Werkstattgebäude und Wohn-/Gewerbehaus, (d.h. über dem OG Werkstattgebäude) eine Terrasse resp. ein Balkon des Wohn-/Gewerbehauses errichtet werden (vgl. Pläne Nr. 102-104, 107). Zudem bezweckt der Umbau, das Werkstattgebäude optisch dem Wohn-/Gewerbehaus anzugleichen.

Auch wenn mit dem geplanten Umbau die "Verzahnung" zwischen vorbestehendem Wohn-/Gewerbehaus und dem jüngeren Werkstattgebäude enger wird,

kann dennoch der regierungsrätlichen Beurteilung (vgl. oben Erw. 3.3.1) weiterhin gefolgt werden. Es handelt sich nach wie vor um zwei eigenständige Gebäude, auch wenn sie zusammen als Gebäudekomplex wirken (wobei sich schon aus dem Begriff 'Komplex' die Mehrheit an Gebäuden ergibt). Auch wenn beide Gebäude im Eigentum der Beschwerdegegnerin sind und diese ihren Betrieb in beiden Gebäuden führt, besteht dennoch auch eine funktionale Trennung, indem es sich bei dem Gebäude auf KTN 002._____ (eidg. Gebäude-ID 8888._____, D._____strasse 46a) um ein Werkstattgebäude und bei jenem auf KTN 001._____ (eidg. Gebäude-ID 9999._____; D._____strasse 46) um ein Wohn- und Gewerbehaus handelt. Beide Gebäude lassen sich je alleine betreiben/nutzen. Eine Verbindung zwischen den senkrecht zueinander stehenden Gebäuden besteht einzig mit dem Durchgang zwischen OG Werkstattgebäude und EG Wohn-/Gewerbehaus. Namentlich zwischen dem UG und EG Werkstattgebäude und dem UG Wohn-/Gewerbehaus besteht überhaupt keine Verbindung. Es handelt sich je um eigenständige Geschosse zweier separater Gebäude ohne funktionale oder räumliche Verbindung. Entsprechend hatte denn auch der Neubau des Werkstattgebäudes schon damals keinen Einfluss auf die Geschosshöhe des Wohn-/Gewerbehauses. Würde die Auffassung der Beschwerdeführerin zutreffen, würde diese Hauptbaute nämlich seit dem Bau des Werkstattgebäudes über vier Vollgeschosse verfügen, besteht doch die von ihr (zu Unrecht) geltend gemachte Einheitlichkeit seit damals. Aktuell sind aber beim Wohn-/Gewerbehaus nur drei Vollgeschosse (und ein sichtbares UG) und beim Werkstattgebäude zwei Vollgeschosse (und ein sichtbares UG) zu zählen (vgl. auch eidg. GWR, in welchem beide Gebäude mit 3 bzw. 2 Geschossen geführt werden). Das nun vorliegende Bauprojekt ändert an dieser Betrachtungsweise nichts. Keinesfalls drängt es sich aufgrund der minimalen baulichen Veränderungen im Werkstattgebäude und den wesentlichen Umbauten am Wohn-/Gewerbehaus auf, neu beide Gebäude für die Ermittlung der Geschosse als eine Einheit und das EG Werkstattgebäude zusammen mit dem UG Wohn-/Geschäftshaus als ein einziges Geschoss eines einzigen Gebäudeabschnittes zu betrachten. Es handelt sich vielmehr weiterhin um zwei eigenständige Gebäude, wobei das Wohn-/Gewerbehaus durch die Auf- und Anbauten in seiner Eigenständigkeit gar noch markanter auftreten wird.

3.3.4 Zusammenfassend ist daher nicht zu beanstanden, dass der Bezirksrat für die Beurteilung der Geschossigkeit das Werkstattgebäude und das Wohn-/Gewerbehaus je eigenständig betrachtet hat. Massgebend ist nicht eine Gesamtvolumenberechnung über EG Werkstattgebäude und UG Wohn-/Gewerbehaus insgesamt. Relevant ist die alleinige Betrachtung und Berechnung für das UG Wohn-/Gewerbehaus als Geschoss des Wohn-/Gewerbehauses.

3.4 Die Beschwerdeführerin bemängelt sodann die Planunterlagen, die eine nachvollziehbare Volumenberechnung nicht zulassen würden. Wie es sich damit verhält kann aber ebenso offengelassen werden wie eine Beurteilung der Ausführungen des Bezirksrates bezüglich Anwendbarkeit des gewachsenen oder gestalteten Geländeverlaufs sowie zur Volumenberechnung mittels Höhenmessung Oberkante fertiger Boden zur Unterkante der fertigen Decke (vgl. auch VGE III 2011 154 vom 8.2.2012 Erw. 2.3; VGE III 2010 115 vom 18.11.2010 Erw. 6.1; VGE III 2012 202 vom 14.5.2013 Erw. 6.2). Denn die Beschwerdeführerin stellte ihre eigene Volumenberechnung auf (vgl. Bf-act. 4 und 5) und errechnete dabei für das UG Wohn-/Gewerbehaus ein unter Terrain liegendes Volumen von 508.56m^3 . Das Gesamtvolumen für das EG Werkstattgebäude und UG Wohn-/Gewerbehaus ermittelte sie mit $1'638.61\text{m}^3$. Wie zuvor festgehalten, ist für die Beurteilung der Geschossqualität aber nur das UG Wohn-/Gewerbehaus zu betrachten, ohne Berücksichtigung des EG Werkstattgebäude. Das Volumen EG Werkstattgebäude wird im Plan Nr. 111 mit 666.58m^3 angegeben. Selbst wenn auch dieser Plan nicht exakt sein sollte, ist die Abweichung zum effektiven Volumen dennoch niemals derart gross, dass das Volumen allein des UG Wohn-/Gewerbehaus mindestens $1'526\text{m}^3$ betragen würde. Dies wäre aber Voraussetzung, damit selbst das von der Beschwerdeführerin errechnete Unterterrainvolumen weniger als einen Drittel betragen würde. Damit aber ist mehr als plausibel, wenn gemäss Plan Nr. 113 das Unterterrainvolumen des UG Wohn-/Gewerbehaus grösser ist als ein Drittel des Gesamtvolumens UG Wohn-/Gewerbehaus (und gemäss oben Erw. 3.3 ist nur dieses Volumen massgebend).

3.5 Vor Verwaltungsgericht macht die Beschwerdeführerin keine substantiierten Ausführungen zur Fehlerhaftigkeit der Nicht-Anrechenbarkeit des Attikageschosses als Vollgeschoss. Sie stellt einzig fest, das von der Vorinstanz resp. der Beschwerdegegnerin ermittelte Verhältnis von 59.8% zwischen den Geschossflächen Attikageschoss und 3. OG liege nur sehr knapp unter der Schwelle von 60%. Sie macht aber weder geltend noch begründet sie, der von Art. 37 Abs. 5 BauR (vgl. oben Erw. 3.1) geforderte Wert werde nicht erfüllt.

Vorab ist festzuhalten, dass auch ein knappes Ergebnis genügend ist. Gemäss Art. 37 Abs. 5 BauR gilt ein Dach- oder Attikageschoss als Vollgeschoss, wenn die innerhalb der lichten Höhe von mehr als 1.50m liegende Grundfläche mehr als 60% der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses beträgt. Wenn es weniger als 60% ist, stellt es kein Vollgeschoss dar. Wieviel weniger ist irrelevant.

Die Vorinstanz stützt sich bei ihrer Beurteilung auf die Berechnung in Plan Nr. 103. Demgemäss misst das 3. OG eine Geschossfläche von 319.392m^2 . Das At-

Attikageschoss 190.995m², was 59.8% und damit weniger als 60% entspricht. Diese Berechnung in Plan Nr. 103 ist nachvollziehbar. Zudem entsprechen die darin verwendeten Werte / Massangaben jenen des detaillierteren Planes Nr. 105. Dass relevante Flächen nicht berücksichtigt worden wären, ist nicht ersichtlich. Damit besteht kein Grund, die Berechnung anzuzweifeln. Mithin handelt es sich beim Attikageschoss nicht um ein Vollgeschoss.

3.6 Zusammenfassend kann somit festgestellt werden, dass das geplante Bauvorhaben die Zonenvorschrift WG4 bezüglich Vollgeschosse nicht verletzt: Das EG des Werkstattgebäudes (auf KTN 002._____) und das UG des Wohn-/Gewerbehäuses (auf KTN 001._____) stellen nicht ein Geschoss eines Gebäudeabschnittes dar. Damit weist der geplante Umbau auf KTN 001._____ ein (nicht anrechenbares) sichtbares Untergeschoss, vier Vollgeschosse sowie ein (nicht anrechenbares) Attikageschoss auf; das Werkstattgebäude auf KTN 002._____ bleibt unverändert mit zwei Vollgeschossen und einem sichtbaren Untergeschoss.

4.1 Die Beschwerdeführerin rügt eine fehlerhafte Berechnung der anrechenbaren Bruttogeschossfläche, wodurch das Projekt die maximal zulässige Ausnutzung überschreite. Diese Rüge wurde bereits in der Einsprache vorgetragen (vgl. Akten Vi1, Schriftverkehr Einsprache 1). Hierauf überarbeitete die Bauherrschaft im Einspracheverfahren die Pläne, indem verschiedene Gebäudeflächen neu in die Berechnung der Bruttogeschossfläche einbezogen wurden, dafür ein Raum (Kompetenz-/Schulungsraum im 1.OG Wohn-/Gewerbehäus; Plan Nr. 104) zur Flächenkompensation verkleinert wurde. Bewilligt wurden durch die Vorinstanz diese überarbeiteten Pläne mit der Neuberechnung der Bruttogeschossfläche (Plan Nr. 101). Mit der vorliegenden Beschwerde hält die Beschwerdeführerin an ihren Rügen fest, wobei sie substantiiert nur folgende zwei Punkte geltend macht: Zum einen werde die Bruttogeschossfläche in Verletzung von Art. 32 Abs. 2 lit. n BauR falsch berechnet und zum andern werde mangels Dienstbarkeitsvertrag zu Unrecht keine parzellenweise Betrachtung vorgenommen, sondern die zulässige Ausnutzung über KTN 001._____ und KTN 002._____ insgesamt berechnet.

4.2 Die für die strittigen Punkte relevanten Bestimmungen von Art. 32 BauR lauten:

¹ Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen, einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte.

² Davon werden nicht angerechnet und daher in Abzug gebracht:

- n) bei bestehenden, gegen Wärmeverlust unzureichend geschützten Bauten die für eine ausreichende Wärmedämmung notwendige zusätzliche Konstruktionsstärke der Aussenwände.

4.3.1 Aus der Berechnung der Bruttogeschossfläche, Plan Nr. 101, - welche von der Vorinstanz 1 bestätigt wurde - geht hervor, dass im EG, 1. und 2. OG Wohn-/Gewerbehaus nicht die gesamte Geschossfläche einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte (vgl. Art. 32 Abs. 1 BauR) einbezogen wurde. Namentlich an der Nord- und Ostfassade blieben Mauer(grund)flächen unberücksichtigt. Der Plan enthält dazu den Vermerk, gemäss Baureglement Art. 32 Abs. 2 lit. n BauR werde die zusätzliche Konstruktionsstärke für eine ausreichende Wärmedämmung nicht einbezogen.

Dem Plan Nr. 101, 1. OG Wohn-/Gewerbehaus, Teilfläche 02, kann beispielhaft entnommen werden, dass für die Flächenberechnung eine Gebäudebreite von 14.35m berücksichtigt wurde, wobei westlich der ganze Mauerquerschnitt gemessen wurde, nicht jedoch bei der Ostmauer. Wie dem Plan Nr. 104 entnommen werden kann, würde die gesamte Gebäudebreite an der gemessenen Stelle 14.86m betragen. Mithin blieben für die Bruttogeschossflächenberechnung (bei der Teilfläche 02) 51cm Ostmauer unberücksichtigt (vgl. auch Plan Nr. 101, 1. OG). Demselben Plan kann entnommen werden, dass die Mauerstärke in jenem Gebäudeteil neu 83cm beträgt; im südlich angebauten Neubauteil 45cm (hier wurde für die Flächenberechnung der gesamte Mauerquerschnitt berücksichtigt).

4.3.2 Die Beschwerdeführerin rügt diese Nichtberücksichtigung der gesamten Wärmedämmstärken an der Ostfassade als fehlerhaft. Gemäss Art. 32 Abs. 2 lit. n BauR dürfe lediglich die für eine *ausreichende* Wärmedämmung *notwendige zusätzliche* Konstruktionsstärke berücksichtigt resp. abgezogen werden. Rein architektonische Gründe müssten unberücksichtigt bleiben. Die Aussenwanddicke betrage an der Ostfassade 83cm inkl. Dämmung, was für eine ausreichende Wärmedämmung in keiner Weise notwendig sei. Vielmehr seien 45cm ausreichend. Entsprechend wären ihres Erachtens 38cm (83 - 45cm) zur Dämmung nicht notwendig und müssten richtigerweise zur Geschossfläche hinzugezählt werden. Werde diese Fläche addiert, kämen gemäss Beschwerdeführerin ca. 10.33m² Bruttogeschossfläche hinzu, womit die maximale Ausnützung überschritten sei.

4.4.1 Die Ausnützungsziffer / Bruttogeschossfläche und die energetische Wärmedämmung von Gebäuden können sich insofern in die Quere kommen, als die Bruttogeschossfläche definitionsgemäss die gesamten Mauerquerschnitte berücksichtigt, diese aber umso grösser werden, je höher die Dämmung sein soll. Mithin hat sich der Bauherr zwischen mehr nutzbarer Innenfläche oder er-

höherer Wärmedämmung zu entscheiden (vgl. etwa auch Seco, Grundlagen der Wirtschaftspolitik Nr. 18, 2009, Rechtliche und verfahrensmässige Hemmnisse für energetische Massnahmen im Gebäudebereich, S. 12; vgl. auch RRB 88/2007 vom 17.1.2007, Teilrevision PBG, Erw. 7.9). Nicht zuletzt deshalb hat die Konferenz Kantonalen Energiedirektoren 2008 in den Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (MuKE) u.a. die Empfehlung (Modul 8) abgegeben, dass dann, wenn die Konstruktionsstärke der Aussenwand und des Dachs aufgrund der Wärmedämmung mehr als 35cm beträgt, sie für die Berechnung nur bis maximal 35cm zu berücksichtigen ist. Diese Empfehlung ist nicht verbindlich und im Baureglement Küssnacht auch nicht entsprechend umgesetzt. Auch § 72 Abs. 4 Planungs- und Baugesetz (PBG; SRSZ 400.100) vom 14. Mai 1987 sieht keine absolute Beschränkung im Sinne der Empfehlung vor, sondern legt für die Gemeinden und Bezirke einzig verbindlich fest, dass bei bestehenden Bauten die für eine ausreichende Wärmedämmung erforderliche Grundfläche bei der Berechnung des Nutzungsmasses (z.B. Bruttogeschossfläche) nicht berücksichtigt wird (RRB 88/2007 vom 17.1.2007, Teilrevision PBG, Erw. 7.9). Sodann spricht nichts dagegen, den Gedanken der Empfehlung Modul 8 MuKE bei der Auslegung von Art. 32 Abs. 2 lit. n BauR zu berücksichtigen.

Wenn gemäss Baureglement die 'notwendige' Konstruktionsstärke für eine 'ausreichende' Wärmedämmung zu berücksichtigen ist, dann spricht vor diesem Hintergrund nichts dagegen, als 'ausreichend' die von der Bauherrschaft eingeplante Wärmedämmung zu berücksichtigen, soweit diese nicht geradezu unbegründet vom Üblichen abweicht und geradezu unverhältnismässig ist (vgl. auch EGV-SZ 2015 B 8.7, wonach auf eine optimale Isolation des Mauerwerks zur Verbesserung der Energieeffizienz nicht aufgrund von rechtlichen, finanziellen etc. Nachteilen verzichtet werden soll). In diesem Sinne hielt auch KR Freitag in der kantonsrätlichen Beratung zuhanden des Protokolls explizit fest, "dass es nicht die Absicht des Gesetzgebers ist, bessere Energiestandards zu verhindern, im Gegenteil. Sie sollen immer möglich sein und nicht durch den Begriff 'ausreichend' verhindert werden" (vgl. Kantonsratsprotokoll vom 19.9.2007, Teilrevision PBG, § 72).

4.4.2 Vorliegend hat die Beschwerdegegnerin/Bauherrschaft den geplanten Mauerquerschnitt von 83cm in der Vernehmlassung zur Einsprache begründet (vgl. Akten Vi1, Schriftenverkehr Einsprache 1). Das bestehende Wohn-/Gewerbehäuser weisen an der nördlichen und südlichen (recte wohl östlichen) Fassade einen Überstand aus. Die neue Wärmedämmung werde um diese Überstände gezogen, so dass keine Kältebrücken entstünden. Die neue Fassadenflucht werde

entlang der D. _____ strasse architektonisch von dieser neuen Flucht ausgehend geführt. Diese zusätzliche Wärmedämmung sei notwendig.

4.4.3 Diese Begründung der geplanten Wärmedämmung ist nachvollziehbar. Tatsächlich sind auf den Bildern des bestehenden Wohn-/Gewerbehäuses (vgl. Bau- und Projektbeschrieb, Akten Vi1 Schriftverkehr allgemein) wie auch auf dem Plan Nr. 104 die bestehenden Auskragungen gut sichtbar. Diese ragen ca. 40cm über die Wand hinaus. Nachvollziehbar ist ebenso, dass die neue Wärmedämmung über diese Auskragungen geführt wird, d.h. die Wärmedämmung darüber zu liegen kommt mit der Begründung, Kältebrücken zu verhindern. Daraus resultiert dann aber notgedrungen resp. notwendigerweise ein Mauerquerschnitt von 83cm. Entsprechend ist nicht zu beanstanden, dass für die Berechnung der Bruttogeschossfläche diese notwendige zusätzliche Konstruktionsstärke für eine ausreichende Wärmedämmung unberücksichtigt blieb.

4.5 Die Beschwerdeführerin trägt weiter vor, es liege kein Dienstbarkeitsvertrag zwecks Ausnützungstransfer vor. Damit aber müsse für die Beurteilung der maximalen Ausnützung eine Einzelbetrachtung pro Parzelle erfolgen. Die maximale Ausnützung werde mit dem Bauprojekt auf KTN 001. _____ weit überschritten, weshalb das Projekt nicht bewilligungsfähig sei. Denn mit der Baubewilligung habe die Vorinstanz 1 zu Unrecht keine Auflage zur Eintragung eines Dienstbarkeitsvertrages vor Baubeginn verfügt.

4.5.1 Die Ausnützungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche (Art. 31 BauR). Sie beträgt in der hier relevanten Zone WG4 0.90 (Art. 80 BauR). Grundeigentümer von benachbarten oder in zweckmässigem Zusammenhang stehenden Grundstücken derselben Zone können durch Dienstbarkeitsvertrag noch nicht beanspruchte Nutzung eines Grundstücks auf die Bauparzelle übertragen. Der Dienstbarkeitsvertrag ist vor Baubeginn zur Eintragung im Grundbuch anzumelden. Die Dienstbarkeit kann nur mit Zustimmung des Bezirksrates gelöscht werden (Art 35 BauR).

4.5.2 Die Bruttogeschossfläche wurde im angefochtenen Beschluss gestützt auf den Nachweis in Plan Nr. 101 über beide Bauten Werkstattgebäude und Wohn-/Gewerbehäuser auf KTN 001. _____ und KTN 002. _____ ermittelt. Bei einer ausgewiesenen maximalen anrechenbaren Bruttogeschossfläche von 1'969.20m² über beide Liegenschaften (anrechenbare Landfläche gemäss angefochtenem Beschluss sowie Plan Nr. 101 KTN 001. _____ von 1'324m²; KTN 002. _____ 864m²) werden gemäss Berechnung der Beschwerdegegnerin resp. Vorinstanz 1 total 1'969.07m² anrechenbare Bruttogeschossfläche geplant

resp. eine Ausnutzungsreserve von 0.13m² ausgewiesen. Eine Aufteilung auf die beiden Grundstücke erfolgte nicht (vgl. Plan Nr. 101; angefochtener BRB Nr. 621 vom 16.12.2020 S. 9 f.). Im Gegenteil betonte der Bezirksrat im angefochtenen Entscheid wie auch in der Vernehmlassung vor Gericht, die Berechnung ergebe eine Ausnutzungsreserve von 0.13m², weshalb überhaupt kein Ausnutzungstransfer stattzufinden habe; entsprechend erübrige sich auch ein Grundbucheintrag. Mithin vertritt der Bezirksrat die Auffassung, dass die Ausnutzung keinesfalls parzellenweise zu ermitteln ist und dass das die beiden Parzellen KTN 001._____ und KTN 002._____ überbauende Projekt die Ausnutzung über beide Parzellen einhalten muss. Eine Auflage zum Vermerk im Grundbuch mittels Dienstbarkeitsvertrag erübrige sich, nachdem bei Gesamtbetrachtung über KTN 001._____ und KTN 002._____ keine Übernutzung erfolge.

4.5.3 Mit dem Baugesuch hatte die Bauherrschaft Grundbuchauszüge KTN 001._____ und KTN 002._____ einzureichen (vgl. Akten Vi1, Schriftverkehr allgemein). Keiner der beiden vorliegenden Auszüge weist eine Dienstbarkeit betreffend Ausnutzungstransfer auf. Die Beschwerdegegnerin bestreitet denn auch nicht, dass kein Dienstbarkeitsvertrag über einen Ausnutzungstransfer bestehe.

4.5.4 Dem Bezirksrat kann insoweit gefolgt werden, als gemäss Art. 34 Abs. 1 BauR die anrechenbare Landfläche die von der Baueingabe erfasste zusammenhängende Fläche ist, soweit sie in Bezug auf die Ausnutzung noch nicht beansprucht ist und in der Bauzone liegt. Mithin bemisst sich die anrechenbare Landfläche für das Bauprojekt insgesamt über beide Grundstücke KTN 001._____ und KTN 002._____. Damit ist aber nur gesagt, dass dem Bauprojekt mit den beiden Parzellen insgesamt jene Ausnutzung zur Verfügung steht, welche die anrechenbare Landfläche über alle betroffenen Grundstücke ermöglicht. Nicht beantwortet ist hingegen die Frage, ob es für die Umsetzung des Bauprojektes eines Ausnutzungstransfers zwischen den beiden Parzellen bedarf oder nicht. Hierzu muss weiterhin eine parzellenweise Betrachtung erfolgen. Sind die Grundstücksflächen ungleich gross und soll ein Bauvorhaben ungleich auf mehreren Parzellen umgesetzt werden, so sind ggfs. Ausnutzungstransfers innerhalb des Baugebietes notwendig, selbst wenn die maximale Ausnutzung über das gesamte Baugebiet allenfalls nicht ausgenützt wird, d.h. insgesamt eine Ausnutzungsreserve besteht. Da die Parzellen als Grundeinheit weiter bestehen bleiben, sich die Eigentumsverhältnisse ändern können und allenfalls auch die Bebauung Veränderungen unterworfen ist, muss eindeutig feststehen, welche Parzelle welche Ausnutzung konsumiert hat. Nur so kann garantiert wer-

den, dass auch inskünftig (trotz Handwechseln und jüngeren Bauprojekten) über das gesamte Gebiet die Ausnützung auch langfristig nicht überschritten wird.

Dies muss insbesondere auch in Fällen wie dem vorliegenden gelten, wo - wie zuvor festgestellt (vgl. oben Erw. 3) - zwei optisch-architektonisch und funktional unabhängige Gebäude be- resp. entstehen, deren gemeinsames Schicksal in Zukunft problemlos getrennt werden kann. So ist nicht ausgeschlossen, dass in Zukunft das Werkstattgebäude auf KTN 002._____ einem Neubau Platz machen soll, wogegen das Wohn-/Gewerbehaus bestehen bleibt. Für diesen Fall muss jedoch feststehen, wieviel Nutzung auf KTN 002._____ möglich ist, da ein Transfer auf KTN 001._____ stattgefunden hat. Hierzu muss mittels Dienstbarkeitsvertrag ein Ausnützungstransfer erfolgen, auch wenn beide Liegenschaften aktuell die gleiche Eigentümerschaft aufweisen. Denn für die Zukunft ist dies ungewiss. Zur Sicherung der Gesamtordnung muss aber Gewissheit geschaffen werden, was durch eine Ausnützungsübertragung geschieht. Diese hat baurechtlich zur Folge, dass bei einer späteren Überbauung des belasteten Grundstücks nicht mehr die gesamte ausnützbare Fläche zur Verfügung steht. Sie hat mithin die Wirkung einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung (vgl. Urteil BGer 1C_57/2019 vom 19.12.2019 Erw. 3.3).

4.5.5 Bei einer AZ von 0.9 kann auf KTN 001._____, d.h. der Liegenschaft des Wohn-/Gewerbehauses, mit einer Grundstücksfläche von 1'324m² (die anrechenbare Landfläche könnte ggfs. kleiner sein) mit Sicherheit nur weniger als die Grundstücksfläche bebaut werden. Gemäss Plan Nr. 101 sind aber auf KTN 001._____ alleine schon mit dem Wohn-/Gewerbehaus über 1'400m² geplant. Mithin ist die Realisation des Umbaus auf KTN 001._____ auf einen Ausnützungstransfer angewiesen. Daran ändert - wie ausgeführt - die Tatsache, dass beide Grundstücke zusammen ggfs. über eine genügend grosse anrechenbare Landfläche verfügen, nichts. Der erforderliche Ausnützungstransfer zwischen KTN 002._____ und KTN 001._____ hat mittels Dienstbarkeitsvertrag zu erfolgen.

4.5.6 Rechtsprechungsgemäss müssen zivilrechtliche Dispositionen, wie sie bei der servitutarischen Grenzabstandsverlegung oder bei der Nutzungsübertragung erforderlich sind, im Zeitpunkt der Baubewilligungserteilung grundsätzlich ausgewiesen sein, da andernfalls eine Bewilligung konsumiert werden könnte, welche die Ausnützungsziffer oder Grenzabstandsvorschriften verletzt (VGE III 2015 4 vom 16.7.2015 Erw. 3.2; VGE III 2014 253 vom 16.7.2015 Erw. 5.4.4; VGE III 2013 204 vom 28.8.2014 Erw. 2.3; je mit Hinweis auf VGE 535/87 vom 7.9.1987 Erw. 2.a). Die Verbindlichkeit ist gerade bei der Nutzungsübertragung unabdingbar, da das Institut der Nutzungsübertragung schon generell der Rechtssicherheit

nicht förderlich ist und die Gesamtordnung gefährden kann. Liegt die notwendige zivilrechtliche Disposition daher nicht vor, ist im Regelfall die Bewilligung zu verweigern oder allenfalls und ausnahmsweise mit einer entsprechenden Nebenbestimmung zu versehen.

4.5.7 Das anwendbare kommunale Baureglement sieht die Möglichkeit eines Ausnützungstransfers mittels Dienstbarkeitsvertrag explizit vor (Art. 35 Abs. 1 BauR). Ebenso ausdrücklich wird festgelegt, dass dieser Vertrag weder bei Baugesuchseinreichung noch bei Bewilligungserteilung vorliegen muss, aber vor Baubeginn zur Eintragung im Grundbuch anzumelden ist (Art. 35 Abs. 2 BauR).

Die fehlende parzellenweise Berechnung der Ausnützung und der fehlende Dienstbarkeitsvertrag hindern somit nicht grundsätzlich, die Baubewilligung zu erteilen. Es handelt sich um einen untergeordneten Mangel, der nicht zwingend den Bauabschlag nach sich ziehen muss. Jedoch muss dann die Baubewilligung zwingend mit einer Nebenbestimmung versehen werden, steht doch der Mangel einer unbedingten Baubewilligung gleichwohl entgegen (vgl. zu den Nebenbestimmungen allgemein Urteile BGer 1C_587/2018 vom 18.9.2019 Erw. 3.3; 1C_476/2016 vom 9.3.2017; VGE III 2019 41 vom 25.7.2019 Erw. 2.1; Vallati, Dienstbarkeiten und Bauvorhaben, Diss. 2020, Rz. 365). Vorliegend ist der Baubewilligungsbeschluss mit einer solchen Nebenbestimmung zu versehen (vgl. betreffend Auflage und Bedingung als Nebenbestimmungen VGE III 2019 41 vom 25.7.2019 Erw. 2.1; gemäss Vallati, a.a.O., Rz. 365, drängt sich eine Suspensivbedingung auf). Mit dieser Nebenbestimmung ist sicherzustellen, dass der Dienstbarkeitsvertrag vor Baufreigabe vorliegt und zur Eintragung angemeldet ist.

5. Strittig ist weiterhin, ob das Bauprojekt insgesamt die maximal zulässige Ausnützung überschreitet (wie die Beschwerdeführerin geltend macht) oder - gemäss Baubewilligungsbeschluss - im Gegenteil noch eine Ausnützungsreserve besteht.

5.1.1 Das PBG enthält keine Bestimmungen zur (hier strittigen) Ausnützung(sziffer). Es hält in § 21 Abs. 2 lit. a PBG nur fest, dass das kommunale Baureglement unter anderem mindestens Vorschriften über das Ausmass der Nutzung in den einzelnen Zonen enthalten muss.

5.1.2 Gemäss § 15 Abs. 3 PBG sind die Gemeinden bei der Erfüllung ihrer Planungspflicht im Rahmen der Vorschriften und der übergeordneten Interessen des Bundes und des Kantons frei und es steht ihnen auch bei der Anwendung ihres kommunalen Rechts ein gewisser Spielraum zu. Daraus ergibt sich, dass den

Schwyzer Gemeinden im Bereich des Bau- und Planungsrechts eine gewisse Autonomie zusteht (Urteil BGer 1C_2/2009 vom 19.6.2009 Erw. 3.4 m.H.).

5.1.3 Die Ausnützungsziffer ist ein Begriff des kommunalen Baurechts. Die Gemeindeautonomie schliesst die Auslegung und Anwendung des Gemeinderechts mit ein. Sie hat jedoch dort ihre Grenzen, wo sich eine Auslegung mit dem Wortlaut sowie mit Sinn und Zweck des Gesetzes nicht mehr vereinbaren lässt (vgl. Häuptli, in: A. Baumann u.a., Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, § 13 N 23). Auch wenn die übergeordnete Behörde bei der Auslegung von kommunalem Recht sich in Berücksichtigung der Gemeindeautonomie bei der Auslegung von unbestimmten Rechtsbegriffen insofern Zurückhaltung aufzuerlegen hat, als dass sie vertretbare Entscheidungen der kommunalen Behörden zu akzeptieren hat, bedeutet dies mithin nicht, dass die Kommunalbehörde bei der Anwendung des vom kommunalen Gesetzgeber aufgestellten und vom Regierungsrat genehmigten Rechts frei ist. Sie ist an das kommunale Recht gebunden (Selbstbindung; VGE III 2017 225 vom 15.5.2018 Erw. 2.1.3 m.w.H.).

5.1.4 Im Verwaltungsrechtspflegeverfahren genießt der Autonomiebereich der Gemeinden gesetzlichen Schutz, indem § 46 Abs. 2 VRP den kantonalen Behörden verwehrt, die Ermessensausübung der Bezirks- und Gemeindebehörden sowie der Organe kommunaler Zweckverbände einer Kontrolle zu unterziehen, soweit sie die Aufgaben im Rahmen ihrer Autonomie erfüllen. Die Beurteilung ist insoweit von der Autonomie geschützt, als das Resultat kein kantonales oder Bundesrecht tangiert (vgl. VGE III 2015 235 + 240 vom 23.11.2016 Erw. 4.3.1 m.w.H.). Die angerufenen Rechtsmittelinstanzen legen sich eine gewisse Zurückhaltung auf, wenn es um die Beurteilung von örtlichen Verhältnissen und Gegebenheiten geht, die die lokalen Behörden besser kennen (VGE III 2015 235 + 240 vom 23.11.2016 Erw. 4.3.1 m.w.H.).

5.1.5 Dem Verwaltungsgericht kommt im Übrigen gestützt auf § 55 Abs. 1 VRP als zweite Beschwerdeinstanz nur mehr eine beschränkte Kognition zu, nämlich eine Rechtskontrolle inkl. Sachverhaltsüberprüfung, indes keine Ermessenskontrolle. Die vorliegende Beschwerde wurde jedoch vom Regierungsrat gestützt auf § 52 VRP zum Entscheid ans Verwaltungsgericht überwiesen. Diesfalls steht dem Verwaltungsgericht auch eine Prüfung der richtigen Handhabung des Ermessens zu (§ 55 Abs. 2 lit. b VRP) und es ist nicht an die Anträge der Parteien gebunden, sondern kann die Verfügung oder den Entscheid zugunsten oder zuungunsten einer Partei ändern (§ 59 i.V.m. § 49 VRP). Zudem gelten der Unter-

suchungsgrundsatz (§ 18 VRP) und der Grundsatz der Rechtsanwendung von Amtes wegen (§ 26 VRP).

5.2 Der Bezirk Küssnacht kennt als Nutzungsmass die Ausnützungsziffer (AZ). Er definiert diese als die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche (Art. 31 BauR). Die anrechenbare Landfläche ist dabei die von der Baueingabe erfasste zusammenhängende Fläche, soweit sie in Bezug auf die Ausnützung noch nicht beansprucht ist und in der Bauzone liegt (Art. 34 Abs. 1 BauR). Nicht angerechnet werden u.a. die für die Erschliessung notwendigen Fahrbahnflächen, soweit es sich nicht um eigentliche Hauszufahrten handelt (Art. 34 Abs. 2 lit. b BauR).

5.3.1 Die anrechenbare Bruttogeschossfläche ermittelte der Bezirksrat mit 1'969.07m²; die anrechenbare Landfläche entspricht gemäss Bezirksrat der Grundstücksfläche (KTN 001._____ und KTN 002._____) und beträgt 2'188m²; bei einer AZ von 0.9 (= 1'969.20m²) resultiert gemäss Bezirksrat eine Ausnützungsreserve von 0.13m² (vgl. oben Erw. 4.5.2). Der Bezirksrat führt zu dieser Berechnung aus, "Die Grundstücksfläche entspricht der anrechenbaren Landfläche" (angefochtener Beschluss S. 9). Mithin bestehen gemäss Bezirksrat weder auf KTN 001._____ noch auf KTN 002._____ nicht anrechenbare Landflächen, insbesondere auch keine für die Erschliessung notwendigen Fahrbahnflächen.

5.3.2 Diese Feststellung (Grundstücksfläche = anrechenbare Landfläche) begründete der Bezirksrat nicht weiter. Aus den vorliegenden Plänen, den Grundbuchauszügen sowie aus den Informationen aus dem WebGis des Kantons ergibt sich, dass die beiden Grundstücke wesentliche Verkehrsflächen sowie Belastungen mit Fuss- und Fahrwegrechten aufweisen. Entsprechend wurde der Bezirksrat mit Schreiben vom 14. April 2021 ersucht, sich namentlich zur Qualifikation der Verkehrsflächen auf KTN 001._____ und KTN 002._____ zu äussern und die Nichtanwendung von Art. 34 Abs. 2 lit. b BauR zu erläutern.

5.4 Mit Beschluss vom 19. Mai 2021 teilt der Bezirksrat mit, nach den einschlägigen Gerichtsentscheiden (VGE III 2011 87 vom 24.8.2011 und VGE III 2020 11 vom 23.9.2020) habe er seine Praxis zu Art. 34 Abs. 2 lit. b BauR entsprechend angepasst. Er beurteile situativ, gestützt auf das generierte Verkehrsaufkommen auf der betroffenen Strasse (EFH oder MFH, mit oder ohne Gewerbe), die örtlichen Verhältnisse und die Zweckbestimmung der Fahrbahnfläche, ob es sich um eine anrechenbare Hauszufahrt oder nicht anrechenbare Fahrbahnfläche handle.

Die Liegenschaften KTN 001._____ und KTN 002._____ sowie das Grundstück KTN 004._____ würden direkt über die D._____strasse erschlossen. Die Grundstücksgrenze von KTN 001._____ zur Fahrbahnfläche verlaufe parallel zur D._____strasse, weshalb sich die Frage der Anwendbarkeit von Art. 34 Abs. 2 lit. b BauR hier gar nicht stelle.

KTN 001._____ und KTN 002._____ würden über diverse asphaltierte Flächen mit Parkplatzmöglichkeiten verfügen. Gemäss Art. 28 BauR seien bei Bauten auf privatem Grund genügend Abstellflächen für Motorfahrzeuge zu schaffen und dauerhaft zu unterhalten. Vorliegend handle es sich nicht um Flächen, die öffentlich und dem Gemeingebrauch gewidmet seien. Die bekannten Fuss- und Fahrwegrechte seien für einen bestimmten Personenkreis eingetragen. Somit lägen keine Verkehrsverbindungen im öffentlichen Interesse vor, die asphaltierten Flächen stellten keine Fahrbahnflächen im Sinne von Art. 34 Abs. 2 lit. b BauR dar.

Die ca. 100m lange Fahrbahnfläche F._____weg liege abschnittsweise auf den jeweiligen Liegenschaften. Er stehe somit im Eigentum verschiedener privater Eigentümer, u.a. im Eigentum der Beschwerdegegnerin (KTN 002._____). Der F._____weg erschliesse fünf Wohneinheiten, je ein EFH auf KTN 005._____, KTN 006._____ und KTN 007._____, ein MFH mit 2 Wohneinheiten und mit Gewerbe auf KTN 008._____ sowie ein MFH mit 3 Wohneinheiten auf KTN 009._____. Das Strassenstück entlang KTN 002._____ am F._____weg diene in erster Linie den Bewohnern und Besuchern der durch sie erschlossenen Grundstücke, somit einem beschränkten Personenkreis. Sie diene unmittelbar dem Zonenzweck "Wohnen und Gewerbe". Auch wenn KTN 002._____, KTN 001._____ und KTN 004._____ aufgrund der Mauer nicht primär über den F._____weg, sondern die nicht anrechenbare Kantonsstrasse erschlossen werde, handle es sich beim Strassenabschnitt F._____weg um eine anrechenbare Landfläche. Daran ändere die auf KTN 002._____ bestehende (und mit dem Bauprojekt zu ersetzende) Mauer zum F._____weg nichts.

Aus diesen Gründen ist gemäss Bezirksrat die gesamte Grundstücksfläche anrechenbar.

5.5.1 Mit Eingabe vom 28. Mai 2021 bekräftigt die Beschwerdegegnerin die Richtigkeit der vorinstanzlichen Beschlüsse, weshalb an den Anträgen festgehalten werde. In der Stellungnahme vom 19. Mai 2021 lege der Bezirksrat nachvollziehbar dar, weshalb in Bezug auf die Ausnützung die Grundstücksfläche der anrechenbaren Landfläche entspreche und daher eine Ausnutzungsreserve von

0.13m² resultiere. Der Vorwurf, die Ausnützung werde überschritten, gehe fehl (VG-act. 23).

5.5.2 Auch die Beschwerdeführerin hält mit Eingabe vom 7. Juni 2021 an ihren Anträgen fest. Sie beantragt, zur Klärung der Dienstbarkeiten, deren Grundakten und Verträge hinzuziehen. Nur so könne die genaue Grösse und Lage der Wegrechte beurteilt werden. Im Übrigen könne den Ausführungen des Bezirksrates betreffend Anrechenbarkeit der Fahrbahnflächen als anrechenbare Landfläche nicht gefolgt werden. Die Dienstbarkeit Nr. 7777._____ umfasse ohne die zwei Bauparzellen elf weitere Liegenschaften, welche (mit Ausnahme von KTN 010._____) allesamt mit EFH und MFH mit Wohn- und Gewerbehäusern überbaut seien. Der Bezirksrat äussere sich lediglich zu sechs dieser elf Liegenschaften. Allein auf diesen befänden sich gemäss Bezirksrat 15 Wohneinheiten und zusätzlich noch zwei Gewerbeeinheiten. Dass sodann KTN 004._____ direkt über die D._____strasse erschlossen werde, sei schlicht falsch. Vielmehr bedürfe es für die 'gefangene' Parzelle einer ca. 100m langen Fahrbahnfläche, die über KTN 001._____ und auch KTN 002._____ führe. Diese Fläche müsse von der anrechenbaren Landfläche abgezogen werden. Auch der bezirksrätlichen Darstellung bezüglich des F._____wegs könne nicht gefolgt werden. So sei die Fahrbahn ca. 220m und nicht nur 100m lang. Auch handle es sich nicht um eine Sackgasse, sondern die Strasse münde in den G._____weg und die D._____strasse. Auf den Liegenschaften KTN 011._____, KTN 012._____, KTN 013._____ und KTN 014._____ befänden sich rund 29 Wohneinheiten und mindestens 5 Gewerbeeinheiten; sie seien alle mit grundbuchlichen Wegrechten zulasten KTN 002._____ versehen. Der Bezirksrat lasse dies unberücksichtigt, obwohl die Fahrbahnfläche des F._____wegs auf KTN 002._____ von ca. 34 weiteren Einheiten benutzt werde. Zudem sei die Mauer auf KTN 002._____ entlang des F._____wegs ein starkes Indiz, dass die Fahrbahnfläche eben nicht der eigenen Erschliessung diene, sondern sozusagen auch baulich klar erkennbar die Verkehrsfläche ausscheide. Zudem seien sämtliche Verkehrsflächen öffentlich zugänglich, wie den elektronischen und gedruckten Karten klar entnommen werden könne. Damit würde die Funktion als nicht anrechenbare Verkehrsfläche klar überwiegen, was zu einer massiven Überschreitung der zulässigen Ausnützung beim vorliegenden Projekt führe. Dies ergebe sich auch klar aus dem Entscheid VGE III 2020 11.

5.5.3 Das Amt für Raumentwicklung äusserte sich nicht zur Stellungnahme des Bezirksrates.

5.5.4 Mit den weiteren Eingaben bekräftigten die Beschwerdeführerin und die Beschwerdegegnerin ihre Darstellungen betreffend anrechenbare Landfläche bzw. Qualifikation der Strassenflächen.

5.6 Im Entscheid VGE III 2020 11 vom 23. September 2020 Erw. 3.1 hat das Verwaltungsgericht die Rechtsprechung des Regierungsrates und des Gerichts zu Art. 34 Abs. 2 lit. b BauR bestätigt und ausgeführt (vgl. auch VGE III 2011 87 vom 18.8.2011):

Bei der Berechnung der Ausnützungsziffer komme der anrechenbaren Landfläche eine entscheidende Bedeutung zu. Um die Nutzungsdichte einigermaßen verlässlich zu ermitteln bzw. planerisch zu lenken, sei grundsätzlich die unmittelbar dem Zonenzweck bzw. den berechtigten Nutzern (Grundeigentümer, Mieter) dienende Landfläche anrechenbar. Dieser teleologische Ansatz habe zur Folge, dass für die Auslegung der Begriffe "die für die Erschliessung notwendigen Fahrbahnfläche" bzw. "eigentliche Hauszufahrt" das Verkehrsaufkommen als Kriterium nicht auszuschliessen sei. Eine auf den Strassencharakter bzw. die Strassenhierarchie fokussierte Begriffsauslegung gehe von einem (dogmatischen) Idealzustand aus; ab der Feinerschliessungsstrasse würden über die "eigentliche Hauszufahrt" "eine Liegenschaft bzw. ein Haus" erschlossen. In der Realität gebe es aber Bauliegenschaften mit unterschiedlichen Grössen und Parzellierungen. Im Rahmen der Zonenvorschriften seien zudem unterschiedliche Überbauungsformen möglich (insbesondere Einfamilien-, Doppel-, Mehrfamilien-, Reihen- und Terrassenhäuser) mit gemeinsamen oder separaten Erschliessungsanlagen. Dieser Umstand rechtfertige den regierungsrätlichen Standpunkt, dass im Einzelfall weitere Kriterien wie das Verkehrsaufkommen, die örtlichen Verhältnisse und die Zweckbestimmung der Fahrbahnfläche mit zu berücksichtigen seien, andernfalls zu stark kategorisiert und der Einzelfall zu wenig berücksichtigt werde, was einer rechtsverletzenden Ermessensunterschreitung gleichkomme. Dabei erweise sich der vom Regierungsrat aufgestellte Grundsatz, dass eine Strasse, die dem öffentlichen Verkehr diene, nicht als Hauszufahrt angesehen werden könne, auf der anderen Seite wohl aber eine rein private Zufahrt, die nur von einigen wenigen, ganz bestimmten Berechtigten benutzt werden dürfe, grundsätzlich als sachgerecht und praktikabel. Die bezirksrätliche Praxis, wonach dem Verkehrsaufkommen bei der "virtuellen" Quantifizierung der nichtanrechenbaren "für die Erschliessung notwendigen Fahrbahnflächen" Rechnung zu tragen sei, überzeuge hingegen nicht. Eine solche Differenzierung ergebe sich weder aus dem Wortlaut noch aus dem Zweck von Art. 34 Abs. 2 lit. b BauR. Vielmehr sei bei der Anrechenbarkeit von der tatsächlichen Fahrbahnfläche auszugehen, zumal sich das eine "eigentliche Hauszufahrt" ausschliessende Verkehrsaufkommen auf der tatsächlichen und nicht auf einer virtuellen Fahrbahnfläche abspiele.

5.7 Eine Gesamtbetrachtung der verschiedenen Kriterien ergibt vorliegend was folgt:

5.7.1 Die Tatsache, dass der F. _____ weg anteilmässig im Eigentum der Grundeigentümer der erschlossenen Parzellen ist und keine eigene Parzelle darstellt, ist ohne Belang. Denn die Anwendung von Art. 34 Abs. 2 lit. b BauR setzt

geradezu voraus, dass die strittige Strassenfläche das Eigentum mit der strittigen Bauparzelle teilt, andernfalls sich die Frage der Anrechenbarkeit gar nicht stellen würde.

5.7.2 Was die örtlichen Verhältnisse und das Verkehrsaufkommen auf dem F._____weg anbelangt, so misst die Beschwerdeführerin der Vielzahl an Parzellen, die von der Dienstbarkeit Nr. 7777._____ betroffen sind, dem Wegrecht und dem F._____weg eine Bedeutung zu, die ihnen bei genauer Betrachtung nicht zukommt. Namentlich die vier grossen Parzellen KTN 014._____, KTN 013._____, KTN 012._____ und KTN 011._____ sind verkehrsmässig direkt über den G._____weg erschlossen und bringen damit kaum Verkehr auf dem F._____weg. Daran ändert nichts, wenn auf diesen Parzellen auch am F._____weg ein Parkfeld ausgeschieden ist. Die verkehrsmässige Erschliessung dieser Parzellen erfolgt schwergewichtig wenn nicht fast ausschliesslich über den G._____weg. Die beiden Parzellen KTN 005._____ und 006._____ sind je mit einem EFH bebaut. Deren Verkehr beansprucht die Strassenfläche von KTN 002._____ nur äusserst geringfügig in der südwestlichen Ecke. Das Hauptverkehrsaufkommen stammt von den Liegenschaften KTN 007._____, KTN 008._____ und KTN 009._____ mit einem EFH sowie zwei MFH und Gewerbe. Es handelt sich um insgesamt sechs Wohneinheiten und Gewerbe. Dabei ist fraglich, ob dieser Verkehr mehrheitlich über KTN 002._____ rollt oder direkt ab der nähergelegenen D._____strasse in den F._____weg zu den besagten Liegenschaften fährt. Zu berücksichtigen ist schliesslich, dass der F._____weg eine geringe Breite von rund 4m misst (was den Quartierstrassencharakter untermauert), in der 30-Zone liegt und mit einem Fahrverbot für motorisierten Verkehr, Zubringer erlaubt, belegt ist. Es handelt sich mithin nicht um eine Durchgangsstrasse. Vielmehr ist die Beurteilung des Bezirksrates nachvollziehbar, wonach der F._____weg nur wenigen Parzellen mit wenigen Wohneinheiten als Erschliessung dient und das Verkehrsaufkommen gering ist. Auch das Fahrverbot und die 30-Zone bestätigen die untergeordnete Bedeutung des F._____wegs.

Auf den von der Beschwerdeführerin beantragten Beizug des Dienstbarkeitsvertrages kann verzichtet werden. Aus dem Grundbuchblatt kommen die berechtigten Liegenschaften hervor und aus der Situation ergibt sich die Bedeutung des F._____wegs für deren Erschliessung. Dass KTN 002._____ mit einem Wegrecht belastet ist, ist unbestritten. Dies ändert indes nichts an der Qualifikation des Weges. Zu keinem anderen Ergebnis führt die Beachtung der von der Beschwerdeführerin am 4. Juli 2021 eingereichten Bilder. Zum einen sind die ab-

gebildeten Parkplätze bekannt. Namentlich die Parkrichtung der Fahrzeuge bestätigt die zuvor aufgestellte Annahme, dass die Liegenschaften KTN 012._____, KTN 008._____ und KTN 009._____ eher direkt aus der nahen D._____strasse erschlossen werden und die Fahrzeuge an KTN 002._____ nicht vorbeifahren. Der abgebildete Parkplatz auf KTN 013._____ liegt parallel zum G._____weg; der F._____weg wird nur als Einfahrt benutzt; KTN 002._____ bleibt davon unberührt.

5.7.3 Andererseits fällt auf, dass weder KTN 001._____ noch KTN 002._____ über den F._____weg erschlossen werden. Schon heute trennt eine KTN 002._____ durchquerende Kettenabschrankung den ungehinderten Zugang auf den F._____weg resp. von diesem auf das Grundstück. Mit der geplanten Mauer (gemäss dem Plan Nr. 101, Grundriss UG Werkstatt, wird entlang der Grenze zu KTN 007._____ sowie entlang des F._____wegs durch das Grundstück KTN 002._____ [rund 2 bis 2.5m von der Grundstücksgrenze ins Grundstück zurückversetzt] eine Massivmauer mit einer Höhe von 1.20m ab gewachsenem Terrain erstellt, einzig mit einem Gartentor zum F._____weg hin) wird diese Situation noch verstärkt. Es entsteht eine völlige Trennung der Strassenfläche von der übrigen, nutzbaren Grundstücksfläche von KTN 002._____. Die Strassenfläche steht den Nutzern von KTN 002._____ und KTN 001._____ weder zu Wohn- noch zu Gewerbe-zwecken zur Verfügung.

5.7.4 In der Gesamtabwägung handelt es sich vorliegend sicherlich um einen Grenzfall. Von einer Hauszufahrt für KTN 002._____ kann bei der Strassenfläche des F._____wegs nicht gesprochen werden. Die Fläche kann den Bewohnern und dem Gewerbe auf KTN 002._____ und KTN 001._____ weder zu Wohn- noch zu Gewerbe-zwecken dienen. Andererseits handelt es sich beim F._____weg insgesamt um eine untergeordnete, schmale Strasse mit wenig Verkehrsaufkommen (mit Fahrverbot und 30km/h-Beschränkung), die wenigen Anstössern als Erschliessung dient. Gerade auch die Strassenfläche von KTN 002._____ dürfte wenig befahren werden, da der Weg in die D._____strasse mündet und der Verkehr der Liegenschaften KTN 009._____, KTN 008._____ und KTN 007._____ ab der D._____strasse einfährt. Eine Durchgangsstrasse liegt keinesfalls vor. Über alle Parzellen hinweg betrachtet kann dem F._____weg daher durchaus Quartierstrassencharakter zuerkannt werden, so dass die Fläche als Hauszufahrt im Sinne von Art. 34 Abs. 2 lit. b BauR anerkannt werden kann. Auch wenn es einen Grenzfall darstellt, besteht seitens des Gerichts daher keine Veranlas-

sung, diese vorinstanzliche Beurteilung als rechtswidrigen Ermessensfehler zu qualifizieren.

5.8 Unproblematisch scheint die Qualifikation der weiteren Verkehrsfläche auf KTN 001._____ und KTN 002._____ als Hauszufahrt. Mit dem Bauprojekt wird die Verkehrsfläche noch erweitert. Bestehende Rabatten werden durch Asphaltbelag ersetzt. Ein Teil der Fläche wird sodann für die Erschliessung von KTN 004._____ benötigt. Soweit die Verkehrsfläche durch die Bewohner und das Gewerbe auf KTN 001._____ und KTN 002._____ benutzt wird, steht sie unmittelbar den Nutzern entsprechend dem Wohn- und Gewerbezweck der Zone zur Verfügung, weshalb die Anrechnung der Fläche gerechtfertigt erscheint. Bezüglich Erschliessungsfunktion für KTN 004._____ kann auf VGE III 2011 87 vom 18. August 2011 verwiesen werden. Der kurze Erschliessungsweg für diese einzige Parzelle mit einem MFH kann als eine Hauszufahrt im Sinne von Art. 34 Abs. 2 lit. b BauR qualifiziert werden.

5.9 Zusammenfassend besteht damit keine Veranlassung, die konkrete Anwendung von Art. 34 Abs. 2 lit. b BauR für das vorliegende Bauvorhaben durch den Bezirksrat als rechtsfehlerhafte Ermessensausübung zu beanstanden. Die Feststellung, die anrechenbare Landfläche entspreche der Grundstücksfläche kann noch als innerhalb der Gemeindeautonomie liegende Umsetzung betrachtet werden. Damit ist auch die Beurteilung des Bezirkrates, aufgrund des Bauvorhabens bestehe noch eine Ausnützungsreserve von 0.13m², nicht zu beanstanden.

6. Schliesslich moniert die Beschwerdeführerin, die Grenzabstände an der Nordfassade würden nicht eingehalten. Zum einen müsse das Attikageschoss für die Ermittlung des massgeblichen Grenzabstandes berücksichtigt werden. Zum andern sei das gewachsene Terrain grob fehlerhaft ermittelt und dadurch die für den Grenzabstand relevante Gebäudehöhe falsch.

6.1 Die Grundlagen betreffend Grenzabstand und Gebäudehöhe wurden bereits in VGE III 2019 168 vom 19. Februar 2020 (Erw. 4) dargelegt, so namentlich:

6.1.1 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 BauR).

6.1.2 Für Bauten bis und mit 20 m Gebäudehöhe beträgt der Grenzabstand 50% der Gebäudehöhe, mindestens aber 3 m (§ 60 Abs. 1 PBG; Art. 38 Abs. 3 BauR)

mit einem hier nicht interessierenden Vorbehalt z.G. von Spezialregelungen). 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 Giebdreiecks 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.

6.1.3 Grundsätzlich kommt den Gemeinden und Bezirken 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 / Messweisen 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.

6.1.4 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). Bezüglich Attikage- schoss muss jedoch gelten, dass bei einem Attikageschoss, das weniger als das Mass seiner Höhe rückversetzt ist, eine gestaffelte Berechnung der Gebäu- dehöhe vorzunehmen, nicht in Frage kommt, da sonst die Sonderregelung von § 60 Abs. 3 lit. c PBG ihres Sinnes entleert würde. 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 Atti- kageschosses die 45°-Linie überschreitet, nur das Mehrmass, das sich bei einem 45°geneigten Dach ergäbe, zur Gebäudehöhe gerechnet wird. Da der Grenzab- stand nur die Hälfte der Gebäudehöhe beträgt (§ 60 Abs. 1 PBG), würde z.B. bei einem um einen Meter rückversetzten, drei Meter hohen Attikageschoss in Aner- kennung einer Staffelung das Mehrmass von 2 Metern bereits "kompensiert". Damit aber 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 (vgl. hierzu auch VGE III 2019 55 vom 6.3.2020).

6.2.1 Gemäss Beschwerdeführerin muss in casu das Attikageschoss für die Messung der Gebäudehöhe berücksichtigt werden. § 60 Abs. 3 lit. c PBG mache eine Ausnahme nur dann, wenn die Fassaden auf der Schmalseite innerhalb ei- nes Giebdreiecks von 45° lägen und auf der Längsseite mit Ausnahme von maximal einem Drittel der Fassadenlänge um das Mass ihrer Höhe von der Fas- sade zurückversetzt seien. Vorliegend sei beides bezüglich aller Fassaden nicht der Fall. Die Schmalseite liege nordseitig. Aus den Plänen ergebe sich dabei eindeutig, dass der 45°-Winkel nicht eingehalten sei. Denn dieser müsse richti- gerweise am Eck des 3. OG zur Ost- und Westfassade (gedanklich gleich dem Giebel an der Nordfassade) abgetragen werden (Vorinstanz 1 und Beschwerde-

gegnerin würden den 45°-Giebel fälschlicherweise nicht nordseitig, sondern ostseitig an der Längsseite ansetzen). Die Nordfassade liege nun aber beidseits gerade nicht innerhalb dieses virtuellen Giebels. Und auch auf der Längsseite sei das Attikageschoss nicht um das Mass ihrer Höhe von der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt. Die Fehlinterpretation von § 60 Abs. 3 lit. c PBG dokumentiere die Beschwerdegegnerin mit Plan Nr. 116 perfekt. Komme hinzu, dass die Privilegierung des Attikageschosses nicht fassadenweise zu ermitteln sei. Ein Geschoss genieße als Ganzes die Abstandsprivilegierung oder eben nicht. Die Vorinstanz 1 habe zu Unrecht jede Fassade einzeln betrachtet und für die Nordfassade eine Privilegierung angenommen. Der klare Wortlaut von § 60 Abs. 3 lit. c PBG verbiete eine getrennte Betrachtung nach Einzelfassaden, werde doch klar vom Attikageschoss als Ganzem gesprochen. Zu Unrecht habe die Vorinstanz festgehalten, der Rückversatz und die Lage innerhalb eines fiktiven Giebels sei nur für die Nordfassade massgebend.

Damit habe die Vorinstanz die Gebäudehöhe nordseitig falsch ermittelt, müsse doch die Höhe bis Oberkant des Dachrandes des Attikageschosses, mithin also bis auf eine Meereshöhe von 474.07m gemessen werden.

6.2.2 Unbestritten ist, dass die Gebäudehöhe grundsätzlich an jeder Fassade zu bestimmen ist, grundsätzlich somit fassadenweise. Mithin ist die Gebäudehöhe für die Nordfassade gesondert zu bestimmen. Unbestritten ist ebenso, dass das Attikageschoss nordseitig auf der gesamten Breite den 45°-Winkel einhält, mithin um (mindestens) die Höhe rückversetzt ist. Damit aber liegt das Attikageschoss nordseitig auf jeden Fall innerhalb eines virtuellen Daches mit Neigung 45°. Der von der Beschwerdeführerin geltend gemachte 'Durchbruch' der 45°-Neigung erfolgt hinter der Rückversetzung und ist damit unbeachtlich. Bei einem Flachdach gilt ebenso wie bei einem über 45° geneigten Dach, dass nur die nicht zurückversetzte Mehrhöhe bei der Gebäudehöhe anzurechnen ist (§ 60 Abs. 4 PBG; vgl. EGV-SZ 2007 C 2.2 Erw. 4.2.3). Ragt nichts über das virtuelle 45°-Dach hinaus, besteht keine anzurechnende Mehrhöhe (vgl. auch VGE III 2019 168 vom 19.2.2020 Erw. 6.3). Die Höhe an der Nordfassade bemisst sich damit beim vorliegenden Flachdachbau gemäss § 60 Abs. 2 PBG (i.V.m. § 60 Abs. 4 PBG) vom ausgemittelten gewachsenen Boden in der Fassadenmitte bis zur Oberkante des Dachabschlusses, d.h. bis Oberkante der Brüstung Attikageschoss. Diese Höhe wird auf Plan Nr. 108 nachvollziehbar mit 471.20 m.ü.M. angegeben. Entgegen der Darstellung der Beschwerdeführerin ist nicht der Dachrand des Attikageschosses von 474.07 m.ü.M. massgebend. Selbst wenn das oberste Geschoss nicht der Definition eines Attikageschosses gemäss § 60 Abs. 3 lit. c PBG entsprechen sollte, so wird die Attikageschosshöhe bei der Nordfassade wegen der

genügenden Rückversetzung d.h. innerhalb einer 45° Dachneigung liegend, dennoch nicht berücksichtigt.

6.3.1 Die Beschwerdeführerin rügt zudem eine fehlerhafte Ermittlung des gewachsenen Bodens. Im Plan Nr. 108 würden zwei verschiedene gewachsene Terrain blau und grün eingezeichnet. Gemäss diesem Plan müsse es also an jedem lateralen Punkt entlang der Fassade 2 unterschiedliche gewachsene Terrainhöhen geben, eine entlang der grünen und eine entlang der blauen Linie. Da jedoch ein Terrain an einer X-Y-Koordinate lediglich eine eindeutige Höhenkoordinate Z haben könne, entbehre diese Betrachtung jeder Logik und sei somit als Höhe des gewachsenen Terrains nicht sinnvoll anwendbar. Korrekterweise könne nur ein einziges gewachsenes Terrain bestehen und dieses verlaufe entlang der schwarzen Linie entlang der Fassade, was erheblich tiefer sei als in den Berechnungen der Beschwerdegegnerin. Der Berechnung der Gebäudehöhe müsse die tatsächliche und eindeutig ermittelbare Terrainhöhe in der Mitte der Fassade zu Grunde gelegt werden und nicht ein interpolierter Mittelwert der Terrainhöhe an den beiden Enden der jeweiligen Fassade. Korrekterweise betrage die Gebäudehöhe an der Nordfassade so 17.5m und der Gebäudeabstand damit 8.75m (1/2 von 17.5m). Das Projekt halte diesen Gebäudeabstand nicht ein.

6.3.2 Dieser Auffassung der Beschwerdeführerin kann nicht gefolgt werden. Schon aus dem Wortlaut von § 60 Abs. 2 PBG ergibt sich, dass für die Gebäudehöhe der *ausgemittelte* gewachsene Boden relevant ist. Mit dem Gebot der Ausmittlung des gewachsenen Terrains, wobei der Gesetzgeber die Art der Ausmittlung nicht näher vor- und umschreibt, soll ein zufälliger nicht repräsentativer Terrainverlauf als massgeblicher Messpunkt ausgeschaltet werden (VGE III 2015 114 vom 18.2.2016 Erw. 1.6). Steht ein Gebäude nicht auf ebenem Grund, ist die Ausmittlung des gewachsenen Bodens für jede Seite separat vorzunehmen. Bei mehr oder weniger linearen Terraingegebenheiten genügen wenig Messpunkte (z.B. beide Eckpunkte); bei komplizierten Terraingegebenheiten ist eine aufwändigere Ausmittlung zumutbar (EGV-SZ 1990 Nr. 16 Erw. 4.b). Betragen die Abweichungen des gewachsenen Terrains von der Verbindungslinie zwischen beiden Eckpunkten nicht mehr als 0.8 m bis 1.0 m, darf von einem mehr oder weniger geradlinigen Terrainverlauf ausgegangen werden. Hierbei handelt es sich um ein objektivierbares und relativ leicht nachvollziehbares Kriterium zur Abgrenzung eines einfachen, mehr oder weniger geradlinigen von einem für die Bestimmung des ausgemittelten gewachsenen Bodens komplizierteren Terrainverlauf (vgl. VGE III 2017 105 vom 24.10.2017 Erw. 5.2; VGE III 2016 205 vom 25.4.2017 Erw. 4.1.1; je mit Verweis auf VGE 1074/04 vom 28.4.2005 Erw. 4).

Vorliegend beträgt der Abstand zwischen den direkten Verbindungslinien grün und blau zum effektiven gewachsenen Boden (schwarz) in der Fassadenmitte jeweils weniger als 80cm, weshalb rechtsprechungsgemäss nicht zu beanstanden ist, dass diese direkten Verbindungslinien als ausgemittelter gewachsener Boden berücksichtigt wurde.

6.3.3 Damit aber ist die von der Beschwerdegegnerin und der Vorinstanz 1 ermittelte Gebäudehöhe an der Nordfassade nicht zu beanstanden (vgl. Plan Nr. 108). Schlüssig ist zum einen, dass gestützt auf § 60 Abs. 5 PBG von einer gestaffelten Baute ausgegangen und damit zwei unterschiedliche Höhen berechnet wurden (vgl. hierzu auch schon VGE III 2019 168 vom 19.2.2020 Erw. 5.3). In der Berechnung wurde sodann korrekt in der jeweiligen Fassadenmitte von der grünen (456.79 m.ü.M.) resp. blauen Verbindungslinie (456.79 m.ü.M.) als ausgemitteltem gewachsenen Boden bis Oberkante Brüstung 3. OG (468.24 m.ü.M.) resp. Oberkante Brüstung Attikageschoss (471.20 m.ü.M.) gemessen, was eine Gebäudehöhe 1 von 11.45m und eine Gebäudehöhe 2 von 14.41m ergibt. Der Grenzabstand beträgt die Hälfte (§ 60 Abs. 1 PBG), d.h. 5.725m resp. 7.205m (vgl. angefochtener Beschluss S. 6 sowie Plan Nr. 108).

6.4 Was nun die Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes anbelangt (halbe Gebäudehöhe, § 60 Abs. 1 PBG), so hält der Bezirksrat fest, die Vermessung in den Plänen, namentlich dem Plan Nr. 100, sei korrekt, der Grenzabstand eingehalten. Dem widerspricht die Beschwerdeführerin zu Recht. Die in den Plänen gemessenen resp. eingetragenen Grenzabstände werden durchwegs senkrecht auf die Grenze gemessen, obwohl der Grenzabstand die kürzeste Verbindung zwischen Grenze und Fassade ist und senkrecht auf die Fassade und über die Ecken mit dem kleineren Radius gemessen wird (vgl. § 59 Abs. 1 PBG). Damit aber wurden die Grenzabstände in den Plänen offensichtlich falsch vermasset. Das Bauprojekt verstösst deswegen jedoch nicht gegen Baurecht. Denn entscheidend ist, dass das Projekt die Grenzabstände einhält, d.h. die Abstände senkrecht auf die Fassade gemessen den Minimalabstand von $\frac{1}{2}$ Höhe einhalten. Da bei der Nordfassade von einer gestaffelten Baute auszugehen ist (vgl. zuvor Erw. 6.3.3), ist die Einhaltung des Grenzabstandes für die zwei Baukörper gesondert zu prüfen. Zum einen für den Baukörper bis Oberkante Brüstung 3. OG mit Minimalabstand 5.725m (überarbeiteter Plan Nr. 100 und Plan Nr. 108 in grün; nachfolgend Erw. 6.5) und zum andern für den Baukörper bis Oberkante Brüstung Attikageschoss mit Minimalabstand 7.205m (überarbeiteter Plan Nr. 100 und Plan Nr. 108 in blau; nachfolgend Erw. 6.6).

6.5 Der kürzeste Abstand an der Nordfassade des grünen Baukörpers zur Grenze liegt wie bereits schon beim Vorprojekt auch bei diesem Projekt unter dem geforderten 'grünen' Grenzabstand von 5.725m und beträgt gemäss Plan Nr. 104 nur 4.805m.

6.5.1 Der Grenzabstand wurde hier bereits beim Vorprojekt unterschritten (vgl. VGE III 2019 168 vom 19.2.2020 Erw. 5.4). Der Regierungsrat hielt damals fest, dass sich der Grenzabstand von (damals) 4.71 m lediglich auf die westliche Ecke der Nordfassade des vorbestehenden Gebäudes beziehe und diese bereits bestehende Unterschreitung des Grenzabstandes durch die zurückversetzte Aufstockung, für welche ein anderer Grenzabstand gelte, nicht vergrössert werde. Der bisherige Grenzabstand für den bestehenden Gebäudeteil UG bis 2. OG werde vom separat zu ermittelnden Grenzabstand für die Aufstockung nicht berührt, weshalb er Bestandesschutz im Sinne von § 72 PBG geniesse und unverändert übernommen werden dürfe. Dem widersprach das Gericht in seiner Entscheidung, da das Gebäude gerade im Westen um rund 2.5 m erweitert werde (d.h. genau in der Ecke, welche schon heute den Grenzabstand unterschreitet) und die neu geplanten Terrassen im 2. und 3. OG im Westen über das abstandsprivilegierte Mass von 1.50m hinausgingen. Mithin wurde der Grenzabstand beim alten Projekt zusätzlich unterschritten, was gemäss Gericht nicht ohne Weiteres von der Bestandesgarantie geschützt werde. Insbesondere beim 1. und 2. OG zeige sich deutlich, dass die Erweiterung nicht nur einer ausreichenden Wärmedämmung (vgl. § 72 Abs. 4 PBG), sondern vielmehr einer Erweiterung des Wohn- und Geschäftsraums diene. Entsprechend wurde die damalige Baubewilligung (u.a.) wegen Missachtung des minimalen Grenzabstandes aufgehoben.

6.5.2 Mit dem überarbeiteten Projekt wurde den Erwägungen des Gerichts (weitgehend) Rechnung getragen. Allerdings muss angemerkt werden, dass die Vermassung im ersten Plan Nr. 100 nicht korrekt erfolgt ist und im überarbeiteten Plan Nr. 100 der Grenzabstand 'grün' einzig um die nord-westlichste Ecke vermasselt wurde, nicht aber über die ganze nördliche Fassadenlänge, was nicht nachvollziehbar ist. So wird denn auch im überarbeiteten Plan Nr. 100 nicht dokumentiert, dass der minimale Grenzabstand bei der bestehenden Hausecke nicht eingehalten ist, was sich aus Plan Nr. 104 ohne Weiteres ergibt (auch wenn der darin mit 4.805m angegebene Abstand zu Unrecht senkrecht zur Grenze gemessen ist).

Zum einen ist unbestritten, dass bereits der bestehende Bau den gesetzlichen Grenzabstand in der bestehenden fraglichen NW-Ecke unterschreitet, wobei dieser Baukörper in dem nun vorliegenden Bauprojekt in seinem Bestand garantiert

ist (§ 72 Abs. 1 PBG; vgl. VGE III 2019 168 vom 19.2.2020 Erw. 5.4). Unbestrit-
tenergmassen kann zum andern der zu geringe Grenzabstand durch eine
nachträgliche Aussenisolation noch verringert werden (§ 72 Abs. 4 PBG). Wenn
nun das Wohn-/Gewerbehaus auch mit dem neu aufgelegten Bauprojekt nach
Westen hin erweitert wird, so erfolgt dies einerseits unter Abbruch der bestehen-
den Brüstung in der Nordwestecke und andererseits neu nach Süden rückversetzt.
Anders als beim alten Projekt wird dadurch der ohnehin zu kleine Grenzabstand
mit dem Neuprojekt nicht noch zusätzlich verkleinert, der Altbauteil verletzt den
Grenzabstand, ist aber in seinem Bestand geschützt. Eine Verschlechterung tritt
damit anders als beim alten Projekt nicht ein.

6.5.2 Im Plan 104 sowie dem überarbeiteten Plan Nr. 100 weist die Beschwerde-
gegnerin die Einhaltung des minimalen Grenzabstandes des 'grünen' Baukörpers
von 5.725m in der neuen, nach Süden zurückversetzten NW-Ecke aus. Die Ver-
messung erfolgt dabei beim nordwestlichen Balkonträger. Die Beschwerdegeg-
nerin verkennt dabei, dass der Positionierung der Balkonträger bisweilen etwas
Zufälliges anhaftet, weshalb sie für die Messung des Grenzabstandes gemäss
Rechtsprechung nicht relevant sein können. Ausschlaggebend ist vielmehr die
Front des Balkons/Terrasse (VGE III 2017 68 vom 27.9.2017 Erw. 4.7.2 mit Hin-
weis auf EGV-SZ 2015 B 8.7). Im Plan Nr. 104 wird diese Distanz zwischen
Grenze und Balkon/Terrassenfront (allerdings senkrecht auf die Grenze anstatt
die Fassade gemessen) mit 5.415m angegeben. Der minimale Grenzabstand für
den grünen Baukörper wird damit auch mit dem überarbeiteten Bauprojekt nicht
eingehalten, wird doch der kürzeste Abstand bei der Balkonstütze und nicht an
der Balkon-/Terrassenfront gemessen.

6.6 Der 'blaue' Baukörper hat einen minimalen Grenzabstand von 7.205m ein-
zuhalten.

6.6.1 Gemäss Vermessung im überarbeiteten Plan Nr. 100 und den entspre-
chenden Ausführungen der Beschwerdegegnerin und des Bezirksrats ist dieser
Abstand über die gesamte Fassade hinweg eingehalten.

6.6.2 Demgegenüber reicht die Beschwerdeführerin am 4. Juli 2021 einen eige-
nen Plan mit eingetragem Grenzabstand ein, da der überarbeitete Plan Nr.
100 erneut fehlerhaft sei. Die Beschwerdegegnerin verkenne mit dem überarbei-
teten Plan Nr. 100 die Bedeutung von Art. 38 Abs. 2 BauR und § 59 Abs. 2 PBG
betreffend vorspringende Gebäudeteile. Die Terrasse des 3. OG (blauer Baukör-
per) habe eine Ausladung von 2.91m. Bei der Terrasse und deren Brüstung
handle es sich nicht um Gebäudeteile mit Bestandesschutz. Daher verlaufe dort
die relevante Fassadenlinie nicht entlang der Aussenwand des Gebäudes, son-

dem verschiebe sich vielmehr um 1.41m (2.91m abzüglich 1.5m Ausladung) in Richtung Norden zum Nachbargrundstück. Die vorspringenden Gebäudeteile müssten mit dem 1.50m Ausladung übersteigenden Teil berücksichtigt werden. Dies führe dazu, dass der Abstand von 7.205m ins Nachbargrundstück hineinragende resp. der minimale Grenzabstand nicht eingehalten sei.

6.6.3 Gemäss § 59 Abs. 2 PBG werden bei der Messung des Grenzabstandes über die Fassade vorspringende Gebäudeteile, wie Dachvorsprünge, Balkone, Erker usw. nur insoweit mitberechnet, als ihre Ausladung 1.50m übersteigt. Art. 38 Abs. 2 BauR ist wortgleich.

Sinn und Zweck der Ausnahmeregelung von § 59 Abs. 2 PBG (und Art. 38 Abs. 2 BauR) 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 (VGE III 2007 173 vom 24.1.2008 Erw. 4.6.2; VGE III 2012 151 vom 13.2.2013 Erw. 3.1 ff.; VGE III 2017 172 vom 20.12.2017 Erw. 4.1; VGE III 2018 2 vom 17.5.2018 Erw. 4.5.1; VGE III 2019 168 vom 19.2.2020 Erw. 6.2.3). Diesfalls ist eine (teilweise) Ausnahme von den Abstandsvorschriften grundsätzlich nicht gerechtfertigt (EGV-SZ 1998 Nr. 7).

6.6.4 Das 3. OG wird mit dem Umbau neu erstellt. Im Rahmen der gestaffelten Baute stellt das 3. OG einen eigenen (blauen) Baukörper dar. Die Höhe dieses Baukörpers misst sich bis Oberkante Brüstung Attikageschoss (vgl. oben Erw. 6.3.3). Fassadenbildend ist die Nordbrüstung Attikageschoss/Nordwand 3. OG (vgl. Plan Nr. 105). Dieser Fassade vorgelagert ist über die gesamte Länge eine Terrasse im Sinne einer Vorbaute. Diese Fläche ist für die angrenzende Wohnung als Wohnfläche umfassend nutzbar und hat damit durchaus nachbarschaftliche Aus- bzw. Einwirkungen. Da diese Terrasse optisch eine untergeordnete Rolle spielt, kann sie vom Abstandsprivileg nach § 59 Abs. 2 PBG profitieren. Dies bedeutet indes nicht, dass sie für die Messung des Grenzabstandes gänzlich unberücksichtigt bleiben kann. Privilegiert sind nur 1.50m; die weitere Ausladung, die mehr als 1.50m beträgt, wird zum Grenzabstand hinzugerechnet (§ 33 Abs. 1 PBV).

6.6.5 Wie die Beschwerdeführerin zu Recht festgehalten hat, ist der 'blaue' Grenzabstand im überarbeiteten Plan Nr. 100 nicht korrekt eingetragen. Die Dimension der insgesamt 18.08m langen Terrasse an der Nordfassade ist unterschiedlich. Im Westen misst sie auf einer Länge von 7.09m eine Tiefe von 1.41m, im Osten auf einer Länge von 10.97m eine Tiefe von 2.91m und damit mehr als die privilegierten 1.50m. Das Übermass von 1.41m ist zum Grenzabstand hinzuzurechnen, wodurch der minimale Grenzabstand von 7.205m nicht über die gesamte Fassadenbreite eingehalten ist. Da es sich beim 3. OG um einen Neubau teil handelt, vermag der blaue Baukörper nicht von der Bestandesgarantie zu profitieren.

7. Zusammenfassend erweisen sich die mit der Beschwerde vorgetragenen Rügen damit als teilweise begründet. Das Bauprojekt verletzt bei der Nordfassade sowohl bezüglich des grünen als auch des blauen Baukörpers den minimalen Grenzabstand (oben Erw. 6.5.2 und 6.6.5). Auch wurde in der Baubewilligung zu Unrecht keine Nebenbestimmung angebracht, dergemäss vor Baufreigabe ein Dienstbarkeitsvertrag betreffend Ausnützungstransfer vorgelegt werden muss (oben Erw. 4.5.7). Unbegründet erweisen sich demgegenüber die Rügen betreffend Geschossigkeit des Neubaus und der Einhaltung der Ausnützungsziffer.

Die festgestellten Mängel können im Rahmen des Beschwerdeverfahrens, etwa durch Nebenbestimmungen oder Auflagen, nicht ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden. Es ist vielmehr Aufgabe und Interesse der Bauherrschaft, die Mängel in einer durch sie zu bestimmenden Weise zu beheben (vgl. VGE III 2014 234 vom 28.5.2015 Erw. 10.1). Entsprechend führt die teilweise Guttheissung der Rügen zur Aufhebung der Baubewilligung.

8.1 Diesem Ergebnis entsprechend sind die auf Fr. 2'500.-- festzusetzenden Verfahrenskosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) je zur Hälfte der Beschwerdegegnerin und dem Bezirk Küssnacht aufzuerlegen.

8.2 Auch wenn die Beschwerdeführerin nicht mit allen Rügen durchdringt, so führt ihre Beschwerde im Ergebnis dennoch zur Aufhebung der Baubewilligung und damit einem vollständigen Obsiegen. Da sie indes nicht anwaltschaftlich vertreten ist, besteht kein Anspruch auf eine Parteientschädigung (§ 74 VRP).

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. In Guttheissung der Beschwerde im Sinne der Erwägungen werden der Beschluss Nr. 621 des Bezirksrates vom 16. Dezember 2020 sowie der Gesamtentscheid ARE vom 9. November 2020 aufgehoben.

2. Die Verfahrenskosten von Fr. 2'500.-- werden je zur Hälfte der Beschwerdegegnerin und dem Bezirk Küssnacht auferlegt. Sie haben ihr Betreffnis von je Fr. 1'250.-- innert 30 Tagen auf das Postkonto 60-22238-6 des Verwaltungsgerichts zu überweisen.

Die Beschwerdeführerin hat am 25. Januar 2021 einen Kostenvorschuss von Fr. 2'500.-- geleistet, der ihr aus der Gerichtskasse zurückerstattet wird.

3. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung Beschwerde* in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, erhoben werden (Art. 42 und 82 ff. 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 Rechtschrift subsidiäre Verfassungsbeschwerde* erhoben und die Verletzung von verfassungsmässigen Rechten gerügt werden (Art. 113 ff. BGG).

4. Zustellung an:
 - die Beschwerdeführerin (R)
 - den Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin (2/R)
 - den Bezirksrat Küssnacht (R)
 - das Amt für Raumentwicklung (EB)
 - und den Regierungsrat des Kantons Schwyz (2/EB).

Schwyz, 26. August 2021

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Vizepräsident:

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: 9. September 2021